

Projet de rénovation urbaine du quartier de La Coudraie

Avenant au dossier de présentation à l'Agence Nationale pour la Rénovation urbaine



Sommaire

Sommaire.....	2
Mot du Maire	3
Introduction	4
1-Bilan.....	9
1-1 Gouvernance et conduite de projet.....	9
1-2 Ingénierie	13
1-3 Avancement des travaux	15
1-4 Relogement	22
2-Evolution du projet.....	25
2-1 Présentation du projet et de son évolution	25
2-2 Les évolutions de programme et les opérations projetées	54
2-3 La stratégie de relogement	74
2-4 Conditions opérationnelles	77
2.5. Conditions de financement et phasage.....	82
3- Les dispositifs d'accompagnement de projet.....	89
3-1 La gestion urbaine de proximité.....	89
3-2 Les mesures d'insertion par l'emploi	93
3-3 Communication et travail de mémoire	95
3-4 La Concertation	96
3-5 Le Contrat Urbain de Cohésion Sociale et les actions de Politique de la ville.....	97

Depuis ma prise de fonction en mars 2008, j'ai personnellement mis en œuvre tous les moyens municipaux afin de permettre que le quartier de la Coudraie ne soit plus coupé du reste de la ville. Il était en effet de mon devoir d'offrir des perspectives d'avenir à des habitants dont la situation était bloquée depuis trop d'années.

Le travail conséquent engagé depuis deux ans me conduit aujourd'hui à vous présenter ce dossier afin de porter à votre attention la nature de notre engagement et de notre ambition. Avec les habitants, le bailleur, tous les partenaires financiers, nous partageons un désir et une vision commune : celle d'un quartier vivant, relié au reste de la ville.

En effet, c'est à l'équilibre de l'ensemble de notre ville demain auquel je pense. Le projet de rénovation de la Coudraie n'est en effet qu'une partie d'un grand projet de développement urbain. Je suis fier de vous présenter un projet issu d'une concertation exemplaire avec les habitants, qui fait preuve d'une exigence renforcée en matière de mixité sociale et urbaine, ceci dans le cadre d'une stratégie de développement urbain durable et écologique.

*Monsieur le Maire de Poissy,
Frédéric Bernard*

Introduction

- Rappel sur la localisation et l'historique du projet

- La Ville de Poissy

La ville de Poissy, est située à 25km à l'Ouest de Paris dans le département des Yvelines. La commune est bordée au nord par la Seine, à l'est par la forêt de Saint-Germain-en-Laye et à l'ouest par des punctuations topographiques telles que la butte de la Coudraie.



La commune dispose d'une très bonne connexion vers Paris que ce soit par le réseau ferré (RER A et Transilien vers St Lazare) ou par le réseau Routier (A13 ; A 14).

5^{ème} commune des Yvelines en termes de population avec 37 109 habitants au 1^{er} janvier 2010, Poissy est une ville dense (2794 habitants au km²) et compte 2 ZUS (La Coudraie, Beauregard) et un quartier d'habitat social classé en quartier politique de la Ville (Saint-Exupéry).

Poissy compte en 2008, 5799 logements sociaux soit 38% des résidences principales, un taux très important au regard des moyennes nationales (15%) et régionales (23%).

A noter que la commune est engagée dans de nombreux projets d'envergure. On peut citer, en complément du projet de rénovation urbaine de La Coudraie :

- le travail mené actuellement sur le développement d'un « Quartier durable » à proximité de la gare, en reconversion de friches industrielles
- le projet de développement urbain sur les terrains dits de Poncy, en lien direct avec le projet de La Coudraie. Concernant ce projet, la Ville travaille en lien direct avec l'EPAMSA qui assure la direction de l'OIN dans laquelle la Ville de Poissy s'inscrit, et avec l'opérateur Unibail (ex. Simon-Ivanhoé) dans le cadre d'une promesse de vente contractée auparavant.

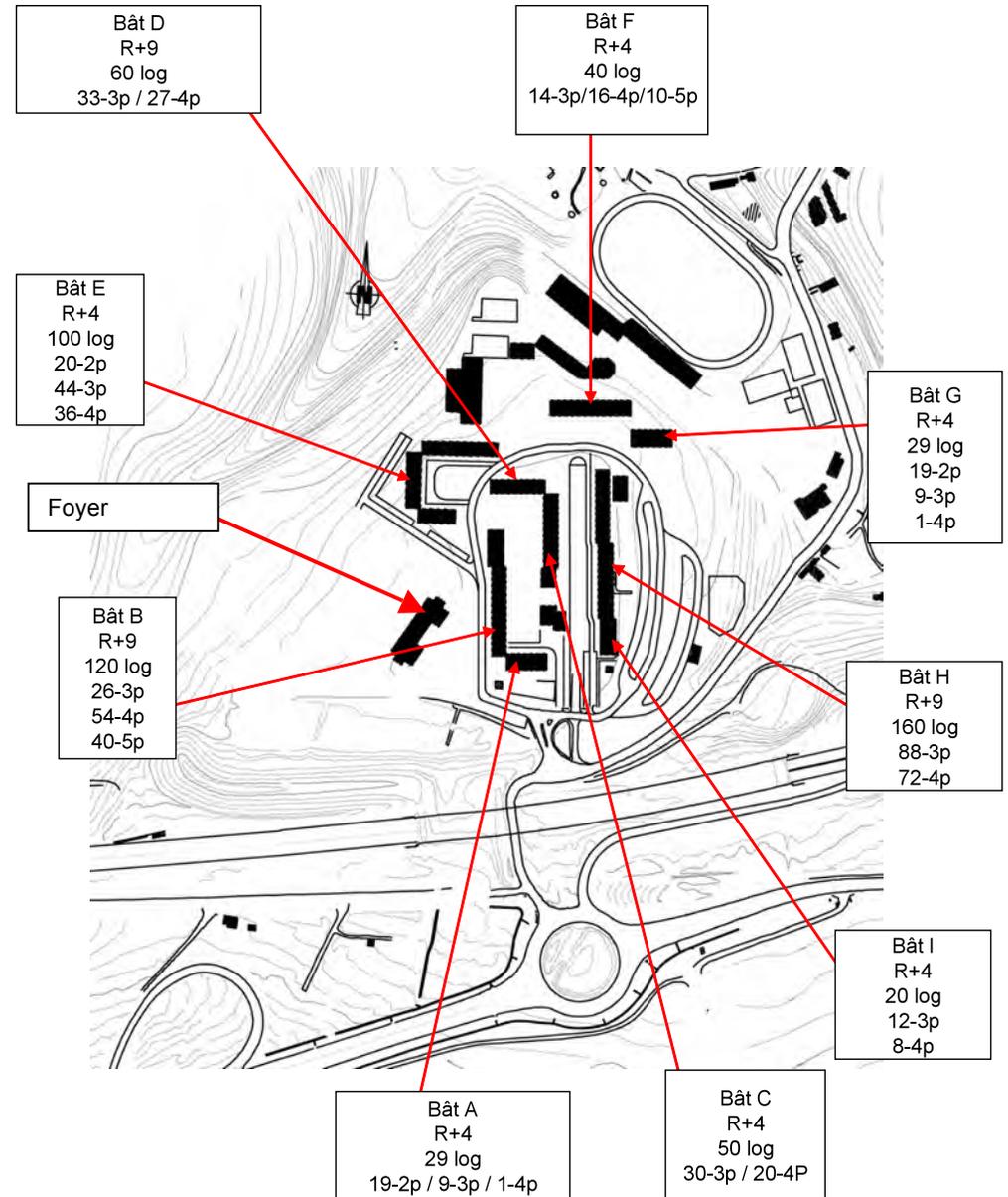
De manière plus globale, la Ville s'engage dans la réalisation d'un Programme Local de l'Habitat qui permettra de préciser les orientations de la Ville en la matière.

Pour l'ensemble de ses projets, la Ville souhaite s'inscrire dans une démarche volontariste de développement durable au sens large, comme en témoigne l'Agenda 21 en cours d'élaboration.

- **La Coudraie**

Le quartier de la Coudraie se situe en frange de la partie urbanisée de la ville. Il est séparé du centre ville par une distance de 3km depuis la gare, accentuée par une topographie marquée. Le quartier est par ailleurs entouré d'espaces vides le séparant de l'autoroute. Il ne bénéficie ainsi d'aucun rattachement urbain fort à ce jour.

Marqué par le projet de démolition totale de l'ancienne municipalité, le quartier de la Coudraie porte un héritage difficile à gérer aussi bien pour les habitants qui le subissent au quotidien, que pour les services du bailleur et de la ville impliqués dans la gestion du quartier. En effet, à l'issue du processus de vacance progressive puis de relogement engagé par la précédente municipalité, 80% des logements sont vides, et l'ensemble des commerces de proximité a fermé, générant des difficultés de gestion d'un quartier aux trois-quarts vide. Notamment, la faible occupation des bâtiments rend difficile les conditions de chauffage, produit un climat d'insécurité accentué par le murage des logements vides, et s'est accompagné d'une dégradation générale des conditions de gestion du quartier.



▪ **Le projet présenté en février 2009 et les ajustements demandés**

La nouvelle Municipalité a souhaité dès 2008 qu'un nouveau projet soit travaillé, se substituant au précédent projet de démolition totale du quartier. Une étude urbaine préalable a été engagée à cet effet, qui a débouché sur le dépôt d'un dossier à l'ANRU en février 2009.

Ce dossier a fait l'objet d'une analyse en Réunion Technique Partenariale le 16 mars 2009, qui a validé les grands principes du projet, tout en demandant des approfondissements en vue de la finalisation d'une convention pluriannuelle, et en particulier :

- Des garanties sur les modalités d'un changement d'image et d'un désenclavement du quartier, en lien avec la faisabilité de l'articulation avec les futurs développements urbains sur Poncy et le long de la RD 113.
- Des précisions quant à la nature et au coût des réhabilitations sur les immeubles conservés qui permettraient leur bonne intégration dans le quartier rénové.
- Des perspectives quant au processus de relogement définitif envisagé et à l'offre de logements correspondante à prévoir.

De manière plus globale, la ville a été encouragée à réaliser une étude urbaine d'approfondissement du projet.

Par ailleurs, l'ANRU a souhaité :

- Des précisions quant à la reconstitution de l'offre hors site, en vue de rééquilibrer la part de logement social sur le site.
- Des compléments quant aux volets GUP, insertion par l'économique et concertation,
- Une description des modalités de conduite de projet.
- Des éléments précisant le projet social de relogement des résidents du foyer de travailleurs migrants.
- Des éléments de bilan d'aménagement intégrant les recettes liées à la valorisation des terrains rendus constructibles par le projet, dans une perspective d'optimisation des financements publics.

▪ **Le protocole de préfiguration signé en août 2009**

Dans l'attente de ces compléments, l'ANRU a validé l'engagement d'une première phase du projet, dans le cadre d'un protocole de préfiguration signé le 5 août 2009. A noter que ce protocole a été financé pour partie par le Plan de relance (à hauteur de 2,5 Millions d'euros sur une totalité de 6,3 Millions d'euros financés par l'ANRU).

Cette première phase de projet a permis d'engager :

- Des travaux de démolition d'immeubles
- Des travaux de remise en état des logements et parties communes destinés au relogement provisoire
- Des travaux de réfection légère de la voirie
- La restructuration du groupe scolaire
- La mise en place d'une équipe projet
- L'ingénierie portant sur l'étude urbaine préalable, l'approfondissement du projet, la gestion urbaine de proximité, et la mise en place d'actions de communication et de réalisation d'un projet sur la mémoire du quartier.
- La construction de 30 logements sociaux sur site,
- La réalisation d'un réseau viaire permettant de desservir ces constructions neuves.

La plupart de ces opérations sont engagées (cf. bilan présenté en partie 1).

▪ **Vers une convention pluriannuelle.**

Le présent dossier présente l'état d'avancement du projet en vue de la réalisation de la convention ANRU, dont la signature est envisagée d'ici la fin de l'année, suite à un Comité d'Engagement qui se tiendrait à l'automne (échéance fixée lors du comité de pilotage du 15 avril).

Certains éléments restent à affiner dans la perspective de la convention, mais le présent dossier permet de poser :

- Des éléments de bilan concernant le protocole de préfiguration en cours de réalisation
- Les principaux éléments de projet global sur La Coudraie stabilisés
- Des éléments de chiffrage et de phasage
- Les actions d'accompagnement engagées ou programmées
- Les perspectives en matière de processus de relogement
- Les avancées et perspectives sur le plan opérationnel et réglementaire
- Les modalités de reconstitution de l'offre envisagées.

1-1 Gouvernance et conduite de projet

- **Une équipe dédiée au projet rattachée à la Direction Générale des Services, chargée de la coordination de l'ensemble des services et partenaires autour du projet.**

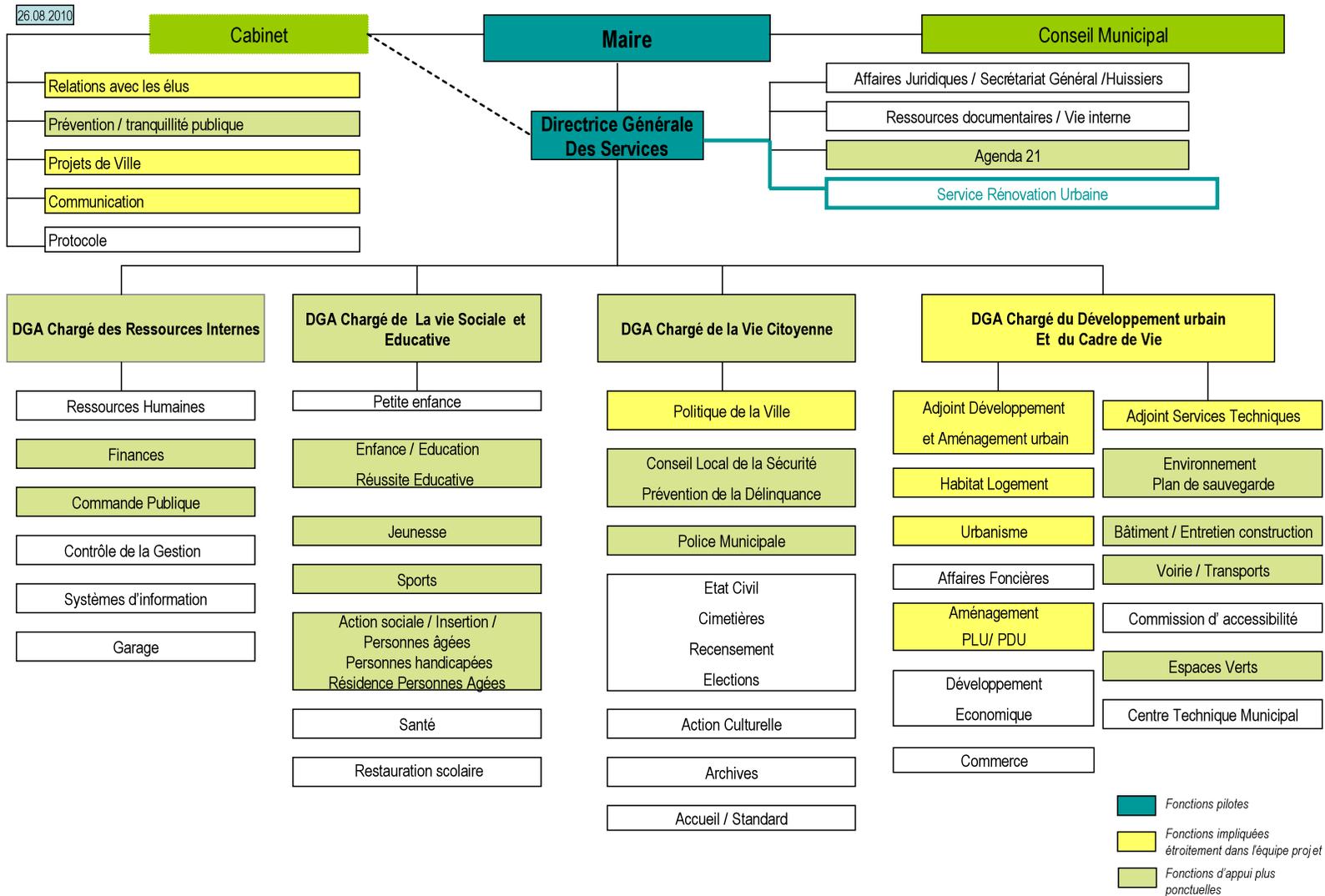
Une chef de projet a été recrutée par la Ville en octobre 2009. Sa mission consiste à mener à bien l'élaboration et la mise en œuvre du projet de rénovation urbaine de La Coudraie, à l'aide d'une équipe dédiée, et en coordonnant l'ensemble des services concernés, des élus, et des partenaires de la Ville.

Une chargée de mission a également été recrutée en mars 2010, principalement en vue de mener en régie la démarche de gestion urbaine de proximité. Elle intervient également dans le suivi du dispositif d'insertion et de relogement.

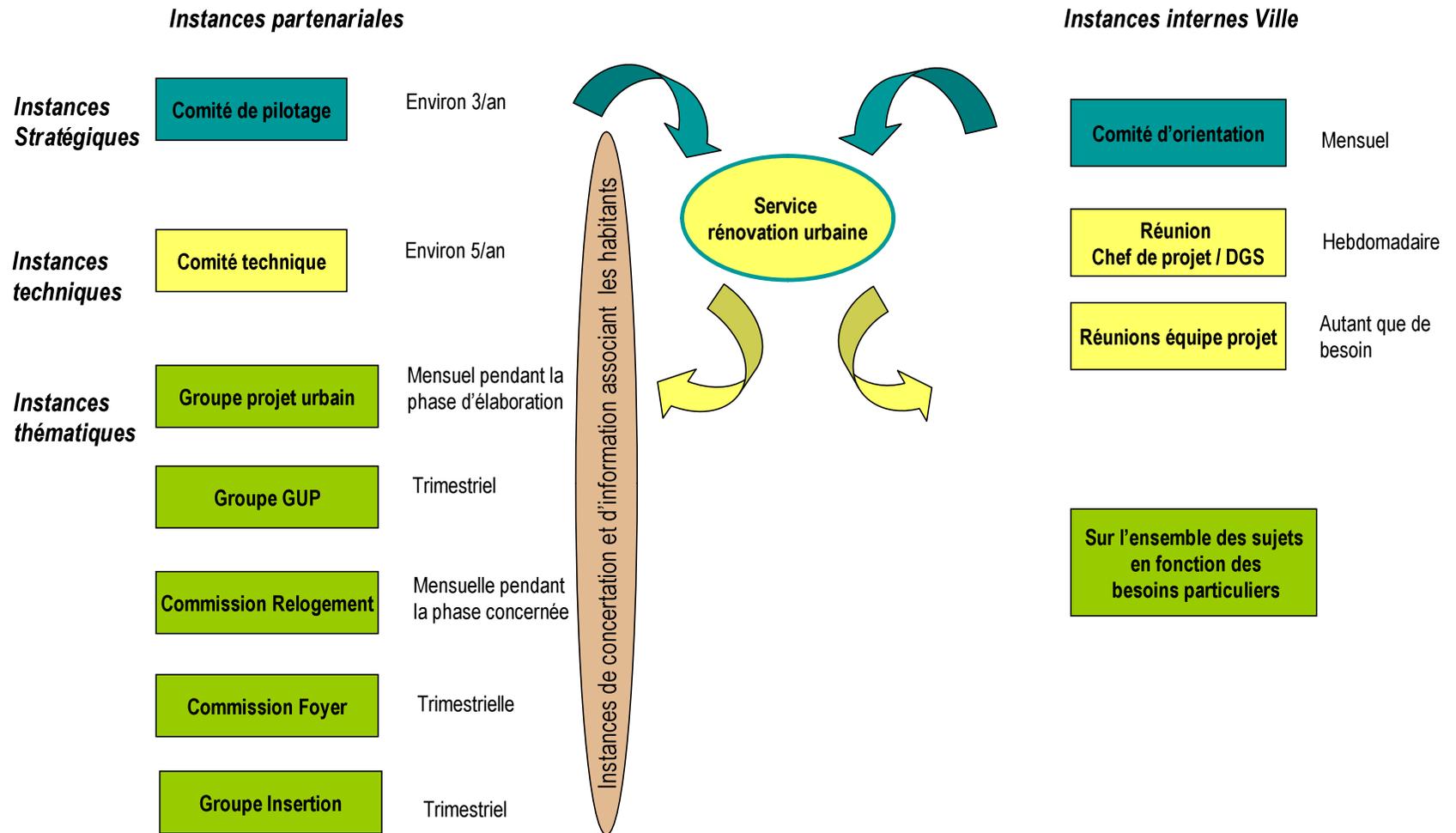
Enfin, une assistante a été recrutée en mars 2010 pour assurer le suivi administratif et financier du projet.

Cette équipe dédiée à la rénovation urbaine est rattachée directement à la Direction Générale des Services, afin de raccourcir les circuits de décision et de favoriser la mise en œuvre d'une transversalité avec les différents services concernés.

A cette équipe dédiée, s'ajoutent l'ensemble des personnes concernées de près par le projet au sein des services de la Ville (services techniques, urbanisme, finance, politique de la ville, communication), qui constituent « l'équipe projet ville ». Des élus référents et référents du cabinet sont également associés étroitement à la conduite du projet, autour du Maire.



▪ Le dispositif de conduite du projet



Plusieurs instances ont été mises en place afin d'organiser le suivi et la gouvernance du projet (cf. détail de la composition et de la fonction de chaque instance en annexe) :

- **Un comité de pilotage institutionnel**, qui valide les grandes étapes du projet. Depuis la signature du protocole, un comité de pilotage s'est tenu le 4 février, un second le 15 avril. Les habitants sont représentés dans ce comité de pilotage.
- **Un comité technique**, qui rassemble l'équipe projet ville, un élu référent, les principaux partenaires du projet, et en particulier le bailleur France Habitation et la Direction Départementale des Territoires 78 (DDT78). La Caisse des dépôts et Consignation et le Conseil Régional sont également invités.
- **Un comité d'orientation**, instance « politique » interne à la Ville de suivi et d'arbitrage sur le projet global, qui rassemble les principaux élus concernés autour du Maire, la Directrice Générale des services, et les Directeurs Généraux Adjointes concernés.

A ces instances transversales s'ajoutent des groupes de travail thématiques et partenariaux :

- **Un groupe de suivi de la démarche de Gestion urbaine de proximité**,
- **Un groupe de suivi du dispositif d'insertion**, qui rassemble les acteurs de l'emploi et se réunit environ tous les deux mois.
- **Un groupe de suivi du projet urbain**, qui rassemble le maire, les élus concernés, les services concernés, France Habitation, la Direction Départementale des Territoires 78 (DDT78). Ce groupe oriente les évolutions de l'étude urbaine d'approfondissement et se rassemble à chacune des étapes de rendu de l'étude. A ce groupe de professionnels et d'élus s'ajoutent des réunions de concertation avec les habitants à chaque étape du projet.
- **Une commission relogement**, qui associe la Ville, France Habitation, les services sociaux du Conseil Général et des représentants des habitants.
- **Un comité partenarial environ trimestriel concernant le relogement et l'accompagnement des résidents du foyer de travailleurs migrants**. A cette instance de pilotage s'ajoute une **cellule opérationnelle** chargée d'effectuer le relogement des résidents au cas par cas.

▪ Etude urbaine d'approfondissement

L'équipe **INterland** (architecture, urbanisme, paysage) a été désignée prestataire de l'étude d'approfondissement en partenariat avec Alphaville (programmation) et F. Grücker (concertation). Leur mission a démarré début février 2010 et consiste en :

- Une étape de prise de connaissance du site, des études préalables, des enjeux, débouchant sur des orientations à l'échelle de La Coudraie et du territoire de Poncy. Cette phase a été restituée début avril 2010.
- Un schéma directeur à l'échelle de La Coudraie et de Poncy, précisant notamment les modalités d'articulation entre les deux secteurs. Cette étape doit encore faire l'objet d'une consolidation côté Poncy (courant été 2010).
- Une étape de déclinaison de scénarios sur La Coudraie conduisant à l'élaboration d'un plan masse validé. Cette étape a abouti aux éléments présentés en partie 2.
- Une étape d'approfondissement sur La Coudraie (zooms sur les principaux espaces publics, cahier de préconisation architectural et urbain...). Cette étape sera réalisée lors du dernier trimestre 2010/début 2011.
- Un avenant à la mission initiale porte par ailleurs sur la réalisation d'un pré-bilan d'aménagement. De premiers résultats ont été livrés courant de l'été 2010.

▪ Une démarche de gestion urbaine de proximité menée en régie

Plutôt que de faire appel à une prestation d'accompagnement à la mise en œuvre d'une démarche de gestion urbaine, la Ville s'est orientée vers la conduite de la démarche de gestion urbaine en régie.

En effet, à travers l'axe Habitat et Cadre de Vie de son Contrat Urbain de Cohésion Sociale signé fin 2007, la Ville a fait le choix de mettre en œuvre une démarche de Gestion Urbaine de Proximité sur l'ensemble de son territoire et prioritairement sur les quartiers dits ZUS et Politique de la Ville ; soit, non seulement la Coudraie (ZUS), mais également Beauregard (ZUS) et Saint Exupéry (QPV). D'autres quartiers, non classés Politique de la Ville mais dont les caractéristiques sociales, économiques et/ ou urbaines nécessiteraient la mise en œuvre d'une démarche de Gestion Urbaine de Proximité, pourront également, dans un second temps, profiter de l'expérimentation proposée sur ces trois quartiers prioritaires.

Ces trois quartiers étant différents de par leur structuration, leur population, leurs problématiques, il s'avérerait nécessaire de différencier les pratiques d'intervention en fonction des problématiques observées.

La Ville prévoit la création d'une convention cadre de Gestion Urbaine de Proximité instituant les objectifs généraux et communs à toute démarche de GUP. A l'intérieur de cette dernière se déclineront également, par quartier, les modes

d'intervention et les actions à mettre en œuvre en fonction des diagnostics réalisés et des préconisations envisagées sur chacun des territoires.

Une chargée de mission recrutée en mars est ainsi chargée, dans un premier temps, de conduire l'ensemble des actions suivantes sur le quartier de la Coudraie :

- Suivi de la gestion courante
- Animation du groupe de travail partenarial de suivi et d'élaboration du projet
- Réalisation et formalisation du diagnostic de gestion urbaine
- Définition des orientations et du plan d'actions (dans le cadre du groupe de travail partenarial)
- Elaboration de la convention de gestion urbaine de proximité.

En complément, la Ville a souhaité faire appel au Centre de ressources de l'ANRU afin de bénéficier d'un appui externe portant notamment sur les évolutions organisationnelles à conduire. De premiers résultats seront livrés à l'automne.

▪ **Actions de communication et de concertation**

Rappelons que le projet de démolition totale du quartier porté par la précédente municipalité jusqu'en 2007 s'est vite heurté à une vive résistance des habitants, qui se sont constitués en un « collectif », devenu aujourd'hui un acteur central du projet. Ce collectif a tout entrepris pour empêcher le projet de démolition totale du quartier.

Suite au changement de municipalité, la nouvelle équipe s'est donc engagée dans **un travail étroit de concertation avec le collectif et d'élaboration d'un projet urbain alternatif pour la Coudraie. Le projet présenté découle donc, conformément à la volonté de la Ville, d'une coproduction de la Ville et des habitants, et** est ainsi le résultat d'un dialogue entre des enjeux urbains, sociaux, et d'allers-retours permanents entre les politiques, les techniciens (ville, architectes, bailleur) et les représentants des habitants. Cette démarche de concertation s'est traduite notamment par l'organisation de réunions de travail sur les différents thèmes (projet urbain, gestion urbaine...) associant les habitants, et actuellement par la mise en œuvre d'une concertation autour de la révision simplifiée du PLU.

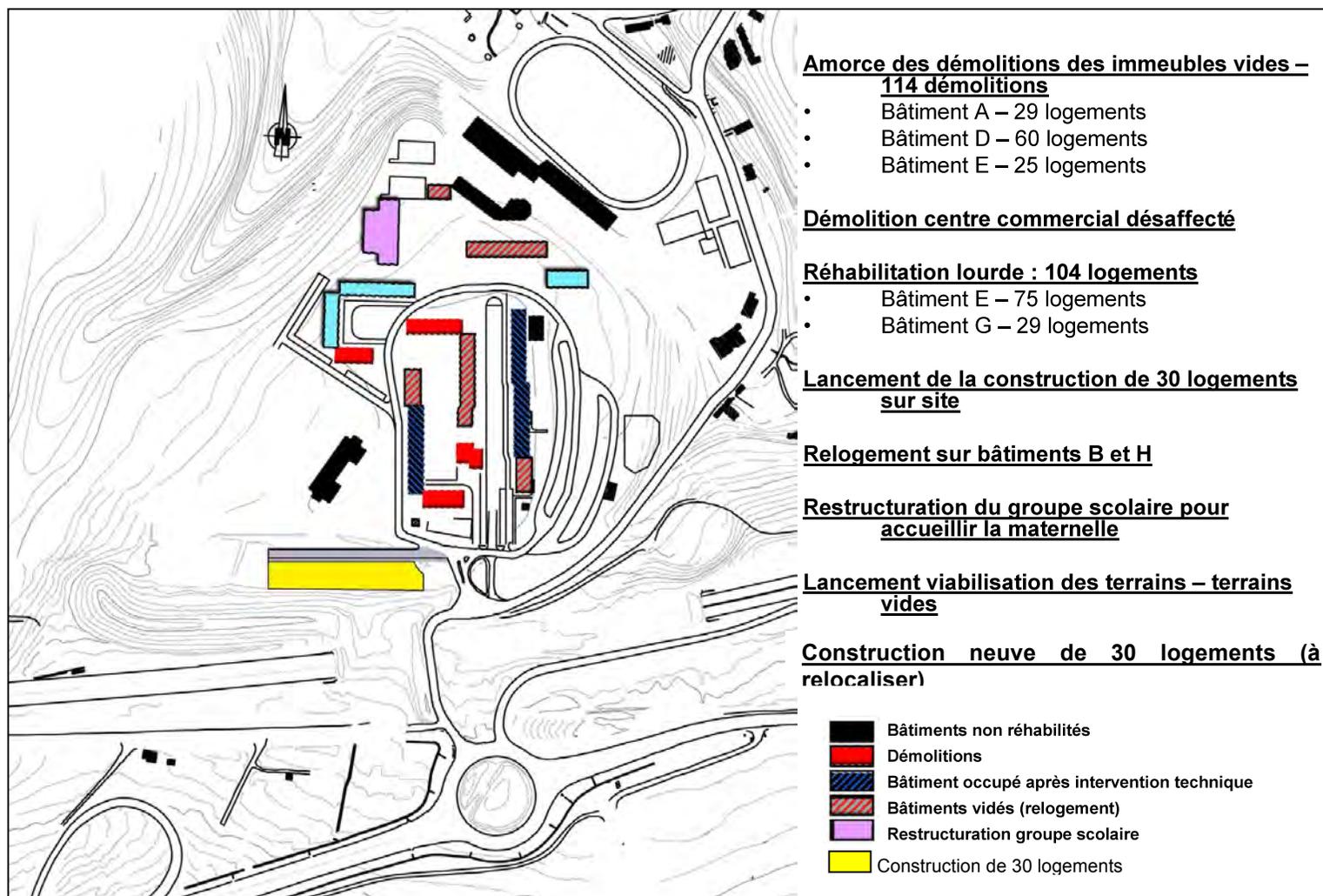
En complément de ces actions de concertation, une démarche spécifique visant à la mise en œuvre d'actions de communication a été mise en place, destinée à informer les habitants du quartier mais aussi toute la population de la Ville. Une mission d'accompagnement de cette démarche a été confiée à la société EXALTA.

Un projet autour de la mémoire du quartier a par ailleurs été engagé avec l'appui de ce même prestataire.

Enfin, **l'aménagement d'un local dédié au projet** à l'entrée du quartier, en rez de chaussée du bâtiment I (ancien local de la boulangerie) a été amorcé et sera livré fin 2010. Il sera notamment destiné à l'organisation des réunions de concertation, à l'exposition d'éléments d'information sur le projet, à la tenue de permanences de l'équipe projet, à la projection du travail sur la Mémoire etc. (*cf. pour plus de détails sur ces deux points partie 3*).

1-3 Avancement des travaux

- Rappel : Plan des opérations financées dans le cadre du protocole de préfiguration



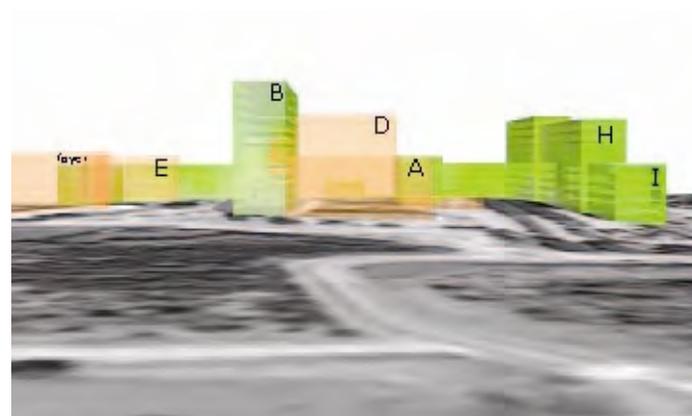
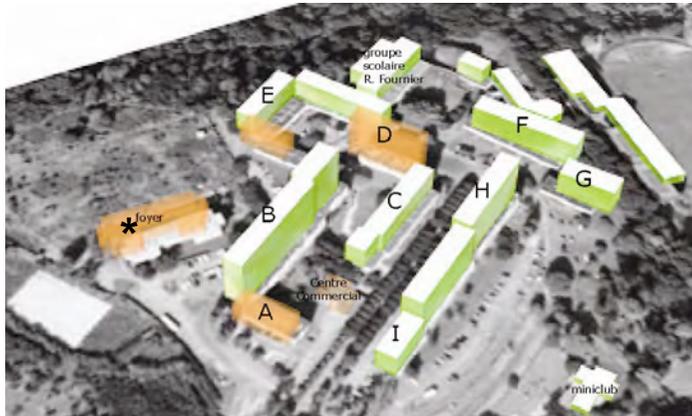
- **Bilan des réalisations**

Conformément au protocole de préfiguration signé en août 2009, une première phase du projet comprenant de nombreuses opérations a été lancée :

- **Des travaux de démolition d'immeubles**

Sous maîtrise d'ouvrage France Habitation, les travaux ont débutés le 5 mai 2010. 4 bâtiments sont concernés : A, D, une partie du E et le centre commercial. Au 17 juin, le Centre commercial est entièrement démoli, le bâtiment A est en court de curage, et les palissades de chantier ont été installées autour de l'aile du bâtiment E. Conformément au planning établi par le prestataire Avenir Déconstruction, les travaux doivent s'achever au début du mois de novembre 2010.





L'ensemble des démolitions amorcées dans cette première phase transforment déjà radicalement le statut des espaces, les liens potentiels et les vues.

* La démolition du foyer, financée par l'Etat préalablement dans le cadre d'une opération plus globale (démolition des 4 bâtiments existants initialement), reste d'actualité et s'effectuera dès la fin du processus de relogement des résidents.

- **Des travaux de remise en état des logements et parties communes destinés au relogement provisoire**

Les travaux d'amélioration de la qualité de service ont été effectués sur les 2 bâtiments utilisés dans le cadre du relogement transitoire, le B et le H. Les travaux sont achevés sur le bâtiment H et en cours de finition sur le bâtiment B : remise en peinture des halls, réfection et habillage des ascenseurs, changement des boîtes aux lettres.





- **Des travaux de réfection de la voirie :**

Sous maîtrise d'ouvrage Ville, l'enrobé de l'anneau de voirie entourant le quartier de la Coudraie a été rénové en février 2010. Cette rénovation visait à améliorer les déplacements des habitants et à permettre la circulation des véhicules de travaux. Cette voie restera centrale dans la structuration du réseau de voirie future.

- **La restructuration du groupe scolaire Fournier :**

Sous maîtrise d'ouvrage Ville, les travaux de rénovation de l'école primaire Robert Fournier ont débuté le 5 mai 2010 pour une durée prévisionnelle de 11 mois, l'objectif étant une ouverture à la rentrée de septembre 2011.



Pour cette rénovation, l'objectif est l'obtention du **label THPE « Très haute performance énergétique »** à savoir un gain de 20% de consommation d'énergie par rapport à la réglementation thermique RT2005.

Actuellement, les calculs thermiques situent le bâtiment à 21% soit une consommation en énergie primaire Cep égale à 90 kWep/m² pour les usages de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, d'éclairage, de ventilation et d'auxiliaires.

Afin d'atteindre cette exigence différents matériaux et matériels seront mis en œuvre :

L'ENVELOPPE du bâtiment sera améliorée avec la mise en place de 10cm d'isolant sur les parois intérieures, le changement des baies vitrées aluminium à double vitrage, le contrôle par des tests d'infiltrométrie de l'étanchéité à l'air du bâtiment, le traitement de l'isolation par une thermographie infrarouge et la réalisation d'une toiture végétalisée de 400m² au-dessus du réfectoire,

LE CHAUFFAGE sera entièrement rénové avec la mise en place de 2 chaudières gaz à condensation de 280kW pour la production de chaleur des locaux pilotées par des régulations sur 4 circuits distincts équipés de pompes à débit variable,

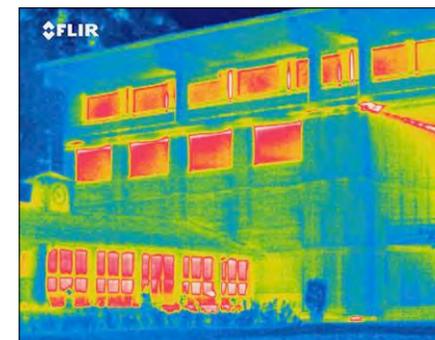
Dans le préau, il sera installé des panneaux rayonnants à eau chaude incorporés dans le faux-plafond,

L'EAU CHAUDE SANITAIRE sera produite par une pompe à chaleur air-eau placée en chaufferie équipée d'un ballon thermodynamique de 300L,

L'EAU DE PLUIE sera récupérée pour l'arrosage par l'intermédiaire de 2 cuves de 3m³ chacune placées en local technique,

L'ECLAIRAGE des salles de classes sera réalisé grâce à des lampes basse consommation régulée en fonction de la luminosité extérieure,

L'ELECTRICITE sera en partie produite par des panneaux solaires photovoltaïques installés en façade et servant de brise-soleil, une production annuelle de 13700 kWh réinjectée dans le réseau est attendue, soit un gain de 8000 € et une économie de 8 tonnes de CO₂,



L'EVALUATION de l'efficacité énergétique du bâtiment se fera par un logiciel de gestion technique centralisée qui permettra la réalisation d'imageries graphiques donnant au fil du temps un suivi des consommations d'énergies selon les différents usages : chauffage, ventilation, eau chaude, éclairage et aboutissant chaque année au diagnostic de performance énergétique DPE. Ces informations auront pour but la sensibilisation des différents utilisateurs.



- **L'ingénierie portant sur l'étude urbaine préalable, l'approfondissement du projet, la gestion urbaine de proximité, et la mise en place d'actions de communication et de réalisation d'un projet sur la mémoire du quartier.**

(Cf. 1-3 Ingénierie et 3. Dispositifs d'accompagnement)

- **La construction de 30 logements en PLUS CD sur site par France Habitation**

Le lancement de l'opération de construction de ces 30 logements nécessitait plusieurs conditions préalables :

Tout d'abord, la localisation de ces constructions devait être précisée dans le cadre du projet global développé dans l'étude urbaine d'approfondissement, sachant que la localisation proposée initialement n'avait pas été validée par l'ANRU. La localisation est aujourd'hui définie sur la frange est du quartier (cf. plans p. 34, 39 et zoom p 60).

Par ailleurs, un accord sur les modalités de sortie de la situation foncière liée à l'existence de baux emphytéotiques était nécessaire préalablement à la construction de ces 30 logements. La négociation avec France Habitation a débouché sur un accord formalisé dans le cadre d'un protocole qui devrait être signé courant de l'automne 2010 (cf. partie 2.3. sur les conditions opérationnelles).

Enfin, la révision simplifiée du PLU est une condition en vue de l'accord d'un permis de construire. Cette révision est aujourd'hui lancée.

Les études pré-opérationnelles concernant la construction des 30 logements doivent donc être engagées d'ici la fin de l'année. Le démarrage des travaux est prévu fin 2011.

- **La réalisation d'un réseau viaire permettant de desservir ces constructions neuves.**

Cette opération vise à amorcer le développement du réseau de voirie et plus particulièrement dans un premier temps à desservir les premières constructions. Une étude urbaine a permis de redéfinir le tracé de cette voie par la réalisation du maillage sur la frange Est du quartier correspondant à la première phase de construction du projet. (Cf. réseau viaire p. 29.)

▪ Le relogement transitoire des ménages

En 2008, les 105 familles encore présentes sur le quartier étaient dispersées dans tous les bâtiments existants. Cette situation occasionnait une insécurité pour ces familles, mais aussi des coûts de gestion très importants pour le bailleur au regard du nombre de familles présentes. Il a donc été convenu de rassembler les familles dans les deux bâtiments les plus occupés (le H en totalité, le B partiellement) dans le cadre d'un relogement transitoire avant leur relogement définitif dans des immeubles neufs ou réhabilités. Ce choix de regroupement permettrait aussi d'engager de premiers travaux de démolition (bâtiment A, D, partiellement le E) et de réhabilitation lourde (bâtiment E et G) validés par le protocole de préfiguration. Ce processus a été validé avec les habitants dans le cadre d'un protocole de relogement transitoire (*cf. en annexe*).

Etant donné l'état de dégradation préalable des bâtiments et des logements, des travaux de remise en état ont été validés entre le collectif d'habitants et France Habitation pour permettre ce relogement transitoire et financés par l'ANRU en AQS (remise en état simple des logements de destination et des parties communes et ascenseurs). Il s'agissait là bien d'interventions à titre provisoire puisqu'une partie des bâtiments concernés (bâtiments R+9) serait vouée à la démolition à terme. En tout état de cause, le relogement définitif dans du neuf ou du réhabilité ne pourra s'effectuer qu'après la réalisation des travaux (réhabilitations lourdes délicates à effectuer en milieu occupé, et constructions neuves) dont on ne pouvait attendre l'issue pour engager les premières interventions (regroupement des ménages et premières démolitions).

Le relogement transitoire effectué a concerné des habitants en provenance des bâtiments A, C, D, E, F et G. Ce relogement transitoire est aujourd'hui terminé sur les bâtiments démolis dans le cadre du protocole de préfiguration, et est en passe de l'être sur les autres bâtiments à libérer.

Les relogements ont été effectués en tenant compte au plus près des souhaits exprimés par les locataires, en termes de localisation, de typologie des logements etc.

	Relogements faits (déménagements réalisés/ bail signé)	Relogements en cours de finalisation (accord sur le logement)	Restent à faire (propositions en cours)
Total	40	3	5
Dont décohabitations	6	0	0
Dont hors site	7	0	1 (demande identifiée)

A noter que France Habitation s'est chargé des relogements effectués sur site ou sur d'autres villes, et que la Ville est intervenue en lien avec ses partenaires du territoire (bailleurs, services sociaux) pour le relogement des locataires souhaitant être relogés sur Poissy hors de La Coudraie, ou pour les ménages en situations particulières en matière de statut d'occupation (hébergés, occupants sans droit ni titre identifiés). Un partenariat étroit entre la commune, et notamment monsieur le Maire, le bailleur et les services sociaux, a été engagé à cette occasion, en vue de débloquer toutes les situations complexes.

Il ne reste à ce jour plus que 5 ménages à reloger.

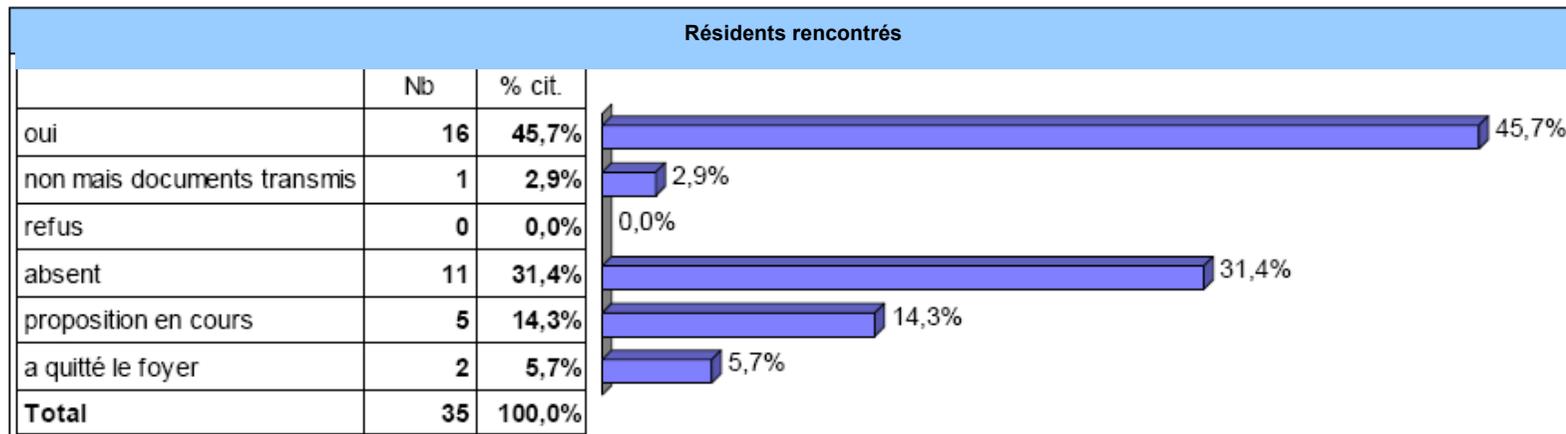
▪ **Le relogement et l'accompagnement des résidents du foyer de La Coudraie**

- **Le protocole d'engagements (cf. en annexe)**

Un protocole d'engagements a été rédigé et signé en février 2010 entre les partenaires concernés par le foyer de travailleurs migrants de La Coudraie. Il clarifie les rôles et les engagements de chacun des partenaires en matière de relogement et d'accompagnement des résidents du foyer.

- **Synthèse du diagnostic réalisé par le cabinet Hoogers et mise en œuvre concrète du relogement.**

Le cabinet Hoogers, missionné par France Habitation pour mener une enquête sociale et recenser les souhaits de relogement des résidents du foyer de la Coudraie, a rencontré la moitié des résidents par le biais d'entretiens individuels et de permanences. La majorité des résidents souhaite rester sur le territoire pisciacaï et bénéficier d'un loyer très bas (inférieur à 400 €).



Une commission inter-partenaire se réunit tous les trimestres pour veiller à la mise en œuvre du processus de relogement et coordonner les actions en direction du foyer.

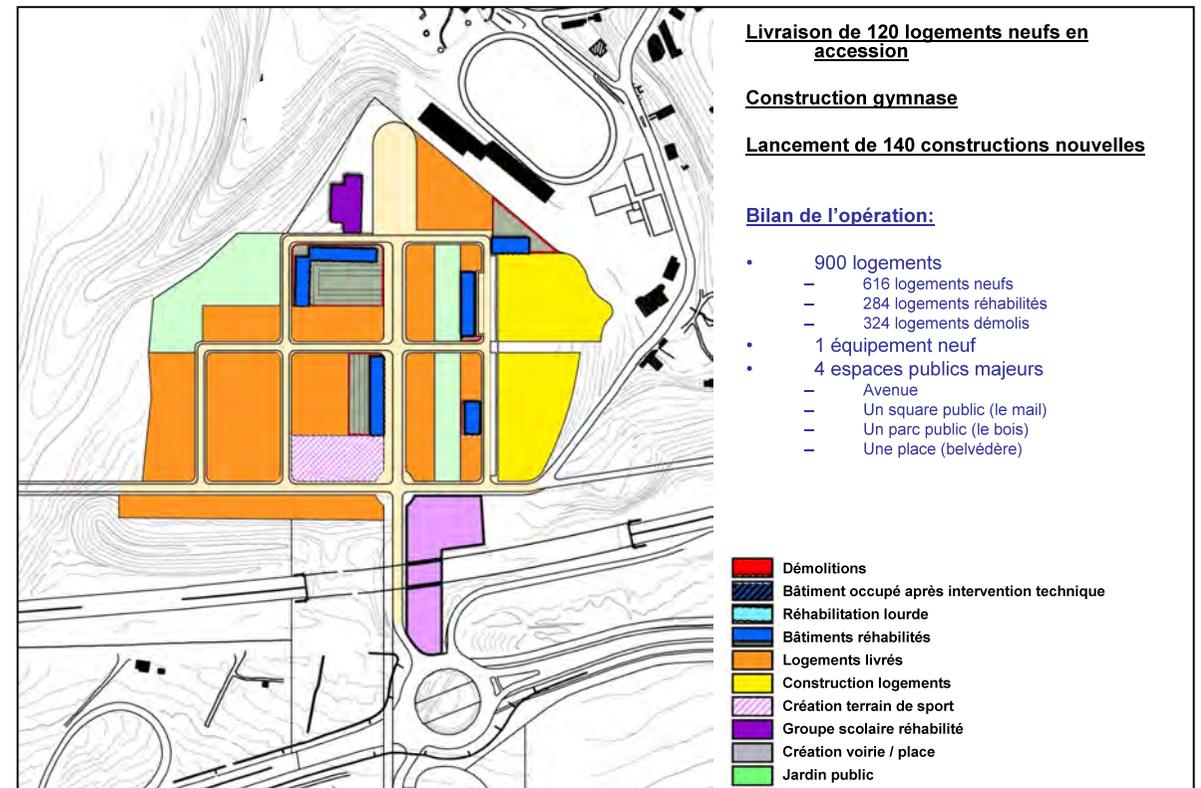
En parallèle une cellule opérationnelle composée de la ville, de France Habitation, de l'Adef, du Foyer pour tous, et de l'Espace territorial du Conseil Général assure le suivi du relogement des résidents du foyer.

- Lors du rendu de l'étude du cabinet Hoogers, 35 résidents ont été comptabilisés, dont 1 sans droit ni titre, 2 ayant déjà quitté le foyer. Au 27 juillet, après le relogement de 4 **résidents par Domnis, il reste au 27 juillet 28 résidents à reloger.**
- L'objectif est de finaliser le relogement d'ici la fin de l'année pour une démolition du foyer courant 2011.

2-Evolution du projet

2-1 Présentation du projet et de son évolution

Le projet présenté en février 2009 (cf ci contre) a posé les bases de l'étude d'approfondissement, notamment au travers des acquis liés à la mise en œuvre du protocole de préfiguration (démolition du centre commercial et des bâtiments A, D et une partie du E, restructuration du groupe scolaire Fournier et réfection de la voirie en particulier). Cependant certains aspects du projet posaient encore question et ont été revus ou complétés dans le cadre de l'étude en cours d'élaboration.



Les principaux points d'évolution du projet au regard de celui présenté lors de la validation du protocole de préfiguration sont les suivants :

L'étude s'est orientée, au vu des différences de temporalité et des aléas opérationnels dont pourra faire l'objet le secteur de Poncy, vers la recherche de liaisons complémentaires du site de La Coudraie avec le quartier de Beauregard – et son secteur à enjeux : l'hôpital - ainsi que vers le centre Ville – hameau et rue de Migneaux - plus réalistes dans le temps du projet ANRU.

Ainsi, l'éperon rocheux de la Coudraie – source d'isolement - et ses vallons doivent être pensés comme une même entité morphologique et urbaine, comme un même quartier. De par cette vision plus large, le désenclavement s'envisage par l'intégration à la réflexion du hameau de Migneaux au nord, des coteaux de Beauregard et l'ex propriété Dunod à l'est, du secteur de Poncy au sud ainsi que la liaison vers Villennes, à l'ouest.

Le niveau de démolition présenté en février 2009 (324 logements) a été maintenu au vu de l'état du bâti et de la vacance actuelle, et également parce qu'il avait fait l'objet d'un compromis avec les habitants dans le cadre de la concertation menée. La localisation de ces démolitions a par contre été légèrement modifiée, ces évolutions ayant été guidées par plusieurs motifs :

- La volonté de favoriser l'émergence de nouvelles continuités piétonnes plus lisibles dans l'axe est-ouest de l'éperon de La Coudraie (partie sud du bâtiment H, et partie sud du bâtiment C, partie centrale du B).
- Le choix de privilégier la démolition plus lourde du bâtiment R+9 en entrée de quartier (80 logements en partie sud du bâtiment B plutôt que 40 prévus initialement au nord du même bâtiment)
- La remise en cause de la démolition totale du bâtiment C (10 logements démolis sur 50), qui par sa position centrale - entre deux bâtiments R+9 (B et H) – ne réunissait pas les conditions nécessaires à l'installation d'une nouvelle construction qui apporte plus que le bâtiment existant.
- Le changement d'image des bâtiments maintenus (en particulier R+9) passera par une réhabilitation ambitieuse, qui pourra se traduire notamment par des extensions, balcons, ou encore des greffes en pignon ..., assurant les transitions et atténuant le caractère imposant des bâtiments B et H (pignons aveugles).

▪ **Les actions de désenclavement du quartier**

Le projet de la Coudraie s'inscrit dans une volonté de rattacher le quartier à la ville dans le cadre d'une stratégie globale de développement des Hauts de Poissy. Celle-ci se décline selon plusieurs axes :

- Promouvoir une nouvelle polarité de la Ville complémentaire à celle du centre ville sur le secteur Poncy/Coudraie
- Développer une offre commerciale, d'équipements et de services commune aux secteurs de La Coudraie et de Poncy, et ouvertes sur les autres quartiers en vue de favoriser une mixité de populations et d'usages.

- Favoriser sur une partie du secteur de Poncy l'éclosion d'une agriculture péri-urbaine biologique et conférer à ce secteur une qualité environnementale étayée par le patrimoine agricole préexistant.
- Renforcer les liens de continuité entre le futur secteur de La Coudraie/Poncy et le secteur de l'hôpital et de Beauregard.

Dans cette perspective, la volonté de désenclavement du quartier par une ouverture sur le quartier en devenir côté Poncy reste un axe majeur du projet de rénovation urbaine de La Coudraie et a orienté certaines propositions de traitement de l'articulation entre les deux secteurs telles que :

- L'aménagement d'un espace public structurant à l'entrée du quartier, à l'intersection de la rue de Migneaux modifiée et de la future route vers Villennes, point de passage pour franchir l'A14 et rejoindre la RD113. Ce lieu d'intersection, caractérisé par un trafic important, permettrait d'organiser un espace public s'articulant autour d'un arrêt de transport en commun, d'un ensemble de commerces de proximité, services, et d'un équipement structurant pour le quartier et au-delà, notamment dans la perspective des développements urbains coté Poncy. Le passage de personnes extérieures permettrait d'assurer la viabilité de ces commerces et d'élargir leur potentiel de chalandises à une clientèle de passage. A cet égard, en complément des commerces de proximité classiques, est envisagée l'implantation d'un restaurant (type insertion) qui pourrait par la proximité des infrastructures attirer une clientèle extérieure au quartier.
- L'aménagement de la transition entre la RD 113 et l'entrée du quartier afin de réduire la vitesse des véhicules et de marquer une entrée de Ville et la création de nouvelles continuités pour les modes doux vers Poncy. Le traitement de ces liaisons sera approfondi dans la suite de l'étude engagée.

Cependant, il est apparu clairement que le projet de Poncy ne s'envisage pas dans la même temporalité que celui de la rénovation du quartier de La Coudraie.

De plus, la distance et la véritable coupure urbaine que constitue la RD 113 ne peuvent être dépassées que dans le cadre d'une réflexion plus large, d'ampleur métropolitaine. Le secteur de Poncy, de par sa situation stratégique pour la ville de Poissy, sa vocation agricole et l'importance de sa surface doit faire l'objet, dans le cadre de cette étude urbaine, de préconisations qui seront donc approfondies dans un second temps.

La recherche des rattachements avec le centre ville et le quartier Beauregard se traduit par la volonté d'étendre le quartier jusqu'à ses limites structurelles. En effet, le principe du projet a été de faire de la situation géographique du quartier – sur un éperon rocheux entre deux vallons – non plus un motif d'isolement mais un élément fédérateur. L'éperon et ses vallons doivent être envisagés comme une unité morphologique et urbaine à part entière, et donc, comme un même quartier.

Cet élargissement du regard résout, de fait, le problème d'accessibilité viaire – puisque la rue de Migneaux en devient la voie structurante – et le besoin de liaison urbaine, connectant le haut de l'éperon au centre Maurice Clerc, au hameau de Migneaux et à l'ex-propriété Dunod en fond de vallons, ainsi qu'au coteau menant à Beauregard et à l'hôpital.

Ce principe permet également de proposer, en fond de vallon, des terrains suffisamment attractifs – qui pourront être couplés à ceux sur l'éperon – pour attirer des investisseurs privés dans le quartier (accès de certains immeubles directement par la rue de Migneaux, projet de promoteur en cours - 50 logements - à l'angle rue de Villiers / rue de Migneaux).

Sur la base de ce principe, certaines actions importantes sont proposées, telles que :

- L'ouverture au public de l'actuel centre Maurice Clerc (propriété de PSA et géré par le Comité d'entreprise) pour des usages de détente et de loisirs, et l'aménagement d'articulations avec le quartier de La Coudraie. Une négociation a été amorcée sur ce point courant de l'été 2010 avec PSA afin de vérifier la possibilité de cette ouverture, et se présente de manière plutôt favorable sur le principe. Cette négociation doit être poursuivie au dernier trimestre 2010 en vue d'en préciser les modalités.
- L'ouverture au public pour des liaisons douces du parc de l'ex-propriété Dunod (long terme), permettant des raccourcis vers Beauregard dans un environnement de qualité. Le propriétaire de ce parc s'est dit ouvert à une discussion sur le sujet.
- L'orientation des premières constructions de la Coudraie vers le vallon et leur accessibilité depuis la rue de Migneaux (court terme),
- La consolidation progressive de l'urbanisation des franges de la rue de Migneaux en fond de vallon par des constructions neuves potentielles (long terme),
- L'aménagement d'un accès piéton du quartier à la rue de Migneaux (court terme), en lien avec l'accès à la propriété Dunod (long terme).

> LA COUDRAIE DANS SON ENVIRONNEMENT URBAIN



Ces actions s'appuient sur les qualités paysagères du vallon que surplombe La Coudraie, qui constituent un potentiel de valorisation important, dont le quartier est aujourd'hui coupé non seulement par la topographie mais aussi par des frontières opaques qu'il s'agit là de ré-ouvrir.

A ces actions s'ajoutent :

- Le réaménagement d'une liaison piétonne paysagère sur le chemin de La Coudraie, en limite de Villennes,
- L'aménagement d'une liaison douce rejoignant Beauregard, le long de l'A14,
- La création d'une voie en direction de Villennes reste d'actualité, s'articulant à la rue de Migneaux modifiée pour mieux pénétrer le quartier, avant d'aborder le carrefour permettant de rejoindre le franchissement de l'A 14 vers la RD 113. A noter que le principe de la création d'une voie rejoignant la commune de Villennes a été validé par le maire de Villennes. Les modalités concrètes du partenariat à engager sur cet axe restent à préciser, mais elles s'inscriront dans le projet en cours d'élaboration d'intercommunalité rassemblant notamment ces deux communes.



De ce principe découle l'émergence de trois entrées de quartier :

> au nord, le croisement rue de Villiers / rue de Migneaux

> au sud, la sortie de rond point de la RD 113 (vers Poncy)

> à l'ouest, la création de la rue de Villennes

> PLAN MASSE DU PROJET ANRU FINALISE



> PLAN MASSE DU PROJET À LONG TERME



▪ **La composition d'un nouveau quartier résidentiel.**

Mieux rattaché à toutes ses franges, le quartier se développera alors sur un mode principalement résidentiel, en cherchant à valoriser au mieux les qualités paysagères du site comme un atout majeur de l'offre d'habitat, et les complémentarités avec les secteurs environnants (secteur de Poncy en devenir, vallon, Beauregard...).

Le choix de maintenir et de développer sur ce secteur une offre résidentielle répond à des besoins importants identifiés sur le territoire de Poissy, autant en termes de logements sociaux que de logements privés.

En effet, les premiers éléments de diagnostic (cf. extrait diagnostic Territoires Sites et cités en annexe) montrent :

- Une croissance démographique aujourd'hui retrouvée
- Des projections positives pour la zone d'emploi à l'horizon 2030
- Un solde migratoire principalement à l'absence d'offre de logement adaptée à la trajectoire résidentielle des familles
- Un marché immobilier tendu avec une vacance faible et des prix relativement élevés
- Une offre de logements insuffisamment diversifiée au regard des besoins : faiblesse de l'offre en logements individuels, faiblesse de l'offre en accession à prix accessibles pour la population pisciacaïse, offre insuffisante en petits et grands logements, concentration trop importante des logements sociaux sur certains quartiers de la Ville (La Coudraie, Beauregard, St Exupéry)...
- Des besoins de logements sociaux encore insatisfaits malgré l'importance du parc social de la Ville (38% de logements sociaux, autour de 1000 demandes en attente)

Au regard de ces premiers éléments, qui seront approfondis dans le cadre de la réalisation du PLH en cours de lancement (procédure d'appel d'offre lancée cet été), on peut d'ores et déjà préfigurer certaines orientations auxquels les différents projets de la Ville, et particulièrement la Coudraie, devront répondre :

- Redynamiser l'offre de logements sociaux
- Créer une offre en accession sociale
- Développer l'offre de logements individuels/individuels denses,
- Développer une offre de grands logements (T4/T5) et de petits logements (type 2) en locatif.

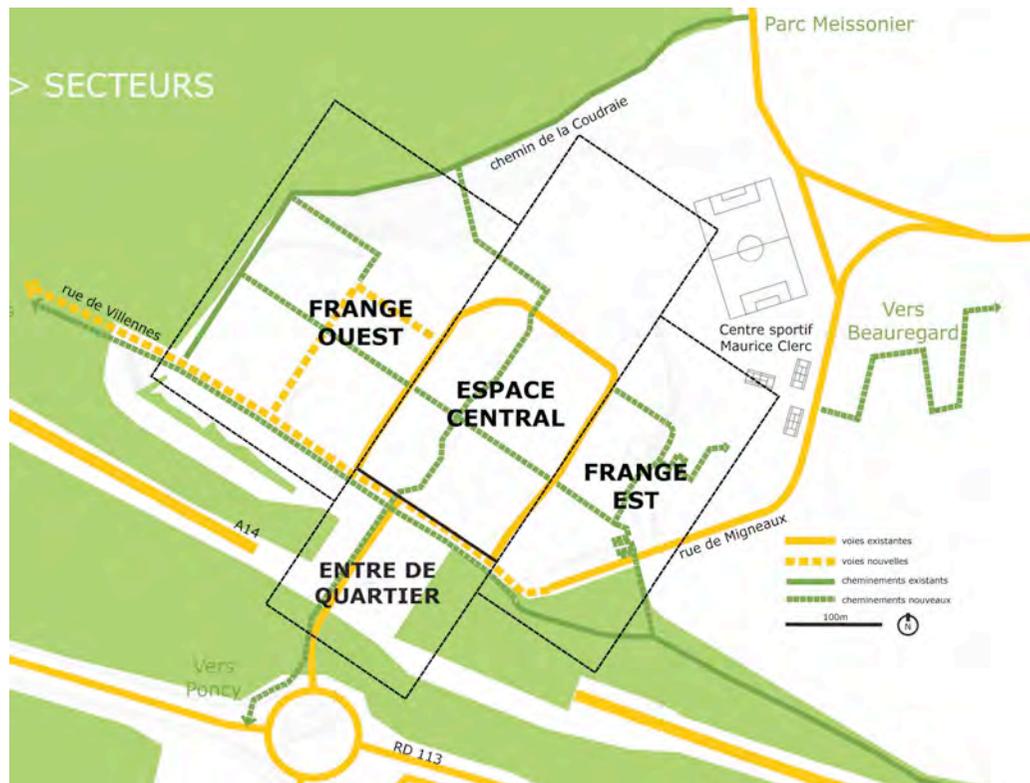
Ces orientations devront être affinées dans le cadre du PLH, mais elles confirment l'opportunité de développer un projet de maintien et de développement d'une offre résidentielle sur La Coudraie/Poncy.

Les projets de La Coudraie, de Poncy et du « quartier durable » en centre Ville s'inscrivent dans la volonté de répondre à la diversité de ces besoins, dans un souci de mixité sociale et fonctionnelle et de développement durable. En effet, l'une des priorités de la Ville de Poissy est d'adapter l'offre de logements à la diversité des attentes, en proposant des formes d'habitat

innovantes et qui répondent à l'évolution des modes de vie, des logements accessibles physiquement (problématiques de handicap, de vieillissement), et abordables financièrement.

La programmation des logements construits sur le quartier de La Coudraie sera précisée en tenant compte des résultats de l'étude préalable à l'élaboration du PLH dont le démarrage est prévu à l'automne.

En matière de composition et de forme urbaine, ces orientations se déclinent sur le quartier de La Coudraie de la manière suivante :



Le secteur central, où se concentrent les constructions existantes, s'articulera autour d'un grand mail central réservé aux liaisons douces, rejoignant d'une part l'entrée du quartier avec son pôle commercial et ses équipements, d'autre part les équipements scolaires actuels (école élémentaire Robert Fournier en cours de restructuration et école maternelle) situés en fond de quartier, remis en scène autour d'un parvis élargi et aménagé. Ces équipements seront en effet maintenus, y compris l'actuelle école maternelle, qui pourra faire l'objet d'une reconversion (en équipement petite enfance / activités périscolaires par exemple). Ce mail (déplacé vers l'ouest par rapport à l'implantation actuelle de ce dernier), constituera l'espace public principal du quartier.

Il serait croisé par un second axe public perpendiculaire, le rattachant aux secteurs de construction neuve à l'est et à l'ouest. Ce second axe, nécessaire à l'articulation des franges neuves au secteur rénové, est conditionné par la démolition partielle des bâtiments B et H (R+9) dans leur partie centrale et d'une extrémité du bâtiment C.

L'anneau est conservé dans sa quasi-totalité comme principal axe de desserte véhiculée du quartier, auquel se greffent un réseau secondaire desservant la frange ouest (création d'une nouvelle voie) et la frange est (aménagement de venelles : circulation mixte véhicules / modes doux).

L'espace de l'actuel mail permettra d'organiser le stationnement résidentiel privatif des bâtiments H et C.

Le caractère imposant de certains des bâtiments conservés pourra être atténué par la construction de greffes de moindre hauteur sur les extrémités des bâtiments, permettant de diversifier l'offre de logements au cœur du quartier, de créer une transition visuelle avec les bâtiments conservés et de masquer les pignons aveugles.

Le secteur en frange est du quartier pourra être le premier à recevoir l'extension du quartier par de nouvelles constructions. La topographie en terrasses, les possibilités de desserte par le vallon (rue de Migneaux), les vues et l'orientation, permettront d'en faire assez rapidement un secteur potentiellement attractif. Il n'est aujourd'hui occupé que par le « mini-club », antenne du centre social André Malraux construite en préfabriqués, qui pourra être relocalisé dans l'actuelle école maternelle. C'est sur ce secteur que seront localisés les 30 logements construits dans le cadre du protocole de préfiguration par France Habitation, à proximité du bâtiment G dont la réhabilitation est également prévue dans ce cadre. Ce secteur bénéficiera également de l'aménagement en cours d'une aire de jeux par la Ville.

Le secteur ouest, qui n'est plus occupé aujourd'hui que par le dernier bâtiment du foyer de travailleurs migrants et qui présente de grands espaces de friches, pourra être urbanisé dans un premier temps le long de la voie circulaire réaménagée. Dans une seconde phase à proximité du bois en limite de Villennes, en lien avec la création d'une voie vers Villennes, l'aménagement du chemin de La Coudraie ... Il comprendra essentiellement des fonctions d'habitat (petits collectifs, individuel dense, avec une diversité de statut d'occupation), en proximité de la forêt, complété par l'aménagement de jardins familiaux, partagés avec les autres habitants du quartier.

Quelques principes généraux guident les modalités de cette urbanisation sur les espaces bâtis et résidentiels :

- le bâti privilégie une implantation perpendiculaire aux courbes de niveaux pour ne pas minéraliser la pente et les vues,
- le bâti créé se développe dans la continuité de la trame originelle afin de favoriser les liens entre le neuf et ce qui est conservé,
- choix d'une densité relativement élevée sur le site (95 lgts/ha) pour garantir le fonctionnement des équipements et des nouveaux commerces,
- diversification des réhabilitations sur le bâti conservé afin d'atténuer sa monumentalité et de la mettre au niveau des attentes futures (énergie, balcons...),
- clarification du parcellaire des bâtiments existants et projetés en systématisant notamment la réalisation d'une limite simple entre deux propriétaires, et en veillant à la mutabilité des parcelles,
- clarification de la répartition des stationnements sans toutefois cloisonner les nappes pour favoriser la mutualisation des surfaces.

▪ **Diversification de l'offre de logements et mixité sociale**

L'un des enjeux du projet de rénovation urbaine est d'opérer une diversification radicale de l'offre de logements dans le quartier, afin de générer une mixité sociale importante.

A cet égard, il est à noter que la vacance importante des logements (une centaine de logements occupés sur plus de 600 logements) induit nécessairement la venue d'une population nouvelle à l'issue des réhabilitations et des constructions qui seront réalisées. Il s'agira que le changement d'image rapide du quartier, en particulier par les premières actions à engager sur l'entrée de quartier, sur la frange Est et sur l'école, ainsi que par la qualité des réhabilitations, permette à tous les ménages en recherche de logement d'envisager sereinement leur installation dans le quartier rénové.

Sur le volet de l'offre de logements, nous proposons d'opérer la diversification par différents biais :

- La démolition de plus de la moitié des logements sociaux existants (324) ainsi que du foyer de travailleurs migrants,
- La reconstitution de l'offre principalement (à 80%) hors site (cf. reconstitution de l'offre),
- La localisation de la reconstitution de l'offre sur site (65 logements) s'effectuera de manière privilégiée sur les secteurs de développement à l'Est et à l'ouest du secteur existant,
- Le développement d'une offre nouvelle sur les secteurs aujourd'hui non urbanisés (friches du foyer à l'ouest et parkings délaissés à l'Est) permettra d'augmenter significativement le nombre de logements total du quartier. A terme, on envisage un total de près de 900 logements.
- La diversification sur le secteur central du quartier sera assurée par la réalisation de constructions neuves greffées sur les bâtiments existants, en accession sociale à la propriété ou PLS, la construction de bâtiments neufs sur les terrains libérés par la démolition des bâtiments B et F. Ce secteur, du fait qu'il rassemble l'ensemble des logements conservés, concentrera la majorité des logements sociaux du quartier (50% des logements du secteur central sont du logement social), mais bénéficiera, de par sa position centrale, de la proximité immédiate des équipements publics, services et espaces publics structurants du quartier.

La frange Ouest

Sur cette partie plaine, dominant le vallon, une densité importante (logements collectifs) est recherchée près du cœur du quartier et le long du chemin vers Villennes. Cette densité décroît au cœur des îlots (logements intermédiaires voire individuels en bande) et se renforce à nouveau en s'approchant de la lisière. Tous les bâtiments sont orientés sud et espacés de la distance nécessaire pour éviter tout vis-à-vis et garantir le confort des futurs habitants.

Cette frange accueillera également une opération de 35 logements sociaux dont une partie en type T5 (individuel dense).

La frange Est

La topographie en terrasses permet un accès aux nouveaux logements par l'anneau central et la rue de Migneaux. Dans ce triangle, les bâtiments s'installent au droit des voies afin de garder une orientation sud. Les différents niveaux se répercutent dans la longueur des bâtiments. Un principe proche de celui évoqué sur la frange ouest est développé. Des collectifs (R+4 à R+5) coté Coudraie créent une échelle intermédiaire avec les R+9. Au cœur des îlots, des logements intermédiaires sont implantés et permettent de dégager un ensoleillement optimum pour l'ensemble des logements et des espaces extérieurs (privés et publics).

C'est dans cette frange que viendront s'installer 30 logements sociaux (petit collectif et habitat individuel dense) supplémentaires près de la butte et des jeux d'enfants. Ils s'implantent sur un site immédiatement accessible qui permet une mise en œuvre rapide du chantier et une desserte aisée des logements à moyen terme.

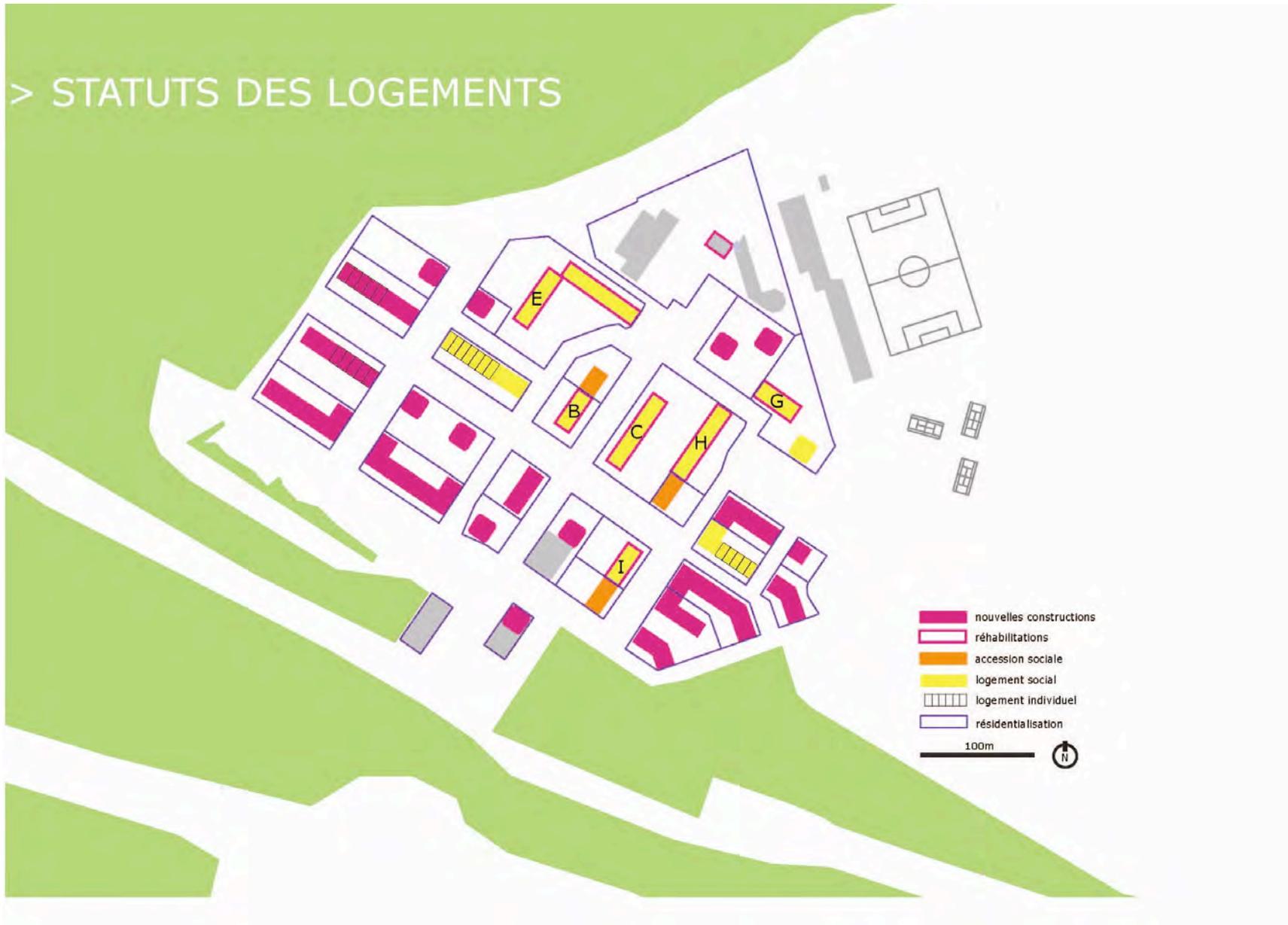
Le centre

Des constructions neuves s'intégreront entre les immeubles conservés. La recherche d'une densité optimale et du changement d'image de l'existant, place cette partie du projet au cœur des enjeux. Des systèmes variés de diversification sont en cours de définition : plots, extension des salles de vie par un jardin d'hiver ou un balcon, greffes de nouveaux logements.

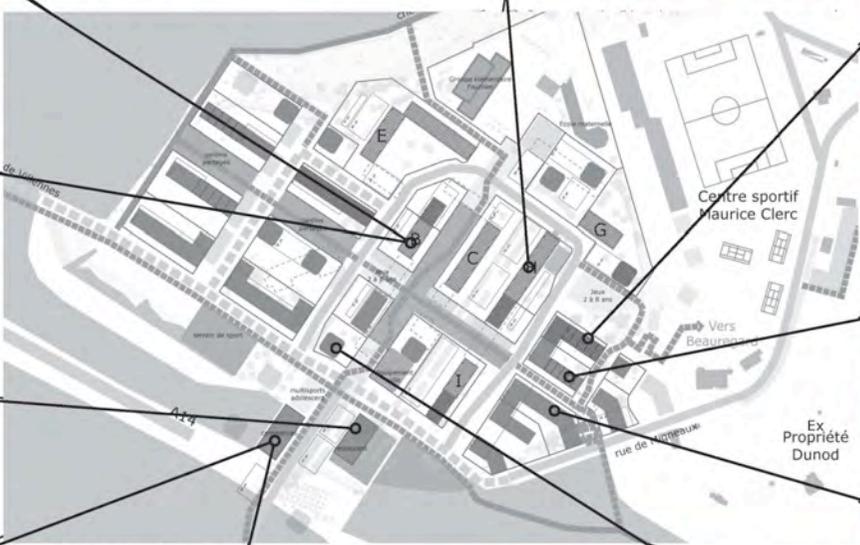
Les contreparties à l'AFL

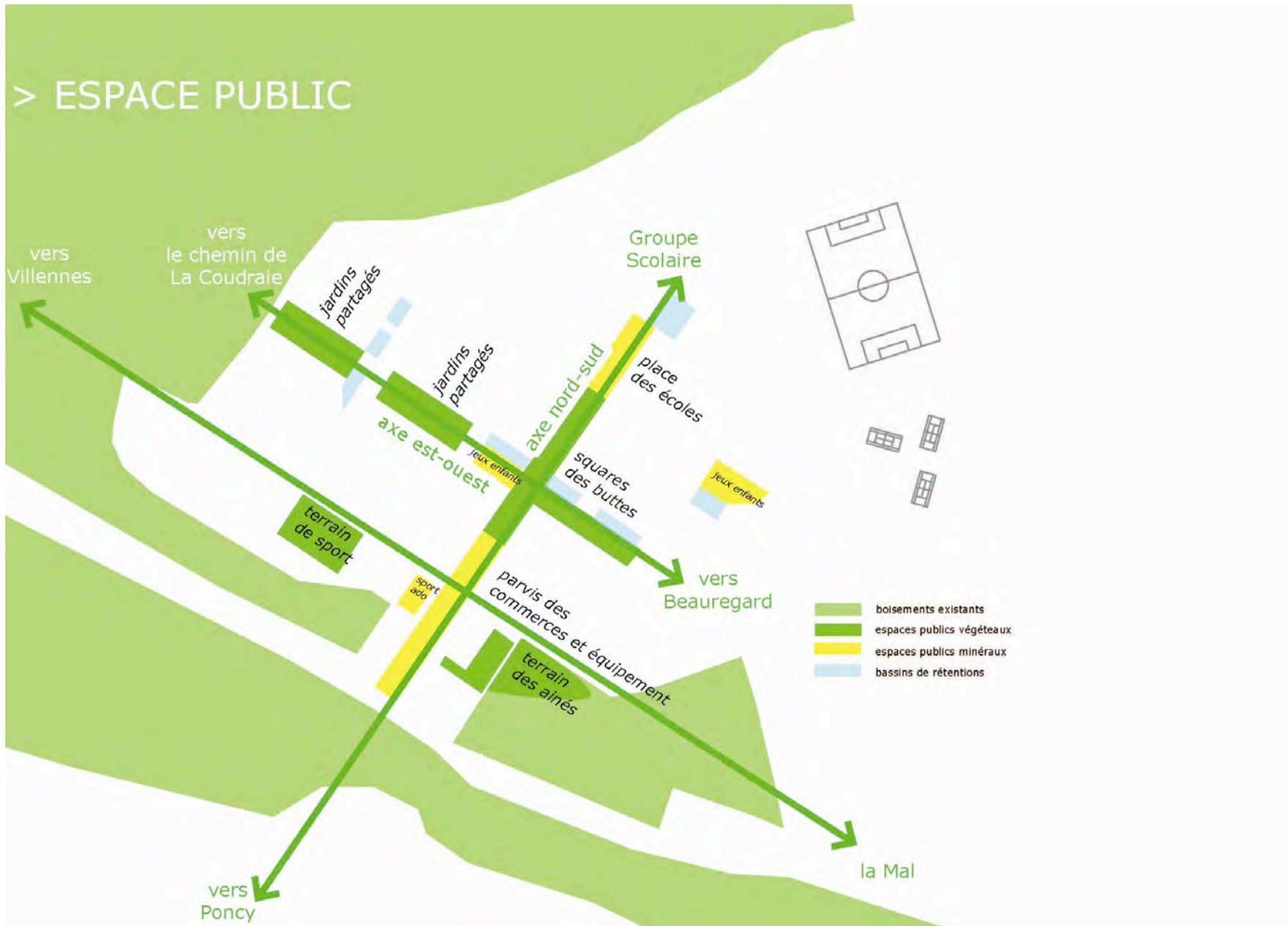
Un premier RDV a été organisé avec l'AFL concernant l'implantation des opérations qui seront conduites par l'AFL, sur la base du présent projet. A ce jour, les parcelles R, B1 et B2 sont envisagées (cf plan parcelles p.62). Situées en entrée de quartier, elles sont en effet déterminantes du changement d'image du site et des évolutions en matière de diversification de l'offre de logement. La discussion doit se poursuivre pour parvenir à un accord sur la localisation de(s) l'opération(s). Une nouvelle rencontre doit être organisée en septembre à ce sujet.

> STATUTS DES LOGEMENTS



> REFERENCES CONSTRUCTIONS





- **Le traitement des espaces publics et du réseau viaire :**

Le réseau viaire

Le changement d'échelle permet un désenclavement (trois entrées au lieu d'une) en ayant recours à un minimum de voiries nouvelles – ce qui évite la prolifération de talus qui auraient brouillé la lisibilité du site.

Seule la route de Villennes est créée et se raccorde d'une part à la rue de Migneaux en passant au nord de l'arrêt de bus actuel, ménageant ainsi le « terrain des anciens », et d'autre part au rond-point de la RD 113.

L'anneau central – à l'échelle de l'éperon – est conservé comme desserte principale supérieure pour ne pas bouleverser l'équilibre existant et garantir une mise en œuvre brève et supportable. Il est complété de voies de dessertes secondaires à l'ouest (voie nouvelle) et à l'est (venelles à l'usage mixte).

Les modes doux

Les coutures est/ouest et nord/sud sont, à la vue de la topographie, essentiellement opérées par des chemins, escaliers et rampes. Ce maillage dense et structurant permet de se déplacer en limitant l'usage de la voiture.

Le projet vise à concentrer les usages dans un espace public lisible et structurant nord-sud et est-ouest.

Les coutures est/ouest

A l'échelle des Hauts de Poissy, une liaison verte reliant Villennes à la rue d'Aigremont, le long de l'A14 est retravaillée – en y intégrant le terrain de sport – pour affirmer l'ancrage du quartier dans cette nouvelle centralité.

A l'échelle inter quartier, une voie piétonne centrale est créée à l'ancrage unique à l'ouest - le chemin de La Coudraie – et au double ancrage est : d'une part le quartier de Beauregard-hôpital, en passant par le centre Maurice Clerc, et d'autre part, la liaison verte – longeant l'ex-propriété Dunod - au sud-est.

A l'échelle du quartier, quatre chemins, partant de l'espace public central, assurent une liaison fine, essentiellement locale.

Cf. carte en annexe

Les coutures nord/sud

A l'échelle inter quartier, l'allée de l'espace public central permet de connecter le hameau de Migneaux (par le chemin de la Coudraie), les écoles primaire et maternelle, différents espaces de détente et de rencontre, la place des équipements et commerces, tout en se prolongeant vers Poncey.

A l'échelle du quartier, le chemin de La Coudraie descendant dans le fond du vallon ouest – dont le côté forestier frais et humide est conservé – relie l'entrée de Villennes au hameau de Migneaux.

Le mail de tilleuls, à la vue de l'état de santé des sujets, perdra en importance : un usage résidentiel sera privilégié.

Cf. carte en annexe

Le mail nord-sud : de la rencontre des deux vallons au secteur de Poncy

C'est sur cette colonne vertébrale, que viennent se raccrocher les cheminements doux.

Il est constitué de séquences qui rythment sa traversée du nord au sud :

- > la place des écoles
- > le square dit « de la butte »
- > le parvis des commerces et équipements
- > l'espace multisports des adolescents
- > la traversée vers Poncy

Les points de vues depuis l'extrémité de l'éperon sur les vallons, et ceux tournés vers Poncy sont particulièrement mis en avant.

Cf. carte en annexe

L'axe est-ouest : de vallon à vallon

Ce tracé caractérisé par des extrémités à forte pente - auquel un soin tout particulier sera apporté - ne s'accompagne d'un espace public propre que dans sa traversée de l'espace central (liaison ancien et nouveau mail). Sur le reste de son tracé, il revêt un rôle de révélateur des aménagements du quartier : d'abord venelle de desserte (à l'est), puis traversée des jardins partagés à l'ouest avant de rejoindre le chemin de La Coudraie en fond de vallon.

Les deux espaces publics identitaires sont conservés, à savoir, la butte offrant une vue sur Beauregard et au pied de laquelle des jeux d'enfant s'installent, ainsi que le « terrain des aînés », qui conserve sa situation dominante (vue vers Poncy et observation de la vie de quartier) de l'autre côté de la rue de Migneaux. Un troisième est valorisé : le terrain de sport en entrée de quartier qui se verra doté de gradins taillés dans le talus de l'A14.

Le traitement de l'espace public tient compte de sa situation de clairière entre la forêt de Villennes et le parc de la propriété Dunod. De manière générale, les essences de lisière forestière sont privilégiées ainsi que la conservation des sujets d'ornements révélant le passé de parc paysagé du site. Les strates arbustives et herbacées se déclinent, elles aussi, sur le registre de la

clairière : système de haies denses et prairies fleuries. L'entretien s'envisage par un fauchage (2/3 fois par an) et/ou une tonte (plus régulière) en fonction de l'usage des espaces, créant ainsi une dynamique d'adaptation et une maîtrise des coûts de gestion.

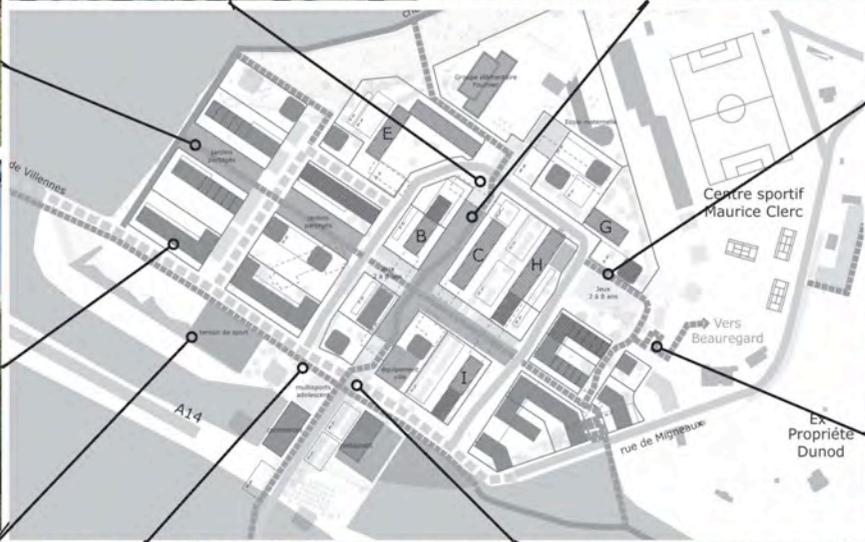
Cf. carte en annexe

Quelques principes généraux guident ces aménagements :

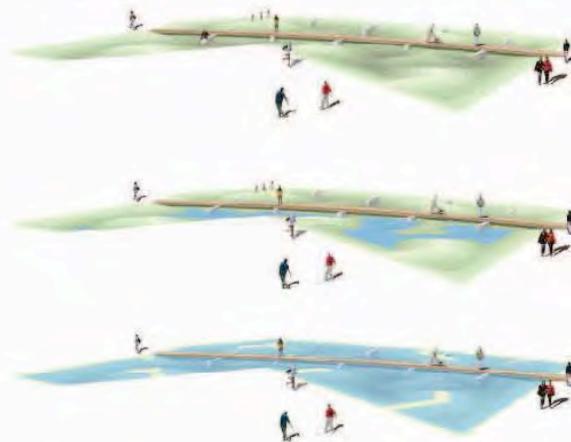
- privilégier des aménagements en proscrivant tout équipement qui ne résistera pas aisément à 10 ans d'utilisation intensive.

- développer des espaces publics diversifiés pour toutes les tranches d'âges : « square des aînés » requalifié, terrain de foot requalifié et enrichi de gradins naturels, espace de proximité pour les petits, espace multisports en entrée de quartier pour les jeunes

> REFERENCES ESPACE PUBLIC



> REFERENCES ESPACE PUBLIC / RETENTION D'EAU



▲ Cité de la Saussaie pour la Communauté d'Agglomération Plaine Commune / **Composante Urbaine**

◀ le projet du parc Jean mermoz de villemomble (Seine-Saint Denis) / **Composante Urbaine**

- **Le stationnement**

Le projet privilégie de petites poches de stationnement résidentiel autour de l'anneau central pour les bâtiments conservés qui sont orientées du côté des entrées des immeubles. Une capacité de une place par logement est recherchée sur les parcelles privatives. Pour les constructions neuves, le stationnement souterrain ou en rez-de-chaussée de bâtiment est favorisé. Des parkings publics visiteurs complètent l'offre le long des voies publiques et sur certains emplacements stratégiques, à proximité des équipements et commerces.

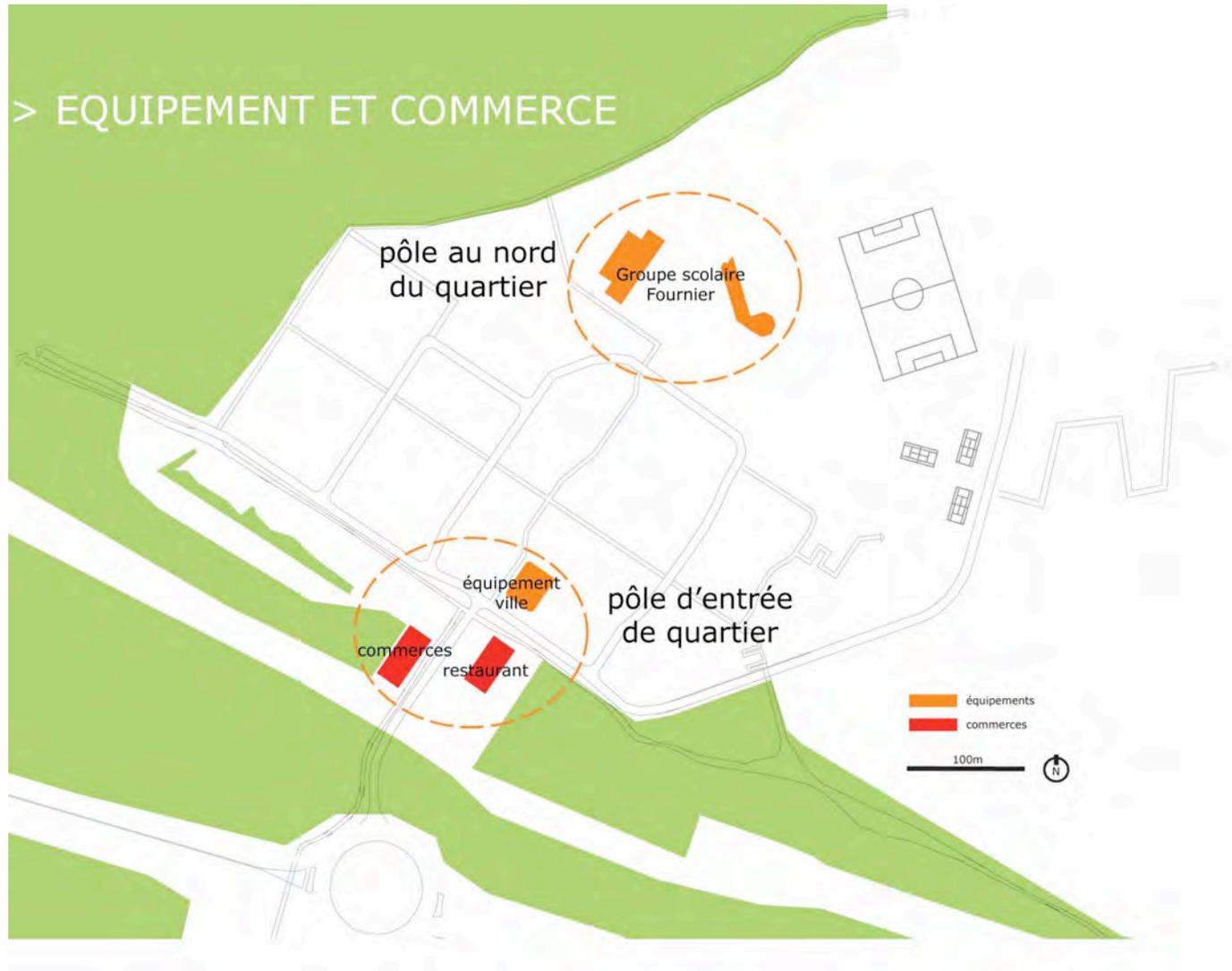
- **Les équipements et commerces**

Le projet souhaite s'appuyer sur les équipements existants essentiels à la vie d'un quartier et imagine une ouverture et une transformation du centre Maurice Clerc en pôle sportif et culturel en articulation avec les autres quartiers de la ville (négociations en cours).

Les écoles maternelles et primaires existantes, en tête d'éperon, sont conservées et complétées d'un parvis. Un nouveau pôle d'animation verra le jour sur le parvis sud, proposant, ainsi que des commerces de proximité et un restaurant d'insertion (l'AFEC - formant au métier de cuisinier - et présente à la Maladrerie). Ce pôle pourra bénéficier de la proximité de la RD 113.

L'équipement public structurant de ce pôle est pensé comme un lieu d'échange aux fonctions et aux publics diversifiés. On rassemblerait notamment dans cet équipement un lieu de rencontre et d'échange pour les associations, les fonctions actuellement assurées par le mini-club (activités périscolaires, antenne du centre social), des vestiaires pour les terrains de sport, voire une antenne de la médiathèque proposant des activités culturelles et éducatives (ludothèque, bibliothèque, accès internet...). Cet équipement aurait vocation à terme à être également attractif pour la future population du secteur de Poncy.

> EQUIPEMENT ET COMMERCE



Programmation actualisée des équipements et commerces

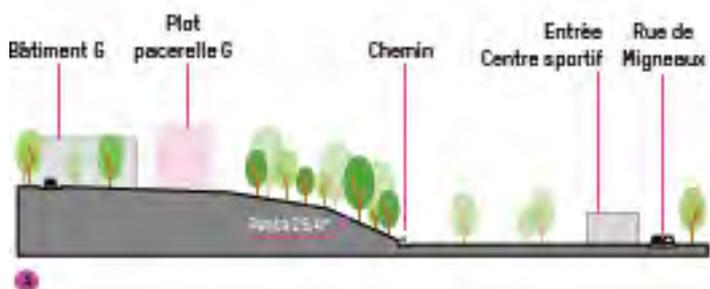
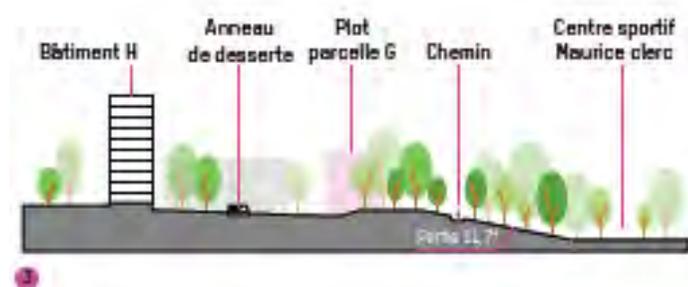
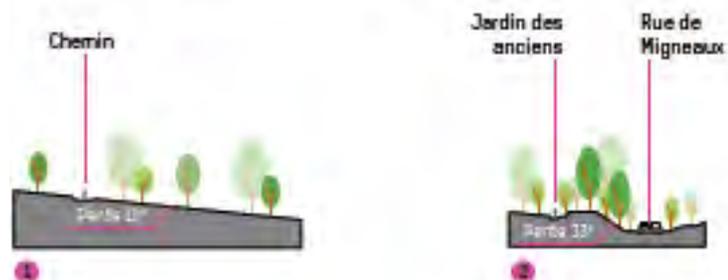
Désignation	Localisation	Situation dans bâtiment	Surface/emprise	Programmation	Phasage/Échéance	Opérateurs
Commerces et services						
Centre commercial	Entrée sud du quartier, visible depuis la RD113	RDC + terrasse/surfaces extérieures pour quelques tables + stationnement visiteurs	Environ 800 m ²	Une supérette de 200 m ² et 6 cellules commerciales de 100 m ² chacune en moyenne (avec locaux techniques, réserve, laboratoire...) : une boulangerie, un café/snack, un coiffeur, une pharmacie, un tabac/presse, 1 supplémentaire commerce (bouche ou service).	Une fois les opérations de démolition/rénovation/construction bien avancées pour avoir un seuil d'habitants suffisant et bénéficier d'une image renouvelée	Opérateur commercial (UNIBAIL dans le cadre d'une négociation en lien avec Poncey ou opérateur spécialisé dans le développement de petits centres commerciaux)
Professions libérales	Entrée sud du quartier, visible depuis la RD113	A l'étage au dessus des commerces, pourrait être couplé avec une petite offre de bureaux	A préciser, idéalement 1er étage du bâtiment	Idéalement : un cabinet de soins infirmiers, un cabinet médical, un kinésithérapeute	Même phasage que le centre commercial	Opérateur commercial développant le centre commercial, possible conservation en gestion ou vente à un propriétaire privé
Restauration	Entrée sud-est du quartier, visible depuis la RD113, face au centre commercial dans un site plus valorisé d'un point de vue paysagé, à proximité de la végétation sur la couverture de l'A14 et du square des anciens	RDC + terrasse/surfaces extérieures pour quelques tables + stationnement visiteurs	A préciser, environ 650 m ²	Un restaurant d'application à vocation d'insertion sociale (centre d'aide par le travail) permettant une offre qualitative à bas prix, attractive et répondant aux enjeux sociaux du dossier ANRU	Idéalement selon les mêmes échéances que le centre commercial pour favoriser une opération d'ensemble en entrée de quartier ; une réalisation envisageable avant	Organisme d'insertion par le travail dans le domaine de la restauration NB : l'AFEC est déjà présente sur le territoire pisciacais
Equipements						
Ecole maternelle reconvertie en équipement petite enfance	Emplacement actuel	Conservation du bâtiment existant, amélioration de la visibilité et de l'accès. Reconversion en équipement petite enfance en vue d'un regroupement primaire + maternelle dans le bâtiment principal.		Court terme, en lien avec l'aménagement de la place publique devant les écoles		Ville de Poissy
Ecole primaire et maternelle	Emplacement actuel	Conservation du bâtiment existant rénové, amélioration de la visibilité et de l'accès. Possible implantation des activités de loisirs et culturelles du quartier en attendant la réalisation du nouvel équipement en entrée sud et la progression des effectifs scolaires Rassemblement dans une première phase des écoles primaires et maternelle dans le même bâtiment.		Court terme, en lien avec l'aménagement de la place publique devant les écoles et la rénovation (en cours) du bâtiment		Ville de Poissy
Maison de quartier	Entrée sud du quartier, en rotule entre l'offre de commerces et de services et les logements	Au RDC d'un bâtiment qui pourra comporter une partie dédiée aux logements	Environ 930 m ²	Locaux associatifs Activités de type centre social et de loisirs, activités culturelles	Court / moyen terme A mettre en œuvre rapidement comme signal de la transformation du quartier, à associer à la réalisation des espaces publics mitoyens	Ville de Poissy / Construction par opérateur logement (bailleur ou promoteur)

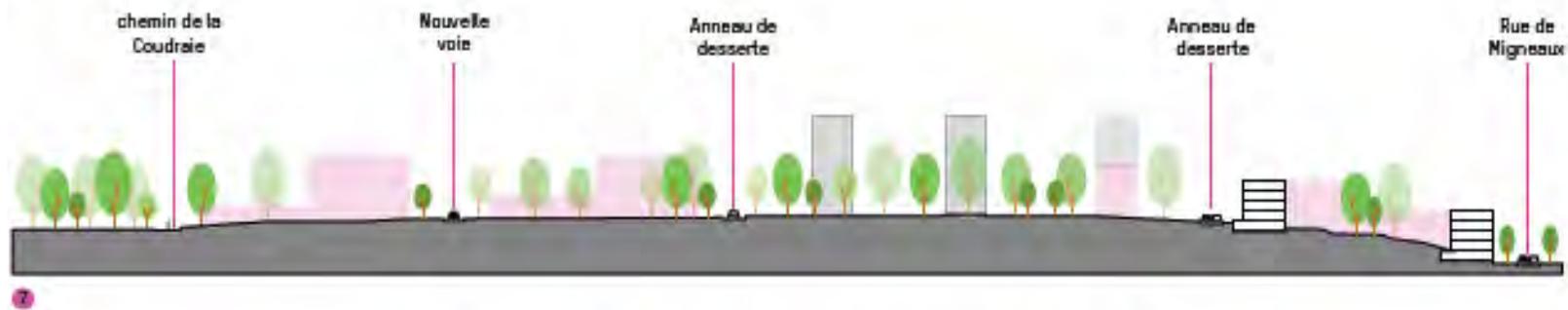
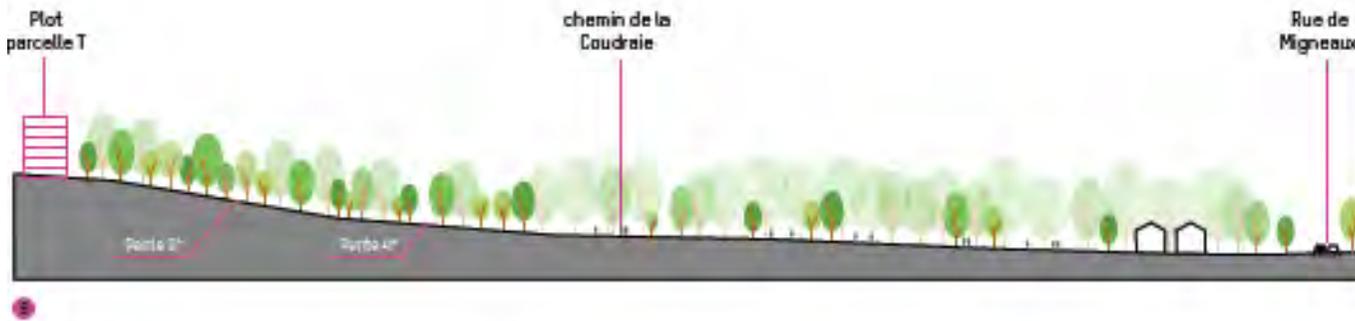
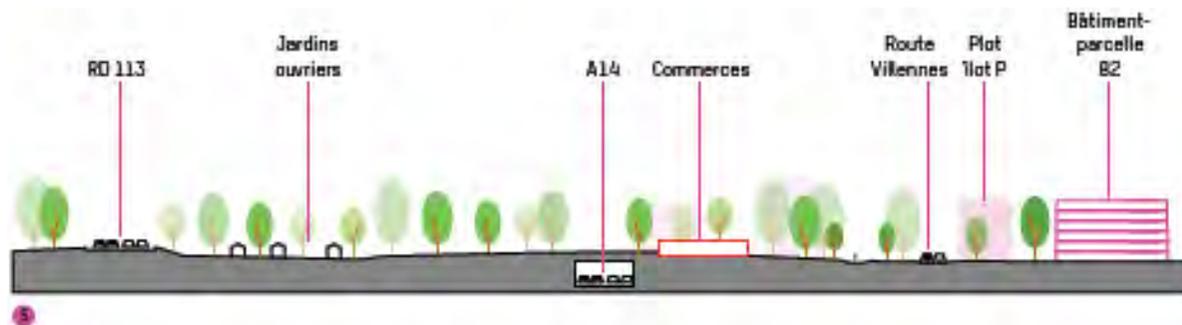
Mini-club	Intégré au nouvel équipement public en entrée sud du quartier	RDC	A préciser – Les surfaces devront être à l'arrivée d'une nouvelle population.	Restitution/amélioration des locaux du miniclub existants	Court / moyen terme Restitution à opérer dès la démolition du miniclub dans l'école maternelle comme solution provisoire avant la construction de du futur équipement	Ville de Poissy
Vestiaires-sanitaires/local technique du terrain de football	Intégré au nouvel équipement public en entrée sud du quartier	RDC	A préciser, mutualisation possible avec les sanitaires et les locaux de l'équipement	Sanitaires, vestiaires et local de stockage de matériel, éventuellement salle de convivialité	Court / moyen terme A associer à la réalisation de l'équipement et le remodelage du terrain de football et son théâtre de verdure	Ville de Poissy
Equipements de plein air						
Aire de jeux petite enfance	A l'est du quartier, à proximité du centre Maurice Clerc et des nouveaux logements	Plein air	Environ 340 m²	Modules de jeux pour enfants de 2 à 8 ans	Court terme - réalisation en cours	Ville de Poissy
Aire de pique-nique/convivialité/belvédère	A l'est du quartier, à proximité du centre Maurice Clerc, des nouveaux logements et de l'aire de jeu petite enfance	Plein air	A préciser	Tables de pique-nique, poubelles, aménagement paysager	Court terme	Ville de Poissy
Square des anciens	En entrée sud du quartier, sur l'emplacement actuel de l'espace utilisé par les anciens	Plein air	Environ 900 m²	Aménagement paysager, bancs/chaises/tables, terrain de pétanque	Court terme	Ville de Poissy
Terrain de football / théâtre de verdure	Le long de l'A14, sur l'emplacement actuel	Plein air	A préciser	Réhabilitation du terrain de football, mobilisation du merlon paysagé de l'A14 pour modeler des gradins et créer un théâtre de verdure	Court terme	Ville de Poissy
Terrain de <i>street game</i> pour adolescents	En entrée sud du quartier, au nord du centre commercial	Plein air	Environ 390 m²	Terrain de basket, de foot à deux	Court terme, à associer à la réalisation des espaces publics	Ville de Poissy

▪ Vue 3D et en coupe du projet long terme



> coupes sur le secteur de la Coudraie





© Etude d'urbanisme et d'architecture - Urbanisme - Ville de Paris - Département de Paris - Paris Habitat - Paris Île de France - 2010

2-2 Les évolutions de programme et les opérations projetées

Nous ne revenons pas sur les opérations de démolition et de réhabilitation engagées dans le cadre du protocole de préfiguration.



▪ Les démolitions

Le choix de démolition supplémentaire - hors « coups partis » - est justifié par l'état du bâti et la vacance actuelle. L'intérieur des logements a été complètement détruit pour éviter les squats et les coûts de réhabilitations qui en découlent sont élevés. Les démolitions prévues permettent aussi de créer de nouvelles continuités piétonnes entre les versants est et ouest de La Coudraie. Le changement d'image passera par une réhabilitation appropriée ainsi que des greffes sur pignon (assurant les transitions) et en façade.

De cette manière, les démolitions de la partie sud du bâtiment H, et de la partie sud du bâtiment B, s'inscrivent dans l'émergence de l'axe est-ouest.

La démolition du bâtiment F permet d'élargir le parvis des écoles et de diversifier l'offre de logements au cœur du quartier.

- **Démolition partielle du bâtiment C (10 logements)** : Afin de favoriser la lisibilité de l'axe Est/Ouest. Son implantation et son gabarit (R+4) en font un bâtiment facile à intégrer dans le contexte d'un quartier rénové. 40 logements seront ainsi conservés. A noter que la démolition totale du bâtiment avait été proposée dans la version proposée en février 2009. Les caractéristiques du bâtiment (R+4, typologie des logements, localisation) ont conduit à le conserver, sa démolition n'apportant pas d'amélioration significative sur le plan de la composition urbaine et des formes urbaines. On a privilégié une démolition plus importante du bâtiment B (R+9), situé en entrée de quartier et dans un positionnement plus stratégique pour la structuration des espaces publics.
- **Démolition partielle du bâtiment B (80 logements)** : on propose une modification des adresses démolies sur le bâtiment B (n°65 à 71), soit 80 logements au lieu de 40 prévus initialement (n°61 et 63) : il s'agit de favoriser la lisibilité de l'axe Est/ouest, diminuer l'emprise des R+9 sur l'image du quartier, notamment en entrée de quartier, et favoriser une diversification de l'offre de logement dans l'espace central.
- **Démolition partielle du bâtiment H (80 logements)** : Comme pour le bâtiment B, il s'agit de favoriser la lisibilité de l'axe Est/ouest, et de diminuer l'emprise des R+9 sur l'image du quartier.
- **Démolition totale du bâtiment F (40 logements)**. Cette démolition permet d'élargir le parvis des écoles, améliorant leur lisibilité et la qualité de l'espace public. Elle permet également de reconstruire sur la parcelle restante des logements privés permettant une diversification de l'offre au nord du quartier.
- **Conservation de l'école maternelle**, contrairement aux prévisions initiales. Le bâtiment, en bon état technique, pourra muter vers d'autres usages liés à la petite enfance (halte garderie, crèche, relais d'assistante maternelle !). Le projet de reconversion reste à préciser.

▪ Réhabilitations

De la qualité du traitement des bâtiments qui seront conservés dépendra pour beaucoup la réussite de la rénovation urbaine du quartier de la Coudraie.

Par leur volume (près de 300 logements existants réhabilités), et par leur position centrale, les immeubles réhabilités se situeront au cœur du futur quartier.

L'orientation choisie pour leur requalification est portée par une forte attractivité de leur aspect, de leur fonctionnalité, par un usage confortable et économique, en échos aux opérations nouvelles qui seront édifiées dans leur environnement immédiat.

Les prescriptions environnementales énoncées dans les lois Grenelle I et II trouveront leurs traductions dans la définition et la réalisation des réhabilitations.

Les réhabilitations des bâtiments seront traitées avec soin pour illustrer les transformations du quartier et au-delà donner des signes d'avenir positifs aux futurs investisseurs et résidents potentiels.

A terme elles se confronteront aux nouveaux programmes de constructions notamment en terme de performances et d'attractivité. Ces programmes neufs devront en effet se conformer à la réglementation thermique 2012, applicable par anticipation à compter de janvier 2010 aux logements neufs construits dans le cadre du programme de rénovation urbaine prévu par la loi du 1er août 2003.

Dans le cadre des réhabilitations, France Habitation s'engage dans une restructuration complète et ambitieuse des bâtiments qui portera sur l'enveloppe du bâtiment, les équipements, les parties privatives et les parties communes

En particulier, France Habitation s'engage au-delà du niveau d'exigence thermique réglementaire applicable aux bâtiments existants pour proposer aux locataires des appartements de qualité proche de celle des constructions neuves.

En effet, dans l'objectif de réduire sensiblement les charges, de participer à la réduction des consommations d'énergies et des émissions de gaz à effet de serre conformément au Grenelle de l'environnement, France Habitation vise à obtenir le label BBC-Effinergie Rénovation délivré par Cerqual Patrimoine, avec une consommation conventionnelle inférieure ou égale à 104 kW/m² SHON par an d'énergie primaire.

Dans ce cadre, un bouquet de travaux conséquents est envisagé :

En complément d'une chaudière collective à condensation, une installation d'énergie renouvelable (EnR) sera installée (solaire thermique ou pompe à chaleur par exemple).

Les autres travaux nécessaires à la réalisation de cet objectif portent sur l'isolation des murs par l'extérieur, des toitures terrasses, des planchers bas, l'installation d'une VMC hygro B, le remplacement des menuiseries extérieures par des châssis plus performants thermiquement avec une garantie sur l'étanchéité à l'aire.

D'un point de vue architectural, France Habitation propose un changement d'image radical de l'enveloppe des bâtiments et une diversité d'aspect

Réhabilitation des bâtiments E (75 logements) et G (29 logements)

L'architecte missionné par France Habitation pour la réhabilitation des bâtiments E et G, le cabinet ARCHETUDE, propose de retenir les principes généraux suivants :

- Éviter les bardages de teintes terre rouge orangée
- Limiter le nombre de matériaux et utiliser une gamme d'enduits clairs sur les plus grandes masses traduisant le caractère résidentiel fort.
- Fractionner les importantes masses bâties en utilisant par exemple des bois nobles, pérennes et sans entretien.
- Masquer les installations techniques en terrasses
- Qualifier fortement la strate basse notamment côté entrées par un revêtement résistant de teinte sombre

Ainsi requalifié avec respect, sobriété et sans débordement, les bâtiments s'intégreront aux constructions à venir. Le traitement architectural proposé constitue une base solide qui sera complétée par le traitement paysagé des abords permettant de contribuer au renouveau du Quartier de la Coudraie.

Les appartements bénéficient quant à eux d'atouts permettant une fois rénovés de proposer des logements de grand confort. Ils sont traversants, lumineux et leurs surfaces sont généreuses. Certains appartements présentent également des vues exceptionnelles auxquelles les habitants sont attachés.

Les unités seront donc conservées autant que possible et entièrement rénovées après désamiantage : portes palières, revêtements des sols, peinture des murs et des plafonds de toutes les pièces, carrelages des pièces humides, équipements sanitaires, électricité.

Les parties communes seront également entièrement traitées : réfection ou reprise de tous les équipements et revêtements des halls et des cages d'escaliers, installation d'un contrôle d'accès, remplacement des chutes EU/EV, réfection de l'éclairage, des armoires services généraux, du désenfumage, amélioration de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite...

- **Réhabilitation du bâtiment C.** Le bâtiment C comprendra 40 logements (10 par cages d'escaliers en R+4). Il s'intègre facilement dans la trame urbaine du quartier et ne présente pas de défaut de conception particulier. Il est donc proposé de le réhabiliter, contrairement à ce qui avait été envisagé initialement. Actuellement vide d'occupants, l'opération pourrait être lancée prochainement et servir au relogement des habitants des bâtiments H et B, en complément des bâtiments E et G et des logements neufs.

- **Réhabilitation partielle du bâtiment B** (n° 61 et 63). Ce bâtiment en R+9 comprend aujourd'hui 120 logements répartis sur 6 cages d'escaliers. Il est proposé d'en démolir 80 et d'en réhabiliter 40 (2 cages d'escalier) plutôt que 80 proposés initialement. Ces deux adresses sont aujourd'hui vides d'occupants, et pourraient également faire l'objet d'une opération rapide de réhabilitation. S'agissant d'un R+9, une réhabilitation lourde est préconisée, en mesure de modifier radicalement l'image du bâtiment. La réalisation d'une greffe au nord en accession sociale, de moindre hauteur, permettrait par ailleurs d'établir une transition avec les bâtiments environnants. La réhabilitation partielle de ce bâtiment, qui offre des vues intéressantes et des logements de typologie et de surfaces appréciées, avait été négociée avec les habitants. En contrepartie du maintien de 40 logements dans le bâtiment C, il a été décidé de ne maintenir que 40 logements sur les 120 existants dans ce bâtiment. Cependant, la démolition de la totalité du bâtiment aurait bouleversé les équilibres acquis par la négociation avec les habitants, et n'aurait pas eu de plus value particulière en termes de recomposition urbaine.
- **Réhabilitation du bâtiment H** 80 logements répartis sur 4 cages d'escalier sont conservés. Ces logements présentent des qualités en terme de surfaces et de vue, auxquelles les habitants sont attachés. Comme pour le bâtiment B, il est proposé de réaliser une réhabilitation lourde, comprenant des éléments de nature à modifier la physionomie des bâtiments (balcons, jardins d'hiver, extensions...). La réalisation d'une greffe de moindre hauteur au sud du bâtiment en accession sociale permettait de traiter le pignon et de créer une transition avec les bâtiments environnants. Son fonctionnement pourrait être autonomisé par la délimitation d'une parcelle propre intégrant des capacités de stationnement.
- **Réhabilitation du bâtiment I** : réparti sur 2 cages d'escalier, soit 20 logements.

Dans le cadre de ces réhabilitations, des restructurations de logements seront étudiées afin de répondre aux besoins du relogement (création d'une dizaine de T5). Elles seront réparties sur l'ensemble des premières réhabilitations engagées (E, G, I, C, B).

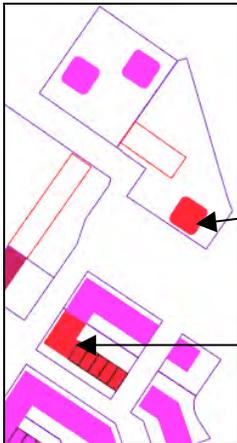
▪ **Résidentialisation**

Le projet propose un parcellaire lisible autour des bâtiments, ce qui permet une meilleure mutabilité des parcelles à long terme et une gestion résidentielle du stationnement. Ce choix résulte également de la volonté de concentrer les espaces publics sur les axes structurants pour plus de lisibilité et une plus grande facilité d'animation, consolidant leur statut public.

- **Le bâtiment E** (75 logements) bénéficie d'un espace configuré au cœur des bâtiments et d'espaces de stationnement propres à l'arrière. Outre la démolition d'une des ailes programmée dans le protocole de préfiguration, la configuration de l'espace résidentiel reste préservée.
- **Le bâtiment G** (29 logements), réhabilité dans le cadre du protocole de préfiguration, accueille sur sa parcelle la construction d'un petit plot de 18 logements sociaux participant à la reconstitution des 30 logements sur site par France Habitation. L'espace résidentielisé, intégrant le stationnement, est partagé par les deux petits bâtiments (au total 47 logements).
- **H et C** (120 logements en tout). Les bâtiments H et C partagent un espace résidentielisé en cœur d'îlot (en lieu et place de l'actuel mail), qui permet d'organiser le stationnement résidentiel. Certains retournements d'entrée pourraient être opérés pour renforcer l'animation des espaces publics et/ou faciliter l'accès au stationnement résidentiel.
- **Le bâtiment B** (40 logements) bénéficie d'une parcelle propre, élargie par le déplacement de l'anneau circulaire vers l'ouest en vue d'organiser une offre de stationnement résidentiel en pied d'immeubles. A l'arrière, le bâtiment B bénéficie d'une vue sur le mail nord/sud paysagé.
- **Le bâtiment I**, (20 logements) en entrée de quartier et à proximité de l'anneau circulaire s'organise également sur une parcelle propre..

▪ **Constructions neuves**

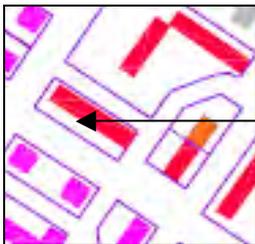
- **La frange Est** : la construction des 30 logements sociaux en PLUS-CD par France Habitation prévue au protocole de préfiguration est toujours d'actualité. Le taux de subvention a cependant été revu à la baisse (de 22% à 17%). La localisation de ces constructions tient compte des possibilités de desserte offertes à court terme et d'une recherche de cohérence du foncier propriété de France Habitation. Il est prévu un petit collectif en plot de logement collectif en lien avec le bâtiment G, et une parcelle de logements en individuel dense permettant la construction de grands logements, nécessaires au relogement définitif des habitants.



18 logements en collectif

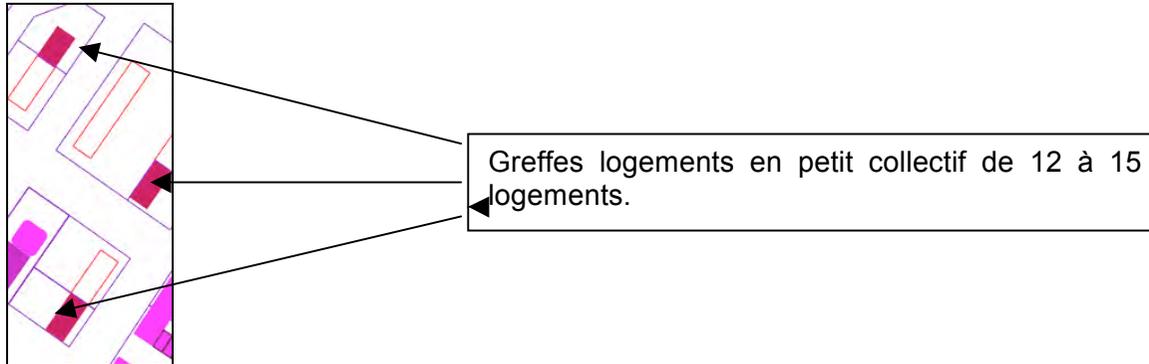
12 logements en individuel dense (R+1+C) et petit collectif

- **La frange ouest** : construction de 35 logements sociaux. On prévoit également la construction de 35 logements sociaux sur la frange Ouest, sur l'emplacement le plus facile à desservir à court terme (en vis-à-vis du bâtiment E réhabilité). L'opérateur est en cours de désignation, I3F étant fortement pressenti. La programmation des logements doit être affinée en lien avec la désignation définitive de l'opérateur, mais on envisage une programmation mixte de type : PLUS-CD : 10 /PLUS : 15 /PLAI : 10.



35 logements en individuel dense (R+1+C) et petit collectif coté anneau

- Les greffes en cœur de quartier et l'entrée de quartier en accession sociale : Il est envisagé de réaliser des extensions neuves des bâtiments sur les parcelles soit libres (I, voire B) soit libérées suite à la démolition des bâtiments (H). Chaque greffe pourrait comprendre 12 à 15 logements On privilégie dans le principe une diversification sur ces emplacements (accession sociale) pour accentuer la diversification du cœur du quartier. Un opérateur est pressenti pour la mise en œuvre de ces opérations.





Bilan global par type de logements

ESPACE CENTRAL

Nombre de logements	
démolition actée	89
Bâtiment A	29
Bâtiment D	60
démolition envisagée	210
Bâtiment B	80
Bâtiment F	40
Bâtiment C	10
Bâtiment H	80
réhabilitation/résidentialisation	180
Bâtiment B (lgt social)	40
Bâtiment C (lgt social)	40
Bâtiment H (lgt social)	80
Bâtiment I (lgt social)	20
Nouvelle construction	158
greffe en pignon (accession, PLS...)	42
nouveaux bâtiments (privé)	116
TOTAL logements	338

FRANGE QUEST

Nombre de logements	
démolition actée	25
Bâtiment E	25
réhabilitation/résidentialisation	75
Bâtiment E (lgt social)	75
Nouvelle construction	251
logement privé	216
logement social	35
TOTAL logements	326

FRANGE EST

Nombre de logements	
réhabilitation/résidentialisation	29
Bâtiment G (lgt social)	29
Nouvelle construction	171
logement privé	141
logement social	30
TOTAL logements	201

TOTAL

Nombre de logements	
TOTAL logements	865
densité (lgt/ha)	94
TOTAL logement social	349
Pourcentage lgt social	40%
TOTAL démolition	324
TOTAL réhabilitation/résidentialisation	284
TOTAL nouvelles constructions	580

- **Commerces et activités**

On prévoit de réaliser par l'intermédiaire d'un opérateur privé un espace commercial et de service (restauration) ainsi que bâtiments d'activités en entrée de quartier, en lien avec les développements prévus sur le secteur de Poncy et en appui sur les flux induits par la proximité des infrastructures routières. Les éléments de programmation et de montage opérationnel seront précisés par la suite, si possible dans le cadre de négociations en cours avec Unibail.

- **Equipements**

- Maintien de l'opération de rénovation de l'école primaire (en cours de réalisation). Sa mise en service est prévue dès la rentrée 2011, avec un rassemblement des écoles primaires et maternelles dans le même bâtiment (celui de l'école primaire actuellement en cours de rénovation). Cette option est privilégiée, notamment du fait du temps nécessaire à l'arrivée d'une nouvelle population et du risque à séparer les 3 classes actuellement existantes (tous niveaux confondus). Au vu de la taille de l'établissement (15 classes), on envisage d'accueillir des activités culturelles ou périscolaires. Un projet éducatif attractif est en cours d'élaboration pour favoriser l'inscription de nouveaux élèves dans l'école, par une offre éducative qu'ils ne trouveraient pas ailleurs dans la Ville.
- Construction d'un équipement en entrée de quartier : réalisation par la Ville d'un équipement structurant pour le quartier et au-delà (particulièrement Poncy à terme). On rassemblerait dans cet équipement des fonctions de locaux associatifs, d'antenne du centre social, de locaux liés au fonctionnement des équipements sportifs de plein air, les fonctions actuelles du mini-club étoffées par l'augmentation des surfaces disponibles (activités périscolaires, antenne du centre social), ainsi que des activités culturelles ou éducatives (bibliothèque, ludothèque, accès internet). Le projet reste à préciser dans sa programmation mais vise à privilégier une mixité des publics et une ouverture sur l'extérieur, et une optimisation des conditions de gestion.
- L'actuelle école maternelle, proposée à la démolition dans la précédente version du projet, est conservée au vu de son bon état technique mais modifiée dans son usage. Une modification d'usage de l'école maternelle est envisagée pour la création d'un équipement destiné à la petite enfance. La programmation et le montage du projet restent à préciser mais on envisage d'établir un relais d'assistantes maternelles, une halte garderie, voire une crèche, qui pourraient également attirer des publics extérieurs au quartier. Dans la période entre la rentrée 2011 et la livraison du nouvel équipement en entrée de quartier, le bâtiment de l'école maternelle pourrait accueillir le mini-club.
- Création de gradin naturel sur le terrain de foot.

- **Aménagements**

- **Frange Est** : l'opération consiste à desservir les développements de l'habitat sur cette frange, et à aménager des continuités piétonnes améliorant les liens du quartier avec l'extérieur. Une première tranche a été financée dans le cadre du protocole de préfiguration. Une tranche complémentaire est à prévoir.

- **Frange ouest** :

L'opération comprend deux tranches :

Première tranche : réalisée dans le temps de la convention ANRU, cette première tranche permet de desservir la première tranche de logements construits par un réseau de voies secondaires (dont 35 logements sociaux à réaliser par I3F, et emprises réservées à la Foncière à préciser). Elle comprend par ailleurs notamment la réalisation de jardins familiaux, la rénovation du terrain de sport, et le déplacement sur ce segment de l'anneau de voirie.

L'autre tranche sera réalisée dans un second temps (hors convention ANRU), et financée dans le cadre du bilan d'aménagement (recettes foncières)

- **Entrée de quartier**

Cette opération comprend le dévoiement de la rue de Migneaux pour la faire rentrer dans le quartier, qui devient un point de passage obligé pour accéder à la RD 113.

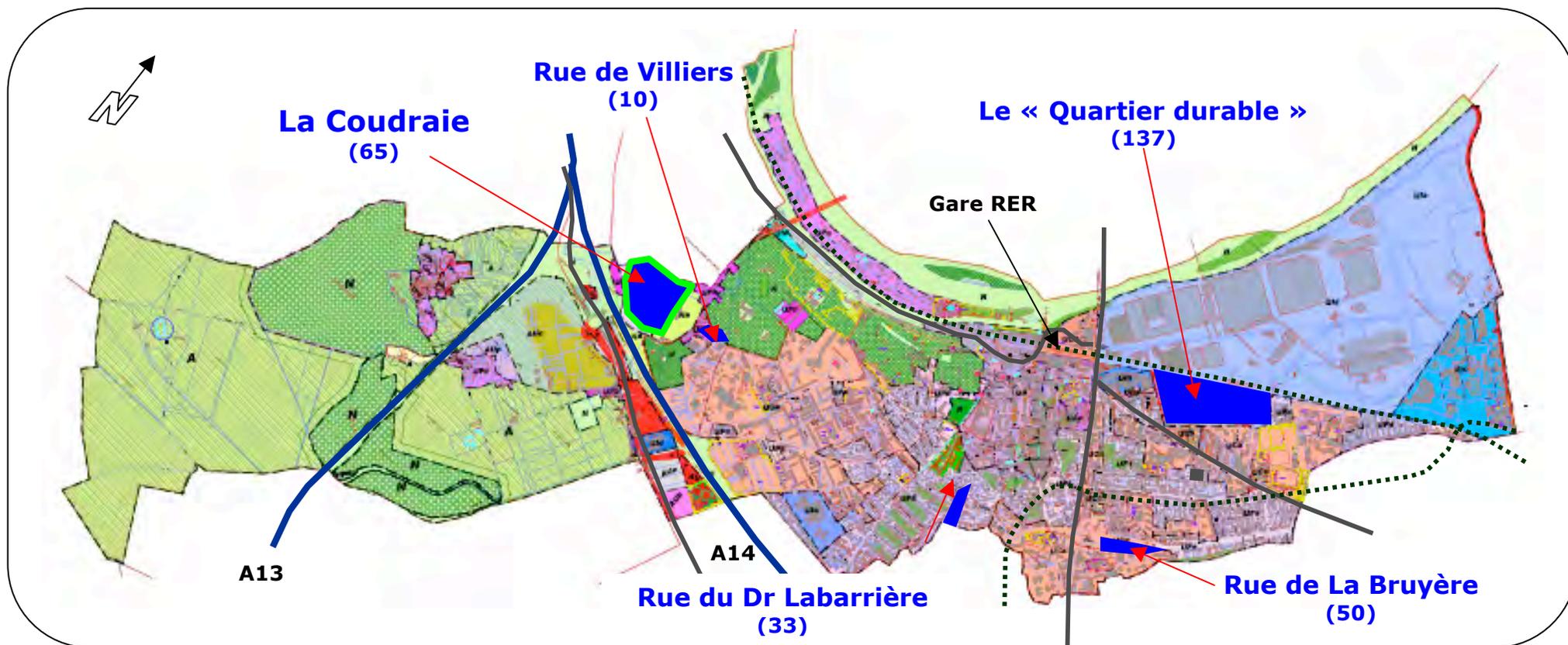
Elle comprend également l'aménagement d'un parvis et d'espaces de stationnement pour l'équipement public, d'un city stade et l'aménagement de la séquence bordant les commerces, jusqu'à la RD113.

Elle comprend notamment l'aménagement de circulations douces permettant de rejoindre Poncy et des aménagements conduisant à réduire la vitesse depuis la RD 113, pour annoncer l'entrée dans la Ville habitée.

- **Croisée centrale (mails paysagers).**

L'aménagement de deux mails paysagers piétons se croisant au cœur du quartier, rejoignant d'une part l'entrée de quartier aux équipements scolaires, d'autre part la rue de Migneaux au chemin de la Coudraie. Ces deux axes se croisent dans l'espace central, en lieu et place des bâtiments démolis partiellement pour ouvrir des espaces de communication lisibles (B, H et C). Plusieurs séquences sont prévues sur cet aménagement central (espaces paysagers, rétention d'eau, espaces ludiques).

- La reconstitution de l'offre de logements sociaux



L'équipe municipale a la volonté de rééquilibrer la répartition des logements sociaux à l'échelle du territoire communal. Ainsi, la reconstitution de l'offre a été privilégiée hors site, afin de limiter la proportion de logements sociaux dans le futur quartier autour de 40%. Ainsi, 20% de la reconstitution de l'offre s'effectuerait sur site, 45% sur un secteur de développement important à proximité de la Gare dit « quartier durable », et les 35% restant s'effectuant en diffus sur plusieurs opérations réparties sur tout le territoire de la Ville et hors de Poissy (cf. détail dans tableau ci-dessous). **La programmation PLUS /PLAI sur les opérations hors site devra être précisée en lien avec les opérateurs concernés à la rentrée.**

Nombre de logements	Adresse	Opérateur identifié	Avancement et échéance	Observations
30	La Coudraie frange Est	France Habitation	Lancement des travaux fin 2011	Révision simplifiée du PLU en cours (échéance mai 2011)
35	La Coudraie, frange ouest	I3F	Lancement des travaux fin 2011	Idem
33	Rue du Dr La Barrière	DOMNIS (ex Foyer Pour Tous)	Le permis sera déposé au 4 ^{ème} trimestre 2010	Opération bien engagée
50	Rue La Bruyère	OSICA	Permis de construire déposé 2011	Opération bien engagée
10	Rue de Villiers	France Habitation envisagé	PC accordé le 25 mai 2010	Aléas possibles
140	Rue des Prés, rue G. Bongard	I3F: 60 logements France Habitation : 87 logements	OS 2 ^{ème} semestre 2013	Etude urbaine en cours sur le secteur dit « quartier durable », dans lequel s'inscriront ces opérations. Convention passée avec l'EPFY pour le portage foncier. Choix de l'opérateur couplé avec la reconstitution de 35 logements sur La Coudraie.
26 (voire 29)	Hors Poissy à déterminer en lien avec la DDT.	FH à confirmer (négociations en cours)		Une opération de 19 à 29 logements (en fonction des aléas possibles sur d'autres opérations, en particulier rue de Villiers) devra être identifiée hors Poissy en lien avec la DDT en compensation à la reconstitution de l'offre de Mantes-La-Ville (29 logements, domaine de la Vallée) par le bailleur Emmaüs.
324				

Projet rue du Docteur Labarrière - reconstitution de 33 logements -



Un projet exemplaire :

La ville a souhaité la création de **33 logements sociaux** sur un terrain lui appartenant dans un quartier à dominante pavillonnaire, à proximité de la forêt et du centre ville. Il n'existe actuellement aucun bâtiment comprenant du logement social dans ce quartier.

Ce projet répond à la volonté de la Ville de répartir plus équitablement le logement dit social sur le territoire communal. Les maisons de ville d'un étage avec combles aménagés s'intégreront dans leur voisinage et seront construites suivant la norme Bâtiment Basse Consommation en faisant appel aux énergies renouvelables. Ces 33 logements seront répartis en plusieurs petites unités avec des logements simples en rez-de-chaussée (T1 –T2 – T3) comprenant des jardins privatifs et à l'étage des appartements familiaux en duplex (Architecte Daniel HULAK).

Programmation

Le foncier concerné d'une surface de 3950 m² sera cédé avant la fin 2010 au **bailleur DOMNIS** pour la construction des logements en PLUS et PLAI. La promesse de vente, en cours d'élaboration, sera présentée au Conseil Municipal le 30 septembre 2010 et le permis de construire déposé au 4ème trimestre de cette même année. Une seconde réunion publique est programmée début octobre pour présenter le projet aux riverains.



Projet rue de La Bruyère - reconstitution de 50 logements -



D'anciens terrains du Réseau Ferré de France

SNI a acquis, en décembre 2009, d'anciens terrains de RFF, rue La Bruyère à proximité de la gare de Grande Ceinture. Ces terrains ont été loués pour des activités diverses et sont à l'abandon depuis de nombreuses années. La gare devrait être à terme remise en service dans le cadre du projet de tangentielle Ouest (TGO) de liaison inter banlieue par tram-train. L'opération s'inscrit dans un quartier à dominante d'habitat collectif en copropriété.

Un projet mixte

La Société Nationale Immobilière (S.N.I.) a prévu la construction de 185 logements sur près de 9000 m². Le projet se présente comme une opération mixte et comprend la construction de 50 logements locatifs libres par la société SNI, de 85 logements privés par le promoteur Kaufmann &

Broad, de **50 logements locatifs sociaux en collectif par le bailleur OSICA** (PLUS et PLAI), d'un équipement pour la Ville (crèche). Un local pour l'association ADESDA est également prévu en rez-de-chaussée.

Programmation

L'assiette foncière a été divisée en 3 lots (2 lots pour les projets). La société Kaufmann & Broad a déposé un permis de construire le 16 juin 2010 qui est cours d'instruction (TELLIER VERNEY architectes). Les sociétés OSICA et SNI ont désigné leur architecte en juin 2010 (Gilles MARGOT-DUCLOT) et devraient déposer leur permis de construire courant 2011 après une concertation avec les habitants du quartier de la Bruyère.



Projet Rue de Villiers

- Reconstitution de 10 logements -

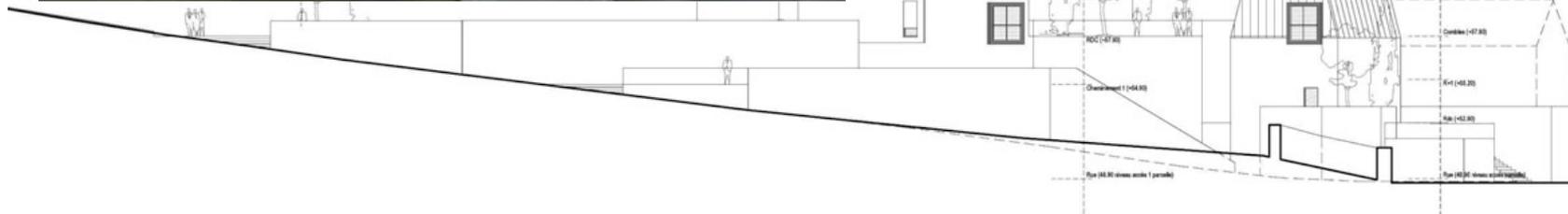


Coudraie, le projet participe au renforcement de l'urbanisation du vallon et à l'établissement d'une continuité urbaine entre Beauregard et la Coudraie.

Programmation

Le permis de construire de cette opération a été accordé le 25 mai 2010.

Après construction, les logements sociaux seront cédés à un bailleur social. Le positionnement du bailleur **France HABITATION** est aujourd'hui envisagé sur cette opération. La programmation PLUS/PLAI doit être précisée.



Sur d'anciennes carrières.

Le promoteur MAYAN FERT a prévu la construction de 51 logements dont 10 logements sociaux. Le cabinet d'architecture IONS ARCHITECTURE a dessiné 3 petits bâtiments d'un étage plus combles épousant la pente de la côte de la rue de Villiers. Situé à proximité de la

Projet du « quartier durable » - Reconstitution de 147 logements –



Reconstitution de l'offre Coudraie

sols. Le processus opérationnel est engagé pour une révision simplifiée du PLU (approbation fin 2011) et la création de la ZAC également en 2011. L'aménageur sera désigné au second semestre 2012. La concertation est en cours avec une exposition en Mairie du 25 juin au 15 septembre 2010. Une première réunion publique s'est tenue le 17 juin 2010.

Reconstitution de l'offre

Les opérations de reconstitution de l'offre dans le cadre du PRU de La Coudraie sont situées sur le secteur de projet où les aléas semblent les moins importants en matière de maîtrise du foncier et de dépollution. La Ville est propriétaire d'une partie du foncier (rue des Prés, pour une opération de cinquante à soixante logements), l'autre parcelle concernée de 29 230 m² appartient à CFF, qui souhaite vendre ses terrains et avec qui l'EPFY engagera des négociations. Les études de dépollution seront lancées par l'EPFY à l'automne. France Habitation a affirmé son intérêt pour réaliser une part importante de cette opération. Des négociations sont également en cours avec I3F en vue d'identifier un opérateur complémentaire pour une soixantaine de logements, qui serait aussi chargé de l'opération de 35 logements sur la frange ouest de La Coudraie. La programmation PLUS/PLAI devra être précisée par la suite.

Création d'un quartier durable

La Ville a pour ambition de créer un nouveau quartier sur d'anciennes friches industrielles situées à 10 minutes de la gare RER. La future ZAC en cours de création s'étendra sur 12 à 13 hectares et accueillera à terme 2500 à 3000 habitants. Le bureau d'étude *Territoires, Sites et Cités* est chargé de l'étude urbaine avec pour objectif la création d'un quartier exemplaire en matière de développement durable. Le quartier à dominante habitat comprendra de 25 à 30% de logements sociaux ainsi que des activités, des commerces et des équipements publics.

Programmation

Les études en cours déboucheront sur la programmation du quartier à la fin de l'année 2010 ou début 2011. Par ailleurs, une convention de veille foncière a été signée le 28 mai 2010 avec l'EPFY (Etablissement Public Foncier des Yvelines) en vue du portage foncier et des opérations de dépollution des

Présentation sur le site internet de la ville de Poissy :
<http://www.ville-poissy.fr/fr/amenagement-urbain/urbanisme/quartierdurable.html>

- **La reconstitution de l'offre du foyer**

Le dernier bâtiment du foyer, qui comprend actuellement 80 lits, fait également l'objet d'une reconstitution de l'offre.

Cette reconstitution s'effectue au travers de deux projets :

- **Une Résidence sociale de 33 logements réalisée par l'AGEFO rue La Bruyère.** Cette résidence a été livrée en novembre 2009. Elle n'a pas permis de reloger les résidents du foyer au vu notamment des montants de redevance

- **Un foyer pour jeunes actifs d'une centaine de places (cf. page suivante).** Au vu du délai de réalisation du projet et des nécessités d'effectuer le relogement des résidents à plus court terme, il a été convenu avec les services de l'Etat d'accepter un projet de reconstitution destiné à un public différent. Les modalités de financement de ce projet restent à préciser (ANRU ou Droit commun ?)

Projet d'un foyer pour jeunes actifs - création d'une centaine de logements -



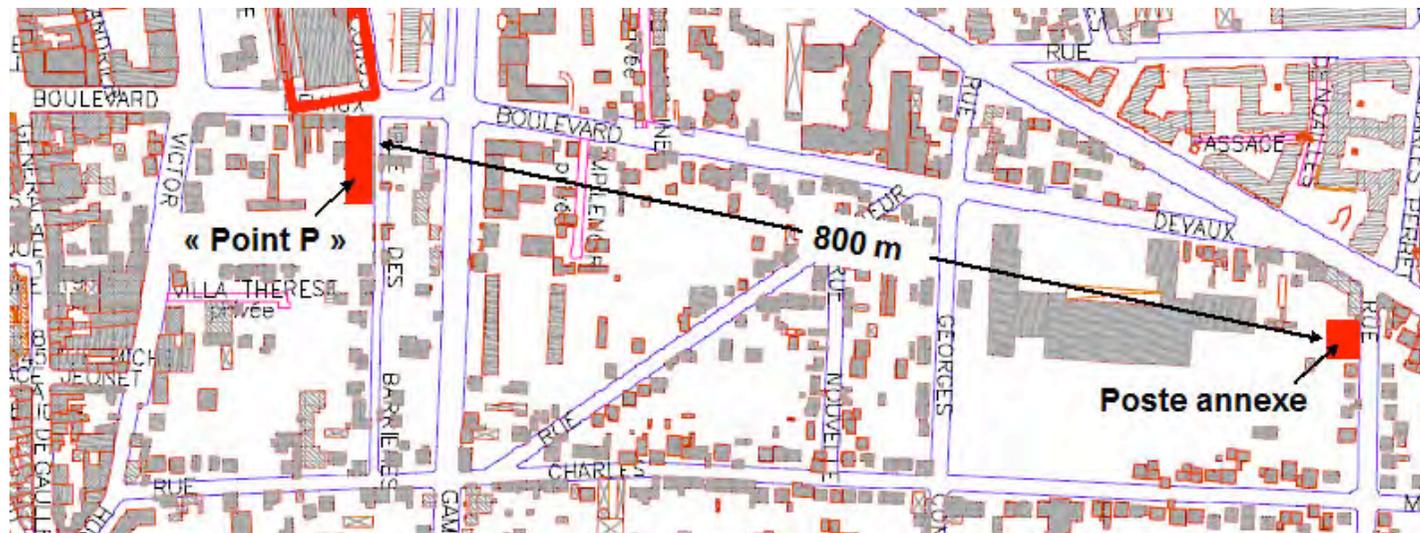
Deux sites, un projet.

La municipalité a lancé le projet de création d'une centaine de logements pour répondre aux besoins des jeunes actifs pisciacaïes et pour les accompagner dans leur parcours résidentiel. Il est prévu la construction de deux résidences sur deux sites à proximité du centre ville qui seront gérées par un organisme unique. L'URFJT Ile-de-France accompagne actuellement la Ville pour la structuration et la mise en œuvre du projet.

Le premier site se trouve boulevard Devaux sur un ancien dépôt de matériaux de construction qui appartient à la SEM de la Ville. Le second site est situé rue Gallieni, sur une parcelle propriété de la Ville, occupée jusqu'à peu par la Poste du quartier.

Le bailleur et le gestionnaire ont été désignés

La Ville a choisi le bailleur **France Habitation** pour construire les deux résidences après l'acquisition du foncier. Une association vient d'être sélectionnée pour assurer aussi bien la gestion des structures que le suivi des jeunes en lien avec les acteurs sociaux et économiques locaux.



Un foncier maîtrisé

2-3 La stratégie de relogement

Nombre de locataires en titre restant au 30 juillet 2010:

105

Total de logements démolis:

324

Total des logements reconstruits sur site :

65

Total des logements réhabilités :

284

Rappel de l'enquête sociale de mai 2009 (extrait de l'étude HER commandée par France Habitation) :

L'enquête a été menée auprès de 101 familles, sur 107 sur site en mai 2009. En voici les conclusions :

Les ménages rencontrés totalisent 422 personnes pour une taille moyenne de 4.2 personnes par foyer, ce taux représente près du double de la moyenne francilienne (2.5 personnes par ménage).

L'inadéquation des logements actuels par rapport à la taille des familles se rencontre pour 36% des ménages. (11 situations de sous occupation et 25 situations de sur occupation). Les situations de sur-occupation sont nombreuses et concernent essentiellement des logements de type 4. On recense 9 cas de sur-occupation accentuée sur 25.

Les structures familiales dominantes, sont les familles avec enfants (70%). L'âge moyen de 55 ans pour le chef de famille est élevé. Les descendants représentent 52% de la population, soit 222 individus. Plus de la moitié des descendants sont majeurs, 126 sur 222.

Le taux d'activité des chefs de famille avec 59% est inférieur à la moyenne Francilienne, 63%. On peut l'expliquer par la présence de nombreux retraités (41% des chefs de famille) et par un âge moyen des titulaires élevé.

Les revenus imposables moyens des ménages, sont de 26148 € annuels ce qui correspond à une moyenne mensuelle de 2 179 euros. Ces revenus moyens tiennent compte des ressources des enfants exerçant une activité.

46 ménages sur 101 perçoivent des prestations CAF, prestations essentiellement liées à la présence d'enfant, pour un montant moyen mensuel de 450 euros (moyenne pour les 46 familles concernées).

La deux tiers des habitants que nous avons rencontrés sont installés depuis plus de 10 ans dans leur logement. 65% des ménages sont implantés dans le quartier **depuis plus de 20 ans**

Relogement définitif

- Les souhaits de relogement définitif permettent d'avoir une approche des attentes des locataires concernant le projet de rénovation de la Coudraie en matière de logements.
- 87 ménages souhaitent rester dans le quartier à long terme.
- **Les souhaits des ménages se portent en priorité dans des logements réhabilités soit 80 ménages** (56 souhaitent indifféremment du réhabilité ou du neuf, 24 souhaitent du réhabilité uniquement)
- 7 ménages seulement souhaitant du neuf uniquement

	B 61;63	C	E	G	H 14-20	30 FH*	35 I3F*	TOTAL offre disponible pour le relogement	SOUHAITS SUR SITE HER 2009
T1									1
T2			9	19			5	33	1
T3	22	29	27	9		5	10	112	20
T4	18	11	39	1		10	15	94	46
T5						15	5	20	16
DEMOLITION	80 logements 3e trim 2013 65 ;67 ;69 ;71	10 logements 4° trim 2011	25 logements 2010		2e trim 2013 6 ;8 ;10 ;12				
LIVRAISON Rehabilitation	1e trim 2013	2e trim 2013	3e trim 2012	3e trim 2012	3e trim 2014	2e trim 2012	1e trim 2013		

* première estimation au vu des besoins identifiés, sous réserve de validation définitive avec les bailleurs. On envisage par ailleurs la restructuration de logements existants prochainement réhabilités en vue de créer une offre de T5 supplémentaire (de l'ordre de 10 logements) qui viendrait compléter la programmation de l'offre neuve dans l'opération de FH

Analyse des besoins :

- La typologie des ménages au 30 juillet 2010 n'est pas connue, la dernière enquête sociale effectuée par France Habitation datant d'avril 2009.
- L'étude HER de 2009 fait cependant clairement ressortir un besoin de T4 et T5 sur le site.
- Or les bâtiments réhabilités (B, C, E, G, H dans une dernière phase) ne sont pas suffisamment pourvus en T4 et T5
- Certaines réhabilitations devront donc comprendre un changement de typologie.

Analyse de l'offre disponible à terme par typologie de logement :

- déficit de T5 et T4
- excédent de T2 et de T3

Offre de logement disponible fin 2012/2013:

- bâtiment E : 39 T4
- bâtiment G : 1 T4
- 30 nouveaux logement, frange est : typologie à définir, avec en priorité T4 et T5.
- 40 logements Bâtiment C
- 20 logements Bâtiment I

- Il apparaît donc que les relogements des locataires des bâtiments B et H, souhaitant rester sur site, se feront majoritairement sur les bâtiments réhabilités C, E, G et I (dont la répartition par type de logements peut être modifiée), complétés d'une offre neuve sur les deux nouveaux bâtiments d'un total de 30 logements (+35 I3F) à partir du 2^{ème} trimestre 2012/début 2013. Ces relogements nécessiteront une dizaine de restructuration de logements en T5 dans les bâtiments réhabilités.
- L'offre disponible à l'issue des opérations de réhabilitation et de constructions neuves, ainsi que le phasage des opérations concernées, permettent d'assurer le relogement puis les opérations financées par l'ANRU dont il est le préalable (démolition des bâtiments B et H et aménagements publics) dans les délais de la convention.

2-4 Conditions opérationnelles

▪ La révision simplifiée du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 18 décembre 2003, par le Conseil Municipal de la Ville de Poissy. Il a fait l'objet d'une révision en décembre 2007. Toutefois, cette révision prévoyait, à l'époque, sur le site de la Coudraie, la construction d'un nouvel hôpital. La révision simplifiée va donc permettre de modifier le règlement du P.L.U. sur la Coudraie et rendre possible l'édification de nouvelles constructions.



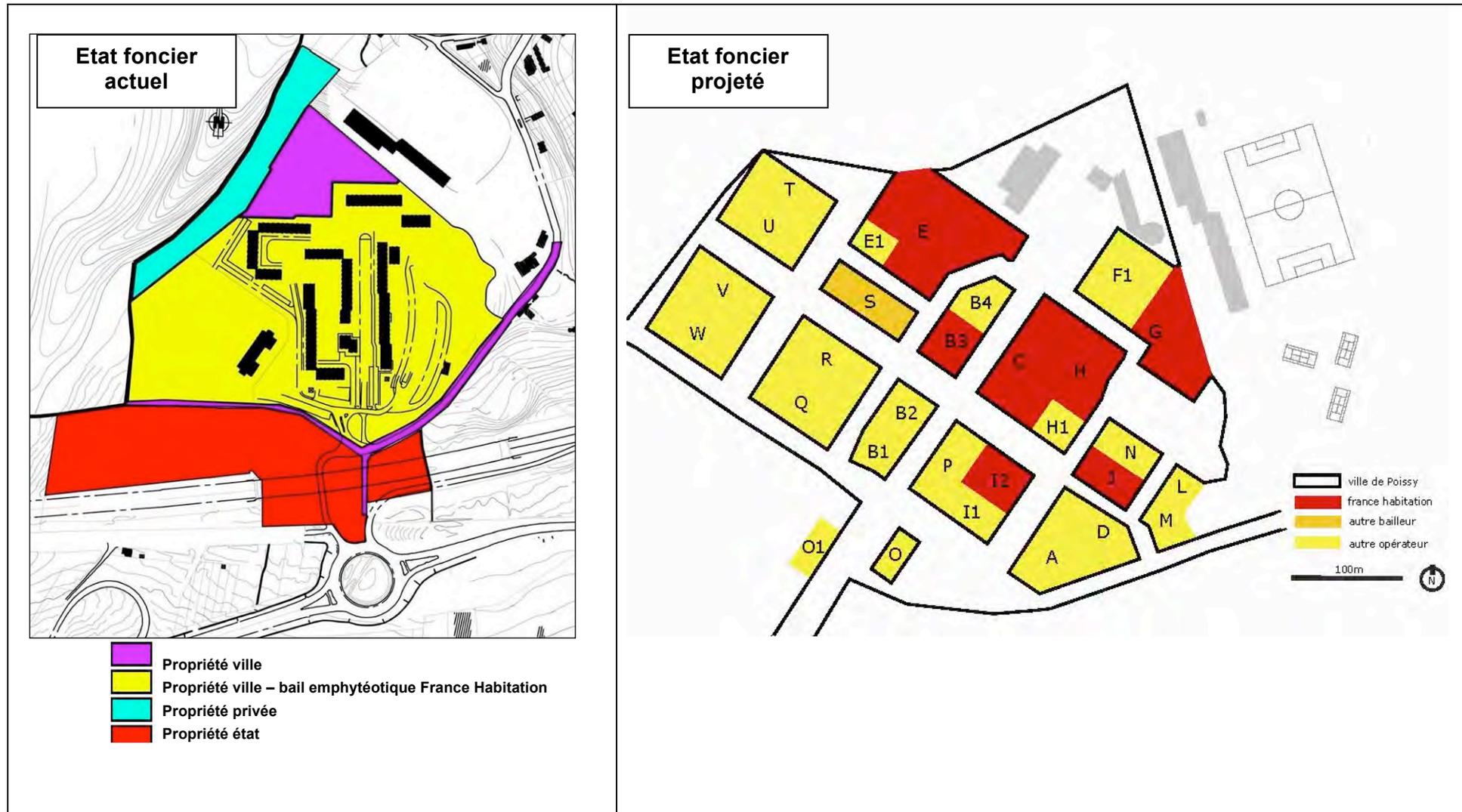
Planning :

- Délibération du Conseil municipal pour le lancement de la concertation pour la révision simplifiée du PLU : 17 décembre 2009
- Concertation : juillet à octobre 2010 : exposition du projet et mise à disposition d'un registre de concertation
- Novembre 2010 débat au Conseil Municipal sur la modification des orientations générales du PADD
- Réunion personnes publiques associées : janvier 2011
- Enquête publique : février- mars 2011
- Approbation en Conseil Municipal : mai-juin 2011

Les objectifs poursuivis de cette révision simplifiée sont la reconquête démographique, sociale et économique des sites de la Coudraie et de Poncy, en accord avec les objectifs du développement durable, afin de :

- Répondre aux enjeux de renouvellement urbain sur le quartier de la Coudraie,
- Promouvoir les grands axes d'une nouvelle centralité dans les secteurs de Poncy et de la Coudraie,
- Permettre à court terme la construction de 65 logements sociaux,
- Développer une offre commerciale et d'équipements pour le quartier en lien et cohérence avec le secteur de Poncy,
- Conserver et réhabiliter une partie des logements existants,
- Favoriser l'éclosion d'une agriculture périurbaine biologique, dans une partie du secteur de Poncy,

▪ La résiliation des baux emphytéotiques



La normalisation de la situation foncière du quartier passe par résiliation à terme des baux emphytéotiques pour une situation de pleine propriété de chacune des parties (France Habitation, la Ville, les autres opérateurs à venir). Pour un ensemble de raisons, cette résiliation ne peut cependant être opérée totalement dans l'immédiat (occupation de bâtiments voués à la démolition, tracé exact des parcelles à préciser...)

Dans ce contexte, La Ville et France Habitation ont travaillé sur la base d'un protocole d'engagement pour assurer de manière progressive les transactions foncières en fonction de l'avancement opérationnel du projet.

Le principe général retenu est de procéder à des résiliations partielles des baux sur les espaces libres de bâtiments non destinés à être conservés par France Habitation, afin que la Ville puisse en retrouver la maîtrise foncière, et de céder dans le même temps les parcelles destinées à terme à France Habitation (patrimoine réhabilité ou neuf), afin qu'il en devienne pleinement propriétaire. Le principe est que ces cessions de la Ville à France Habitation viennent compenser l'indemnité due à la résiliation anticipée des baux.

Ce processus se décline en plusieurs étapes sur les parcelles AK9 et AK 10 (cf. projet de protocole joint en annexe). Les négociations sont en cours de finalisation et en voie d'aboutir pour une signature courant octobre 2010, suite à un conseil municipal prévu fin septembre.

- **Un groupement de commandes avec l'EPAMSA**

Le projet de développement urbain sur le secteur de Poncy est particulièrement déterminant pour le devenir de La Coudraie. Il s'inscrit dans le périmètre de l'OIN et dans les réflexions sur le Grand Paris.

A ce titre, la Ville a décidé de s'associer à l'EPAMSA dans le cadre d'un groupement de commandes en vue de développer un projet sur ce secteur, cohérent avec la stratégie définie par la commune sur les Hauts de Poissy, et particulièrement sur La Coudraie. La convention de groupement de commande est aujourd'hui en cours de préparation.

- **Pôle d'appui opérationnel : conseil sur le montage opérationnel.**

Les projets de rénovation urbaine disposent de financements prévus par l'ANRU dédiés à la réalisation de projets territoriaux d'envergure. Ainsi la ville de Poissy va profiter à partir de septembre 2010 d'une intervention du Pôle d'appui opérationnel.

La mission d'appui comportera les éléments de missions suivants :

- Analyse de la stratégie urbaine actuellement élaborée par la ville de Poissy à l'aide des cabinets Alphaville et INterland qu'elle a missionnés à cette fin
- Recommandations pour le montage opérationnel du projet
- Vision temporelle et spatiale

Si nécessaire :

- Renforcement de la structuration du projet
- Capacité d'ingénierie du bailleur social à réaliser les opérations conventionnées au titre du PRU
- Aide au recrutement d'une mission d'AMO

Elle permettra notamment de préciser les modalités selon lesquelles la Ville conduira l'opération d'aménagement du secteur de La Coudraie, le type de procédure à privilégier, en lien également avec la réflexion sur le secteur de Poncy.

2.5. Conditions de financement et phasage

▪ Le financement par l'ANRU

L'ANRU s'est engagée dans le cadre du protocole de préfiguration à financer à hauteur de 6,3 Millions une première phase du projet. Elle s'est par ailleurs engagée, lors du comité de pilotage du 15 avril, à y ajouter une enveloppe de 10 Millions, portant sa contribution totale à 16,3 Millions d'euros.

En travaillant sur a base des ratios de subventions habituels de l'ANRU sur chacune des familles d'opérations, l'estimation actuelle du projet conduirait à un montant de subvention de l'ANRU autour de 21 Millions d'euros environ (cf maquette 1), **soit 4,6 Millions d'écart avec la subvention annoncée.**

La Ville considère le projet tel qu'il a été présenté dans le présent dossier comme un projet global et cohérent qui ne permet pas d'extraire des opérations qui apparaîtraient accessoires en mesure de parvenir au montant de 16,3 Millions de subvention de l'ANRU. Par ailleurs, la Ville réalisant d'ores et déjà un effort financier considérable, elle ne peut non plus assumer seule l'écart correspondant, sachant qu'une part importante de la valorisation foncière attendue, particulièrement sur les terrains actuellement libres de constructions, devra permettre à la Ville de financer sa participation aux développements du projet à plus long terme (notamment frange Ouest, articulations avec Poncy).

Au vu de ces éléments, il a été convenu en lien avec la Direction Départementale des Territoires de présenter dans le cadre de la présente convention une deuxième phase du projet (suivant celle constituée par le protocole de préfiguration), s'élevant à un montant de 16,8 Millions d'euros conformément (à 500 000 euros près) aux engagements pris, et dans la perspective d'un aboutissement du projet dans une troisième phase qui débiterait en 2014, portant sur les opérations qui auront été extraites de la présente convention.

A noter que ces opérations sont conditionnées d'un point de vue opérationnel par les opérations antérieures, et ne pouvaient en tout état de cause être lancées qu'à fin 2013 dans le meilleur des cas. En effet, les opérations de démolition du bâtiment B et de réhabilitation du bâtiment H sont conditionnées par le relogement des ménages dans les opérations neuves ou réhabilitées qui ne seront livrées qu'à partir de fin 2012. L'aménagement du secteur central (mail) est par ailleurs conditionné par la démolition du bâtiment B.

Les opérations extraites du projet afin de se conformer à l'enveloppe actuellement disponible sont par ailleurs déterminantes pour la cohérence du projet, notamment en matière de désenclavement du quartier et de diversification de l'offre d'habitat et des formes urbaines. Elles sont la condition d'un changement d'image du quartier et d'une réussite du projet à long terme.

Ces opérations sont les suivantes :

- La démolition des 80 logements en partie sud du bâtiment B (R+9) : base de financement prévisionnel = 1,2 M°, participation ANRU = 840 000 euros)
- La réhabilitation des 80 logements en partie nord du bâtiment H (R+9) : base de financement prévisionnel = 4M°, participation ANRU = 1,6 M°)
- La résidentialisation des 80 logements en partie nord du bâtiment H (R+9) : base de financement prévisionnel = 640000 E, participation ANRU = 192000 euros)
- La reconstitution de l'offre à hauteur de 80 logements principalement situés sur « le quartier durable » (base de financement prévisionnelle = 15,4 M°, participation ANRU estimée à 1,54 M°)
- L'aménagement de l'espace public au cœur du quartier (au croisement des deux axes), conditionné par la démolition du bâtiment B. (base de financement prévisionnel : 1M°5, avec une participation ANRU estimée à 312 432 euros.
- La poursuite de l'aménagement en entrée de quartier, pour un montant de 1,3 M° d'euros, participation ANRU estimée à 260000euros.

La participation de l'ANRU sur l'ensemble de ces opérations complémentaires s'élèverait à 4,9M° d'euros environ, soit environ le delta entre l'enveloppe allouée et la subvention qui correspondrait à la globalité du projet.

Après extraction de ces opérations de la maquette financière, le financement du projet s'élève donc (cf. maquette 2) à un montant prévisionnel totale de 87,7 M° d'E (base de financement prévisionnel) pour une participation de l'ANRU estimée à 16, 8 M° d'euros. Le delta avec l'enveloppe annoncée (16,3M° d'euros) pourra notamment être résorbé par l'affinement de la programmation de logements neufs dans le cadre d'un travail à mener avec les bailleurs, qui pourra faire évoluer les taux de subvention de la reconstitution de l'offre.

La part complémentaire de subvention à prévoir dans le cadre de la poursuite du projet à compter de fin 2013 s'élève à 4M°9 environ.

Opérations extraites phase 3	Base de financement prévisionnel	Subvention ANRU
Démolition bâtiment B (80 logements)	1 200 000	840 000
Réhabilitation Bâtiment H (80 logements)	4 000 000	1 600 000
Résidentialisation bâtiment H (80 logements)	640 000	192 000
Aménagement public central (mail et percée du B)	1 562 161	312 432
Aménagement entrée de quartier (suite)	1 299 968	259 993

Aménagement frange Ouest tranche 2	2 768 931	0
Reconstitution de 80 logements hors site	15 400 000	1 540 000
Poursuite conduite de projet 2014-2015	320 000	160 000
Total	27 191 060	4 904 425

A noter que le choix d'extraire ces opérations de cette étape de conventionnement a été réalisé en accord avec le bailleur du site (France Habitation), au vu des contraintes opérationnelles et financières.

- **Principes de cofinancements**

Conseil Général :

Des discussions ont été engagées avec le Conseil Général pour obtenir des financements dans le cadre d'un CRU (Contrat de Renouvellement urbain) et d'un CDOR (Contrat de Développement de l'offre résidentielle). La signature de ces deux contrats devrait intervenir courant 2011, la Ville prévoyant d'engager la procédure visant à une contractualisation d'ici fin 2010.

Suite aux échanges, on peut d'ores et déjà prévoir un montant total des financements liés au CRU de 1,5M° d'euros maximum à répartir sur 2 à 3 opérations qui contribueront au désenclavement du quartier. Certaines opérations répondant a priori à ces critères ont été pré-identifiées dans la maquette financière. Cependant, le contrat de renouvellement Urbain permettra de préciser le fléchage de l'enveloppe sur les différentes opérations.

Le CDOR porte sur l'ensemble du territoire communal et vise à développer l'offre résidentielle. Il pourra permettre de contribuer au financement des opérations hors site (surcharge foncière ou aménagements publics ou équipements scolaires rendus nécessaires par les opérations de construction neuves. Le fléchage de cette aide devra également être précisé dans le cadre des négociations préalables à la signature de ce contrat.

A ce jour, on estime à 1,5M° la contribution totale du Conseil Général (CRU), **soit 1,3% du montant total du projet**, auxquels pourront s'ajouter des financements obtenus dans le cadre du CDOR (à déterminer).

Conseil Régional :

Dans le cadre de la convention régionale de Renouvellement Urbain signée le 10 septembre 2008, la Région Ile de France s'engage à contribuer à hauteur de **2,012 M°** au projet de rénovation urbaine de La Coudraie, **soit 7,1% du montant total du projet**. Le fléchage prévisionnel de cette enveloppe résulte d'un échange avec les interlocuteurs de la Région mais pourra le cas échéant faire l'objet d'ajustements.

Caisse des Dépôts et Consignations :

Les principes de financement ont également été discutés et seront définitivement validés dans le cadre de conventions à prévoir pour chacune des opérations. En complément des prêts accordés pour la construction neuve, la CDC prévoit de contribuer au

financement de l'ingénierie et de la conduite de projet pour un montant total de 374 000 (hors prêts) correspondant à 0,3 % du montant total du projet.

- **La participation de la Ville**

La Ville contribue largement au financement des aménagements, mais aussi des démolitions, et de l'ingénierie. Sa participation élevée est conditionnée par le dégagements de recettes foncières, notamment sur les parties actuellement non bâties, en vue de financer une partie du projet conventionné, mais aussi les aménagements pour lesquels les subventions de l'ANRU ne seront pas sollicités (notamment frange Ouest, liens avec Poncy).

La participation totale de la Ville s'élève à 17,3M° d'euros soit 15% du montant total du projet.

- **Bailleurs sociaux**

Les bailleurs sociaux contribuent au projet à hauteur de 57 M° d'euros, qui représentent 50% du montant total du projet. France Habitation contribue à hauteur de 10M° aux opérations (démolition, réhabilitation, résidentialisation) hors reconstitution de l'offre, le reste de l'enveloppe étant partagé entre les différents bailleurs participant à la reconstitution (OSICA, I3F, DOMNIS ex- Foyer pour Tous, + négociation en cours avec I3F).

Tableau récapitulatif

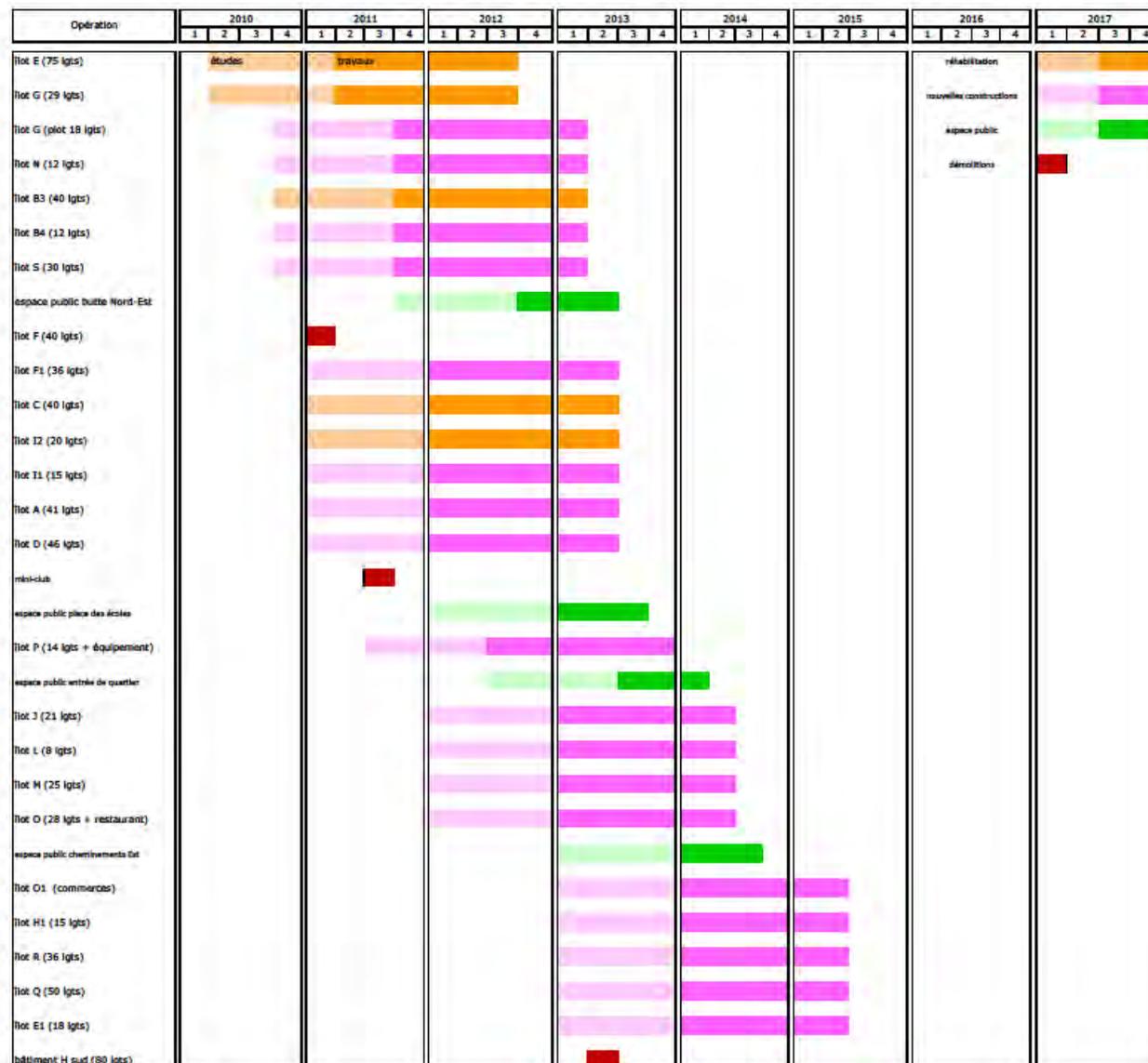
Financeurs	Ville	Bailleurs sociaux (dont France Habitation)	Autres opérateurs (accession sociale)	Conseil Régional	Conseil Général	Caisse des dépôts	ANRU
Participation en M°Euros	17,3	57,4	8	8,2	1,5	0,3	22
Participation en %	15,1%	50%	7%	7,1%	1,3%	0,3%	19,2%

> PLAN MASSE DU PROJET ANRU À L'ÉCHÉANCE 2013



▪ Phasage : Trois temps du projet

1. Phase ANRU 2013



2. Phase ANRU finale



3. Projet long terme (hors ANRU)



3- Les dispositifs d'accompagnement de projet

3-1 La gestion urbaine de proximité

L'amélioration de la gestion du quartier est une priorité pour la Ville de Poissy en amont de la définition du projet urbain. Un dispositif et des outils ont donc été mis en place dès la constitution de l'équipe projet.

- **Une démarche entamée dans le cadre du protocole de préfiguration**

La Ville a mis en place un dispositif de gestion urbaine de proximité transitoire dans l'attente de la définition du projet urbain et de la rupture des baux emphytéotiques grevant le territoire. **En effet, l'amélioration de la gestion quotidienne était dans un premier temps une condition de la restauration d'une relation de confiance avec les habitants et de leur participation au projet.**

Une chargée de mission, qui assure l'opérationnalité de la mise en œuvre de la gestion urbaine de proximité, a été recrutée par la Ville au mois de mars 2010. Elle coordonne l'ensemble du dispositif de GUP et impulse de nouveaux projets en amont de la rédaction d'une convention de gestion urbaine de proximité définitive pour la Coudraie. Celle-ci sera ainsi intégrée à la Convention cadre de Gestion Urbaine de Proximité voulue par la Ville pour l'ensemble de ses territoires, comme évoqué précédemment.

Dispositif mis en place :

- Un *groupe de travail* constitué des représentants des services techniques de la Ville et du bailleur a été mis en place en début d'année 2010. Cette instance préfigure le futur comité de pilotage de gestion urbaine de proximité qui sera instauré

suite à la signature d'une convention de gestion. Elle définit les orientations et les actions à mettre en œuvre dans l'immédiat sur le quartier pour améliorer la qualité de vie des habitants.

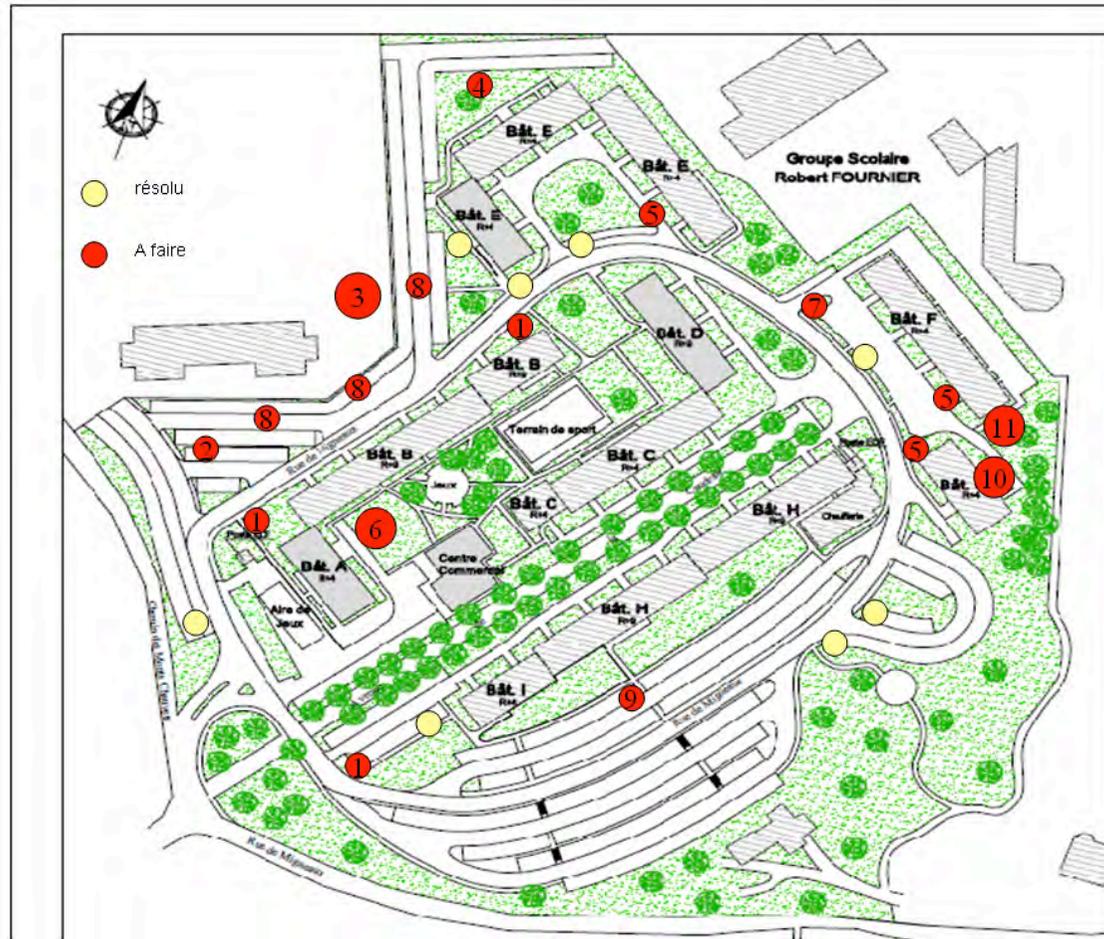
- *Des visites* se font tous les quinze jours pour assurer une veille de proximité. Un tour du quartier est organisé par la chargée de mission avec le manager de proximité de France Habitation, un gardien, un représentant du service environnement et un représentant du service voirie de la Ville. Ces tournées font l'objet de compte rendus via un outil de suivi récapitulant les observations de terrain, les dysfonctionnements repérés et précisent l'institution responsable. Tous les points difficiles repérés sont situés sur un plan de situation.
- Enfin une *réunion trimestrielle de concertation avec les habitants* est organisée en présence du bailleur. La première s'est tenue le 20 avril et la seconde le 23 juin 2010. Ces rencontres permettent aux habitants de transmettre directement au bailleur les difficultés de gestion repérées dans les appartements, parties communes et espaces extérieurs. Le bailleur est ainsi en mesure de répondre précisément sur chaque point en expliquant ce qui est engagé, et d'argumenter si nécessaire sur les contraintes préalables à lever. Un support listant l'ensemble des points à étudier est distribué aux participants et le compte rendu de réunion, basé sur le même modèle, est ensuite envoyé à chacun.

Outil de suivi des tournées bimensuelles : la carte des situations

Dans cette phase transitoire, l'ensemble de ce dispositif a travaillé selon plusieurs axes :

- **Apporter des améliorations à court terme aux conditions de vie des habitants** (propreté, entretien des espaces verts, reconquête des espaces à l'abandon...)
- **Amorcer une réorganisation des responsabilités de gestion en attendant la clarification opérée par la réalisation du projet** (élaboration d'une convention de gestion transitoire)
- **Réinvestir le quartier par des actions positives** (réalisation d'une aire de jeux, rénovation du terrain de sport...)
- **Faire participer les habitants à la démarche.**

Dans un second temps, le dispositif permettra de travailler sur des orientations à plus long terme en lien avec la définition du projet urbain, ainsi que sur la réalisation d'une convention.



cf. : le tableau des actions en annexe

Définition de niveaux de gestion ajustés aux différents espaces et à leurs usages :

La transformation engagée par le projet de rénovation urbaine doit être amorcée à court terme par un travail de reconquête progressive du secteur en matière de gestion, qui se traduit par deux enjeux principaux :

- La résorption des espaces sans gestion dès lors qu'ils sont visibles ou utilisés, et la définition de niveaux de gestion ajustés aux différents espaces et à leurs usages
- La qualification progressive (transitoire ou définitive) des espaces sans usage ou sous qualifiés, en articulation avec le projet urbain en cours d'élaboration

Or, la situation actuelle (particulièrement les baux emphytéotiques) ne permet pas de prendre en charge dans des conditions claires et sécurisées ces enjeux d'amélioration.

Un protocole est donc en cours de rédaction visant à clarifier et à sécuriser les interventions de chacun (Ville, France Habitation principalement) pour la période transitoire en vue de la mise en œuvre concertée des enjeux prédéfinis. Il se situe comme une étape transitoire dans la perspective d'une normalisation prochaine, suite à la résiliation des baux et à la mise en œuvre du projet.

Une amélioration de gestion est déjà constatée par les partenaires institutionnels et plus particulièrement par les habitants.

- **Un objectif : aboutir à une convention de Gestion urbaine de proximité dans les 6 mois suivant la convention ANRU**

Conformément aux engagements pris dans le cadre d'un conventionnement ANRU, la Ville de Poissy prévoit d'élaborer en partenariat avec le bailleur et les habitants dans les six mois suivant la signature de la convention une convention de gestion urbaine de proximité qui aura pour objectifs généraux :

- d'impliquer les habitants par une démarche de concertation active
- de répartir clairement la gestion des sites en fonction de leurs usages et de leur propriété
- de préserver le cadre de vie en phase chantier
- d'intégrer la collecte sélective et la gestion des encombrants
- de veiller à la tranquillité publique

3-2 Les mesures d'insertion par l'emploi

- **Une démarche volontariste mise en œuvre dans le cadre des travaux inscrits dans le protocole de préfiguration**

Dans l'attente de la définition d'un Plan local d'application de la charte nationale d'insertion, un dispositif partenarial d'insertion est mis en place depuis le mois de janvier 2010.

Un groupe de travail dirigé par la chargée de mission rénovation urbaine réunit trimestriellement la Mission Locale, le Pôle Emploi, la Maison de l'emploi, le Conseil général et les services communaux concernés. Il définit les orientations générales et les modalités à mettre en place pour un suivi de l'insertion sur les chantiers à mener sur le site de la Coudraie.

Dans le cadre des travaux inscrits au protocole de préfiguration, un recrutement dans le cadre d'un contrat d'insertion a été effectué sur le chantier de démolition porté par France Habitation ; un autre est en cours de finalisation sur le chantier de rénovation de l'école Fournier porté par la ville. 3 fiches de postes sont également ouvertes sur le chantier de rénovation de l'école Fournier et devraient être pourvues pour la fin du mois de juillet.

<u>Intitulé poste</u>	<u>Entreprise</u>	<u>Employeur</u>	<u>Suivi par</u>	<u>Quartier de provenance</u>	<u>Maitre d'ouvrage</u>	<u>Heures à effectuer</u>	<u>Date prévisionnelle d'embauche</u>
Manœuvre	Avenir Déconstruction	Idées'interim	Mission Locale	Coudraie	France Habitation	610h	15 juin
Manœuvre	Avenir Déconstruction	Idées'interim	Mission Locale	Coudraie	France Habitation	Contrat supplémentaire	5 juillet
Gardien chantier	Avenir Déconstruction	Idées Intérim	Pôle Emploi	Coudraie	France Habitation	Contrat supplémentaire	12 juillet
Electricien	Forclum	Forclum (CUI de 6 mois)	Pôle Emploi	Beauregard	Ville	340h	12 juillet
Menuisier	Lorillard	Idées'Interim	Mission Locale	Beauregard	Ville	296h	21 juillet
Technicien grande cuisine	ESTR				Ville	105h	Septembre
Monteur plombier	Cofely				Ville	260h	Octobre (proposé 5 mois)

Au total, 1611 heures sont contractuellement incluses dans les travaux, mais grâce au volontarisme de la Ville de Poissy et des entreprises partenaires, ce chiffre sera largement dépassé sur cette première tranche de travaux correspondant au protocole de préfiguration.

- **Plan local d'application de la charte nationale d'insertion**

Sur la base d'un diagnostic local de l'emploi, entamé dans le cadre du groupe de travail insertion, la Ville de Poissy s'engage à élaborer dans les six mois suivants la signature de la convention, un plan local d'application de la charte nationale d'insertion. Les objectifs fixés dans ce cadre seront à minima ceux définis par la charte nationale d'insertion, à savoir :

- 5% des heures travaillées dans le cadre des travaux d'investissement du projet financés par l'ANRU.
- 10% des embauches dans le cadre de la GUP et de la gestion des équipements

La ville de Poissy souhaite définir des objectifs plus ambitieux dans son plan local d'application notamment en terme de pourcentage réservé et de typologie des publics (élargissement à un troisième quartier en politique de la ville, voire aux personnes en difficultés d'insertion économique sur l'ensemble du territoire pisciacais). Ces orientations seront négociées avec les partenaires de l'emploi, membre du groupe de travail insertion: DDTEFP, Conseil Général, Pôle emploi, Mission locale, Maison de l'emploi.

Un dispositif de pilotage, faisant déjà l'objet de réflexion au sein du groupe de travail insertion, sera clairement défini dans le plan local d'application, et comprendra un comité de pilotage et une structure opérationnelle.

A noter qu'au-delà de ces dispositifs particuliers liés au Projet Urbain, outre les dispositifs de droit commun mobilisables par tous, la Coudraie faisant partie des trois quartiers prioritaires retenus dans le cadre du CUCS, toute action mise en œuvre dans le cadre de l'axe emploi et développement économique sont et seront également proposées aux personnes en difficultés d'insertion habitant le quartier comme évoqué ci-dessous.

3-3 Communication et travail de mémoire

▪ Le projet Mémoires de quartier

Un projet de valorisation de la mémoire du quartier a été initié avec les habitants en mai 2010, porté par le prestataire de communication Exalta. Suite à une réunion publique de présentation du projet, un groupe d'habitants volontaires a été identifié pour participer au projet. Ce projet se matérialisera par la création d'un film, pour lequel les habitants définissent actuellement le scénario, et récoltent des archives photographiques. Ils sont également responsables sur différents sites d'un vidéo-maton grâce auquel tous les habitants peuvent venir s'auto-interviewer via un questionnaire type. Dans un second temps, un livre mémoire sera édité par Exalta, sur la base notamment des archives regroupées.

▪ Dispositifs de communication de projet

Financé dans le cadre du protocole de préfiguration, la Ville de Poissy a déjà lancé une démarche active de communication autour du projet de rénovation urbaine en attribuant un marché de prestation de service à Exalta. Un plan de communication est en cours d'élaboration et sera constitué de :

- une lettre d'information (première prévue fin juin 2010),
- l'élaboration d'un logo projet et d'une charte graphique (fait en mai 2010),
- à minima 2 réunions publiques par an,
- une exposition projet installée au sein du local ville.

▪ local d'exposition de projet

La ville prévoit d'installer un local projet dans le bâtiment I. Un dossier d'autorisation de travaux et d'ERP doit être déposé, afin de lancer les travaux durant le dernier trimestre 2010 en vue d'ouvrir le local en début d'année 2011. Ce local permettrait :

- la tenue de permanence de l'équipe projet,
- l'exposition de panneaux d'information, de maquettes, de plans, de projections sur le projet de rénovation urbaine,
- la tenue de réunions de concertation avec les habitants et les partenaires institutionnels.

3-4 La Concertation

- Une forte mobilisation des habitants

Dès février 2004, date de l'annonce officielle de l'intention de démolir par la précédente municipalité, les habitants se sont mobilisés contre la démolition totale de la Coudraie et demandaient à être associés à l'élaboration du projet de transformation de leur quartier. Depuis cette date, les habitants sont organisés en Collectif, composé majoritairement d'habitants et entourés de soutiens extérieurs issus de la société civile. Le travail réalisé par les habitants et l'école d'architecture entre 2004 et 2008 a jeté les bases d'un projet alternatif à la démolition totale, plus soucieux des attentes des habitants et de la réalité de leur quotidien.

- un dispositif de concertation installé :

La Ville de Poissy a mis en place un dispositif de concertation étroite avec les habitants de La Coudraie. En moyenne, une trentaine d'habitants participent à chaque réunion de concertation. D'autre part, des échanges réguliers ont été instaurés avec les représentants d'habitants.

2009-2010 : 3 réunions publiques et un dispositif de concertation établi :

- **Réunions mensuelles sur l'avancement du projet**
- **Réunions d'informations thématiques (déroulement des chantiers de démolition ; Insertion....)**
- **Réunions trimestrielle de Gestion urbaine de proximité**
- **Groupe de travail sur la Mémoire**
- **Participation des représentants des habitants aux commissions sur le relogement transitoire**
- **Participation des représentants des habitants au comité de pilotage**

3-5 Le Contrat Urbain de Cohésion Sociale et les actions de Politique de la ville

La Ville de Poissy a signé un Contrat Urbain de Cohésion Sociale avec l'Etat en décembre 2007, le quartier de la Coudraie en tant que Zone Urbaine Sensible (ZUS) fait partie des trois quartiers prioritaires pris en compte par ce contrat.

Il est à noter, que bien que signé fin 2007, aucune action municipale n'avait été réellement lancée au 21 mars 2008. Le choix a été fait de conserver le document rédigé par l'ancienne municipalité, afin de ne pas procéder à une réécriture chronophage qui n'aurait pas permis à la commune de mener une réelle mise en œuvre du projet, les axes d'intervention étant assez larges pour pouvoir intégrer de nouvelles actions.

En juillet 2010, le Contrat Urbain de Cohésion Sociale de Poissy a de nouveau été prorogé d'une année comme l'ensemble des CUCS du territoire national.

La municipalité a choisi de travailler dans un partenariat d'actions avec l'ensemble des acteurs, non seulement, sur la géographie prioritaire, mais également d'anticiper sur le territoire global de la commune, afin de tenter d'œuvrer au glissement des actions, qui y seraient éligibles, vers le Droit Commun.

Le quartier ZUS de la Coudraie et ses habitants peuvent profiter de l'ensemble des actions du CUCS ayant une portée plus générale (ensemble des quartiers prioritaires voire toute la ville) et peuvent également être l'occasion d'actions particulières sur le quartier.

➤ Habitat et Cadre de Vie

Le Projet Urbain de la Coudraie entre dans le cadre de cet axe I qui regroupe également d'autres orientations telles que notamment la démocratie locale et la Gestion Urbaine de Proximité, le développement associatif.

Comme évoqué précédemment la Ville, via ce contrat, a souhaité mener une démarche de Gestion Urbaine de Proximité sur l'ensemble de son territoire.

Ainsi l'expérimentation de la démarche sur le quartier de la Coudraie, si elle est liée aux particularités du territoire, sera également intégrée à la Convention Globale de Gestion Urbaine de Proximité de la Ville, comme le seront les conventions produites sur les quartiers de Beauregard et de Saint Exupéry. Dans un second temps, celles d'autres quartiers pour lesquels la mise en œuvre de ce type de démarche serait recommandée pourront également faire l'objet d'une prise en compte, dans l'optique d'une généralisation du dispositif de la GUP sur l'ensemble du territoire pisciacais.

➤ Emploi et développement économique

Dans le cadre de cet axe, un partenariat fort a été établi avec la Mission Locale Intercommunale de Poissy située place Corneille, quartier de Beauregard et de nombreuses actions ont pu être initiées et cofinancées via le Contrat Urbain de Cohésion Sociale.

La Coudraie étant l'un des trois quartiers prioritaires inscrit dans le CUCS, l'ensemble de ces actions et des actions à venir ont et seront proposées aux jeunes de 16 à 25 ans habitants le quartier et en situation d'insertion. On peut notamment évoquer le Forum de l'emploi et de la jeunesse dont la deuxième édition a eu lieu cette année et dont la prochaine édition se déroulera cette fois encore dans le quartier des Hauts de Poissy au Centre de Diffusion Artistique.

Autre dispositif Politique de la Ville mobilisé sur l'ensemble des quartiers ZUS de Poissy et élargi au quartier Politique de la Ville : le contrat d'autonomie proposé par l'Etat et pour lequel la Mission Locale a sollicité les jeunes résidant dans les trois quartiers CUCS.

Dans le cadre de la contractualisation du CUCS, un certain nombre d'actions sont et continuent ainsi à être proposées aux jeunes du quartier de la Coudraie et plus généralement à l'ensemble des jeunes en situation d'insertion de la Ville depuis 2008.

Le Pôle de Proximité de la MDE Amont 78 devrait voir le jour courant 2011 et permettre de coordonner et de proposer des actions en lien avec le public en situation d'insertion de plus de 25 ans. Il a été choisi de localiser ce pôle de proximité en centre ville. En effet, l'exemple du Point d'Accès au Droit situé en centre-ville et son taux de fréquentation (+35 % des utilisateurs issus de Beauregard et la Coudraie), prouve qu'il est possible d'implanter un dispositif en dehors d'un quartier et que les habitants en soient usagers.

Ce qui entre tout à fait en résonance avec le fil directeur de la politique municipale concernant le lien social qui insiste sur la nécessité à inciter les habitants à sortir de leur quartier pour s'approprier la ville.

Dans le cadre du développement économique, une chargée de mission Service Amorçage aux Projets a été recrutée en lien avec la ville d'Achères et la MDE Amont 78.

Son action consiste à répondre aux questions de porteurs de projet ou de créateurs d'entreprise potentiels, de les aider à structurer leur projet afin de les orienter vers les structures et dispositifs adéquats qui les accompagneront dans le processus de création puis de gestion de leur entreprise.

Ses permanences ont lieu à la Maison de la Citoyenneté et de la Solidarité Associative située non loin de la gare toujours dans un souci d'inciter les habitants à sortir de leur quartier, mais également une matinée par semaine à la Mission Locale Intercommunale quartier Beauregard. Les porteurs de projets résidant à la Coudraie peuvent et pourront donc facilement mobiliser ce dispositif, s'ils le souhaitent.

➤ Réussite Educative

Le Programme de Réussite Educative est l'une des actions de ce troisième axe du CUCS,

Ce dispositif s'applique prioritairement aux établissements scolaires dits en Réseau de Réussite Scolaire (RRS). L'école Fournier fait partie des écoles RRS. Donc depuis 2008 une programmation annuelle d'actions, centrée sur le suivi individuel de jeunes et d'enfants potentiellement en difficultés ou pouvant le devenir, est proposée aux quatre écoles des Hauts de Poissy.

Un club coup de pouce a, par ailleurs, été créé et financé par le PRE chaque année depuis deux ans, au sein de l'école Fournier. En 2011 Cette action sera de nouveau reconduite sur le quartier.

Ainsi les enfants et jeunes de 3 à 16 ans peuvent solliciter le dispositif PRE en cas de besoin repéré ou de difficultés sociales, sanitaires et/ou éducatives existantes ou à venir.

Outre le PRE, l'axe Réussite Educative regroupe également des actions collectives autour de l'accompagnement à la scolarité, de la notion de parentalité et des actions culturelles et de loisirs proposées par les Maisons de quartier et le Centre Social.

➤ Santé

La Ville de Poissy s'est engagée à construire une véritable politique locale de santé qui se caractérise notamment par la mise en œuvre dès juin 2010 d'un Atelier Santé Ville.

Ce dispositif de la Politique de la Ville vise à réduire les inégalités de santé et à mieux coordonner les actions de santé en partenariat avec les professionnels de santé et les habitants.

Un diagnostic a été réalisé en 2008 sur l'ensemble de la ville et a pu poser le constat d'un manque flagrant de professionnels de santé généralistes ou spécialistes, particulièrement sur le quartier de la Coudraie mais plus généralement sur la Ville. Ainsi, sur l'ensemble de la ville, 180 professionnels sont installés pour 37 000 habitants et 90 % d'entre eux travaillent en centre-ville.

La ville de Poissy a mandaté l'Association PRISM pour mettre en œuvre l'Atelier Santé Ville sur l'ensemble de la Ville et prioritairement sur les trois quartiers en politique de la ville, les questions d'accès aux soins et les problématiques de santé s'avérant plus accrues sur ces quartiers relativement excentrés.

Dans le protocole initial, il était évoqué l'idée d'un travail auprès du foyer de travailleurs migrants sur la prise en compte des problématiques de santé de cette population.

Le relogement des résidents du foyer de travailleurs migrants ne s'étant pas fait sur un seul et même foyer comme cela était envisagé initialement, il ne semble pas possible de centrer une des actions de l'ASV sur un nouveau foyer regroupant l'ensemble de la population des travailleurs migrants de la Coudraie. Une alternative a donc été proposée : celle de participer à la mise en place d'un café social dit café « chibanis » permettant aux retraités et travailleurs migrants de se retrouver, de pouvoir échanger, mais également d'aborder toutes les questions liées à des problématiques sociales, administratives, sanitaires (le cas échéant) avec un travailleur social assurant des permanences sur ce lieu. L'Atelier Santé Ville assurera le volet sanitaire de ce projet afin de favoriser l'information de santé et d'aider, voire d'inciter ce public à entrer dans un parcours de soin en cas de besoin repéré ou de sollicitation directe.

Le café « chibanis » devrait être implanté sur le quartier de Beauregard, une grande majorité de retraités résidant encore sur ce territoire, les travailleurs migrants de l'actuel Foyer relogés à Poissy seront également intégrés à la mise en œuvre de ce projet.

Au delà de ce projet, d'autres actions seront initiées est proposées à l'ensemble de la population dans le cadre de la future mise en œuvre du Plan Local de Santé.

➤ Citoyenneté et prévention

Pour inciter des populations à s'installer à la Coudraie, pour tendre à une mixité sociale, la Ville a conscience qu'il faut rendre le territoire attractif non seulement du point de vue de l'urbain mais également de l'humain. Il est donc nécessaire de transformer la situation sociale et de permettre aux habitants de réinvestir l'espace public, en clair de travailler à la disparition des facteurs d'insécurité réels et/ou ressentis, pour faire évoluer les représentations sur le quartier.

Cette problématique mobilise donc clairement les deux dimensions de l'axe citoyenneté et prévention de la délinquance du CUCS.

Il est important et nécessaire de mobiliser très fortement un partenariat autour de cette problématique en sollicitant non seulement les membres du conseil local de sécurité et de prévention de la délinquance, mais au-delà, l'ensemble des partenaires, des professionnels ad hoc et des habitants pour :

- mettre en œuvre un véritable plan d'action à court terme permettant de sortir de cette situation stigmatisante et anxiogène pour le quartier et ses habitants
- et une réflexion sur du long terme afin d'envisager des actions permettant d'éviter la réinstallation de pratiques illicites.

Le Centre Social des Hauts de Poissy

La Ville souhaite municipaliser à très court terme (janvier 2011) le Centre Social André Malraux dit « Club des Hauts de Poissy » situé place Racine dans le quartier de Beauregard et gérant également deux LCR dont un appelé « Mini Club » et localisé dans le quartier de la Coudraie.

Le choix de la municipalisation fait suite à une volonté de la Ville d'opérer un « retour aux fondements du Centre Social » : soit une place plus constructive des équipements de proximité pour favoriser les démarches de solidarités, les initiatives conjointes des habitants, les engagements pour l'intérêt collectif de proximité.

Si actuellement la dimension « éclatée » du Centre Social avec ses « LCR » aboutit à :

- des initiatives qui apparaissent morcelées et ayant perdu leur sens pour la vie du quartier ;
- des relations ayant connu une faiblesse de projets fédérateurs dans les dernières années ;
- une situation dominée par une présence morcelée, centrée sur les activités propres de chacun ;
- un émoussement d'une vision élargie à l'intérêt général du quartier et à l'importance du lien social.

Ce mode de gestion municipal donne néanmoins une approche plus élargie et territoriale, qui permettra de fédérer le quartier des Hauts de Poissy regroupant Beauregard et La Coudraie.

Ainsi le Centre Social pourra développer sa fonction d' « Animation Globale » sur le territoire des Hauts de Poissy. C'est à travers la construction d'une nouvelle identité qui se fera sur la base d'objectifs permettant le développement du lien social que les

usagers seront amenés à percevoir le Centre Social comme un espace collectif d'expression, d'écoute, d'engagement sur le territoire.

En effet, c'est la dimension du lien social intégrée au projet d'animation globale qui sera de nature à permettre l'appropriation de la ville, du voisinage, par toutes les familles et qui favorisera la venue d'usagers de tous horizons, et donc participera également à la mixité sociale.

Il est donc important, au regard du PRU dont l'une des orientations est de rattacher le Quartier de la Coudraie à Beauregard et de réhabiliter la notion « des Hauts de Poissy », de sauvegarder cette gestion territoriale élargie du futur Centre Social municipal. Ainsi même si le « mini club » actuel géré par le « Club des Hauts de Poissy » est voué à la démolition, la création d'un LCR de remplacement et sa gestion devrait revenir en termes de cohérence territoriale et de cohésion sociale au futur Centre Social municipal.

La médiation

Trois médiateurs ont été recrutés par la Ville, un en contrat Adulte relais sur le quartier de Saint Exupéry et dont les missions sont plus particulièrement dédiées à la GUP et deux autres médiateurs jeunesse (dont un second contrat adulte-relai) sur le quartier de Beauregard.

Les évolutions liées à la municipalisation du Centre Social et à la rénovation du quartier de la Coudraie conduiront nécessairement à une modification de la perception du territoire de la part des habitants et des jeunes. Des conséquences perturbatrices peuvent ainsi naître, aussi la Ville souhaite anticiper ces éventuelles difficultés en réactualisant les missions des deux médiateurs jeunesse sur le territoire des Hauts de Poissy.

Ils ont aujourd'hui pour mission d'assurer une veille dans les espaces publics et/ou ouverts au public, d'intervenir sur les situations de dysfonctionnements en matière de biens et d'équipements publics auprès des jeunes, d'assurer une mission de veille sociale et de réguler les conflits par le dialogue et enfin, d'intervenir en interface entre le public jeune et les institutions sur l'ensemble du territoire des Hauts de Poissy.

La création des postes de médiateurs permet à la Ville d'engager avec le département une étude et un diagnostic conjoints en vue de l'installation d'une équipe de prévention spécialisée. Les éducateurs de rue auront ainsi vocation à accompagner les jeunes en vue de leur insertion sociale en luttant contre leur marginalisation.