



Ville de Poissy



Programme Local de l'Habitat 2013-2019

Phase 3 : Programme d'Actions

PLH adopté le 20 décembre 2013

Avertissement

Ce PLH se veut évolutif. Sur la base des orientations définies, les fiches-actions du programme précisent les objectifs et les principes de chaque action qui seront mises en place tout au long du PLH. Pour être mises en œuvre, ces actions nécessiteront d'être précisées au moment adéquat au plan technique, financier et opérationnel (définition de règlements...). Certaines pourront être initiées de façon transitoire en 2013 avant l'approbation du PLH.

Par conséquent, il n'est pas indiqué de chiffrage financier global de l'ensemble de ces actions, mais des indications sont mentionnées tout au long du programme d'actions.

Les Fiches actions

Axe1 Favoriser et accompagner la construction neuve	Fiche-action 1	Relancer la production neuve en l'orientant et la diversifiant afin de fluidifier le marché du logement
	Fiche-action 2	Poursuivre la politique foncière à court, moyen et long terme
	Fiche-action 3	Lien du PLH avec le PLU
	Fiche-action 4	Soutien financier à la production de logements sociaux et en accession sociale à la propriété
	Fiche-action 5	Créer les partenariats avec les employeurs pour produire une offre de logement répondant aux besoins des actifs
	Fiche-action 6	Produire une offre de qualité sur le plan énergétique, environnemental, social et urbain
Axe 2 Favoriser la mixité et les liaisons internes par la mise en œuvre des projets au service du projet de Ville	Fiche-action 7	Poursuivre le PRU de La Coudraie
	Fiche-action 8	Favoriser la mixité et les liaisons internes par la mise en œuvre des projets au service du projet de Ville
Axe 3 Intervenir sur le parc existant, et auprès de ses habitants, afin de renouveler son attractivité et d'anticiper la dégradation de certains secteurs	Fiche-action 9	Améliorer le parc privé et social notamment dans un objectif de lutte contre la précarité énergétique
	Fiche-action 10	Accompagner l'adaptation du parc privé et social aux situations de dépendance et de handicap
	Fiche-action 11	Anticiper le processus de dégradation des copropriétés
	Fiche-action 12	Le parc privé indigne et insalubre
	Fiche-Action 13	Formation, information, échange sur les questions d'habitat
Axe 4 Répondre aux besoins spécifiques de certains publics	Fiche-action 14	Poursuivre et étendre la commission locale des impayés de loyers.
	Fiche-action 15	Aider les jeunes à se loger et les accompagner dans leur parcours résidentiel
	Fiche-action 16	Réaliser l'aire d'accueil pour les « gens du voyage » et accompagner cette dernière (gestion, financements, accompagnement des occupants)
	Fiche-action 17	Accompagner les victimes de violences familiales
	Fiche-action 18	Accompagner la réflexion sur le logement des aînés
Axe 5 Suivre et évaluer le PLH, une démarche partenariale	Fiche-action 19	Poursuivre le partenariat avec les bailleurs et tendre à la formalisation de ce partenariat basé sur des objectifs communs
	Fiche-action 20	Conduire la mise en œuvre du PLH
	Fiche-action 21	L'observation, un outil d'aide à la décision

Rappel des quatre enjeux stratégiques portés par la Ville de Poissy

Les différents constats tirés du diagnostic ont permis à la Ville de définir les quatre enjeux majeurs pour la mise en œuvre de sa politique de l'habitat, validés en comité de pilotage le 22 juin dernier.

Affirmer le positionnement de Poissy en tant que pôle structurant

Poissy dispose d'une localisation préférentielle de par sa très bonne desserte et sa position au sein d'un territoire dynamique au cœur des enjeux métropolitains. Son attractivité résidentielle doit être renforcée par le développement et la diversification de l'offre de logements. Celle-ci devra répondre aux besoins des ménages pisciacais afin de les retenir dans la commune et permettre d'accueillir de nouveaux habitants. La relance d'une production de logements diversifiés est une nécessité pour répondre pleinement à cet enjeu.

Œuvrer à la mixité à l'échelle communale et par secteur infra-communal

Il résulte des différentes vagues d'urbanisation de Poissy une juxtaposition de quartiers présentant des profils urbains, architecturaux et sociaux marqués qui confère à la ville un caractère quelque peu segmenté. Dans l'objectif d'un développement d'ensemble de son territoire, la Ville de Poissy a engagé une démarche de mise en cohérence de son développement et de ses projets aux plans social, urbain et environnemental. Un travail sur la mixité sociale et fonctionnelle permettra d'améliorer l'intégration dans la ville de certains quartiers, de produire une offre de logements diversifiée en matière de typologie, de morphologie et de financements et enfin, de donner la possibilité aux ménages de se maintenir dans leur logement malgré leur handicap, vieillissement, etc.

Faciliter la réalisation de parcours résidentiels complets sur la commune

Le départ de nombreux Pisciacais vers d'autres communes des Yvelines est lié à un parc peu diversifié, dont la mobilité résidentielle est faible (notamment dans le parc des propriétaires occupants et des locataires du parc social) et constitué en grande majorité de collectif. Il ne répond pas de manière satisfaisante aux besoins des ménages qui souhaitent poursuivre leur parcours résidentiel. La réponse apportée aux besoins en logement des ménages devra leur offrir le choix de réaliser tout leur parcours résidentiel dans la commune. Elle permettra notamment aux personnes travaillant dans la commune d'y résider (jeunes, ouvriers) et de limiter les déplacements domicile - travail.

Encourager les efforts en matière de développement durable

Poissy souhaite promouvoir un développement et une urbanisation raisonnables et durables et devenir ainsi une ville durable. La commune souhaite orienter ses efforts vers les économies d'énergie pour limiter, d'une part l'impact du coût des énergies dans le budget des ménages et d'autre part l'impact des déperditions d'énergie sur l'environnement. Au plan socioéconomique, à cause de la mauvaise qualité de leur logement et de faibles ressources, certaines familles sont confrontées à une précarité énergétique. L'augmentation du coût

de l'énergie peut ainsi devenir un facteur d'exclusion lorsque des ménages n'ont plus les moyens de payer leurs factures.

Ces efforts en matière d'efficacité énergétique se déclinent à la fois dans la production de logements neufs énergétiquement performants et dans la réhabilitation du parc existant, dont une partie est énergivore à Poissy. L'information auprès des ménages est également un moyen de réduire les consommations en optimisant les logements et en maîtrisant les charges.

Ces quatre grands principes sont déclinés en filigrane tout au long du programme d'actions selon les axes suivants qui constituent la trame du programme d'action :

1. **Favoriser et accompagner la construction neuve**
2. **Mettre en œuvre des projets de renouvellement urbain**
3. **Intervenir sur le parc existant**
4. **Répondre aux besoins de publics dits "spécifiques"**
5. **Suivre et animer le PLH**

Enjeux	Axes			
	Production de logements	Projets urbains	Logements existants	Publics spécifiques
Renforcer le rôle de pôle structurant	Attirer de nouveaux habitants en développant l'offre de logements	Améliorer la cohérence globale de la Ville de Poissy en rendant les quartiers plus lisibles grâce à un travail sur leurs liaisons	Offrir un habitat de qualité : améliorer l'habitat ancien et prévenir les cycles de dégradation	Répondre aux besoins en logement des publics dits spécifiques
Favoriser la mixité	Mixité de l'offre : Proposer une offre diversifiée en termes de typologies, financements, morphologie, etc.	Mixité fonctionnelle : œuvrer pour un développement urbain favorisant la mixité des fonctions : se déplacer, habiter, se divertir, travailler, consommer ...	Mixité territoriale : Permettre l'intégration des quartiers à la ville (rénovation urbaine de La Coudraie et Beauregard, Saint Exupéry)	Mixité de la population : Donner la possibilité aux ménages de rester dans leur logement (adaptation au vieillissement, au handicap, etc.)
Permettre des parcours résidentiels complets	Retenir les ménages dans la commune (ceux qui y vivent déjà et ceux qui y travaillent) en proposant une offre adaptée	Rééquilibrer l'offre de logement sur le territoire	Favoriser l'accès aux différents segments du parc existant	Favoriser l'accès au logement pour les jeunes et les publics en difficultés
Encourager les efforts en matière de développement durable	Inciter à la production de logements énergétiquement performants	Œuvrer à une ville durable	Lutter contre les déperditions d'énergie dans le parc existant potentiellement énergivore	Soutenir les ménages en situation de précarité énergétique

Pilotage / Observation / Suivi / Ajustements

Axe 1 : Favoriser et accompagner la construction neuve, une nécessité pour la Ville de Poissy

Les constats

Le diagnostic a mis en évidence la reprise de la croissance démographique à Poissy. Ce constat se double de celui d'un faible effort de construction depuis quelques années qui s'est par ailleurs concentré sur la production de logements en accession libre. La production d'une offre de logements suffisante est nécessaire pour relancer les parcours résidentiels des pisciacais et favoriser l'attractivité du territoire pour de nouveaux habitants. En effet, malgré une forte attractivité de la commune et une reprise de la croissance démographique, les flux résidentiels restent déficitaires, principalement vis-à-vis des autres communes des Yvelines. L'absence de construction neuve ne permet pas de rééquilibrer les lacunes présentées dans le diagnostic : manque de logements individuels, faible mobilité des parcs de logements, manque de petites et de grandes typologies.

Par ailleurs la localisation stratégique de Poissy en fait un territoire à enjeux en matière de production de logements. Afin de répondre à la crise du logement en Ile-de-France, un investissement fort en matière de production de logements est nécessaire

Les orientations

- Ainsi, la Ville de Poissy s'est positionnée sur un effort pour une production quantitativement suffisante permettant à la fois de fluidifier les parcours résidentiels en répondant aux besoins locaux et de favoriser l'attractivité du territoire. La production de **274 logements par an soit 1646 logements pendant la durée du PLH** permettrait d'atteindre le seuil de 40 000 habitants à l'horizon 2019. Ce scénario est cohérent avec les objectifs de l'Etat concernant la relance de la production neuve en Ile-de-France et les orientations de la Ville qui souhaite poursuivre sa croissance démographique.
- L'enjeu de la **poursuite d'une politique foncière à court, moyen et long terme** a également été défendu par la Ville. La poursuite de la production de logements se heurte à la difficulté de mobiliser l'offre foncière dans le temps et de maîtriser son coût pour permettre une production continue et contribuer à « détendre » le marché immobilier. L'action est à mener au travers de partenariats à développer (existants ou nouveaux) et d'outils de veille et d'expertise à mettre en place qui permettront de définir des stratégies : sur les grands projets urbains (écoquartier EOLES...), sur les grandes emprises publiques du territoire, sur le foncier potentiellement mutable dans le diffus, sur les secteurs stratégiques densifiables (centre-ville, proximité des transports). La réflexion sur l'offre foncière doit aussi se faire à différentes échelles de temps : court et moyen terme (temps du PLH) et long terme (PLH n°2) afin d'anticiper les besoins futurs.
- La Ville de Poissy souhaite également **répondre aux besoins locaux des pisciacais : diversifier le parc tout en favorisant la production d'une offre cohérente avec les capacités financières des ménages**. Le décalage entre les prix du marché et leurs capacités financières constitue un frein pour les Pisciacais qui souhaiteraient poursuivre leur parcours résidentiel à Poissy. Par ailleurs, l'offre ne répond pas toujours à leurs aspirations (individuel, grande typologie, etc.). La production d'une offre à prix accessible, maintenant le taux de logements sociaux (afin d'augmenter sa mobilité) et diversifiant l'offre actuelle (petites et grandes typologies, logements intermédiaires ou à morphologies innovantes) résultera d'un partenariat avec les bailleurs et les promoteurs immobiliers. La position stratégique de Poissy la place au cœur de l'enjeu départemental de développer l'offre sociale et très sociale à proximité des transports et des bassins d'emplois. La Ville souhaite également répondre aux besoins des actifs travaillant à Poissy mais ne parvenant pas toujours à se loger sur place.

- **La réflexion sur les formes de densité souhaitées et souhaitables à Poissy constitue également un engagement de la ville.** Le positionnement de Poissy, sa très bonne desserte et la difficulté de mobiliser du foncier invitent la Ville à poursuivre une réflexion sur les formes de densité actuelles et celles qui lui permettraient de se développer tout en évitant la consommation à outrance engendrée par la construction de pavillonnaire.
- **Enfin, la Ville de Poissy reste attachée à la production d'une offre de qualité sur le plan énergétique** afin de maintenir l'attractivité de son parc, d'anticiper des situations de précarité énergétique et de contribuer à la diminution de la consommation d'énergies.

Déclinaison en fiches – actions :

1	Produire 274 logements par an
2	Poursuivre une politique foncière à court, moyen et long terme
3	Lien du PLH avec le PLU
4	Produire une offre répondant aux capacités financières des ménages
5	Produire une offre répondant aux attentes des actifs et créer des partenariats avec les employeurs
6	Produire une offre contribuant à créer une ville durable

RAPPEL DES CONSTATS

- Un solde migratoire déficitaire (-0,46%) : le besoin de développer le parc de logements pour répondre aux populations actuelles et futures
- L'inadéquation entre l'offre de logements et les capacités financières des ménages à Poissy
- Un parc trop peu diversifié (manque de petites et grandes typologies, concentration des logements sociaux, etc.)
- Une production récente très insuffisante : moins de 80 logements construits par an entre 2007-2013 pour des objectifs du CDOR atteignant 150 logements commencés par an entre 2011 et 2013.

OBJECTIFS

- Diversifier le parc de logement pour répondre à l'ensemble des besoins en logement sur la commune
- Créer des logements accessibles pour les ménages modestes
- Permettre les parcours résidentiels et l'accueil d'une nouvelle population en favorisant la mixité infra-communale
- Organiser la production de logements sur la durée du PLH

DESCRIPTIF DES ACTIONS ET MOYENS

1°/ Les objectifs quantitatifs au regard de la programmation actuelle : produire 1 646 logements entre 2013 et 2019 (274 par an)

Rappel des orientations

Les besoins en logements résultent :

- Des besoins supplémentaires pour loger la même population (point mort) et rattraper la faible production des dernières années ;
- De la production nécessaire pour accueillir de nouveaux ménages.

Plusieurs scénarii d'évolution de la population et de production de logements ont été présentés. La Ville de Poissy a retenu le scénario ambitieux de 1 646 logements livrés d'ici 2019, soit 274 logements par an. Ce scénario permettra d'accueillir les 40 190 habitants que comptera la ville (environ 2,27 personnes par ménage).

Impacts démographiques et en matière d'habitat			
	2008	Estimation 2011	Estimation 2018
Nombre de ménages	16 189	16 744	17 700
Population des ménages	36 653	37 591	40 190

Les permis de construire déposés entre 2011 et 2012 et ceux envisagés pour 2013 permettent d'estimer les livraisons entre 2013 et 2015 et les livraisons restant à programmer.

Programmation identifiée, prévision de logements livrés

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2013-2019
Nombre de logements		208	396	492	283	209	50	1 653
La Coudraie* (voir détail fiche 7)		86	139	142	173	99		639
EOLES (programmation en cours cf. détail fiche 8)				200 (dont RJA)	100	100	50	450
Opérations hors ZAC – Secteurs identifiés		112	257	140				509
Opérations hors ZAC – Secteurs non identifiés		10	10	10	10	10	5	55

Des projets d'aménagement ambitieux (cf. Orientation 2) permettront d'atteindre les objectifs du PLH, notamment EOLES et La Coudraie (dont la reconstitution sur site et hors site) qui représentent deux tiers des livraisons identifiées.

2°/ La répartition par statuts d'occupation

La définition d'objectifs en matière de statuts d'occupation est garante de la réalisation des parcours résidentiels et de l'accueil d'une nouvelle population tout en permettant le rééquilibrage au sein des quartiers de la Ville.

La Ville de Poissy souhaite produire 30% de logements sociaux au cours de son PLH dont 5% seront mobilisés pour la production de logements sociaux spécifiques (notamment la Résidence Jeunes Actifs). Au regard des difficultés identifiées en matière d'accession à la propriété pour les Piscicacais, l'objectif de 15% de logements en accession sociale et maîtrisée est poursuivi par la Ville de Poissy, dont 5% en accession sociale. Le reste de la production concernera des logements libres (accession et locatif).

L'engagement de la Ville à produire des logements locatifs sociaux et des logements en accession sociale et à coûts maîtrisés implique la mise en œuvre d'outils opérationnels d'ordre foncier, réglementaire, financier et partenarial qui seront évoqués dans les différentes fiches du programme d'actions et seront mise en place sur la durée de ce PLH.

Statuts	Locatif social		Accession sociale	Accession à coût maîtrisés	Accession/locatif libre	Total
	25%	5%				
Programmation par statut	logement locatif familial	logement locatif spécifique (RJA, maison relais ...)	Primo accession : PSLA, Tva réduite en zone ANRU ; cession foncière réduite (ZAC)	PTZ + Tva réduite en zone ANRU		
	30%		5%	10%	55%	100%

Au regard des permis de construire identifiés et de la programmation des secteurs de projets une attention particulière devra être fournie entre 2015 et 2019 afin de réaliser les objectifs de production du PLH et palier les aléas liés à la construction (mobilisation et financement du foncier, recours, ...).

Programmation estimée par statuts d'occupation

Statut	Locatif social		Accession sociale**	Accession à coût maîtrisés***	Accession/locatif libre	Total
	Familial*	Spécifique				
Objectifs	25%	5%	5%	10%	55%	100%
	412	82	82	164	905	1646
La Coudraie	125		30		484	633
EOLES	60	100			290	450
Autres quartiers	179		19		366	564
Programmation estimée à ce jour	364	100	49		1 140	1653

* Hors opération d'acquisition amélioration

** Accession sécurisée (VEFA ou PSLA) – Hors vente HLM à leurs locataires

***Accession à prix réduit, recours au PTZ, TVA réduite en zone ANRU

La reconstitution des logements du PRU de La Coudraie est intégrée à la production neuve de logements sociaux (cf. fiche-action 7).

3°/ La répartition par financements pour les logements locatifs sociaux

La Ville souhaite maintenir des opportunités de logements aux plus modestes : 26% de la population est en effet éligible au logement social PLAI.

Cette orientation se traduit dans le renforcement de la production de logements sociaux familiaux de type PLAI avec un objectif de 30% des logements sociaux dont 20% dans les programmes familiaux. La Ville promeut les programmes mixtes et sera attentive à l'utilisation du PLS dans certains quartiers.

Un soutien financier pourra favoriser la réalisation des objectifs en matière de PLAI (cf. Fiche-action 4).

Objectifs en matière de financements (tous logements spécifiques)

	PLAI	PLUS / PLUS CD	PLS	TOTAL
Objectifs	30%	55%	15%	100%

Objectifs en matière de financements (hors logements spécifiques)

	PLAI	PLUS / PLUS CD	PLS	TOTAL
Objectifs	20%	60%	20%	100%

4°/ Des objectifs ambitieux en matière de typologies

La Ville de Poissy s'est engagée dans des objectifs ambitieux en matière de rééquilibrage du parc de logements vers les petites et grandes typologies. La production de grands logements doit contribuer à enrayer le départ des familles vers des communes proches, à faciliter la réalisation des parcours résidentiels à Poissy et celle de petites typologies (29% de l'objectif de production des logements familiaux) doit favoriser le développement d'une offre accessible et adaptée dans le parc privé et social aux ménages en début ou en rupture de parcours résidentiels, notamment les jeunes.

Typologie des logements familiaux

	T1	T2	T3	T4	T5 ou +	Total
Parc 2009 (FILOCOM)	1 244	2 735	5 908	3 968	1 993	15 848
	7,8%	17,3%	37,3%	25,0%	12,6%	100,0%
Objectifs PLH parc privé et en accession sociale et maîtrisée	30%	35%	26%	10%	100%	
	346	403	300	115	1 152	
Objectifs PLH Parc Social (hors spécifique)	28%	36%	26%	10%	100%	
	115	148	107	41	412	
Parc en 2018 (hors logement social spécifique)	4 440	6 460	4 375	2 149	17 412	
	25,5%	37,1%	25,1%	12,3%	100%	

Les nouveaux concepts de logements modulables ou évolutifs pourraient contribuer à la réalisation de cet objectif. Un suivi des évolutions concernant ces « produits logements » pourra conduire à des expérimentations à Poissy, selon les opportunités.

Ces objectifs sont fixés à l'échelle du territoire communal. Pour garantir le niveau de production de logements souhaité, il sera également tenu compte des contraintes de commercialisation et de charges locatives ainsi que des attentes des partenaires liées à la faisabilité économique des opérations.

5°/ La réalisation d'un document d'orientations

Afin de diversifier le parc de logements, de créer une offre accessible aux ménages modestes et de favoriser les parcours résidentiels, la Ville souhaite créer un document général d'orientation à destination des promoteurs immobiliers et des bailleurs sociaux. Il constituera le cadre des négociations que la Ville engagera avec ses partenaires immobiliers et contribuera ainsi à la mise en œuvre des objectifs du PLH.

Ce document comprendre les grandes orientations du PLH (cf. ci-dessus) à l'échelle de la commune (nombre de logements, statuts, types de financement, typologies) ainsi que les objectifs qualitatifs plus généraux de la Ville, notamment matière de développement durable. A l'échelle de l'opération de logements, les objectifs pourront être examinés pour s'adapter aux spécificités du contexte (localisation, taille du programme, contraintes...), notamment concernant les objectifs qualitatifs.

En complément de ce document d'orientations, une charte avec les promoteurs privés pourra également être envisagée.

PARTENAIRES

- Bailleurs sociaux
- Promoteurs immobiliers

BUDGET ET FINANCEMENTS

- Sans objet

ÉCHEANCIER

- Dès l'approbation du PLH

INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

- Réalisation des objectifs quantitatifs et qualitatifs du PLH

RAPPEL DES CONSTATS

- Rareté de la ressource foncière mobilisable en dehors des grands projets de ville (forte densité)
- La connaissance de son territoire et l'identification de parcelles mutables à court, moyen et long terme est un préalable indispensable à la mise en œuvre d'une politique du logement et plus largement de l'habitat.
- La Ville de Poissy le marché immobilier et foncier de la commune. Différents outils sont d'ores et déjà en place et permettront de concrétiser les objectifs du PLH (1646 logements) :
 - Dans les grandes opérations d'aménagement de la ville :
 - EOLES (portage foncier par l'intermédiaire de l'EPFY)
 - la coudraie (foncier disponible)
 - Périmètre juridique de l'OIN , PONCY- Poissy Sud (Maitrise foncière Ville et ZAD au profit de l'EPFY)
 - Dans le diffus, une 1ère convention de veille foncière est engagée avec l'EPFY sur un terrain en centre-ville

OBJECTIF

- Poursuivre une politique foncière au service de l'habitat, en termes d'urbanisme et en termes de soutien financier, selon les axes d'action suivants :
 - dans les grandes opérations d'aménagement de la Ville, le foncier est intégré au bilan de l'opération d'aménagement (EOLES, La Coudraie)
 - dans le diffus, la mise en place d'outils adaptés sera nécessaire
- Consolider la veille foncière déjà réalisée par le service urbanisme. Connaître pour être en mesure de maîtriser l'offre foncière à Poissy (mutabilité des parcelles à court, moyen et long terme)
- Anticiper le PLH suivant en identifiant et établissant un suivi de certains secteurs stratégiques

DESCRIPTIF DES ACTIONS ET MOYENS

- Poursuite de la veille foncière et des portages fonciers engagés
- Analyser des potentiels de mutabilité

1°/ Poursuite de la veille foncière et des portages fonciers engagés

Le service urbanisme de la Ville de Poissy réalise déjà un travail de veille foncière sur différents secteurs stratégiques, notamment la ZAC de la Coudraie et la ZAC EOLES sur lesquels des portages fonciers sont engagés.

La Ville de Poissy continuera son action de veille et de portage foncier en partenariat avec l'EPF sur certains secteurs de projets afin de garantir la sortie des opérations.

2°/ Analyser les potentiels de mutabilité

Les secteurs déjà identifiés par la Ville ne suffiront pas à produire les objectifs de logement à moyen et long terme. La veille foncière est à enrichir et à approfondir afin de favoriser le repérage des parcelles potentiellement mutables au-delà des secteurs de projets, l'échéance de mutation (court, moyen, long terme) et d'établir ainsi une stratégie foncière communale qui permettrait à la Ville de maîtriser son potentiel foncier et de mettre en œuvre ses projets d'aménagement. Il s'agit d'améliorer la connaissance de l'évolution du territoire en utilisant au maximum le potentiel des données recueillies par un traitement de l'information pour la durée de ce PLH mais aussi afin de préparer le suivant.

Cette veille constituera l'un des volets de l'observatoire créé dans le cadre du PLH (cf. fiche-action 21). Elle pourra contribuer à de nouvelles actions foncières selon les opportunités identifiées. Les partenariats et l'impact financier seront déterminés dans ce cadre ou via un EPF.

Le PLU constitue le cadre réglementaire de la politique foncière. Actuellement compatible avec les objectifs du PLH, il pourra être adapté au cours de la durée du PLH pour favoriser et rééquilibrer la production selon l'évolution des conditions réelles de la construction (Cf. Fiche-action 3)

TERRITOIRE CONCERNE

- Secteurs spécifiques identifiés afin d'adapter l'action foncière aux difficultés identifiées

PARTENAIRES

- EPFY
- Notaires
- AUDAS

BUDGET ET FINANCEMENTS

- Se référer aux fiches spécifiques
- Budget à prévoir au cours du PLH selon les besoins identifiés par la veille foncière et les partenariats

ÉCHEANCIER

- Durée du PLH

INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

- Mise en place des outils de maîtrise foncière

RAPPEL DES CONSTATS

- La difficulté de sortir des opérations de logements sociaux ou des opérations mixtes
- Le besoin de mobiliser des outils réglementaires pour favoriser le développement des logements souhaités (logements sociaux en dehors des quartiers l'accueillant historiquement, logements correspondant à un label de haute performance énergétique ou de basse consommation délivrée par un organisme agréé...)
- Le PLU actuel est compatible avec les objectifs quantitatifs du PLH, compte tenu :
 - De la révision simplifiée du PLU en juillet 2012 (Projet de La Coudraie)
 - De la révision simplifiée du PLU en cours (Projet EOLES)
 - De la ZAD sur le secteur de Poncy
 - Du PLU actuel qui offre des opportunités de renouvellement urbain, notamment en centre-ville

OBJECTIF

- Utiliser l'outil réglementaire pour faciliter la production de logements et équilibrer l'offre territorialement, notamment concernant les logements sociaux

DESCRIPTIF DES ACTIONS ET MOYENS

Le PLU actuel est compatible avec les objectifs du PLH.

Toutefois, la Ville de Poissy étudiera au cours du PLH la possibilité d'inscrire différents outils au PLU si besoin, notamment :

- Majoration des droits de construction (bonus de COS)
- Secteurs réservés : Prescription des obligations relatives aux programmes de logements d'une certaine taille ou d'un certain statut dans certaines zones définies tels les secteurs de mixité sociale

Par ailleurs, si l'aire d'accueil pour les gens du voyage est réalisée sur le territoire communal, une adaptation du PLU sera également nécessaire (cf. fiche-action 16).

Divers outils pourront ainsi être étudiés, à titre d'exemple :

1°/ Les bonus de COS

Poursuivre la mobilisation du bonus de COS pour des opérations comptant des logements sociaux

Certains secteurs de la zone UP proches du centre-ville de Poissy bénéficient d'un bonus de COS compris entre 20% et 50% pour les opérations de logements sociaux. La Ville de Poissy sera attentive à la poursuite et l'adaptation le cas échéant de cet outil.

Suivre l'évolution réglementaire concernant le bonus de COS pour les opérations de qualité environnementale

A Poissy, la bonification des droits à construire a été accordée pour les permis de construire répondant à un label de haute performance énergétique ou de basse consommation délivrée par un organisme agréé dans les zones UP (hors PPRI et à plus de 500 mètres d'un monument historique).

Au 1er janvier 2013, la RT 2012, prenant pour référence le BBC, est devenue la norme. Selon l'évolution des critères pour obtenir le bonus de COS (renforcement des exigences), la Ville de Poissy inscrira ces objectifs dans le PLU lors de la révision de celui-ci.

2°/ Les secteurs réservés

La Ville de Poissy disposant de plus de 20% de logements sociaux, le PLU actuel ne mentionne pas d'obligation de réalisation de logements sociaux au sein des opérations. La programmation du quartier EOLES prévoit 25% de logements sociaux.

La Ville souhaite encourager la mixité sociale dans les quartiers où l'offre locative sociale est insuffisante en incitant à la réalisation d'opérations de logements sociaux dans les opérations d'une taille minimale.

Si à ce jour la négociation avec les promoteurs est privilégiée, un outil plus directif pourra être envisagé, en conformité avec l'article L123-1-16 du Code de l'Urbanisme, dans les secteurs déficitaires qui auront été identifiés, pour les opérations de plus de 40 logements, l'inscription du principe d'une proportion de **25% de logements locatifs sociaux**, mesure qui pourrait concerner l'ensemble de la Ville à l'exception des quartiers d'habitat social (La Coudraie, Beaugard, Saint-Exupéry).

Dans ce cas, sous réserve de ne pas porter atteinte au PADD, une modification du PLU permettra de mettre le document d'urbanisme en conformité avec les souhaits de la Ville de Poissy. Dans l'attente de l'inscription de cet objectif, les négociations actuelles avec les promoteurs et bailleurs sociaux seront poursuivies.

3°/ Si l'aire d'accueil pour les gens du voyage est réalisée sur le territoire communal, une adaptation du PLU sera nécessaire

Dans le cadre du Schéma départemental d'accueil des Gens du Voyage, la Ville de Poissy a l'obligation de réaliser 13 places. Deux hypothèses sont envisagées pour la localisation de cette aire : dans une commune voisine avec une participation financière de la Ville ou à Poissy même. Dans ce second cas, une adaptation du document d'urbanisme sera nécessaire afin de permettre l'acquisition du terrain identifié dans cet objectif et la construction de l'aire. (CF. Fiche-action 15)

TERRITOIRE CONCERNE, LE CAS ECHEANT

- Secteurs identifiés pour la mixité sociale
- Parcelle pour la réalisation de l'aire d'accueil des gens du voyage

BUDGET ET FINANCEMENTS

- Budget de la modification et/ou de la révision du PLU, qui concernera également d'autres sujets (pas de budget spécifique)

ÉCHEANCIER

- Révision du secteur EOLES (2013- en cours)
- Révision ultérieure

INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

- Sans objet

RAPPEL DES CONSTATS

- Une part importante de ménages dont les capacités financières sont en décalage avec l'offre de logements du parc privé (26% de ménages situés sous les plafonds PLAI dont 44% sont locataires dans le parc privé).
- Malgré l'importance du parc locatif social dans la Ville (35% des résidences principales), celui-ci reste insuffisant en raison d'une faible rotation et d'une demande élevée (1066 demandeurs de logements sociaux auprès de la Ville de Poissy au 31 décembre 2010). Ce parc est également très localisé dans la Ville et souffre d'une image négative.
- La production de logement social reste difficile en raison de prix du foncier élevés

OBJECTIFS

- Soutenir la réalisation des objectifs quantitatifs du PLH : 30% de logements sociaux (25% familiaux, 5% spécifiques)
- Favoriser la mixité sociale infra-communale et un rééquilibrage des statuts au sein de la Ville
- Fluidifier les parcours résidentiels sur l'ensemble de la chaîne du logement : accès au logement social, accès à la propriété pour les ménages aux capacités financières inférieures aux prix de marché

DESCRIPTIF DES ACTIONS ET MOYENS

Différents outils sont envisagés afin de soutenir la production de logements sociaux en ZAC et hors ZAC et d'améliorer la gestion et les réservations :

- La négociation avec les acteurs immobiliers dans le cadre de VEFA,
- Un soutien financier de la Ville est envisagé sur certains produits sous diverses formes : subventions à la construction, surcharge foncière, équilibre de ZAC, cession foncière à prix réduit,
- Résultant de ce soutien financier, la négociation des droits de réservation au-delà des 20% liés à la garantie d'emprunt,

1°/ Aide au locatif social

La production de logements sociaux et de logements en accession est conditionnée par les capacités des bailleurs sociaux et des promoteurs à mobiliser du foncier et réaliser un montage d'opération équilibré. Afin d'être en mesure de réaliser ses objectifs en matière de statuts d'occupation (25% de logements sociaux familiaux) et de financements (20% de PLAI) - cf. Fiche-action 1, la Ville soutiendra financièrement les opérations de logements sociaux en fonction du projet et notamment du respect des grands principes qualitatifs définis par la Ville.

Un règlement fixant les diverses modalités et configurations de ces aides sera élaboré en 2014. Il définira le type d'aide accordée (surcharge foncière ou subvention au logement selon critères et localisation) aux opérations respectant les critères qualitatifs adoptés (type de financement, secteur en ZAC ou diffus, respect des orientations, des performances énergétiques...). L'aide sera accordée à l'opération.

Des aides pourront être dédiées dès 2013 (hors règlement et avant l'approbation du PLH) concernant notamment l'engagement des surcharges foncières « ANRU » mais aussi des opérations en VEFA en centre-ville, aide sous forme de subvention pour surcharge foncière.

PARTENAIRES

- Autres financeurs du logement social : Etat, Région, Collecteurs
- Bailleurs sociaux

BUDGET ET FINANCEMENTS

- Selon le règlement adopté
- Négociations de droits de réservation en contrepartie
- Compensation par des subventions (CDOR, CDOR2, FAU)

ÉCHEANCIER

- 2014 : échanges avec les bailleurs et rédaction du règlement de financement pour l'aide au locatif social
- Possibilité de financements dès 2013 : surcharge foncière ANRU, opération en VEFA

INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

- Nombre de logements sociaux livrés par financements entre 2013 et 2019
- Montant des subventions accordées pour la production de logements

2°/ Aide à l'accèsion sociale

La Ville affirme sa volonté d'encourager l'accèsion sociale sécurisée (rachat, relogement, revente) et encadrée, dont le recours aux dispositifs de la VEFA et du PSLA.

L'hypothèse d'une subvention pour les six années du PLH, avec critères pour l'opérateur (prix de sortie, respect des orientations de la Ville, ...) et le profil des acquéreurs (clauses anti-spéculatives, profil et ressources des accédants...) est étudiée. Dans un premier temps, la Ville privilégie l'hypothèse d'une aide à l'opération. Celle-ci pourra évoluer au cours du PLH si besoin vers une aide directe à l'acquéreur (subvention ou prêt) touchant l'accèsion sociale et éventuellement maîtrisée. Un règlement fixant les modalités de ces aides sera rédigé en 2014 (type de financement, secteur en ZAC ou diffus, respect des orientations, des performances énergétiques, prix de sortie, ressources des accédants, clauses anti-spéculatives...). Dans l'attente de ce règlement, des aides pourront être dédiées dès 2013 (La Coudraie, Fernand Lefebvre).

PARTENAIRES

- Coopératives HLM, Bailleurs sociaux

BUDGET ET FINANCEMENTS

- Selon le règlement adopté
- Compensation par des subventions (CDOR, CDOR2)

ÉCHEANCIER

- 2014 : rédaction du règlement de financement pour l'aide au locatif social et à l'accèsion sociale à la propriété
- Possibilité de financements dès 2013

INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

- Nombre de logements en accèsion sociale à la propriété commencés entre 2013 et 2019
- Profil des acquéreurs et suivi du recours à la sécurisation

3°/ Produire une partie d'accèsion à la propriété à prix maîtrisés : négociations avec les promoteurs

En sus de ces produits il est souhaitable, compte tenu de l'attractivité de Poissy de favoriser une offre intermédiaire entre l'accèsion sociale et l'accèsion libre, notamment pour les primo-accédants. Afin de fluidifier les parcours résidentiels et de mettre en œuvre les objectifs du PLH, la Ville de Poissy souhaite faciliter les négociations avec les promoteurs afin de développer une offre en accèsion maîtrisée (critères du PTZ ou décote sur les prix d'accèsion libre) dans les programmes neufs.

Dans le cadre des ZAC, la moindre valorisation de certaines charges foncières et les négociations pourront favoriser le développement de cette offre. Dans le diffus, la production de ce type d'offre nécessitera des négociations à l'opération.

La Ville étudie l'hypothèse de la réalisation d'une charte avec les promoteurs immobiliers. Celle-ci pourrait indiquer, au sein d'un programme, la part de logements à prix dits maîtrisés ainsi que leur prix de sortie indicatif par secteur et typologie.

A noter que l'hypothèse d'une subvention (de type « Pass Foncier ») ou d'un prêt à l'acquéreur dans l'ancien ou le neuf, n'a pas été étudiée à ce jour.

PARTENAIRES

- Promoteurs immobiliers

ÉCHEANCIER

- Dès 2014 : dans le cadre des ZAC mais également en secteur diffus

INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

- Nombre de logements à coût maîtrisés produits
- Profil des acquéreurs et suivi

RAPPEL DES CONSTATS

- Forte de sa situation géographique aux portes de Paris et de son histoire industrielle liée notamment à PSA Peugeot Citroën, la Ville de Poissy est un pôle d'emplois notable pour l'ouest francilien.
- En raison des prix de l'immobilier et de la structure du parc de logement pisciacais, des actifs, notamment les ouvriers et les jeunes, ne parviennent pas à se loger à Poissy et sont contraints d'habiter dans des communes parfois éloignées, allongeant ainsi les trajets domicile-travail. Ce processus a des impacts non négligeables en matière de qualité de vie (coût et durée de transport, impacts sur l'environnement).

OBJECTIF

- Favoriser le logement des actifs à Poissy pour permettre aux actifs qui travaillent à Poissy et souhaiteraient y vivre de se loger à Poissy, quelles que soient leurs ressources.
- Réduire les déplacements domicile-travail
- Favoriser le logement des jeunes actifs (apprentis, formations, 1^{er} emploi)

DESCRIPTIF DES ACTIONS ET MOYENS

- Créer un partenariat entre la Ville et les acteurs économiques du bassin d'emploi sur la question du logement. Outre les grands employeurs locaux, associer l'ensemble des réservataires, dont les collecteurs du 1% patronal.
- Réaliser une Résidence Jeunes Actifs (cf. fiche-action 14)

1°/ Créer un partenariat entre la Ville et les acteurs économiques

La mise en œuvre d'un partenariat avec les grands employeurs dans le bassin d'emploi, notamment PSA, permettra de mieux répondre aux besoins des salariés à la fois en matière de production neuve, de réservation de logements sociaux. Il se traduira par l'organisation de réunions et d'échanges entre la Ville et ses partenaires.

Ce partenariat pourra concourir à la mise en place d'actions spécifiques visant à améliorer le logement des actifs.

2°/ Réaliser une résidence jeunes actifs

En raison de leur mobilité et de leurs faibles capacités financières, les jeunes actifs éprouvent des difficultés à se loger dans la commune de Poissy. Afin de promouvoir une offre adaptée à leurs besoins en tenant compte de la position préférentielle de Poissy en matière d'emploi (grandes entreprises, transports en communs), une Résidence pour Jeunes Actifs sera intégrée à la programmation de l'écoquartier EOLES, à proximité de la gare et de l'entreprise PSA (Cf. Orientation 4, Fiche 15).

PARTENAIRES

- Grands employeurs du territoire
- L'ensemble des réservataires de logements sociaux (dont collecteurs du 1% patronal)
- Mission Locale
- Service du développement économique

ÉCHEANCIER

- Durée du PLH

INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

- Données INSEE : évolution du taux d'actifs résidents sur la commune

RAPPEL DES CONSTATS

- Un parc essentiellement composé de logements collectifs anciens, potentiellement énergivores : les bâtiments résidentiels représentent près de 60% des émissions de gaz à effet de serre du territoire soit 1 262 kgeqCO2/habitant
- Une législation toujours plus exigeante pour répondre à des enjeux globaux ambitieux
- Le besoin d'équipements innovants pour favoriser un habitat durable
- Un engagement fort de la Ville de Poissy en matière de performance énergétique incarné dans son Plan d'Action pour l'Energie Durable

OBJECTIF

- Favoriser la production de logements performants d'un point de vue énergétique et durable pour maintenir l'attractivité pisciacaïse et répondre aux enjeux environnementaux
- Anticiper les situations de précarité énergétique
- Contribuer à une ville durable par des projets d'habitat prenant en compte la mixité sociale et fonctionnelle, la qualité de vie, la qualité urbaine, les enjeux énergétiques et écologiques à travers le logement et son environnement et la réponse aux besoins spécifiques en logement

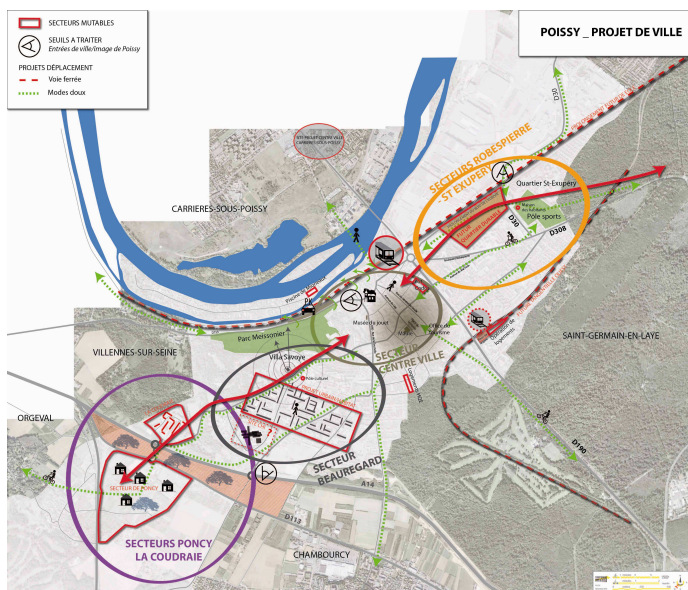
DESCRIPTIF DES ACTIONS ET MOYENS

La Ville de Poissy souhaite mettre en œuvre une ville durable par des projets d'habitat prenant en compte la mixité sociale et fonctionnelle, la qualité de vie et la qualité urbaine, les enjeux énergétiques et écologiques à travers le logement et son environnement, mais aussi en répondant aux besoins spécifiques (logements adaptés et adaptables, typologies diversifiées).

Cette exigence de qualité sera exprimée dans le document d'orientation (cf. fiche-action 1) et pourra également faire partie des critères fixant les aides financières (cf. fiche-action 4).

Axe 2 : Favoriser la mixité et les liaisons internes par la mise en œuvre des projets au service du projet de Ville

Afin de favoriser la cohérence de la politique de l'habitat sur le territoire, il est indispensable de travailler en amont sur l'intégration des quartiers en devenir au sein de la commune. La Ville de Poissy reste un territoire particulièrement segmenté à la fois sur le plan social et spatial. Les liaisons entre les quartiers sont à l'heure actuelle insuffisantes. De plus, certains quartiers sont potentiellement fragiles, parfois peu attractifs et relativement mal intégrés au reste de la Ville. D'importants projets sont en cours dans l'objectif de les remettre en cohérence et en lien avec le reste du territoire communal. C'est le cas du Projet de Renovation Urbaine de la Coudraie ou encore de l'Ecoquartier EOLES, qui doit relier le secteur Saint-Exupéry (habitat social au nord de la Ville), la ZAC Perret et le centre-ville.



Le PLH vise le développement de la mixité sociale par une programmation équilibrée des futurs programmes de logements. Elle sera encouragée par les actions mises en place par la Ville dans son programme d'actions (cf. Orientation 1).

Les grands projets de la Ville, qu'ils soient en renouvellement urbain (La Coudraie, Beaugard) ou en production neuve (EOLES sur une friche industrielle, Poncy) portent ces enjeux et permettront la réalisation des objectifs du PLH. Ils seront un moyen de contribuer à produire de la ville.

Déclinaison en fiches – actions :

7	Poursuivre le PRU de La Coudraie
8	<p>Favoriser la mixité et les liaisons internes par la mise en œuvre des projets au service du projet de Ville :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Quartier EOLES - Beaugard - Projet Poissy sud <p>Traitement des liaisons entre les quartiers dans l'objectif d'une ville unifiée</p>

RAPPEL DES CONSTATS

- Un PRU ambitieux : 444 démolitions, mixité de l'offre reconstruite sur site

OBJECTIF

- Mettre en œuvre le programme défini dans le cadre du PRU de la Coudraie, dans ses composantes (construction, réhabilitation, diversification, relogement, insertion, équipements publics...)

DESCRIPTIF DES ACTIONS ET MOYENS

1°/ Poursuivre le PRU de La Coudraie

Le projet de renouvellement urbain du quartier de La Coudraie, au sud de la ville, prévoit la démolition de 444 logements sociaux (soit 73% des logements du quartier) dont 125 sont reconstruits sur site. Le PRU doit favoriser la réhabilitation et la déconcentration des logements sociaux à Poissy. Il permet également de requalifier de ce parc vieillissant (164 logements réhabilités).

Tableau de renouvellement du parc généré par le projet de la Coudraie

	Etat initial	ANRU	Hors ANRU	Total
Logements sur site	698	582	208	790
Logements sociaux	688	289		289
<i>Démolitions</i>			324	444
<i>Réhabilitation</i>			164	164
<i>Construction neuve</i>			125	125
Accession sociale	0	20	10	30
Logements privés	10	273	198	471
<i>Réhabilitation</i>			10	10
<i>Construction neuve</i>			263	461
Logements hors site		199	120	319
<i>Hors site à Poissy</i>			199	319
Total	698	781	328	1109

La reconstitution de l'offre locative sociale se fera en grande partie en dehors du site de la Coudraie (72%) afin de favoriser un rééquilibrage de cette offre de logements dans la ville de Poissy.

Reconstitution des logements sociaux liée au PRU de la Coudraie

	Démolitions	Reconstitution		
		Sur Site	Hors Site - Poissy	Total
Convention ANRU	324	125	199	324
Hors convention ANRU	120	0	120	120
Total	444	125	319	444
		28%	72%	100%

Une grande partie des logements concernés ont déjà été démolis et plusieurs programmes de construction sont lancés ainsi que des réhabilitations par France Habitation. Par ailleurs, la ZAC est en cours de création : l'aménageur désigné est l'AFTRP. Le traité de concession qui permettra d'engager la suite des opérations et l'aménagement du quartier a été signé en avril 2013. Un avenant au PRU est envisagé au second semestre 2013.

Le projet prendra fin aux alentours de 2019 et permettra de revaloriser ce quartier en proposant un habitat diversifié et de qualité. Une partie des objectifs de production de logement liés au PRU de la Coudraie sont déjà engagés, notamment concernant l'accèsion sociale et les logements sociaux reconstruits sur site :

- Suite à la signature des chartes d'insertion, de relogement et gestion urbaine à l'automne 2012, le relogement a été engagé pour les locataires recherchant un relogement hors site et bénéficie d'une délégation partielle du contingent préfectoral, ainsi que du contingent communal et de celui de France Habitation
- Deux résidences réhabilitées seront livrées mi-2013 et permettront de poursuivre ces relogements
- Les trois premières opérations de logements sociaux neufs devraient être livrées fin 2014, début 2015
- La livraison de la première opération d'accèsion (sociale et maîtrisée) est prévue pour 2015

Objectifs de construction sur la Coudraie - Programmation

	Logements sur site					Total sur le quartier	
	Réhabilitations		Construction neuve				
	logements privés	Logements sociaux	Logements sociaux	Accession sociale	Logements privés		Total Construction neuve
Objectifs	10	163	125	30	484	639	812
% de la construction neuve			20%	5%	76%	100%	
% dans le quartier à terme		36%		4%	60%		100%

Estimation d'un calendrier de programmation 2014-2019

	Logements sur site				Logements sociaux hors site Reconstitution identifiée
	Logements sociaux réhabilités	Logements sociaux neufs	Accession sociale	Logements privés	
Total 2014-2019	163	125	30	484	199
2014	103	86	0	0	33
2015	40	23	10	86	106
2016	20	16	20	126	60
2017-2018	0	0	0	272	0

TERRITOIRE CONCERNE

- ZAC de La Coudraie
- Secteurs de reconstitution de l'offre locative sociale

PARTENAIRES

- France Habitation, autres bailleurs sociaux
- Promoteurs immobiliers
- Aménageur (AFTRP)

BUDGET

- Budget inscrit dans le PRU pour les divers partenaires (bailleurs, Etat, Région, CG78, Ville)

ÉCHEANCIER

- Jusqu'en 2019

INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

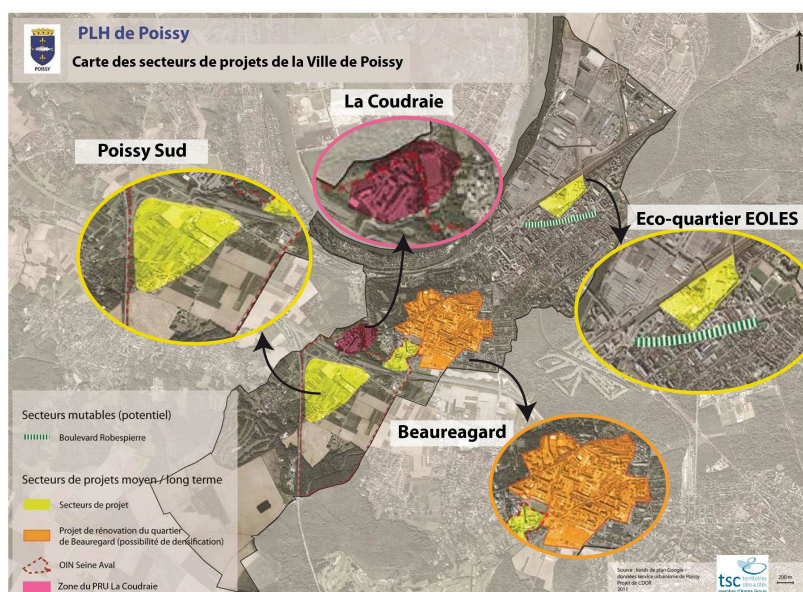
- Réalisation des objectifs de construction de logements sociaux (reconstitution), en accession sociale et maîtrisée, en logements privés.
- Respect des objectifs de reconstitution hors site

RAPPEL DES CONSTATS

- Près des deux tiers des objectifs de production de logements seront réalisés dans le cadre des grands projets d'aménagement de la Ville.
- Le projet de l'écoquartier EOLES : environ 2000 logements à terme dont 25% de logements sociaux
- Des quartiers à réhabiliter : Beauguard, Saint-Exupéry, La Bruyère
- Un territoire urbain segmenté

OBJECTIF

- Intégrer le programme local de l'habitat aux réflexions et outils d'aménagement existant (PLU, Plan de Mobilité, Agenda 21, CUCS, CLS ...) et à venir (contrat de territoire, intercommunalité, SCOT) pour produire de la Ville en intégrant ces différents projets urbains en un territoire cohérent
- Veiller à mettre en œuvre la mixité urbaine et sociale dans les projets d'aménagement de la Ville à travers la programmation de logements
- Redynamiser le quartier de Beauguard
- Traiter les liaisons entre les quartiers dans l'objectif d'une ville « unifiée » et de relier ceux-ci à la vision du PLH et du projet de Ville



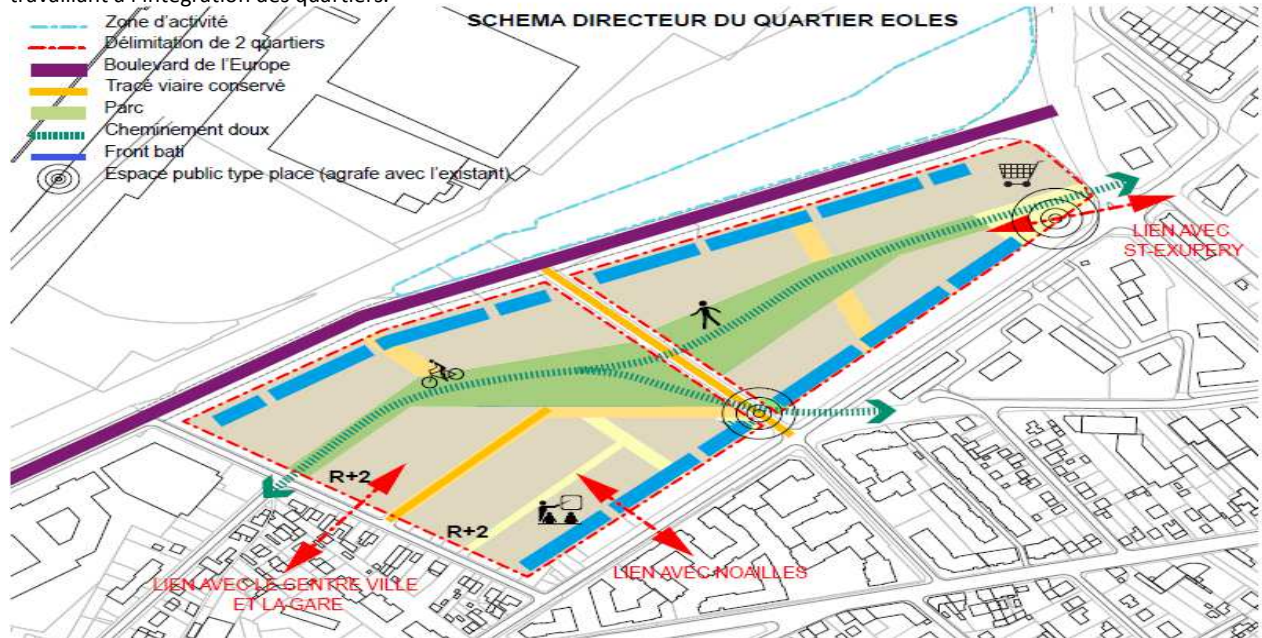
DESCRIPTIF DES ACTIONS ET MOYENS

D'importants projets sont en cours et l'étude stratégique et foncière (cf. action 2) permettra de remettre en cohérence, si besoin, ceux-ci avec le reste du territoire communal.

- Poursuivre la réalisation du PRU de La Coudraie (cf. fiche-action 7)
- Réaliser le quartier EOLES et ses liens avec les alentours notamment le quartier St Exupéry et le centre-ville
- Mobiliser les acteurs pour une redynamisation du secteur de Beauguard
- Elaborer la programmation du projet Poissy-Sud englobant les liens avec Beauguard et La Coudraie.

1°/ Réaliser le quartier EOLES et ses liens avec les alentours notamment le quartier St Exupéry et le centre-ville

Localisé sur d'anciennes friches industrielles, le projet EOLES doit permettre de requalifier le site en un éco-quartier comptant environ 2000 logements centrés sur un parc urbain, à proximité de la gare, de qualité sur le plan environnemental ainsi que les équipements publics (un groupe scolaire), les commerces et les services nécessaires à l'arrivée des futurs habitants. Le projet EOLES constitue un liant avec le quartier Saint-Exupéry, excentré au nord de la ville, les constructions récentes de la ZAC Perret et le centre-ville. Il favorise ainsi la mixité sociale à l'échelle de la Ville en travaillant à l'intégration des quartiers.



La Ville s'est orientée vers une procédure de Zone d'Aménagement Concertée. Celle-ci nécessite un dossier de création de ZAC puis de réalisation qui devront être produits au cours des premières années du PLH afin de permettre la viabilisation des terrains, leur dépollution et leur aménagement en vue de lancer les premières constructions à mi PLH. En effet, afin de répondre aux objectifs que la Ville s'est fixés dans son PLH, le projet EOLES doit permettre la sortie d'environ 450 logements à la fin du PLH.

	2016	2017	2018	2019	2016-2019
Hypothèse de Programmation	200	100	100	50	450

Une étude de programmation est en cours et permettra de préciser la programmation des logements, notamment la répartition en matière de statuts d'occupation (accession libre, accession sociale, logement locatif social) ainsi que la programmation des équipements publics, et plus particulièrement du groupe scolaire. Elle sera intégrée au dossier de création et de réalisation de la ZAC et également inscrite dans le cahier des charges à destination du choix de l'aménageur. Celui-ci sera retenu sur le critère de respect de cette programmation de logements.

Les logements qui seront construits devront respecter à la fois les réglementations liées au PLU, et les orientations du PLH notamment 25% de logements sociaux, qui seront affinés lors du dossier de création de ZAC. En outre, s'inscrivant dans une perspective d'éco-quartier, les logements qui seront construits dans cette ZAC devront respecter des objectifs en matière de performance énergétique, d'utilisation d'éco-matériaux ou de filières locales, d'intégration d'équipements de proximité à vocation durable et sociale, etc.

TERRITOIRE CONCERNE

- Site de l'écoquartier EOLES (secteur d'études de 15 ha) et liaisons avec les quartiers alentours (Centre-ville et St-Exupéry)

PARTENAIRES

- Maîtrise d'ouvrage :** Ville de Poissy / Futur aménageur
- EPF, propriétaires fonciers (dont RFF, SNCF)
- Bailleurs sociaux, promoteurs immobiliers
- Conseil Général (Boulevard urbain) ...

ÉCHEANCIER

- 2013 : Concertation, finalisation de l'étude de programmation, dossier de création de la ZAC, étude d'impact, révision simplifiée du PLU
- 2014 : Désignation de l'aménageur et lancement des premières opérations
- 2016 : livraison des premières opérations

INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

- Dossier de création et de réalisation de la ZAC (dont étude de programmation de logements)
- 450 logements commencés à la fin du PLH (étude de programmation en cours)

2°/ Mobiliser les acteurs pour une redynamisation du secteur de Beauregard

La ZUS de Beauregard souffre d'une perte d'attractivité depuis quelques années liée en partie à l'ancienneté du parc et son caractère énergivore mais aussi à la structure même du quartier qui peut revêtir une image négative. Ce quartier concentre par ailleurs des ménages modestes (41% des ménages ne sont pas imposables dans le périmètre de la ZUS). L'urgence de la réhabilitation de certains secteurs constitue un enjeu majeur pour la Ville de Poissy.

La réalisation d'un projet urbain rassemblant l'ensemble des acteurs favorisera la lutte contre la perte d'attractivité des parcs social et privé en anticipant leur éventuelle dégradation. La résorption des situations sociales précaires et la mise en œuvre d'un projet porteur d'avenir sera à la base d'un nouveau dynamisme qui rayonnera à la fois sur le quartier et la Ville de Poissy.

Le projet urbain permettra de valoriser les atouts du site à travers plusieurs axes :

- Positionner le quartier dans le développement de la Ville
- Redonner une cohérence urbaine
- Requalifier des bâtiments vieillissants, améliorer le cadre de vie
- Redynamiser les commerces, services, activités ; valoriser les équipements
- Coordonner les acteurs

Une étude urbaine a été lancée sur le périmètre de la ZUS et ses franges par la Ville en partenariat avec les bailleurs sociaux Emmaüs, Toit et Joie ainsi que l'ASL. Elle est cofinancée par la Ville et les bailleurs sociaux. Elle doit contribuer à l'élaboration d'un schéma directeur partagé pour orienter les interventions des différents acteurs sur le territoire, notamment :

- La réhabilitation du parc social / hypothèse de démolition-reconstruction dans une optique de diversification (potentiel de droits à construire)
- Le travail auprès des copropriétés
- Le chauffage (porte d'entrée pour le parc privé)
- La restructuration des espaces :
- Questionnement sur les modes de gestion du quartier et sur la gestion urbaine de proximité

Cette étude urbaine facilitera également la constitution d'un dossier dans la perspective d'un éventuel prolongement du dispositif ANRU.

TERRITOIRE CONCERNE

- Périmètre de la ZUS de Beauregard et franges (liaisons)

PARTENAIRES

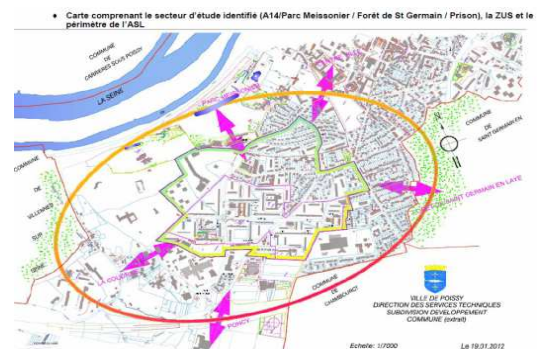
- Maîtrise d'ouvrage : Ville de Poissy, ASL, Emmaüs, Toit et Joie
- Bailleurs sociaux

BUDGET ET FINANCEMENTS

- Cofinancement Ville de Poissy / Bailleurs sociaux

ÉCHEANCIER

- 2013 : lancement de l'étude



INDICATEURS DE SUIVI ET D’EVALUATION

- Réalisation d’un schéma directeur partagé
- Constitution d’un dossier ANRU si prolongement du dispositif
- Indicateurs : d’évolutions sociales et d’évolutions immobilières

LIENS AVEC AUTRES ACTIONS

- Fiche action copropriétés

3°/ Elaborer la programmation du projet Poissy-Sud englobant les liens avec Beauregard et La Coudraie

Au sud du quartier de la Coudraie, le secteur de Poncy est à l’heure actuelle une vaste zone agricole et rurale. Intégré à l’OIN Seine-Aval, ce territoire est l’objet de réflexion concernant un projet d’extension urbaine qui, dans le prolongement du quartier de la Coudraie, permettrait de réintégrer ce dernier au reste de la Ville. Les objectifs sont donc multiples :

- Réaliser un projet d’aménagement de grande ampleur par extension urbaine
- Optimiser l’investissement réalisé sur le quartier de La Coudraie
- Favoriser les liaisons entre La Coudraie, Poissy Sud et le reste de la Ville

Le SDRIF a clarifié les possibilités d’urbanisation de ce secteur. La Ville de Poissy maîtrise 90% du foncier de ce secteur sur lequel une ZAD a été créée. Une étude est en cours l’EPAMSA et devrait être achevée en 2013.

Si ce projet ne doit pas être mis en œuvre dans la première moitié de ce PLH, il sera partie prenante du suivant et il doit être toutefois d’ores et déjà préparé, notamment par sa programmation (logements et activités). Un travail avec l’EPAMNSA permettra d’anticiper le projet urbain. Une étude pré-opérationnelle est ainsi nécessaire afin d’établir des bases solides pour ce vaste projet et répertorier les emplacements fonciers possibles pour de futurs équipements. Au cours du PLH, les études devront permettre de :

- Définir les orientations d’aménagement du secteur de Poncy-Poissy Sud en, de liaisons avec le reste de la Ville, notamment avec La Coudraie et Beauregard ;
- Mettre en œuvre les étapes préalables nécessaires au projet arrêté.

TERRITOIRE CONCERNE

- Secteur Poissy Sud et liaisons avec les autres quartiers de la Ville

PARTENAIRES

- EPAMSA

ÉCHEANCIER

- 2013 : Etude de définition en cours (Groupement de commande avec EPAMSA)

INDICATEURS DE SUIVI ET D’EVALUATION

- Programmation du projet

Axe 3 : Intervenir sur le parc existant et auprès de ses habitants afin de renouveler son attractivité et d'anticiper la dégradation de certains secteurs

Les constats

Le parc de la Ville de Poissy est composé à plus de 80% de logements collectifs anciens, potentiellement énergivores. Une partie d'entre eux sont devenus aujourd'hui peu attractifs. Par ailleurs, les copropriétés sont nombreuses et certaines d'entre elles pourraient être amenées à se fragiliser. La mobilisation des aides de droit commun (ANAH, Conseil Régional, Conseil Général ...) pourra permettre de conjuguer l'amélioration du parc et la maîtrise des loyers.

En matière d'occupation du parc, le vieillissement de la population nécessite une prise en compte particulière pour l'adaptation des logements.

Les orientations

- **L'enjeu de l'amélioration des performances énergétiques du parc privé et social** est majeur pour la Ville de Poissy. Cet enjeu écologique et économique dépend avant tout de la réhabilitation d'anciens logements particulièrement énergivores, à la fois dans le parc social et le parc privé. L'amélioration des performances énergétiques nécessite des logements de qualité qui, par leur isolation notamment (extérieure, intérieure, fenêtre...), limitent les déperditions d'énergie. Des aides financières existent comme celles du programme « Habiter Mieux » subventionnant, sous certaines conditions, les travaux pour l'amélioration des performances énergétiques. Leur mobilisation permettrait à des propriétaires plus modestes de bénéficier de cette orientation du PLH et d'effectuer ainsi ces travaux onéreux.
- Le territoire bien que pourvu de structures adaptées à l'accueil des personnes âgées et des personnes en situation de handicap risque de manquer de places, notamment de places accessibles financièrement pour les ménages pisciacais. Le maintien à domicile doit être facilité afin de répondre aux besoins de ces personnes vieillissantes or, le parc est encore bien souvent inadapté aux situations de handicap et au vieillissement de la population. La Ville de Poissy souhaite inciter à **l'adaptation des logements** à la fois dans le parc privé et social. **L'aide au maintien à domicile organisée** par le CCAS et la Ville de Poissy (repas apporté à domicile, aides à domicile) se situe déjà dans cette optique. Plusieurs moyens d'action peuvent être envisagés qui résultent avant tout de la mobilisation des dispositifs existants (aides de l'ANAH pour le privé, de la CRAM, des caisses de retraites...) et de la mutualisation des actions partenariales.
- La Ville de Poissy souhaite mobiliser ses habitants pour l'amélioration de leur habitat et de leurs conditions de vie. L'information et la formation auprès des ménages permettra à la fois de favoriser l'implication des habitants dans le devenir de leur ville dans le cadre de projets urbains, de l'appréhension de la notion de densité, etc., mais aussi de lutter contre la précarité énergétique en limitant les dépenses superflues d'énergies dans le logement : optimiser son logement, réguler la consommation énergétique par des éco-gestes...

Déclinaison en fiches – actions :

9	Améliorer le parc privé et social notamment dans un objectif de lutte contre la précarité énergétique
10	Accompagner l'adaptation du parc privé et social aux situations de dépendance et de handicap
11	Anticiper le processus de dégradation des copropriétés.
12	Le Parc privé Indigne et insalubre
13	Formation, information, échange sur les questions d'habitat

RAPPEL DES CONSTATS

- Plus de 70% des logements ont été construits avant 1974, avant les premières lois thermiques et sont donc potentiellement énergivore.
- Le parc de logements de Poissy est composé à plus de 80% de logements collectifs.
- Les objectifs locaux et nationaux (Grenelle 2) visent la réduction de la consommation énergétique sur le parc existant.

OBJECTIFS

- Lutter contre les situations de précarité énergétique en favorisant la réhabilitation du parc privé et social.
- Améliorer les performances énergétiques des parcs privé et social dans un souci social, économique et environnemental
- Mobiliser les outils existants (programme Habiter Mieux)
- Anticiper la création d'un parc à deux vitesses à Poissy, un ancien déqualifié face au neuf

DESCRIPTIF DES ACTIONS ET MOYENS

La Ville souhaite permettre à l'ensemble des ménages pisciacais de diminuer les risques de précarité énergétique en favorisant la réhabilitation des logements :

- Dans le parc privé : en poursuivant le partenariat avec le PACT 78 dans le diffus et en accompagnant le Programme HABITER MIEUX. Un soutien aux diagnostics énergétiques des copropriétés pourrait être étudié.
- Dans le parc social : par une démarche partenariale avec les bailleurs (cf. fiche-action 19) et en communiquant sur les éco-gestes

1°/ Le parc privé

Poursuivre le partenariat avec le PACT 78 dans le diffus

Le PACT des Yvelines travaille déjà sur le territoire pisciacais. La Ville de Poissy souhaite poursuivre les partenariats déjà en place concernant les dossiers dans le diffus sur les différentes thématiques traitées par le PACT : amélioration de l'habitat, amélioration des performances énergétiques, adaptation au handicap...

Accompagner la mise en œuvre du programme HABITER MIEUX

Le programme Habiter Mieux de l'ANAH permet aux propriétaires occupants modestes de bénéficier de subvention pour réaliser des travaux de réhabilitation dans leurs logements. L'aide « Habiter Mieux » est abonder par Le Conseil Général des Yvelines permettant de rehausser du même montant les aides perçues par l'ANAH.

De plus ce dispositif vient d'être modifié (modifications du plafond de ressources, augmentation des aides ...) afin d'en optimiser l'attractivité.

La Ville de Poissy confirme son engagement pour l'amélioration du parc privé et envisage la signature d'un protocole début 2014 et un accompagnement sur la durée du dispositif.

Une thermographie aérienne a ainsi été réalisé, de façon intercommunale, et les résultats de ceux-ci, en ligne sur le site de la Ville, représentent un outil de sensibilisation. L'hypothèse d'un abondement communal au dispositif, ou d'une aide forfaitaire aux diagnostics de copropriétés seront étudiés dans ce cadre.



Travailler avec les fournisseurs d'énergie

La lutte contre la précarité énergétique est un enjeu fort pour la commune de Poissy.

Un travail avec les fournisseurs d'énergie pourrait conduire à la mise en place de formations notamment sur les éco-gestes (optimisation des performances énergétiques du logement, informations sur les travaux améliorant les capacités énergétiques des logements, utilisation des logements BBC...) mais aussi afin de favoriser l'application des tarifs sociaux .

Les outils de repérage des fournisseurs d'énergie, en cours de définition, seront également mobilisés .

TERRITOIRE CONCERNE

- Toute la commune de Poissy

PARTENAIRES

- ANAH, Conseil Régional, Conseil Général des Yvelines
- Fournisseurs d'énergie, Espace Info Energie
- PACT 78
- CCAS
- Syndic et syndicat de copropriétés

BUDGET ET FINANCEMENTS

- A définir suivant les options retenues, au regard des évolutions récentes du dispositif (aide régionale, hausse des aides de l'ANAH et la hausse des plafonds de ressources ...)

ÉCHEANCIER

- Signature du protocole fin 2013 début 2014, et accompagnement sur la durée du dispositif

INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

- Nombre de ménages bénéficiaires du Programme Habiter Mieux et niveau des améliorations énergétiques
- Nombre de dossiers suivis par le PACT 78

2°/ Le parc social

Si une partie du parc de logement sociaux , majoritairement construit dans les années 1960 a fait l'objet de diverses réhabilitations, une forte proportion de ces logements reste énergivore impactant à la fois le reste à charge des ménages locataires (coûts des charges, précarité énergétique) et la perte d'attractivité de certains logements.

La Ville de Poissy souhaite poursuivre les échanges avec les bailleurs sociaux sur cette thématique dans le cadre du partenariat et des négociations globales avec les bailleurs sociaux présents à Poissy (cf. fiche-action 19). La Ville ne prévoit pas d'aide financière autre que le budget de droit commun (garantie d'emprunt).

L'éventuel passage au tri enterré pourra, suivant les situations, être étudié conjointement par la Ville et les bailleurs.

Par ailleurs, la Ville souhaite accompagner les travaux par des actions de communication sur les éco-gestes (cf. fiche action 13).

RAPPEL DES CONSTATS

- Le vieillissement de la population de la ville de Poissy s'accroît et s'accompagne d'une précarisation de leurs ressources. En 2009, 57% des ménages de plus de 60 ans sont éligibles à un logement PLUS (dont près d'un quart au PLAI).
- Les structures adaptées à l'accueil des ménages âgés restent insuffisantes d'un point de vue quantitatif et ne correspondent pas aux capacités financières des ménages. Les personnes âgées souhaitent souvent rester à domicile. Le CCAS soutient ces ménages par des actions spécifiques de maintien à domicile.
- Les logements sociaux, compte tenu de leur période constructive, sont très rarement adaptés au vieillissement de leurs locataires.
- Les logements, sociaux ou privés, adaptés aux personnes PMR et aux situations de handicap, ne sont pas ou peu connus.

OBJECTIFS

- Permettre le maintien à domicile des personnes vieillissantes ou en situation de handicap
- Identifier les logements adaptés aux situations de handicap et au vieillissement dans le parc social
- Identifier les besoins en matière d'adaptation des logements dans les parcs privé et social
- Améliorer la mise en relation de l'offre existante (logements adaptés, accessibles ou adaptables) et des besoins

DESCRIPTIF DES ACTIONS ET MOYENS

1°/ Participation au dispositif expérimental ADALOGIS

Le dispositif ADALOGIS, mis en place par le PACT, vise la mise en relation de l'offre de logements adaptés, adaptables ou accessibles avec la demande afin de tirer parti des investissements réalisés dans les logements et de faciliter l'accès à un logement adapté pour les personnes à mobilité réduite. Il s'agit d'un outil informatique interactif recensant l'ensemble des logements répondant à la classification ADALOGIS.

La Ville de Poissy a manifesté sa volonté d'être associée à la démarche du PACT 78 en tant que ville expérimentale et a dans cet objectif rédigé une lettre d'intention début 2013. Le dispositif pourrait être mis en œuvre dès 2014 en partenariat avec les bailleurs sociaux, les propriétaires bailleurs et les agences immobilières.

PARTENAIRES

- PACT ARIM 78
- Bailleurs sociaux et réservataires
- Parc privé : agences immobilières, propriétaires bailleurs

BUDGET ET FINANCEMENTS

- Dispositif ADALOGIS : Convention à définir avec le PACT 78
- **ÉCHEANCIER**
- Dispositif ADALOGIS : 2014
- Echanges et signatures pour la charte d'adaptation des logements : 2015

INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

- Nombre de logements adaptés identifiés
- Nombre de personnes en situation de handicap/de vieillissement ayant intégré un logement adapté dans le parc social
- Suivi des échanges et mutations dans le cadre de la charte

2°/ Rédiger une charte avec les bailleurs sociaux et réservataires

Afin de favoriser la mise en relation des logements adaptés dans le parc social à la situation temporaire ou durable de vieillissement ou de handicap de certains locataires, la Ville de Poissy engagera la rédaction d'une charte associant les bailleurs sociaux du territoire et les réservataires. Son principal objectif sera de faciliter les mutations au sein des divers contingents et inter-bailleurs pour adapter les typologies aux besoins des ménages. Cette action s'intègre au partenariat global avec les bailleurs sociaux (cf. Fiche-action 19).

RAPPEL DES CONSTATS

- 46% des logements du parc pisciacais sont en copropriétés ; 43% des copropriétés comptent 100 logements et plus
- Une part importante du parc d'ICADE a été vendue en accession privée engendrant la création de nouvelles copropriétés

OBJECTIF

- Prévenir la dégradation des copropriétés pisciacaises
 - Améliorer la connaissance générale du parc en copropriété par un référencement (tableau de bord)
 - Mener des actions de formations (syndics de copropriétés, nouveaux copropriétaires...) et communiquer sur les outils existants en matière de réhabilitation (Habiter Mieux, PACT 78)
 - Identifier les copropriétés en difficultés pour aider à leur redressement
- Accompagner de façon préventive les copropriétés de l'ASL Beauregard

DESCRIPTIF DES ACTIONS ET MOYENS

La connaissance des copropriétés pisciacaises permettra à la Ville d'en maîtriser les enjeux de vieillissement du bâti notamment et de leur venir en aide à la prise de décision.

- Créer un tableau de bord des copropriétés
- Former les conseils syndicaux
- Accompagner les copropriétés de l'ASL Beauregard par le dispositif expérimental de l'ANAH

1°/ Créer un tableau de bord des copropriétés

Le référencement des copropriétés constitue le premier point pour améliorer la connaissance générale de la Ville de Poissy sur ce parc spécifique et faciliter l'identification d'éventuelles copropriétés dégradées.

L'outil statistique d'aide au repérage des copropriétés fragiles, mis en place courant 2013 servira de première approche de ce tableau de bord.

Par la suite cela nécessitera l'identification des copropriétés et de leurs représentants.

Par la suite différentes thématiques pourront être renseignées dans le cadre de ce référencement, notamment :

- L'état du bâti (provision pour travaux, date des derniers travaux, etc.)
- Le fonctionnement de la copropriété (tenue des AG, réalisation de travaux, impayés, etc.), mais aussi sur l'état de la copropriété et les ressources des copropriétaires
- Les mutations et l'évolution des copropriétés dans le marché de l'immobilier
- ...

Les éléments seront intégrés à l'observatoire de l'habitat (cf. fiche-action 21).

2°/ Former les conseils syndicaux, les copropriétaires, les locataires des copropriétés

La formation des conseils syndicaux et habitants des copropriétés est un préalable à une gestion efficace de ces ensembles immobiliers. Cette action préventive est réalisée en partenariat avec l'ARC, l'Association des Responsables de Copropriété et l'ADIL des Yvelines. Des séances gratuites de formations et d'informations collectives en matière de connaissance de l'habitat sont proposées aux copropriétaires (nouveaux, membres de conseils syndicaux, syndic bénévole...), aux propriétaires actuels ou aux ménages en recherche d'accession à la propriété et aux locataires. Elles permettront

notamment d'améliorer la connaissance du fonctionnement et des enjeux de la copropriété et pourra constituer un point de départ pour l'accompagnement de projets.

Quatre formations sont d'ores et déjà lancées pour l'année 2013, salle Robespierre, traitant des thèmes suivant :

- La copropriété, *ses règles de base* (18 avril)
- L'accèsion à la propriété, *comment s'y préparer, comment réaliser et optimiser le montage financier* (7 juin)
- Bien vivre ensemble en copropriété (10 octobre)
- Etre locataire, *droits, obligations et possibilités d'aides* (14 novembre).

Le bilan en sera fait pour une poursuite de ces séances sur la durée du PLH et tendre vers élargissement thématiques, voire une thématisation plus fine de ces formations.

3°/ Accompagner de façon préventive les copropriétés de l'ASL Beauregard

Le quartier de Beauregard représente un fort enjeu pour la Ville de Poissy en matière d'amélioration du parc existant : précarité énergétiques, constitution de nouvelles copropriétés issues de la vente du patrimoine ICADE, dégradation du cadre de vie, parc potentiellement indigne, etc. Un projet urbain sera réalisé au cours du PLH pour redynamiser le quartier (cf. fiche-action 8).

Le PLH est l'occasion pour la Ville d'accompagner les copropriétés anciennement ICADE et l'amélioration de ce parc ancien et énergivore en mobilisant le dispositif de l'ANAH.

La Ville de Poissy a proposé aux copropriétés d'entrer dans le dispositif expérimental d'accompagnement préventif des copropriétés, et d'effectuer les demandes de financement auprès de l'ANAH avant décembre 2013 pour permettre de lancer l'action dès 2014 pour une durée de trois ans.

Le retour des copropriétés est en attente.

Dans le cadre des travaux de chauffage envisagés par l'ASL, cet outil serait fort intéressant dans l'optique d'un diagnostic global de ces copropriétés. Si toutefois ce dispositif ne pouvait pas être mis en place, un accompagnement des copropriétés dans la constitution de demandes d'aides individuelles pourra être envisagé.

Les éléments de diagnostic issus de cette phase préventive contribueront à la mise en place d'actions spécifiques et la mobilisation d'outils répondant aux besoins identifiés (programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement, OPAH, Plan de Sauvegarde...).

TERRITOIRES CONCERNES

- Copropriétés sur l'ensemble du territoire communal
- ZUS Beauregard : 8 copropriétés membres de l'ASL.

PARTENAIRES

- Syndicats de copropriétés, Conseils syndicaux
- Syndic
- ARC, ADIL, PACT 78
- Partenaires des dispositifs éventuellement mobilisés (ANAH, Conseil Régional ...)

BUDGET ET FINANCEMENTS

- Action 1 : Intégré aux missions du service habitat et au dispositif d'observation du PLH
- Action 2 : **FORMATIONS LANCEES en 2013**
- Action 3 : Dispositif d'accompagnement sur 3 ans (co-financement ANAH à 50%) ou aide ponctuelle

ÉCHEANCIER

- Action 1 : à partir de 2014
- Action 2 : premières séances en 2013
- Action 3 : Mise en œuvre 2014 (sur 3 ans)

INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

- Action 1 : Nombre de copropriétés renseignées dans le tableau de bord
- Action 2 : Bilan des séances de formations (bilan qualitatif et quantitatif)
- Action 3 : Nombre de copropriétés partenaires et évolution des indicateurs sur la durée du dispositif (occupation, gestion, impayés ...)

RAPPEL DES CONSTATS

- Le PPPI concerne 3,4% du parc privé pisciacais, soit 403 logements. Cette part relativement faible est toutefois supérieure à celles des communes de comparaison (1,7%) et des Yvelines (1,6%).
- 85% des logements PPPI concerne le parc locatif privé.
- Le parc potentiellement indigne ne représente pas une problématique lourde mais reste toutefois une prérogative du Maire.

OBJECTIFS

- Lutter contre le parc indigne et insalubre

DESCRIPTIF DES ACTIONS ET MOYENS

Poursuite des missions du SCHS

Le Service Communal d'Hygiène et de Santé de la Ville de Poissy poursuivra son action dans le cadre de ses missions de lutte contre l'insalubrité et le péril. La veille de certains secteurs de logements très dégradés, notamment dans les Hauts de Poissy (quartier Beauregard) où sont concentrés plus des trois quart des logements potentiellement indignes du territoire.

Inciter à l'amélioration des logements via les dispositifs d'aides (cf. Fiche-action 9)

La grande majorité des logements potentiellement indignes sont en locatif privé. L'amélioration des logements par les propriétaires bailleurs sera encouragée par la Ville par des actions de communication (cf. fiche-action 9) pour faciliter le recours aux dispositifs existants.

Intervention coercitive dans le cadre d'arrêtés d'insalubrité ou de péril

Dans les situations plus lourdes et non résorbées, le SCHS procèdera à des interventions coercitives (arrêtés d'insalubrité ou de péril).

PARTENAIRES

- SCHS

ÉCHEANCIER

- Durée du PLH

INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

- Bilan des interventions du SCHS
- Nombre et évolution des arrêtés de péril et d'insalubrité
- Suivi du parc potentiellement indigne (FILOCOM)

RAPPEL DES CONSTATS

- La Ville de Poissy doit faire face à de nombreux recours de la part des habitants, liés à une crainte de la densification, qui freinent la sortie des opérations.
- La démarche d'habitat durable passe par une responsabilisation des habitants et la prise de conscience des enjeux économiques et environnementaux de l'habitat.
- La fragilité de certaines copropriétés est liée à une méconnaissance de la part des copropriétaires du fonctionnement de celles-ci.
- La nécessité de mobiliser les propriétaires bailleurs pour produire une offre locative cohérente avec les ressources des ménages

OBJECTIF

- Améliorer la connaissance des Pisciacais sur les questions d'habitat afin, notamment :
 - De lutter contre les recours aux permis de construire (appréhension de la densité)
 - De permettre aux habitants de mieux connaître leur logement et les démarches associées à celui-ci
 - De favoriser l'émergence de comportements responsables au sein du parc de logements pisciacais
 - D'informer des aides existantes pour l'amélioration des logements et la maîtrise de loyers dans le parc locatif privé

DESCRIPTIF DES ACTIONS ET MOYENS

La Ville souhaite permettre à ses habitants de comprendre les enjeux et les rouages de la politique de l'Habitat à Poissy. Pour cela la Ville va lancer des actions d'information auprès des particuliers :

- Auprès des propriétaires en faveur de la maîtrise des loyers du parc locatif privé
- Auprès des habitants sur l'amélioration des performances énergétiques de leur logement et une meilleure maîtrise des charges
- Auprès des propriétaires sur les aides mobilisables pour améliorer leur logement, dans la définition des projets, l'obtention d'aides et la réalisation de travaux ou dans l'accession à la propriété.
- Auprès des habitants sur les questions de densité en lien avec le projet de Ville
- ...

1°/ Séances de formation, expositions, débats, information dans le journal municipal

La Ville de Poissy souhaite intervenir auprès des habitants afin d'améliorer leur connaissance des enjeux liés à l'habitat. Différents modes de communication pourront être mobilisés :

- Formations
- Mise en place d'exposition
- Réalisation de débats
- Information dans le journal municipal

Plusieurs thèmes seront traités par la Ville de Poissy au cours du PLH, en particulier :

- Le fonctionnement des copropriétés, dont les séances de formation sont en cours (cf. fiche-action 10)
- Les éco-gestes et l'amélioration des performances énergétiques des logements (travail avec les fournisseurs d'énergie, les bailleurs sociaux – cf. fiche-action 9 ; fiche-action 19).
- La perception de la densité souvent mal comprises par les habitants,
- L'information sur les aides mobilisables pour la réalisation de travaux,
- Les conventionnements ANAH, l'intermédiation locative ...

2°/ Partenariats avec les bailleurs dans le cadre de leur programmes neufs ou réhabilitation

La Ville souhaite que les bailleurs sociaux s'engagent dans des actions de communications à destination des locataires du parc HLM occupant un logement neuf (fonctionnement et optimisation du BBC) ou réhabilité. Cette action s'inscrira dans le cadre du partenariat global avec les bailleurs sociaux (Cf. fiche-action 19).

3°/ Partenariats existants avec le Pact, l'Adil, Energies solidaires, l'Arc ou à créer sur la durée du PLH

a) Mobiliser les dispositifs SOLIBAIL et SOLIZEN pour inciter à la maîtrise des loyers

La Ville de Poissy souhaite de développer l'usage des dispositifs existants pour faciliter l'intermédiation locative pour des ménages modestes. Le dispositif SOLIBAIL permet aux propriétaires bailleurs de louer sans risques à des prix inférieurs à ceux pratiqués dans le marché locatif privé classique. Il est sous-mobilisé par les propriétaires bailleurs, malgré les avantages dont ils pourraient bénéficier (exonérations). Par ailleurs, un dispositif expérimental d'intermédiation locative, SOLIZEN, a été lancé à l'initiative du Conseil Régional d'Île-de-France afin de favoriser la location de logements à des jeunes de moins de 30 ans. Le PACT des Yvelines est en charge du dispositif dans le département et la Ville de Poissy souhaite faire connaître cette opportunité et mettre en relation les logements identifiés dans le cadre de ce dispositif avec de jeunes Pisciacais.

b) Information auprès des propriétaires sur les aides mobilisables pour améliorer leur logement

Afin d'inciter la réhabilitation du parc de logements pisciacais, composé en majorité de logements collectifs anciens, la Ville de Poissy souhaite communiquer auprès des habitants, notamment des propriétaires occupants et bailleurs, au sujet :

- Des performances énergétiques de leur logement (améliorer la prise de conscience des déperditions énergétiques) en mobilisant la thermographie aérienne
- Des moyens à leur disposition pour améliorer ces performances énergétiques (information par les partenaires)
- Eventuellement de réaliser de l'aide à la décision personnalisée (Energies Solidaires, PACT)

PARTENAIRES

- Bailleurs sociaux
- Partenariats existants à poursuivre ou à créer : PACT 78, ADIL, Energies Solidaires, ARC, fournisseurs d'énergie...
- Autres partenariats selon les besoins : CLLAJ, Bureau d'information Jeunesse, Agences Immobilières, ...

ÉCHEANCIER

- Durée du PLH

INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

- Nombre de logement selon dispositifs (ANAH, SOLIBAIL, SOLIZEN, dossier PACT...)
- Nombre de formations / séances d'informations mises en place et nombre de participant aux réunions

Axe 4 : Répondre aux besoins spécifiques de certains publics

Les constats

L'offre classique de logements ne correspond pas toujours aux besoins spécifiques de certains publics. A l'occasion du diagnostic, les lacunes du parc de logements vis-à-vis de ces ménages ont pu être identifiées et caractérisées. Afin de permettre à l'ensemble des Pisciacais de se maintenir sur le territoire dans des logements adaptés à leurs besoins, de promouvoir une ville solidaire accessible à tous et de se mettre en conformité avec les objectifs de l'Etat, la Ville de Poissy a souhaité orienter son PLH vers la production d'une offre spécifique.

Avec 42 places en CHRS, Poissy répond à ses obligations en matière d'hébergement. Par ailleurs, d'autres structures (foyers AGEFO, Résidence sociale des Toits du Cœur mobilisation des hôtels par le 115, logements passerelles et Solibail dans le parc privé et public) permettent de compléter cette offre d'urgence par une offre de logement temporaire.

Les orientations

- La Ville de Poissy souhaite notamment favoriser le maintien dans leur logement des ménages précaires afin d'anticiper les expulsions locatives.
- Le logement des jeunes est également un enjeu fort sur le territoire communal, compte tenu de leur situation professionnelle et familiale souvent moins stable et des garanties demandées par les bailleurs privés. La Ville souhaite que le logement des jeunes soit un axe de réflexion de ce PLH afin d'identifier les moyens d'actions qui favoriseraient l'accès et le maintien des jeunes dans un logement adapté à leur situation familiale, professionnelle et financière. La création d'une résidence pour jeunes actifs de type Foyer de Jeunes Travailleurs, est portée depuis plusieurs années par la Mairie dont le principal frein reste encore aujourd'hui la recherche de foncier. Elle permettrait de loger les jeunes professionnels travaillant à Poissy et répondre au décalage entre leurs ressources et les prix du parc locatif privé et de répondre aux besoins en logements plus souples des jeunes (alternance, CDD). Mais, plus largement, l'accès au logement autonome pour les différents profils de jeunes doit être favorisé en mobilisant différentes offres accessibles : résidence pour jeunes actifs, typologies adaptées aux besoins des jeunes, logements à prix accessibles (logement social et accession sociale...), logement intergénérationnel...
- La Ville de Poissy s'engage également à réaliser l'aire d'accueil pour les gens du voyage, obligation réglementaire.
- Les victimes de violences familiales nécessitent une prise en charge spécifique afin de favoriser leur mise à l'abri. Un partenariat avec les villes voisines d'Achères et de Conflans poursuit cet objectif. L'accompagnement de ces familles et la mobilisation de logements temporaires dédiés permettra de répondre à ces besoins aujourd'hui mal pris en compte.

Déclinaison en fiches – actions :

14	Poursuivre et étendre la commission locale des impayés de loyers
15	Aider les jeunes à se loger et les accompagner dans leur parcours résidentiel
16	Réaliser l'aire d'accueil pour les « gens du voyage » et accompagner cette dernière (gestion, financements, accompagnement des occupants)
17	Accompagner les victimes de violences familiales
18	Accompagner la réflexion sur le logement des aînés

En sus de ces actions, la Ville de Poissy pourra soutenir d'autres projets de logements spécifiques selon les besoins et opportunités au cours du PLH (repérage de terrain, soutien financier, etc.), et favoriser la prise en compte de publics spécifiques (sortie d'hébergement, ...) notamment dans le cadre de la délégation partielle du contingent préfectoral.

RAPPEL DES CONSTATS

- Le territoire présente des ménages plus précaires que les villes environnantes : 29% des ménages ne sont pas imposables à Poissy et 10,5% des ménages vivent sous le seuil de pauvreté en 2009
- Un grand nombre de ménages expulsés ne sont pas connus des services de la Ville
- La première phase de mise en place de la commission locale des impayés de loyers a été lancée en 2012 à Poissy.

OBJECTIF

- Favoriser le maintien des ménages fragiles dans leur logement social
- Anticiper les procédures d'expulsion dès le repérage des impayés de loyers
- Etendre la commission locale des impayés de loyer à l'ensemble des bailleurs sociaux

DESCRIPTIF DES ACTIONS ET MOYENS

1°/ Poursuite et extension de la Commission Locale des Impayés de Loyers

En 2012, la Ville de Poissy a lancé la première phase de mise en place d'une commission locale des impayés de loyer auprès de six bailleurs (Opievoy, Toit et Joie, France Habitation, Domnis, Coopération et Famille, 3F). Elle poursuit plusieurs objectifs :

- Repérer les impayés le plus en amont possible,
- Favoriser le traitement amiable de la dette locative,
- Mobiliser les dispositifs d'aide permettant au ménage de reprendre le paiement régulier du loyer (aides financières, accompagnement social,...)
- Signaler l'impayé aux organismes payeurs des aides au logement (CDAPL, CAF/MSA) leur permettant de statuer sur le maintien ou non de ces aides,
- Orienter les ménages vers les services sociaux pour un accompagnement social et, le cas échéant, une mesure d'Accompagnement Sociale Lié au Logement (A.S.L.L.) ou d'aide à la gestion du budget spécifique (AGBF, MASP).

La commission est présidée par la Ville de Poissy, pilotée par une équipe de projet interne rassemblant différents services (habitat, action sociale, logement). Les partenaires signataires (représentant du secteur d'action sociale du Conseil Général, acteurs associatifs, bailleurs sociaux, Ville- CCAS) s'engagent à mobiliser leurs dispositifs et moyens propres afin de garantir le bon fonctionnement de la commission. La commission se réunit à la mairie de Poissy une fois par mois à raison de deux bailleurs par demi-journée.

La mise en œuvre du PLH sera l'occasion d'élargir cette commission à l'ensemble des bailleurs sociaux présents à Poissy (phase 2). Il pourra être envisagé de poursuivre ce travail partenarial par l'intégration du parc privé notamment de certaines copropriétés fragiles (phase 3 – cf. fiche action 11 - 3).

PARTENAIRES

- CAF, Conseil Général, Associations
- Bailleurs sociaux

ÉCHEANCIER

- Phase 1 : En cours
- Phase 2 : Extension de la commission à l'ensemble des bailleurs sociaux en 2013
- Phase 3 : Réflexion sur l'intégration dans la démarche d'une partie du parc privé

INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

- Bilan annuel à partir des indicateurs définis par la commission (synthèse transmise aux acteurs mobilisés pour la CLIL)
- Nombre de dossiers présentés en commission et résultats des actions

RAPPEL DES CONSTATS

- Une offre de formations supérieures développée induisant des besoins pour les étudiants et apprentis
- La présence de pôles d'emplois (PSA) et d'un réseau de transport favorisant l'accès aux emplois pouvant permettre l'installation de jeunes actifs sur le territoire.
- Un parc privé difficilement accessible aux jeunes ménages : cherté des loyers et réticences des propriétaires à louer à des jeunes dont la situation professionnelle reste instable, accession à la propriété nécessitant un capital dont ils ne disposent pas toujours.
- Le besoin d'une offre permettant de répondre aux besoins de décohabitation des jeunes Pisciacais.

OBJECTIF

- Produire une offre de logements adaptée aux besoins des jeunes ménages : à leur mobilité (logement meublé, conditions de préavis...), à leurs ressources (prix accessibles, possibilité de mobiliser les APL...), à leur situation familiale (petites typologies)
- Mettre en relation l'offre de logements et la demande pour ce public
- Favoriser les partenariats avec les grandes entreprises et les formations présentes à Poissy
- Développer des loyers accessibles pour les jeunes ménages dans le parc privé par le biais du dispositif SOLIZEN

DESCRIPTIF DES ACTIONS ET MOYENS

Afin de répondre aux besoins en logement des jeunes, la Ville de Poissy souhaite :

- Réaliser une résidence jeunes actifs
- Mobiliser les partenaires pour proposer des logements dans le parc privé et social :
 - Dans le parc privé : des logements dédiés (SOLIZEN, logements passerelle)
 - Dans le parc social : partenariat avec les bailleurs et les réservataires (attribution)
 - L'accompagnement d'expériences de logement intergénérationnelles

1°/ Construction d'une résidence Sociale Jeunes Actifs

La création d'une résidence pour jeunes actifs est portée depuis plusieurs années par la Mairie. Elle permettrait de loger les jeunes professionnels travaillant à Poissy en répondant au décalage entre leurs ressources et le prix du parc locatif privé et aux besoins plus souples des jeunes en matière de logements liées à des situations professionnelles et familiales fluctuantes.

Le principal frein rencontré par la Ville de Poissy reste la difficulté d'identifier et de mobiliser le foncier qui permettrait l'équilibre financier de l'opération. Ainsi, afin de favoriser la réalisation de la résidence Jeunes Actifs, qui devrait compter une centaine de logements (financements PLAI), celle-ci est intégrée à l'étude de programmation de la ZAC EOLES, actuellement en cours, afin d'envisager la réalisation de la résidence en début du PLH.

Une association gestionnaire a déjà été identifiée par la Ville et le projet social a été réalisé et la mise en œuvre d'un partenariat entre un bailleur constructeur et l'association gestionnaire va pouvoir reprendre.

TERRITOIRE CONCERNE

- ZAC EOLES

PARTENAIRES

- Bailleur social à identifier (opérateur)
- Gestionnaire
- Etat, Conseil Régional, CG 78, CAF des Yvelines (financements)
- UFRJT

BUDGET ET FINANCEMENTS

- Pas de subvention de la Ville à l'investissement (hors charges foncières en ZAC)
- Financement de droit commun

ÉCHEANCIER

- Phase 1 – 2013-2014 : partenariat ville/ gestionnaire et bailleur constructeur
- Phase 2 – 2014 - 2015 : Réalisation de la Résidence Jeunes Actifs
- Phase 3 – 2016 : Ouverture de la résidence

INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

- Construction de la RJA et mise en service
- Bilan annuel de gestion (nombre de jeunes actifs logés, accompagnement...);
- Taux d'occupation (selon date d'ouverture de la structure)

2°/ Développer l'offre

Faciliter le logement des jeunes nécessite de développer l'offre, à la fois dans le parc existant (parc locatif privé, parc social) et dans des projets de résidences dédiées (RJA et éventuelle résidence étudiante) ou intergénérationnelles.

• Mobiliser le parc privé pour loger les jeunes

La mise en location de petits logements à loyers maîtrisés permettrait aux jeunes de se loger plus facilement à Poissy. La communication et la promotion des dispositifs existants (SOLIZEN, logements passerelle) auprès des propriétaires bailleurs et des agences immobilières conduiront à la réalisation de cet objectif (cf. Fiche-action 13.).

• Etablir un partenariat avec les bailleurs sociaux

Dans le cadre du partenariat qui sera lancé avec les bailleurs sociaux, la Ville marque sa volonté d'œuvrer pour augmenter les attributions de logements en faveur des jeunes (Cf. Fiche-action 19). En outre, l'association des collecteurs d'action logement et des grands employeurs facilitera la réponse aux besoins des jeunes actifs (Cf. Fiche-action 5).

• Accompagner les expériences de logement intergénérationnel

La Ville de Poissy souhaite promouvoir le logement intergénérationnel en accompagnant les expériences innovantes dans le domaine. Un partenariat avec ensemble2générations est expérimenté en 2013.

La Ville de Poissy n'est pas couverte par un CLLAJ. La possibilité de rejoindre le CLLAJ Val de Seine pourra être envisagé.

PARTENAIRES

- Bailleurs sociaux
- Propriétaires bailleurs, agences immobilières
- Service jeunesse
- Autres partenaires : associations spécialisées dans le logement intergénérationnel, PACT 78 (SOLIZEN), Action logement et grands employeurs...

ÉCHEANCIER

- Durée du PLH

INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

- Mise en place du partenariat et résultats de ceux-ci

RAPPEL DES CONSTATS

- Une obligation légale : Pour le moment la ville ne dispose pas d'aire d'accueil en tant que telle.
- Conformément au précédent schéma départemental d'accueil des gens du voyage, réaffirmer dans le projet schéma départemental d'accueil des gens du voyage, la commune de Poissy envisage la création d'une aire d'accueil des gens du voyage de treize places.
- Deux localisations ont été proposées par la Ville à l'Etat : une première initialement acceptée par l'Etat et pour laquelle des démarches avaient été entreprises a finalement fait l'objet d'un refus de l'Etat, la deuxième reste en attente d'un avis de l'Etat. Dans cette attente, une autre localisation pourra être envisagée (à Poissy ou dans une autre commune), mais la commune a fait part de son souhait du maintien des financements d'Etat.

OBJECTIF

- Respecter le schéma départemental d'accueil des Gens du Voyage en réalisant 13 places, par une réponse communale ou intercommunale
- Organiser la gestion et l'entretien de l'aire afin d'assurer des conditions de vie satisfaisantes pour les occupants
- Favoriser l'intégration des personnes dites Gens du Voyage dans la Ville de Poissy

DESCRIPTIF DES ACTIONS ET MOYENS

1°/ Construction ou participation à la construction de l'aire d'accueil pour les gens du voyage

Dans le projet de Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage des Yvelines (2012-2018), les objectifs attribués à la Ville de Poissy pour favoriser le logement des Gens du Voyage restent de 13 places.

Suite à la réalisation par Chambourcy des places hors du secteur de cohérence Poissy-Chambourcy, ce secteur n'apparaît plus. Poissy se retrouve à devoir réaliser cette aire de façon isolé.

Toutefois la communauté d'Agglomération des Deux Rives de Seine a également des obligations, notamment les deux nouvelles communes dépassant le seuil démographique, à savoir Orgeval et Villennes-sur-Seine.

La localisation de l'aire n'est pas encore fixée, plusieurs pistes sont identifiées :

- La réalisation de l'aire dans la commune de Poissy :
 - un terrain a été identifié, et est en attente du positionnement de l'Etat. Les conditions d'accès et le coût des travaux seront à affiner. Une adaptation du document d'urbanisme serait nécessaire par le biais d'une modification du PLU (cf. Fiche-action 3).
 - Une autre localisation à trouver le cas échéant.
- La réalisation de l'aire dans une autre commune voisine avec laquelle Poissy s'associerait : la Ville accorderait une participation financière correspondant à la production des 13 places fixée par l'Etat.

Selon les avancées concernant l'emplacement de cette aire, la Ville de Poissy établira avec ses partenaires les modalités d'accompagnement à la construction de l'aire, son financement et les choix d'aménagement et de gestion qui garantiront la pérennité des investissements et des conditions de vie satisfaisantes pour ses occupants. Un cahier des charges pourrait être défini en amont afin d'identifier le gestionnaire de l'aire et de définir les équipements les plus appropriés.

La participation au financement d'une aire de grand passage reste également à clarifier.

Dans le cas où l'aire d'accueil serait réalisée sur le territoire communal, la Ville de Poissy réfléchira à sa capacité d'intégrer les personnes « Gens du Voyage » aux dispositifs de droit commun. Ces personnes doivent être intégrées à la vie communale afin de pouvoir bénéficier de leurs droits et de favoriser leur inclusion à la vie sociale. Cette intégration passe par un accompagnement auprès des familles qui le souhaitent, et qui nécessitent par conséquent l'accès aisé à des services

de proximité de la Ville ou de travailleurs sociaux mais également en améliorant l'intégration des enfants et adolescents à l'école primaire, au collège ou lycée. Les structures d'action sociales de la Ville et du Conseil Général permettront d'agir en ce sens.

TERRITOIRE CONCERNE

- Selon la localisation : Poissy ou commune du secteur de cohérence

PARTENAIRES

- Communes concernées du secteur de cohérence
- Financeurs : DDT 78, CG 78, Conseil Régional, CAF

BUDGET ET FINANCEMENTS

- Budget : Environ 200 000€ pour 13 places (15 000€ par place) ;(le coût réel est susceptible de dépasser ce budget selon la qualité de l'aire d'accueil, la localisation (foncier, réseaux) et la participation d'autres communes).
- Budget gestion et fonctionnement : estimation usuelle de 1 300€ à 5 000€ par place.

ÉCHEANCIER

Phase 1 – 2013-2014 : Localisation de l'aire : relance des échanges avec le Préfet, et autres collectivités si hypothèse hors territoire communal et lancement des études de faisabilité.

Phase 2 – 2015 : Réalisation de l'aire

INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

- Réalisation des 13 places d'accueil des Gens du Voyage
- Bilan annuel de gestion
- Arrêt des fréquentations sauvages dans d'autres terrains pisciacaïs

RAPPEL DES CONSTATS

- La difficulté pour les personnes victimes de violences familiales de trouver, en urgence, un nouveau logement sécurisé qui ne puisse être retrouvé par l'auteur des violences
- La volonté de trois villes de créer un partenariat pour répondre à ces situations difficiles

OBJECTIF

- Permettre la mise à l'abri des femmes victimes de violences par leur décohabitation
- Mettre en œuvre une action partenariale avec Achères et Conflans-Sainte-Honorine pour un meilleur traitement des situations

DESCRIPTIF DES ACTIONS ET MOYENS

1°/ Accompagnement dans le logement des personnes victimes de violences familiales

La mise à l'abri des personnes victimes de violences familiales nécessite des solutions partenariales intercommunales afin de garantir la sécurité de ces personnes et qu'elles ne soient pas retrouvées par l'auteur des violences.

En partenariat avec les villes d'Achères et de Conflans-Sainte-Honorine, la Ville de Poissy porte une action à destination du logement des victimes de violences familiales, principalement des femmes et leurs enfants. L'objectif est de permettre la mise à l'abri des victimes de violences familiales par leur décohabitation en mettant à leur disposition un logement sécurisé mais aussi en leur garantissant un accompagnement pour un retour rapide dans le droit commun.

Afin d'être en mesure de leur proposer un logement dans une autre commune, les trois villes associées réserveront des logements aux situations d'urgence identifiées. A Poissy, les logements seront réservés en priorité sur le parc communal privé de la Ville.

L'accompagnement de ces ménages est à mener dans le cadre de l'action sociale départementale (Conseil Général) qui devrait mettre en place un chargé de mission spécifique à l'échelle des trois communes. Il facilitera la réinsertion des femmes accueillies dans un logement ordinaire, garantissant le maintien d'une offre de logements pour répondre aux situations d'urgence.

TERRITOIRE CONCERNE

- Logements dans le diffus : dans le parc communal privé de la Ville
- **PARTENAIRES**
- Ville de Poissy, Ville d'Achères et ville de Conflans-Sainte-Honorine
- Conseil Général, Conseil Régional, DDCS (Financement de l'accompagnement social)
- CCAS
- Point d'Accès au Droit

BUDGET ET FINANCEMENTS

- Budget spécifique (hors PLH)

ÉCHEANCIER

- 2013/2014 : formalisation du partenariat avec les communes partenaires et recrutement du travailleur social pour la mise en œuvre

INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

- Nombre de personnes mises à l'abri puis relogées

RAPPEL DES CONSTATS

- Une augmentation des personnes très âgées : +529 personnes de 80 ans et plus entre 1999 et 2007
- Quatre structures dédiées à l'accueil des personnes âgées dont les prix restent chers au regard des capacités financières des personnes concernées
- Des dispositifs gérés par le CCAS pour améliorer le maintien à domicile des ménages (portage de repas, aides à domicile)

OBJECTIF

- Offrir aux personnes vieillissantes une offre de logement adaptée à leurs besoins :
 - En leur permettant de se maintenir dans leur domicile
 - En leur proposant des logements dédiés

DESCRIPTIF DES ACTIONS ET MOYENS

1°/ Favoriser le maintien à domicile des ménages vieillissants

Le maintien à domicile des ménages en voie de dépendance nécessite une action conjuguée permettant l'adaptation du logement à l'évolution de la mobilité de la personne (Cf. Fiche action 9) et la mobilisation des dispositifs mis en place CCAS et les associations agissant pour le maintien à domicile.

2°/ Inciter les processus innovants en matière de construction neuve

La réponse aux besoins en logements des personnes âgées constituera un point d'échanges avec les promoteurs immobiliers et les bailleurs sociaux dans le cadre de la réflexion globale sur la production neuve (Cf. fiche-action1).

3°/ Accompagner d'éventuels projets de logements ou résidences dédiées

La Ville souhaite accompagner les projets publics ou privés qui pourraient être mis en œuvre dans la durée du PLH afin de faciliter la production de programmes de logements dédiés à l'accueil des personnes âgées à Poissy.

A l'occasion du PLH et selon les opportunités rencontrées, la Ville accompagnera les projets de logements intergénérationnels (cf. fiche-action 15)

Axe 5 : Suivre et évaluer le PLH, une démarche partenariale

Véritable outil opérationnel au service des politiques de l'habitat, le PLH reflète la volonté politique de la Ville de Poissy en matière d'habitat. La réalisation du programme d'actions permettra de répondre aux lacunes identifiées dans le diagnostic et aux enjeux que la ville de Poissy s'est fixée.

Les orientations

- Les bailleurs sont nombreux à Poissy, avec un parc quantitativement diversifié. La Ville souhaite améliorer la coordination entre ces interlocuteurs et la cohérence entre leur différente politique à travers la mise en place d'un partenariat et l'identification d'objectifs communs. L'association de l'ensemble des bailleurs sera garante de la mise en œuvre des actions du PLH et de la concrétisation des orientations de la Ville.
- L'efficacité de la mise en œuvre du PLH tient en grande partie à la qualité du système de pilotage dont les objectifs sont les suivants : garantir le portage politique du PLH tout au long de sa durée et assurer l'animation de la mise en œuvre du Programme d'Actions et l'implication des différents acteurs partenaires. Le PLH sera suivi par la Direction de l'urbanisme et des grands projets urbains et par son service habitat, afin d'évaluer en continu sa mise en œuvre et éventuellement de redéfinir les outils pour atteindre les objectifs. Des bilans seront réalisés tout au long de sa mise en œuvre afin d'assurer le respect de ses objectifs et éventuellement de réorienter les actions : un bilan annuel, un bilan à mi-parcours, un bilan final.
- La mise en œuvre du PLH s'appuiera sur un observatoire. Outil partenarial qui contribuera à renforcer une connaissance commune et partagée du territoire et de mener des actions convergentes, l'observatoire permettra, sur la base d'indicateurs spécifiques, d'évaluer régulièrement la mise en œuvre du Programme d'actions et, si nécessaire, d'ajuster les objectifs. Cet outil de connaissance constituera une aide à la décision au service des acteurs de l'habitat du territoire communal.

Déclinaison en fiches – actions :

19	Formaliser les partenariats avec les bailleurs sociaux
20	Conduire la mise en œuvre du PLH
21	L'observation, un outil d'aide à la décision

RAPPEL DES CONSTATS

- 15 bailleurs sociaux à Poissy : difficulté de mettre en cohérence les partenariats avec chacun d'entre eux
- Souhait d'un partenariat global avec la Ville
- Un parc social important mais vieillissant dont l'avenir constitue un enjeu pour la Ville

OBJECTIF

- Mise en œuvre partenariale du PLH
- Partage des objectifs et mise en commun des moyens d'action pour améliorer le parc de logements sociaux à Poissy

DESCRIPTIF DES ACTIONS ET MOYENS

La Ville de Poissy souhaite accroître ses partenariats avec les bailleurs sociaux présents sur son territoire et les mobiliser pour participer à la mise en œuvre du PLH. Afin de concourir à cet objectif, la Ville de Poissy compte mettre en place des réunions régulières avec les bailleurs sociaux qui se concrétiseront par la signature d'une **charte communale avec les bailleurs** concernant :

- **La construction neuve** cohérente avec les orientations de la Ville (cf. Fiche-action 1), la Ville pouvant participer financièrement à l'effort fourni par les bailleurs (cf. Fiche-action 4) ;
- **La réhabilitation du parc** et l'adaptation des logements (cf. Fiche-action 9) respectant les souhaits de qualité de l'habitat de la Ville et comprenant à la fois : la réhabilitation des logements, l'amélioration des performances énergétiques, la résidentialisation, la gestion urbaine de proximité et une stratégie patrimoniale ambitieuse ;
- **La lutte contre les expulsions locatives** avec la poursuite du partenariat mis en place pour la commission locale pour les impayés de loyers (cf. Fiche-action 14) ;
- **La gestion de la demande et la politique de peuplement** permettant une meilleure mise en relation des besoins au sein du parc (typologie, loyer, décohabitation, logements adaptés au vieillissement/handicap, logement des jeunes, des victimes de violences familiales...) et le recensement des logements sociaux adaptés (cf. Fiche-action 9 et 15) ;
- La participation à des actions de **formation des locataires** aux problématiques de précarité énergétique, d'optimisation de leur logement, d'éco-gestes... (Cf. Fiche-action 13) ;
- Le **partage de données** des bailleurs afin d'enrichir l'observatoire créé dans le cadre du PLH (cf. Fiche-action 21).
- ...

PARTENAIRES

- Ensemble des bailleurs sociaux

BUDGET

- Sans objet

ÉCHEANCIER / CALENDRIER PREVISIONNEL

- 2014 : réunions préparatoires à la charte et groupes de travail thématique

INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

- Signature d'une charte communale avec les bailleurs sociaux et suivi de celle-ci (cf. diverses fiches-actions)

RAPPEL DES CONSTATS

- La commune devra (Code de la construction et de l'habitation art. L302-3) :
 - Délibérer au moins une fois par an sur l'état de réalisation du Programme Local de l'Habitat et son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique
 - Communiquer pour avis au représentant de l'Etat et au Comité Régional du Logement et de l'Hébergement un bilan de la réalisation du PLH trois ans après son adoption ainsi qu'à l'issue de la période mentionnée au troisième alinéa de l'article L.302-1.
- La nécessité d'organiser la conduite du PLH afin de garantir son opérationnalité

OBJECTIF

- Garantir le portage politique du PLH tout au long de sa durée
- Assurer la politique de l'habitat de la Ville de Poissy au sein du développement de son territoire pour les six années à venir par :
 - L'animation du Programme d'Actions et l'implication des différents acteurs
 - La coordination des projets dans une logique de cohérence de territoire
 - L'analyse des actions, leur renforcement et réorientation si nécessaire pour les rendre plus efficaces, mieux adaptées aux évolutions du contexte
- Evaluer la réalisation du programme d'actions du PLH

DESCRIPTIF DES ACTIONS ET MOYENS

- Organiser et animer le pilotage du PLH au sein de la Ville (puis, le cas échéant, de l'intercommunalité)
- Suivi du PLH avec l'ensemble des acteurs
- L'évaluation du PLH

1°/ Organiser et animer le pilotage du PLH

Le suivi technique

Le service Habitat sera chargé de la conduite du PLH. Il conduira notamment les études spécifiques identifiées dans le programme d'actions et organisera l'observatoire, et enfin, il sera au cœur de l'animation partenariale du PLH.

Le Comité technique sera associé au comité de pilotage. Il assurera un suivi soutenu et régulier (réunions semestrielles) concernant entre autre : l'observatoire (définition du programme annuel d'observation, choix des modalités d'observation, suivi du travail d'observation...), la mise en place et l'évolution des actions, les groupes de travail thématiques (bailleurs sociaux, promoteurs...), les réunions sur les projets de la Ville (ZAC) et aux autres échelles territoriales (Intercommunalité, CDT, OIN, etc.)...

Le pilotage et l'animation

La ville de Poissy se dotera d'un tableau de bord de suivi du PLH, pour une évaluation en continu des actions et objectifs. Présenté au comité de pilotage une fois par an, il sera alimenté grâce aux des indicateurs identifiés pour chaque fiche du programme d'actions (cf. p. 59 synthèse des indicateurs). Il constituera la base de l'évaluation à mi-parcours

Le Comité de pilotage suivra et évaluera les mesures du PLH, procèdera à d'éventuelles réorientations et coordonnera les actions en cours. Il sera composé des représentants des différents services de la ville, des élus concernés, des partenaires et acteurs de l'habitat. Le Comité de pilotage sera réuni une fois par an afin de :

- Faire un bilan sur l'état d'avancement des objectifs du PLH, les difficultés rencontrées et les moyens à mettre en œuvre pour les surmonter
- Analyser les tableaux de bord

La délibération annuelle de la ville de Poissy sur les objectifs du PLH pour l'année à venir sera effectuée suite à celui-ci.

Afin de favoriser la mise en œuvre d'une politique de l'habitat partenariale, garante de son opérationnalité, une réunion annuelle, ou journée de l'habitat, rassemblera les différents partenaires de la Ville dans le domaine de l'habitat de façon plus large que le comité de pilotage. Elle sera l'occasion de reprendre l'analyse effectuée en comité de pilotage et d'élargir :

- Bilan des objectifs du PLH, les difficultés rencontrées et les moyens à mettre en œuvre pour les surmonter
- Restituer les travaux de l'observatoire
- Réaliser un retour sur les partenariats engagés et envisagés
- Débattre autour des outils à mobiliser

L'évaluation à mi-parcours

Rendue obligatoire par la loi MOLLE, l'évaluation du PLH à mi-parcours (mi 2016) permet de rendre compte des avancées et retard concernant la réalisation des objectifs du programme d'actions. S'appuyant sur l'observation et le suivi des actions, elle est l'occasion de réorienter la politique et d'accentuer les moyens à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs.

Ce bilan comprendra plusieurs volets :

- Les évolutions territoriales et réglementaires (PLU, intercommunalité, SDRIF...)
- Les évolutions du territoire au regard du diagnostic initial (population, logement, emploi, précarité, foncier)
- L'atteinte des objectifs présentés dans le programme d'actions
 - Quantitatifs (production de logements, nombre de logements sociaux, typologies...) selon les indicateurs identifiés
 - Qualitatifs (Partenariats, signature des conventions...) selon les indicateurs identifiés
 - Actions réalisées (création de structure - ex : RJA, montage de l'observatoire...) selon les indicateurs identifiés
- L'infléchissement éventuel des priorités du PLH sous réserve de justification

L'évaluation finale

En fin de PLH (mi 2019), un rapport exhaustif de l'état d'avancement des objectifs définis dans le programme d'actions du PLH sera réalisé à partir des indicateurs d'évaluation identifiés et des différents points analysés dans l'évaluation à mi-parcours. Les objectifs pour la suite de la mise en œuvre de la politique de l'habitat à l'échelle intercommunale seront mis en avant.

Ces évaluations seront transmises pour avis au Préfet de Région et au CRLH.

PARTENAIRES

- Partenaires du PLH

BUDGET / FINANCEMENTS

- Mobilisation des moyens humains du service habitat

ÉCHEANCIER / CALENDRIER PREVISIONNEL

- Réunions du comité techniques trimestrielles
- Réunions du comité de pilotage semestrielles
- Réunion partenariale annuelle
- Bilan à mi-parcours (mi 2016)
- Bilan final (mi 2019)

RAPPEL DES CONSTATS

- Une commune adhérente à l'Opération d'Intérêt National (OIN) Seine Aval et intégrée à ce titre à l'Observatoire Seine Aval de l'AUDAS
- Un premier PLH communal ne comportant pas de dispositif d'observation (antérieur à la loi « Libertés et responsabilités locales » du 13 août 2004)
- L'obligation de définir les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat (Article L302-1) afin de garantir l'opérationnalité du PLH

OBJECTIF

- Connaître son territoire, son évolution et surveiller les mécanismes du marché par une analyse continue (Fonctionnement des marchés locaux de l'habitat, rythme de production, analyse des besoins sociaux, gestion de la demande de logements sociaux, évolutions du cadre de vie, des modes de vie, ...)
- Améliorer la connaissance des élus et des acteurs locaux sur la situation de l'habitat et du logement dans la ville de Poissy
- Evaluer les actions mises en œuvre

DESCRIPTIF DES ACTIONS ET MOYENS

1°/ Projet de l'observatoire de l'habitat à définir en fonction des indicateurs définis pour chaque action

Le Programme Local de l'Habitat « définit les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'Habitat sur son territoire » (Article L.302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation). Le dispositif d'observation de l'habitat doit notamment traiter :

- L'analyse de la conjoncture du marché immobilier ;
- Le suivi de la demande de logement locatif social ;
- Le suivi des évolutions constatées dans le parc de logements locatifs sociaux et le parc de logements privés » (Article R.302-1-4 du Code de la Construction et de l'Habitation).

La Ville de Poissy définira un projet de l'observatoire de l'habitat en fonction des indicateurs identifiés pour chaque action : fonctionnement des marchés locaux de l'habitat, rythme de production, analyse des besoins sociaux, gestion de la demande de logements sociaux, ...

La première étape de mise en place de l'observatoire se fera en interne. La Ville de Poissy dispose déjà de données en interne qui constitueront une base pour le dispositif d'observation : le suivi des DIA et le recensement de la demande locative sociale. Au cours du PLH, la Ville développera d'autres thématiques par ses actions en interne :

- Le recensement des copropriétés et l'élaboration du tableau de bord qui permettra d'analyser plus finement le parc existant
- La connaissance du foncier par le partenariat avec l'EPFY et le suivi de la construction
- L'amélioration des données sur le parc locatif social et de la demande locative sociale par un partenariat renforcé avec les bailleurs sociaux
- Les évolutions démographiques

Par ailleurs, cette étape sera également l'occasion de formaliser des partenariats (bailleurs, promoteurs, notaires, statistiques des collectivités locales...).

Une restitution annuelle sera organisée dans le cadre du comité de pilotage et pourra servir de support à la journée de l'habitat (Cf. Fiche-action 19 - 2°/).

PARTENAIRES

- Partenaires : ensemble des acteurs de l'habitat du territoire, notamment l'Etat, l'AUDAS, bailleurs sociaux, l'EPFY, l'EPAMSA, les agences immobilières, les promoteurs, les communes voisines...

BUDGET / FINANCEMENTS

- Moyens internes

ÉCHEANCIER / CALENDRIER PREVISIONNEL

- Phase 1 - fin 2013: Définition de l'observatoire :
- Phase 2 - 2014: Mise en place de l'observatoire :
- Phase 3 – à partir de 2014 : Fonctionnement

INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

- Publications de l'observatoire
- Bilan à mi-parcours et final

Indicateurs de suivi - PLH Poissy

Orientations	Fiche - Action	Indicateurs	
La construction neuve	Produire 274 logements par an	<ul style="list-style-type: none"> Réalisation des objectifs quantitatifs et qualitatifs du PLH 	
	Mettre en œuvre une politique foncière	<ul style="list-style-type: none"> Mise en place des outils de maîtrise foncière 	
	Inscrire les objectifs du PLH dans le PLU	<ul style="list-style-type: none"> Sans objet 	
	Soutien financier à la production de logements sociaux et en accession sociale à la propriété		<ul style="list-style-type: none"> Nombre de logements sociaux commencés par financements entre 2013 et 2019 et montant des subventions accordées
			<ul style="list-style-type: none"> Nombre de logements en accession sociale commencés entre 2013 et 2019
			<ul style="list-style-type: none"> Profil des acquéreurs et suivi du recours à la sécurisation
	Créer les partenariats avec les employeurs	<ul style="list-style-type: none"> Données INSEE : évolution du taux d'actifs résidents sur la commune 	
Production d'une offre de qualité sur le plan énergétique et environnemental	<ul style="list-style-type: none"> Suivi de la qualité de l'offre nouvelle et son inscription dans l'objectif de développement durable Cf. autres fiches-actions 		
Les grands projets de la Ville	Poursuivre le PRU de La Coudraie	<ul style="list-style-type: none"> Réalisation des objectifs de construction de logements sociaux (reconstitution), en accession sociale et maîtrisée, en logements privés Respect des objectifs de reconstitution hors site 	
	Favoriser la mixité et les liaisons internes par la mise en œuvre des projets au service du projet de Ville	<p>Mettre en œuvre le projet de l'Eco quartier EOLES et ses liens avec les alentours notamment le quartier St Exupéry</p> <ul style="list-style-type: none"> Dossier de création et de réalisation de la ZAC (étude de programmation de logements) 450 logements commencés à la fin du PLH 	
		<p>Réaliser une étude urbaine pour redynamiser le secteur de Beauregard</p> <ul style="list-style-type: none"> Réalisation d'un schéma directeur partagé Constitution d'un dossier ANRU si prolongement du dispositif Indicateurs d'évolutions sociales et immobilières 	
		<p>Préparer le projet Poissy-Sud</p> <ul style="list-style-type: none"> Programmation du projet 	
		<ul style="list-style-type: none"> Nombre de ménages bénéficiaires du Programme Habiter Mieux et niveau des améliorations énergétiques Nombre de dossiers suivis par le PACT 78 	
		<ul style="list-style-type: none"> Nombre de logements adaptés identifiés Nombre de personnes en situation de handicap ou de vieillissement ayant intégré un logement adapté dans le parc social Suivi des échanges et mutations dans le cadre de la charte 	
		<ul style="list-style-type: none"> Nombre de copropriétés recensées Bilan des séances de formations (bilan qualitatif et quantitatif) Nombre de copropriétés partenaires, évolution des indicateurs sur la durée du dispositif (occupation, gestion, impayés ...) 	
Le Parc privé Indigne et insalubre	<ul style="list-style-type: none"> Bilan des interventions du SCHS 		

		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Suivi du parc potentiellement indigne (FILOCOM)
	Communication et formation des habitants sur les questions d'habitat	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nombre de logement selon dispositifs (ANAH, SOLIBAIL, SOLIZEN, dossier PACT...) ▪ Nombre de formations / séances d'informations mises en place et nombre de participant aux réunions
Répondre aux besoins spécifiques de certains publics	Mettre en œuvre une commission locale des impayés de loyer	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bilan annuel à partir des indicateurs définis par la commission en début de fonctionnement ▪ Nombre de dossiers présentés en commission ▪ Nombre d'expulsions locatives dans le parc social
	Aider les jeunes à se loger et les accompagner dans leur parcours résidentiel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Construction de la RJA et mise en service ▪ Bilan annuel de gestion (nombre de jeunes actifs logés, accompagnement...) ▪ Taux d'occupation ▪ Mise en place du partenariat
	Construire l'aire d'accueil pour les « gens du voyage »	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Réalisation des 13 places d'accueil des Gens du Voyage ▪ Bilan annuel de gestion ▪ Arrêt des fréquentations sauvages dans d'autres terrains pisciacaïs
	Accueillir et accompagner les victimes de violences familiales	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nombre de personnes mises à l'abri puis relogées
	Favoriser le logement des personnes âgées	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cf. fiches-actions 1, 9, 15
Suivre et évaluer le PLH, une démarche partenariale	Poursuivre le partenariat avec les bailleurs sociaux	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Signature d'une charte communale + suivi de celle-ci ▪ Cf. autres actions
	Conduire la mise en œuvre du PLH en partenariat	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Réunions trimestrielles du comité technique ▪ Réunion partenariale annuelle ▪ Bilan mi-parcours ▪ Bilan final
	L'observation, un outil d'aide à la décision	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Publications de l'observatoire ▪ Réalisations des bilans à mi-parcours et finaux