



**Ville de Poissy**



# **Programme Local de l'Habitat 2013-2019**

## **Phase 2 : Document d'orientation**

**PLH adopté le 20 décembre 2013**

# Table des matières

<b>Table des matières.....</b>	<b>2</b>
<b>I. Les éléments clés du diagnostic .....</b>	<b>3</b>
1/ Un pôle stratégique à dynamiser .....	3
2/ Une évolution des profils socio-économiques des ménages.....	5
3/ Un parc de logements atypique et peu diversifié .....	7
4/ Des parcours résidentiels freinés qui s'appuient sur le parc locatif privé dont le rôle est majeur dans l'accueil des nouveaux ménages.....	9
5/ Une faible production neuve au cours des années 2000 qui devrait se dynamiser par les grands projets de la Ville .....	12
6/ Un déficit de logements spécifiques aux besoins de certains publics .....	14
<b>II. Les principales orientations du PLH 2012-2018 .....</b>	<b>15</b>
1/ Favoriser et accompagner la construction neuve, une nécessité pour la Ville de Poissy.....	18
2/ Intervenir dans certains quartiers par la mise en œuvre de projets urbains en favorisant les liaisons internes dans la Ville .....	21
3/ Intervenir sur le parc existant et auprès de ses habitants afin de renouveler son attractivité et d'anticiper la dégradation de certains secteurs.....	24
4/ Répondre aux besoins spécifiques de certains publics .....	27
5/ Suivre et évaluer le PLH, une démarche partenariale .....	29
<b>III. Quels besoins en logements sur la commune de Poissy ? Une approche quantitative et qualitative.....</b>	<b>31</b>
Scénario 1 : « minimal » - 39 625 habitants en 2018.....	35
Scénario 2 : « intermédiaire » - 39 814 habitants en 2018 .....	36
Scénario 3 : « ambitieux » - dépassement du seuil des 40 000 habitants.....	37
A- Répartition des programmes.....	43
B- Statut des logements.....	43
C- Types de financement des logements locatifs sociaux .....	47
D- Typologie des logements .....	48
E- La morphologie .....	50

# I. Les éléments clés du diagnostic

## 1/ Un pôle stratégique à dynamiser

La ville de Poissy, au nord du département des Yvelines, est située au cœur d'un territoire stratégique et fait l'objet de différents projets vecteurs d'un nouveau dynamisme.

### ➤ Un pôle économique bien desservi

La ville est particulièrement bien desservie en matière de transport et se constitue ainsi en nœud intermodal : autoroutes A13 et A14, gare SNCF (ligne Paris Saint-Lazare - Mantes-la-Jolie), gare RER (ligne A5), important réseau de bus au départ des deux gares routières. Ce nœud intermodal contribue à positionner Poissy comme un pôle de transport du secteur, malgré sa taille moyenne. De nombreux projets de déplacements sont amenés à renforcer encore sa position stratégique dans les années à venir (tangentielle ouest, prolongement du RER E, bouclage de l'A104, Canal Seine-Nord Europe).

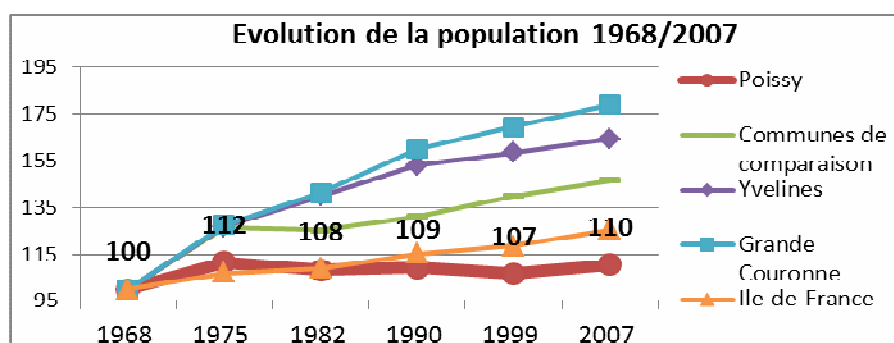
A cette localisation privilégiée s'ajoute la présence d'un pôle économique dynamique avec notamment l'implantation de l'entreprise PSA au nord de la Ville.

### ➤ Des enjeux supra-communaux qui intègre Poissy à un vaste secteur à enjeux

Compte tenu de sa position stratégique, la Ville est également concernée par différents documents supra communaux pour réaliser les enjeux métropolitains, notamment ceux du SDRIF et du Grand Paris auxquels s'ajoutent le SDADEY et l'OIN Seine-Aval.

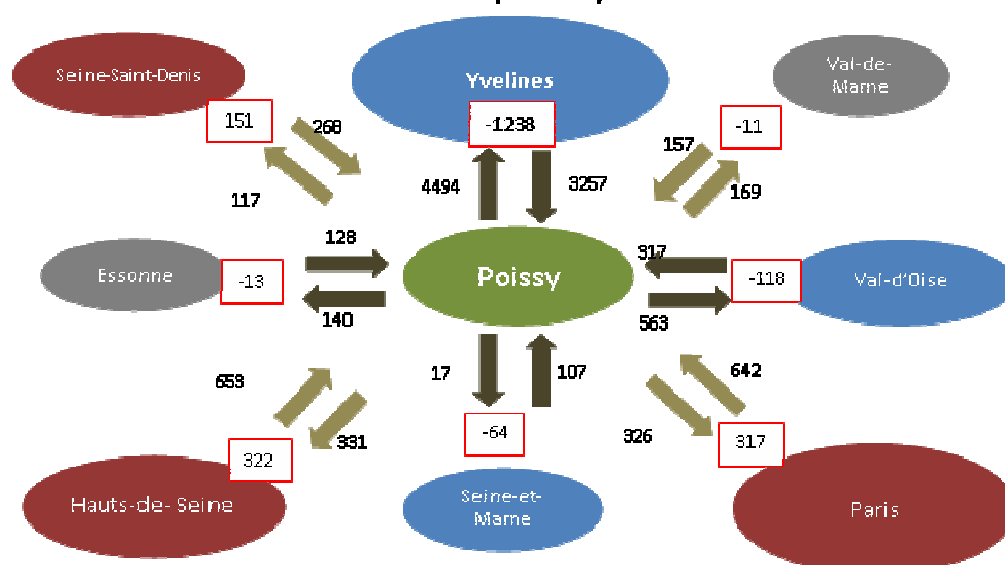
Echelle	Documents de programmation	Objectifs	Echelle des objectifs
Région Ile de France	Schéma Directeur de la Région Ile de France	7 400 logements/an	Département des Yvelines
Département des Yvelines	Schéma Départemental pour un Développement Equilibré des Yvelines - Contrat de Développement de l'Offre résidentielle	150 logements/an (entre 2011 et 2013)	Ville de Poissy
Métropole Grand Paris	Loi du Grand Paris – Territorialisation de l'Offre de Logements	2 472 logements/an	Territoire Meulan, les Mureaux, Poissy, Achères, Mantois Nord-Ouest
		2 680 logements/an	Confluence Seine-et-Oise
Territoire de Seine Aval (51 communes)	Opération d'Intérêt National	2 500 logements/an (entre 2007 et 2013)	Territoire de Seine Aval

➤ Une croissance démographique retrouvée mais un solde migratoire qui reste négatif



Alors que la population de Poissy stagnait depuis les années 70 (contrairement aux autres communes du département qui ont observé une forte croissance démographique), celle-ci a connu une importante croissance entre 1999 et 2008 : + 0,44% en moyenne. En 2008, la commune atteint de nouveau les 37 466 habitants. Du fait de la présence de zones agricoles et forestières, cette population est concentrée sur certains secteurs de la commune : 82% vivent dans les quartiers du centre-ville, de la Grande ceinture et des Hauts de Poissy.

Flux résidentiels vers et depuis Poissy entre 2002 et 2007



Source : INSEE, RG 2007

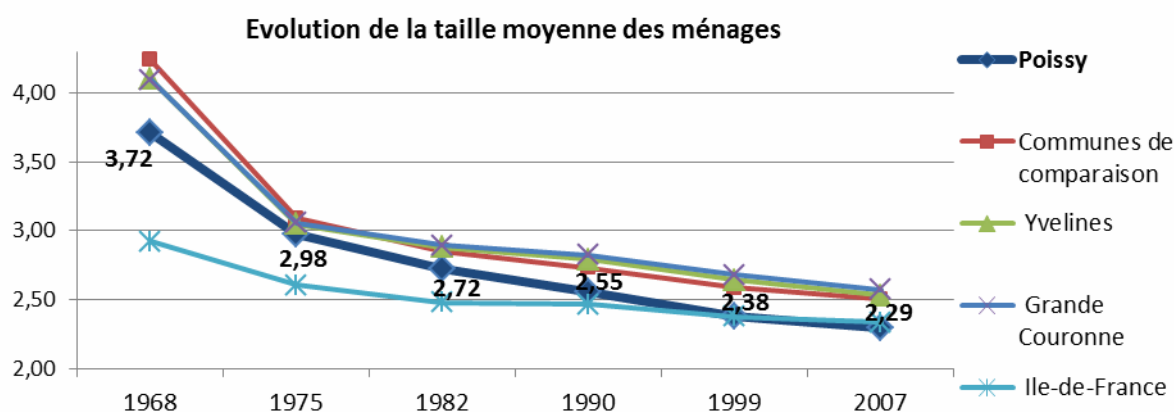
Cette croissance est due au solde naturel positif (+0,87%) qui se situe dans la moyenne des territoires de comparaisons et connaît la même évolution qu'eux. Il permet, sur la période 1999-2007, de compenser le solde migratoire (-0,47%) qui, lui, est nettement inférieure aux autres communes malgré une diminution de l'écart entre 1999 et 2007. En 2007, le solde entre les populations emménageant à Poissy et celles quittant la commune engendre une perte de 1638 habitants. Il apparaît que Poissy reste une ville particulièrement

attractive pour les habitants en provenance de Paris et des Hauts de Seine mais elle est moins « compétitive » au regard du reste des Yvelines et du Val d’Oise.

## 2/ Une évolution des profils socio-économiques des ménages

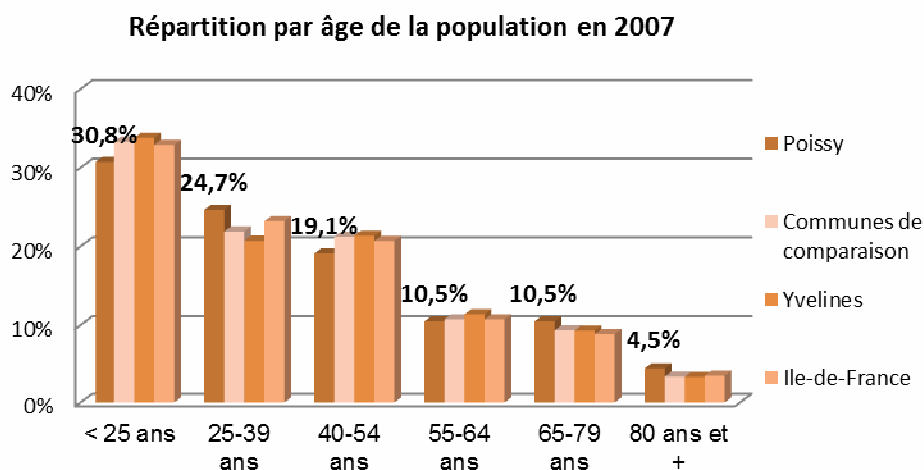
### ➤ Des tendances générales : la diminution de la taille des ménages et le vieillissement de la population

La commune est confrontée à des évolutions démographiques qui touchent la plupart des territoires français et impactent les besoins en logement. Il s’agit notamment de la diminution de la taille moyenne des ménages.



Source : INSEE, RP 2007 – exploitation principale

Le phénomène de desserrement engendre une diminution du nombre moyen de personnes par ménage (2,29 en 2007 contre 2,38 en 1999). Ainsi la composition familiale la plus représentée à Poissy est le ménage d’une personne. Les petits ménages d’une et deux personnes représentent les deux tiers des ménages (66,4%).



Source : INSEE RP 2007, exploitations principales

Poissy présente un profil initialement moins jeune que les territoires de comparaison. Le vieillissement de sa population s'accroît. L'indice de jeunesse vient corroborer ce phénomène. Et la catégorie socio-professionnelle des retraités a, en outre, crû de 18,9% entre 1999 et 2007.

Si plusieurs structures d'accueil des personnes âgées existent aujourd'hui dans la ville, elles restent peu accessibles pour celles disposant de faibles ressources et seront par ailleurs insuffisantes pour répondre aux besoins croissants en matière de logements adaptés.

### ➤ Une ville au profil ouvrier qui accueille de plus en plus de cadres

Actifs et emplois par PCS à Poissy en 2008				
	Actifs résidants à Poissy		Emplois offerts à Poissy	
	Nombre	%	Nombre	%
Agriculteurs exploitants	17	0%	8	0%
Artisans, commerçants, chefs entreprise	476	3%	703	3%
Cadres, professions intellectuelles sup.	4 333	26%	5 520	22%
Professions intermédiaires	4 694	28%	6 783	28%
Employés	4 832	28%	5 363	22%
Ouvriers	2 621	15%	6 268	25%
<b>Ensemble</b>	<b>16 974</b>	<b>100%</b>	<b>24 646</b>	<b>100%</b>

Source : INSEE, RP 2008, exploitation complémentaire

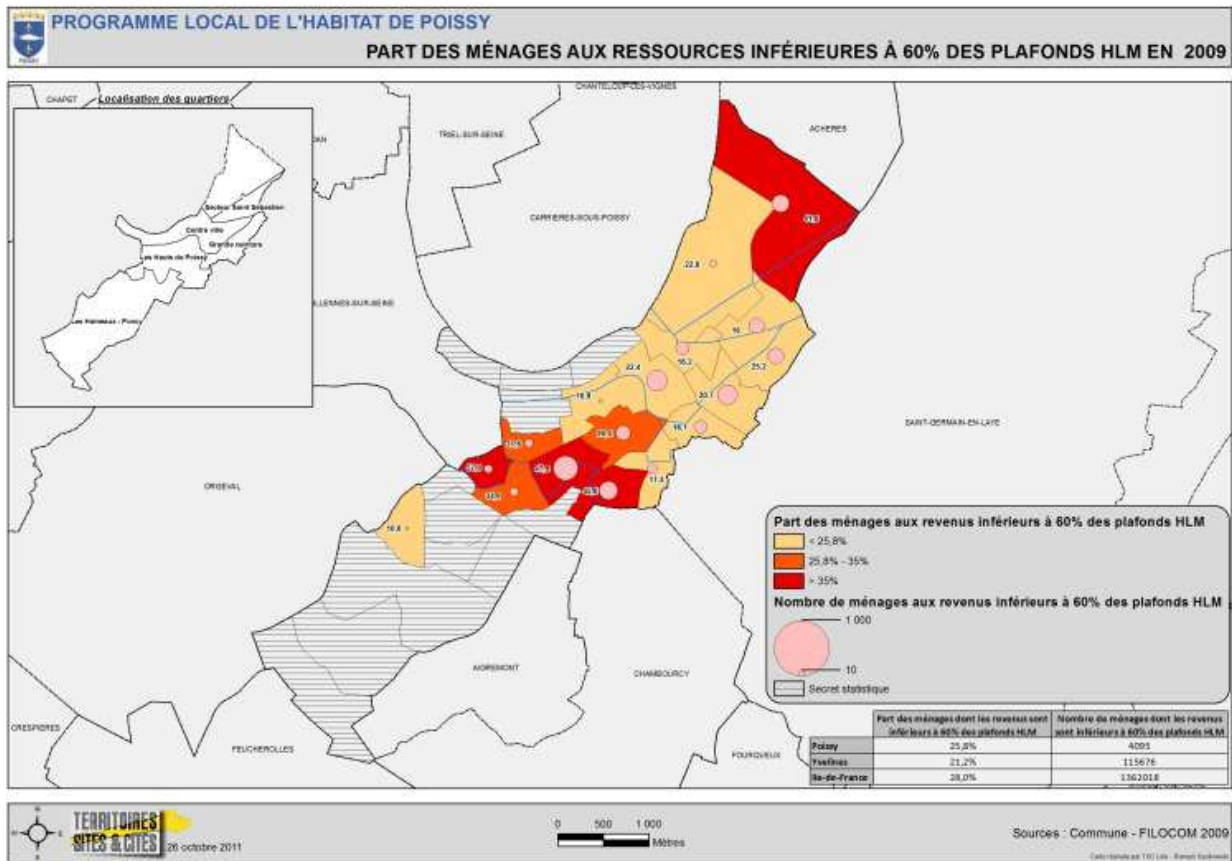
Poissy présente un déficit de cadres et professions intellectuelles supérieures. Ces deux PCS ont cependant connu une forte hausse entre 1999 et 2007 : +29,1%. A l'inverse, la part des ouvriers a chuté de presque 19%.

La proportion de cadres et de professions intellectuelles supérieures habitant Poissy est supérieure au nombre d'emplois de ce type offerts alors que la part des ouvriers

habitant Poissy est moins importante que la part d'emplois de ce type offerts sur la commune. Cette distorsion plaiderait en faveur d'un développement de l'offre de logements à destination des ouvriers.

### ➤ Des ménages plus précaires que dans les territoires de comparaison

La Ville compte une **part de ménages modestes plus élevées que dans la plupart des communes des Yvelines qui se concentrent dans certains quartiers** de la Ville, notamment La Coudraie, Beauregard et Saint-Exupéry. Sur l'ensemble de la commune, 10,5% des ménages se situent sous le seuil de pauvreté en 2009 et 26% sont éligibles à un logement social PLAI (respectivement 8,7% et 21,2% pour le département des Yvelines). 29% des ménages ne sont pas imposables à Poissy, ce pourcentage atteint 41,2% dans le périmètre de la ZUS de Beauregard.



### 3/ Un parc de logements atypique et peu diversifié

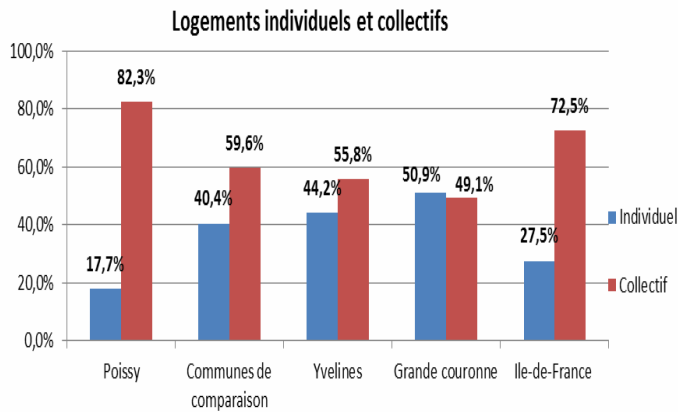
#### ➤ Une faible croissance du parc

En 2007, Poissy compte 16 665 logements (INSEE). Ce parc de logements se répartit de manière hétérogène sur le territoire communal. Entre 1999 et 2007, il connaît **une faible augmentation : +4,5%**, soit 714 logements supplémentaires en huit ans. Les constructions ont été réalisées en majorité dans le cadre de grandes opérations (ZAC Foch et Perret – 2005 et 2006), favorisant le développement de l'accès libre.

#### ➤ Un territoire de logements collectifs particulièrement dense

94,9% sont occupés au titre de résidence principale, 1,1% sont des résidences secondaires et 4% sont des logements vacants (671 logements). **Le taux de vacance a diminué entre les deux périodes intercensitaires.**

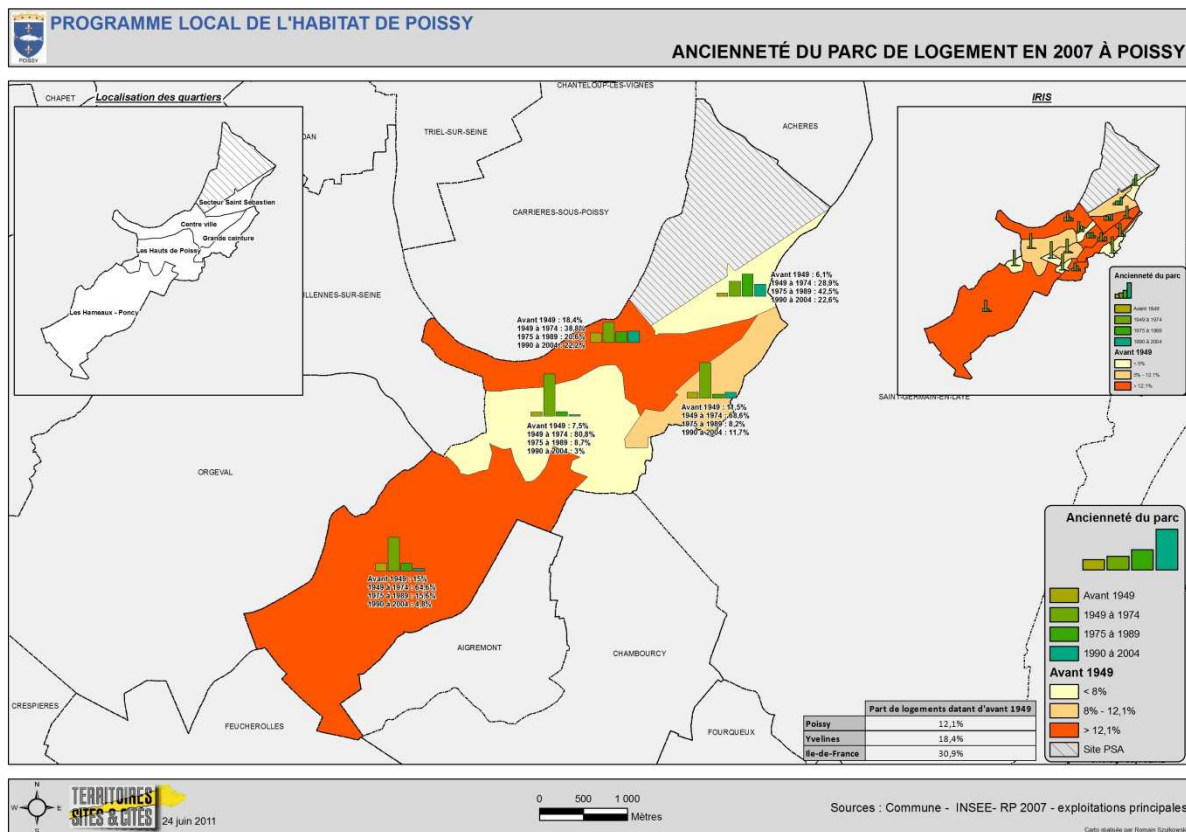
Compte tenu de son histoire économique et urbaine, Poissy se distingue de ses voisins par une très faible présence du pavillonnaire : seuls **17,7% de ses logements sont individuels** contre environ 50% dans la CA des Deux rives de Seine. Par ailleurs, la commune se caractérise par sa **très forte densité (2821 habitants/km<sup>2</sup> en 2008)** liée à l'inconstructibilité de vastes secteurs agricoles ou industriels et l'importance du collectif.



Source : INSEE - RP 2007 - exploitations principales

Par ailleurs, une partie de la vente des logements d'ICADE à leurs occupants a favorisé le développement de grandes copropriétés dont la gestion n'a pas été accompagnée. Les logements datant d'avant 1949 représentent 18% du parc dans le quartier du Centre Ville.

Le parc de logements est ancien et présente des caractéristiques qui peuvent le rendre potentiellement fragile. Une veille serait ainsi à opérer sur certains quartiers, comme celui de **Beaugard**. L'ancienneté des logements (85% des logements de la ZUS ont été construits entre 1949 et 1974) et le peu de réhabilitations expliquent la mauvaise isolation thermique et phonique de ceux-ci.



### ➤ Des typologies peu diversifiées

Les T3 représentent 37% des logements de Poissy en 2007, suivis par les T4 (26%). **Les petites et grandes typologies sont peu représentées** même si la part de T1 est plus importante que dans les territoires de comparaison. Néanmoins, entre 1999 et 2007 c'est l'offre de T5 et plus qui progresse le plus avec 13,2% d'augmentation.



Typologie des logements en 2007					
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus
Poissy	6,8%	14,8%	36,8%	26,3%	15,3%
	1078	2344	5820	4156	2421
Communes de comparaison	5,1%	11,4%	29,1%	27,0%	27,3%
Yvelines	5,8%	12,2%	23,0%	24,3%	34,7%
Grande couronne	5,4%	11,5%	22,6%	25,9%	34,6%
Ile-de-France	11,4%	20,3%	25,4%	21,3%	21,6%

Source : INSEE, RP 2007 - exploitations principales

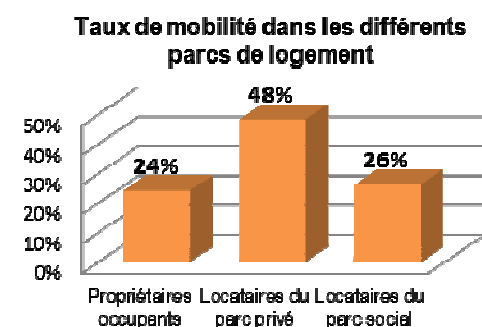
### ➤ Une forte présence du parc social

Le parc locatif social est majoritaire à Poissy, il accueille environ 39% des ménages (pourcentage variable selon les sources, ici INSEE 2007). Il se concentre principalement dans trois quartiers, à savoir : La Coudraie, Beaugard et Saint-Exupéry (73% de locataires HLM en 2009). Ce parc est fortement impacté par le projet ANRU sur le site de La Coudraie dans lequel 444 logements sociaux sont démolis (soit 73% des logements du quartier) dont 125 sont reconstruits sur site. Le PRU doit favoriser la réhabilitation et la déconcentration des logements sociaux à Poissy. Il permet d'effectuer un premier travail de requalification de ce parc vieillissant.

## 4/ Des parcours résidentiels freinés qui s'appuient sur le parc locatif privé dont le rôle est majeur dans l'accueil des nouveaux ménages

### ➤ Une répartition équilibrée des différents parcs mais dont la mobilité diffère fortement

Les locataires du parc social représentent 39% des ménages pisciacais. 38% du parc de logements est détenu par des propriétaires occupants et 21% par des locataires du parc privé. Ce dernier se concentre principalement dans le centre-ville. La part des propriétaires occupants est plus élevée également dans le centre-ville et dans la Grande Ceinture.



FILOCOM 2009

Poissy présente un taux de mobilité moyen de 33% qui est supérieur aux territoires de comparaison. Il s'explique par une forte rotation dans le parc locatif privé (48%). A l'inverse les taux de mobilités sont particulièrement faibles dans le parc social et parmi les propriétaires occupants (respectivement 26% et 24%). La majorité des emménagés récents intègrent le parc locatif privé en raison de sa forte mobilité.

---

Si l’emménagement récent de cadres a pu être observé à Poissy, notamment par le biais des ZAC Foch et Perret, l’analyse témoigne toutefois d’une possible précarisation des ménages avec l’arrivée de petits ménages plus modestes que le profil de la population pisciacaïse. Deux tiers des emménagés récents ont moins de 40 ans.

### ➤ Des parcs potentiellement fragiles

La sur-occupation à Poissy est saillante, notamment dans le parc privé qui concentre les deux tiers des situations de sur-occupation lourde. Cette problématique est particulièrement présente dans le quartier de Beaugard.

Le parc privé est également concerné par un taux relativement élevé de logements potentiellement indignes (PPPI) qui sont localisés notamment dans le secteur de Beaugard.

Les parcs locatifs social et privé accueillent des ménages plus modestes que le parc des propriétaires occupants. Leur rôle social est donc plus fort (respectivement 1,6 et 1,3).

### ➤ Les étapes du parcours résidentiel

Les caractéristiques des différents parcs illustrent globalement bien les différentes étapes d’un parcours résidentiel, avec :

- Pour 1ère étape le logement locatif privé, rapidement accessible, accueillant de petits ménages plutôt jeunes aux revenus modestes et particulièrement mobiles,
- Pour 2ème étape, le parc locatif social pour les ménages éligibles au regard de leurs ressources, plutôt jeunes et plus modestes que les ménages des autres parcs,
- Pour 3ème étape, l’accession à la propriété, pour des ménages plus âgés, plus aisés et moins mobiles que les ménages des autres parcs.

Cependant, la faible mobilité dans le parc locatif social interroge sur son rôle effectif de tremplin et sur la possibilité des ménages de ce parc à poursuivre leur parcours résidentiel.

Le parcours résidentiel des ménages pisciacaïses se heurte d’ailleurs à plusieurs freins. Tout d’abord, le manque de diversité du parc de logements ne favorise pas l’accès à un logement adapté à la composition familiale ou aux souhaits résidentiels (petites et grandes typologies, logements individuels). Ce constat se renforce par celui de la cherté des logements du parc privé (à l’exception des quartiers où l’habitat est ancien et de moindre qualité) et l’inadaptation des productions neuves aux ressources des ménages.

Par ailleurs, les propriétaires occupants sont également confrontés à des difficultés liées parfois à leur précarité, leur vieillissement mais aussi à l’ancienneté des logements.

Le parc locatif social, quant à lui, présente un taux de mobilité particulièrement faible qui s'est accentué avec le projet de La Coudraie : le relogement des ménages concernés par les démolitions et les efforts pour la reconstitution de l'offre ANRU n'ont favorisé ni l'accueil de nouveaux ménages, ni la réponse aux demandes de mutation interne ni la production d'une offre nouvelle.

Ces freins contribuent au développement des flux résidentiels en direction d'autres communes des Yvelines.

### Synthèse des trois parcs

#### Locataires parc privé

- 21% du parc, principalement dans le centre-ville
- De petits ménages jeunes aux revenus modestes (43% de 25-39 ans ; 68% sont éligibles au logement social PLUS)
- Un rôle social fort (1,3)
- Un important taux de rotation (48% contre 33% pour l'ensemble des parcs)
- 6,6% du parc locatif privé classé en PPPI, soit 343 logements
- 62% de T2 / T3
- 48% des emménagés récents

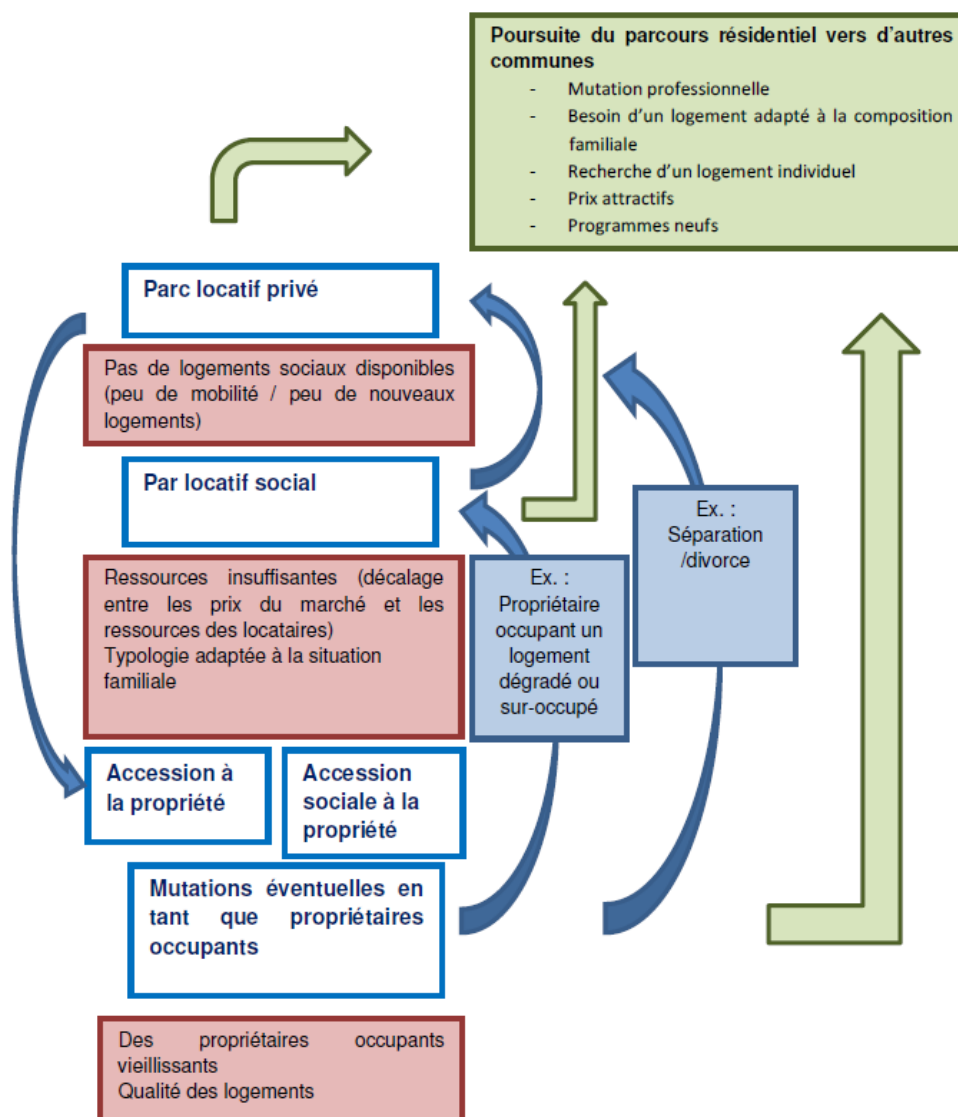
#### Locataires parc social

- 38% du parc
- Des ménages plutôt jeunes et avec des revenus précaires (55% de locataires âgés entre 25 et 39 ans)
- Un fort rôle social (1,6)
- Un taux de rotation plutôt faible (26% contre 33% pour l'ensemble des parcs)
- Un parc ancien et concentré dans certains quartiers de la ville
- Une majorité de T3/T4 (76% de l'offre locative sociale)
- L'impact du projet de la Coudraie (essentiel de l'effort actuel, peu de possibilités de construire par ailleurs)

#### Propriétaires occupants

- 37% du parc
- Des ménages plus âgés et plus aisés que dans les autres parcs (21% de plus de 75 ans ; 42% des PO ont des ressources supérieures à 130% des plafonds HLM)
- Un rôle social faible (0,4)
- Un assez faible taux de rotation : 24%
- Une majorité de T3/ T4 (58%, source INSEE 2008)

## La complexification des parcours résidentiels



### 5/ Une faible production neuve au cours des années 2000 qui devrait se dynamiser par les grands projets de la Ville

#### ➤ La faible production neuve liée aux contraintes du territoire pisciacais

Au cours des années 2000, l'essentiel des efforts de construction sur le territoire pisciacais se sont concentrés dans la réalisation des ZAC Foch et Perret notamment entre 2005 et 2006. Il en résulte un **faible effort annuel, principalement constitué de production de logements privés**. Le marché de l'accession repose ainsi quasi-exclusivement sur le parc existant.

---

Cette faible production neuve s'explique en partie par **le peu de disponibilités foncières**. Une part importante de la commune est constituée d'espaces agricoles ou forestiers inconstructibles (sud) et des vastes emprises industrielles de PSA (au nord), le reste de la commune étant très urbanisé. Ces données expliquent la répartition des constructions neuves pour la période 1999-2009 entre le renouvellement urbain (55,5%) et les dents creuses (43,8%), l'extension urbaine ne représentant que 0,8% des constructions. Ainsi, outre les grands projets de production qui verront le jour dans les années à venir, pour la durée du PLH, les possibilités de construction dépendent davantage des opportunités en renouvellement urbain et donc, d'une veille foncière pour repérer les parcelles mutables.

Le manque de logements neufs impacte directement les parcours résidentiels des ménages Pisciacais. Si ces derniers représentent 49% des acquéreurs à Poissy, beaucoup n'ont d'autres options que de poursuivre leurs parcours résidentiels en dehors de la commune, plus particulièrement les familles à la recherche d'un pavillon ou de grands logements. Ce phénomène s'accroît avec **le décalage entre les capacités financières des ménages et les prix du marché Pisciacais**.

La relance de la production neuve et la constitution d'une offre de logements en accession sociale à la propriété sont une nécessité pour permettre aux Pisciacais de continuer leur parcours résidentiel dans leur commune et à la Ville de rester attractive dans un territoire en pleine mutation.

### ➤ **Consciente de ces objectifs, la Ville est porteuse de plusieurs projets de grande ampleur**

Tout d'abord, le site de **la Coudraie** bénéficie d'un **projet de renouvellement urbain** actuellement à l'œuvre. Ce quartier d'habitat social connaît une forte restructuration qui se traduit par de nombreuses démolitions et reconstruction. L'objectif est de redynamiser le quartier et de parvenir à le réintégrer à la Ville. Toutefois, les efforts fournis en ce sens freinent la production d'une offre nouvelle de logements sociaux, hors reconstitution de l'offre ANRU.

Le deuxième projet de la Ville est situé sur une vaste emprise industrielle dans le secteur Saint Sébastien (nord). Cet éco-quartier, baptisé **EOLES** - Espace d'Ouverture et de Liens Ecologique et Solidaire – doit à terme accueillir de l'ordre de 2000 logements et favoriser la liaison entre le quartier d'habitat social Saint Exupéry et le centre-ville.

Un troisième quartier concentre l'attention de la Ville et des bailleurs sociaux, il s'agit de **Beauregard**. Ce site accueille une population précaire habitant de grandes copropriétés et du parc locatif social. La qualité médiocre du bâti et les signes de dégradations invitent à mettre en place une réflexion sur l'avenir de ce quartier et sa restructuration.

---

## 6/ Un déficit de logements spécifiques aux besoins de certains publics

### ➤ **Le respect des obligations légales en termes d'hébergement d'urgence mais la difficulté de répondre aux objectifs du Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage**

La commune dispose de 44 places d'hébergement d'urgence et respecte donc ses obligations liées à la loi MOLLE (38 places). Cependant, il semble manquer à la fois de passerelles entre hébergement et logement dit de droit commun et de places durables dans la commune pour accueillir les personnes très désocialisées ainsi que pour d'anciens migrants, suite à la fermeture du foyer de travailleur migrants. Les personnes retraitées de ce foyer ont en effet été réparties dans différentes structures qui ne sont pas toujours adaptées à leurs besoins.

Par ailleurs, Poissy partage avec des communes voisines une préoccupation pour l'hébergement des femmes victimes de violence conjugale.

La Ville n'a toutefois pas encore pu répondre aux objectifs du schéma départemental d'accueil des gens du voyage des Yvelines. **La réalisation de l'aire d'accueil de treize places a pris du retard** suite au refus du premier terrain proposé et à l'absence de réponse quant à la deuxième proposition.

### ➤ **La difficulté de mettre en place une offre en logement pour les jeunes**

Le parc de logement témoigne d'un déficit de l'offre en logement pour les jeunes, à la fois les étudiants et les professionnels en début de parcours. La Ville se positionne sur la réalisation d'un **Résidence Jeunes Actifs**.

## II. Les principales orientations du PLH 2012-2018

Suite au diagnostic, quatre enjeux ont été identifiés comme majeurs pour la commune :

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

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

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

➤ **Encourager les efforts en matière de développement durable** : Poissy souhaite promouvoir un développement et une urbanisation raisonnables et durables et devenir ainsi une ville durable. La commune souhaite orienter ses efforts vers les économies d'énergie pour limiter d'une part l'impact du coût des énergies dans le budget des ménages et d'autre part l'impact des déperditions d'énergie sur l'environnement. Au plan socioéconomique, à cause de la mauvaise qualité de leur logement et de faibles ressources, certaines familles sont confrontées à une précarité énergétique. L'augmentation du coût de l'énergie peut ainsi devenir un facteur d'exclusion lorsque des ménages n'ont plus les moyens de payer leurs factures. Ces efforts en matière d'efficacité énergétique se déclinent à la fois dans la production de logements neufs énergétiquement

---

performants et dans la réhabilitation du parc existant, dont une partie est énérgivore à Poissy. L'information auprès des ménages est également un moyen de réduire les consommations en optimisant les logements et en maîtrisant les charges.

Ces enjeux interviennent sur différentes problématiques qui s'entrecroisent parfois. Cinq axes stratégiques ont été déterminés pour y répondre, ils seront déclinés dans les fiches du programme d'action (phase 3) :

- Favoriser et accompagner la construction neuve
- Mettre en œuvre des projets de renouvellement urbain
- Intervenir sur le parc existant
- Répondre aux besoins spécifiques de certains publics
- Suivre et animer le PLH



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

---

## 1/ Favoriser et accompagner la construction neuve, une nécessité pour la Ville de Poissy

Le diagnostic a mis en évidence la reprise de la croissance démographique à Poissy. Ce constat se double de celui d'un faible effort de construction depuis quelques années qui s'est par ailleurs concentré sur la production de logements en accession libre. **La production d'une offre de logements suffisante est nécessaire pour relancer les parcours résidentiels et favoriser l'attractivité du territoire.**

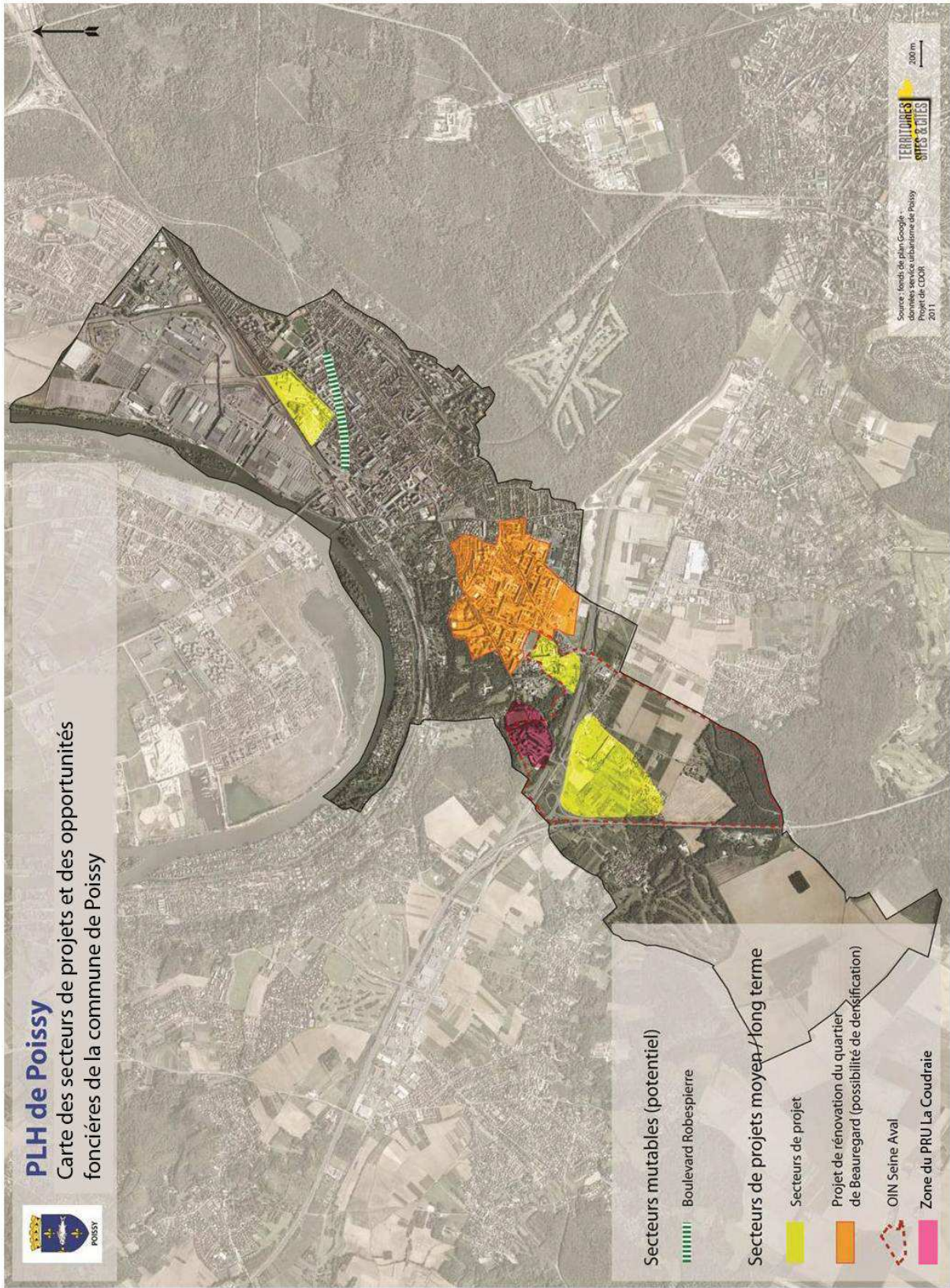
En effet, malgré une forte attractivité de la commune et une reprise de la croissance démographique, les flux résidentiels restent déficitaires, principalement vis-à-vis des autres communes des Yvelines. L'absence de construction neuve ne permet pas de rééquilibrer les lacunes présentées dans le diagnostic : manque de logements individuels, la faible mobilité des parcs de logements, manque de petites et de grandes typologies.

### Développer la production neuve

Un effort envers une production quantitativement suffisante permettra à la fois de fluidifier les parcours résidentiels en répondant aux besoins locaux et de favoriser l'attractivité du territoire. Le seuil proposé des 40 000 habitants à l'horizon 2018 (scénario III) pourrait ainsi être atteint : celui-ci est cohérent avec les objectifs de l'Etat concernant la relance de la production neuve en Ile-de-France et les orientations de la Ville qui souhaite poursuivre sa croissance démographique.

### Mettre en œuvre une politique foncière à court, moyen et long terme

La relance de la production neuve est déjà engagée grâce à la programmation de logements repérée dans le Contrat de Développement de l'Offre Résidentielle. Un certain nombre d'opérations sont d'ores et déjà programmées et devraient concourir à la réalisation de cet objectif. Toutefois, la poursuite de la production de logements se heurte à la difficulté de **mobiliser l'offre foncière dans le temps et de maîtriser son coût** pour permettre une production continue et contribuer à « détendre » le marché immobilier. Un partenariat préexiste avec l'Etablissement Public Foncier des Yvelines au sujet de l'écoquartier EOLES, il pourrait être développé sur d'autres secteurs. L'action foncière doit être valorisée par une **veille foncière**, à la fois sur les grandes emprises publiques du territoire et sur le foncier potentiellement mutable. Le développement d'une offre en diffus est également l'un des objectifs de cette production neuve, résultant de la forte densité du territoire. L'optimisation du foncier et la **réflexion en matière de choix de densification** doivent être menées par la Ville, notamment dans les secteurs stratégiques (centre-ville, proximité des transports). La réflexion sur l'offre foncière doit se faire à différentes échelles de temps : court et moyen terme (temps du PLH) et long terme (PLH n°2) afin d'anticiper les besoins futurs.



**PLH de Poissy**

Carte des secteurs de projets et des opportunités foncières de la commune de Poissy



**Secteurs mutables (potentiel)**

||||| Boulevard Robespierre

**Secteurs de projets moyen/long terme**

■ Secteurs de projet

■ Projet de rénovation du quartier de Beauregard (possibilité de densification)

--- OIN Seine Aval

■ Zone du PRU La Coudraie

---

## **Répondre aux besoins locaux des Pisciacais : diversifier le parc tout en favorisant la production d'une offre cohérente avec les capacités financières des ménages**

Le décalage entre les prix du marché et leurs capacités financières constitue un frein pour les Pisciacais qui souhaiteraient poursuivre leur parcours résidentiel à Poissy. Par ailleurs, l'offre ne répond pas toujours à leurs aspirations (individuel, grande typologie, etc.). La production d'une offre à prix accessible, maintenant le taux de logements sociaux (afin d'augmenter sa mobilité) et diversifiant l'offre actuelle (petites et grandes typologies, logements intermédiaires ou à morphologies innovantes) résultera d'un partenariat avec les bailleurs et les promoteurs immobiliers.

La position stratégique de Poissy la place au cœur de l'enjeu départemental de développer l'offre sociale et très sociale à proximité des transports et des bassins d'emplois. La Ville souhaite également répondre aux besoins des actifs travaillant à Poissy mais ne parvenant pas toujours à se loger sur place. La diversification de l'habitat en favorisant la production d'une offre dans le diffus (petits programmes) d'accession sociale à la propriété, de PLS et de logements privés tout en maintenant la production de logements PLAI, notamment hors des grands quartiers d'habitat social est à rechercher.

## **Poursuivre une réflexion sur les formes de densité souhaitées et souhaitables à Poissy**

Le positionnement de Poissy, sa très bonne desserte et la difficulté de mobiliser du foncier invitent la Ville à poursuivre une réflexion sur les formes de densité actuelles et celles qui lui permettraient de se développer tout en évitant la consommation à outrance engendrée par la construction de pavillonnaire.

Cet objectif, qui peut se traduire par la réalisation d'un référentiel des densités et formes urbaines identifiant des exemples innovants, doit permettre de mettre en relation les aspirations des habitants avec la réalité du contexte territorial en favorisant les programmes de logements intermédiaires, dans lesquels les logements peuvent disposer d'espaces privatifs extérieurs (terrasse, jardin) ou encore d'habitats partagés (partage d'espaces communs comme les jardins voire mutualisation de certaines pièces : atelier de bricolage, buanderie...).

## **Produire une offre de qualité sur le plan énergétique**

La production d'une offre neuve de qualité sur le plan énergétique est également une volonté de la Ville afin de maintenir l'attractivité de son parc, d'anticiper des situations de précarité énergétique et de contribuer à la diminution de la consommation d'énergies.



- **Dans l'élaboration du PLH, tenir compte les démarches en matière de développement urbain existantes (PLU, Plan de Mobilité, Agenda 21, CUCS, CLS...) et à venir (contrat de territoire, intercommunalité, SCOT)**

Une fois élaboré, le PLH de Poissy a vocation à être le document stratégique de référence de la politique de l'habitat et du logement de la Ville. Dans cet objectif, et afin de ne délaisser aucun quartier de Poissy, celui-ci doit contribuer à assurer la cohérence entre la stratégie de l'habitat et du logement de la ville et les autres démarches en cours et à venir et devenir une référence partagée par tous. La poursuite d'enjeux communs et la mobilisation de l'ensemble des moyens d'actions de l'urbanisme permettant sa mise en œuvre sont essentiels afin de garantir son caractère opérationnel. Ce principe est d'ailleurs favorisé par le législateur notamment par la réduction du délai de mise en compatibilité du PLU avec le PLH (loi MOLLE : art 29/CU : L.123-1 ; L.123-12 et L.123-14)

- **Poursuivre le PRU de La Coudraie et son extension sur le secteur Poissy sud**

Le PRU de la Coudraie est en cours de réalisation. Il doit permettre de redynamiser ce quartier excentré, concentrant des difficultés sociales. Les bienfaits du PRU ne dépendront toutefois pas que de l'engagement de la Ville auprès des habitants dans les années à venir. En effet, les investissements colossaux dans la structure et la morphologie du quartier doivent être accompagnés **d'une veille sociale auprès des ménages en grande difficulté** afin de ne pas à nouveau voir le quartier se dégrader. Un travail de fond doit être fourni en ce sens.

- **Redynamiser le secteur de Beauregard**

**Le quartier de Beauregard représente un fort secteur à enjeu pour la Ville.** Une réflexion est déjà entreprise par les bailleurs sociaux. La remise en valeur de ce quartier localisé à proximité du centre-ville par une restructuration et la dynamisation de ses potentialités présente plusieurs impacts positifs. Outre l'amélioration du parc de logement, l'anticipation de situations fragiles vis-à-vis du logement et la mise en œuvre d'un projet général de valorisation, sa position charnière entre le centre-ville et la Coudraie prolonge l'objectif de remise en cohérence des différents quartiers de la ville et le travail sur ses liaisons internes.

- **Mettre en œuvre le projet de l'Ecoquartier EOLES et ses liens avec les alentours notamment le quartier St Exupéry**

La Ville porte depuis plusieurs années un important projet de reconversion de friches industrielles à proximité de la gare RER. Les premiers logements de cet écoquartier devraient être réalisés dans la deuxième moitié du PLH. Une attention particulière est portée à la programmation de ce quartier sur lequel repose de fortes attentes à la fois en matière d'offre de logements (de l'ordre de 2000 logements), d'équipements, d'exigences environnementales mais aussi de mixité sociale internes au quartier et de rôle liant avec les quartiers

---

alentours. Il s'agit notamment de favoriser la réintégration du quartier Saint-Exupéry au reste de la Ville ainsi que d'ouvrir la ZAC Perret, dont l'architecture fermée n'a pas favorisé cet objectif d'ouverture.

- **Préparer le projet de Poncy**

Au sud de l'autoroute, un vaste ensemble de terres actuellement agricoles a été identifié comme secteur à projet dans le cadre de l'OIN Seine Aval. Relié au reste de la Ville par le quartier de La Coudraie, ce quartier ex-nihilo pourrait accueillir des activités multifonctionnelles (logement, bureaux, commerces).

Ce projet engage à s'interroger quant à son impact sur les hameaux ruraux que comptent le sud de la Commune, notamment celui de Béthemont.

- Travailler à la **restructuration des quartiers** en favorisant la **mixité de l'offre de logements dans les programmations**

L'observation de l'occupation du parc existant par quartier constitue le préalable à cette orientation afin d'identifier les quartiers en difficulté pour y diversifier les profils sociaux. Les secteurs à projets tel l'écoquartier EOLES sont également concernés par ce principe dans l'objectif d'éviter la création de poches concentrant les ménages les plus aisés. Et de manière générale la production d'une nouvelle offre de logement favorisant les rééquilibrages de peuplement.

Dans l'objectif de mixité sociale, le travail sur la diversification de l'offre de logements pourra s'articuler d'autres pistes d'intervention telles que :

- La délégation du contingent préfectoral pour favoriser une meilleure gestion des attributions des logements aux ménages très modestes,
- Une concertation partenariale, éventuellement sous la forme d'une charte d'occupation du logement social, sur les attributions de logements entre les différents contingents et bailleurs ... etc.

Outre les quartiers déjà identifiés précédemment, La Bruyère nécessite une attention spécifique à plusieurs titres afin de gérer son évolution : de par sa localisation (qui à terme pourrait être valorisée avec la réouverture de la gare Grande Ceinture), sa population (arrivée de jeunes) et l'état du parc (immeubles dégradés).

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

Le parc de la Ville de Poissy est composé à plus de 80% de logements collectifs anciens, potentiellement énergivores. Une partie d'entre eux sont devenus aujourd'hui peu attractifs. Par ailleurs, les copropriétés sont nombreuses et certaines d'entre elles pourraient être amenées à se fragiliser.

En matière d'occupation du parc, le vieillissement de la population demande une prise en compte particulière pour l'adaptation des logements. Le diagnostic a permis également d'identifier la problématique de l'accueil des ménages modestes ainsi que des actifs de Poissy, dont certains ne parviennent pas à se loger dans la commune où ils travaillent au regard des prix du marché.

- **Poursuivre le partenariat avec les bailleurs et tendre à la formalisation de ce partenariat basé sur des objectifs communs**

Un partenariat entre la Ville, les bailleurs et les propriétaires pourrait concourir à la réalisation d'une charte communale du logement collectif qui concernerait différentes thématiques. Tout d'abord, les efforts de résidentialisation pourraient être homogénéisés selon des références communes. Un travail sur la gestion urbaine de proximité et sur l'optimisation du parc (réhabilitation, amélioration des performances énergétiques, bourse du logement pour améliorer la cohérence entre la typologie et la composition familiale) pourrait donner lieu à des engagements collectifs.

Le parc locatif social présente une très faible mobilité résidentielle. La Ville de Poissy souhaite réduire les distorsions entre la typologie des logements et la composition familiale de leurs occupants. Le relogement des ménages en sous-occupation dans un logement plus petit et de ceux en sur-occupation dans un logement plus grand pourrait être permis par un travail sur les mutations et une convention entre les différents bailleurs et la Ville. Cet enjeu est par ailleurs poursuivi par le département dans le PDALPD.

**Répartition des ménages en fonction du nombre de personnes et de la typologie du logement dans le parc des locataires du parc social**

	1	2	3	4	5	6 et +
T1	150	512	403	134	23	-
T2	21	145	550	196	45	s
T3	s	38	328	187	36	s
T4	s	14	177	191	51	s
T5	-	s	48	97	34	s
T6 et plus	s	s	36	81	37	s

Source : FILOCOM 2009



- **Améliorer les performances énergétiques** du parc privé et social (rénovation du parc et information)

Cet enjeu écologique et économique dépend avant tout de la réhabilitation d'anciens logements particulièrement énergivores, à la fois dans le parc social et le parc privé. L'amélioration des performances énergétiques nécessite des logements de qualité qui, par leur isolation notamment (extérieure, intérieure, fenêtre...), limitent les déperditions d'énergie. Des aides financières existent comme celles du programme « Habiter Mieux » subventionnant, sous certaines conditions, les travaux pour l'amélioration des performances énergétiques. Leur mobilisation permettrait à des propriétaires plus modestes de bénéficier de cette orientation du PLH et d'effectuer ainsi ces travaux onéreux.

Outre l'amélioration du parc, l'information et la formation auprès des ménages est un deuxième axe pour limiter les dépenses superflues d'énergies dans le logement. Apprendre à optimiser son logement et à réguler la consommation énergétique par des éco-gestes favoriserait la diminution de la facture des ménages et la lutte contre la précarité énergétique.

- Inciter l'**adaptation** d'une partie du parc privé et social au **vieillessement** et aux situations de **handicap**

La réhabilitation peut être également l'occasion de favoriser l'adaptation des logements au vieillissement de la population et l'accessibilité aux personnes handicapées dans le parc social et le parc privé. En effet, comme dans la plupart des territoires français, Poissy est marqué par l'augmentation du nombre et de la part des personnes âgées au sein de sa population. Face au manque de places dans les structures spécialisées et à leur coût, inaccessible pour une très grande partie de la population, le maintien à domicile doit être facilité afin de répondre aux besoins de ces personnes vieillissantes. Il est d'ailleurs généralement préféré tant que les ménages sont autonomes. L'accueil des personnes en situation de handicap dans les logements pisciacais pose également question, le nombre de logements adaptés dans le parc social et privé étant très restreint.

**L'adaptation du parc** est actuellement faible, elle doit être encouragée à la fois dans le parc privé et social. **L'aide au maintien à domicile organisée** par le CCAS et la Ville de Poissy (repas apporté à domicile, aides à domicile) se situe déjà dans cette optique. Plusieurs moyens d'action peuvent être envisagés qui résultent avant tout de la mobilisation des dispositifs existants (aides de l'ANAH pour le privé, de la CRAM, des caisses de retraites...) et de la mutualisation des actions partenariales.

Cet objectif pourra, en outre, être servi par le repérage et l'optimisation des attributions du patrimoine accessible des bailleurs sociaux.

- **Favoriser la réhabilitation du parc privé**

#### ***En informant, incitant et mobilisant les aides existantes***

Les propriétaires occupants ou bailleurs n'ont pas toujours les moyens financiers de maintenir leur logement en bon état. La plupart ignorent également les aides qu'ils pourraient mobiliser.

---

Une sensibilisation est donc nécessaire afin de permettre aux propriétaires ou à leurs locataires de bénéficier de conditions de logements qui garantissent leur dignité.

***En accompagnant les copropriétés fragiles dans leurs démarches (fonctionnement gestion et entretien, travaux)***

L'importance du parc collectif se traduit par la présence de nombreuses copropriétés (près de la moitié des logements de Poissy), de très grande taille (43% comptent au moins 100 logements) et dont une part est donc potentiellement fragile. En effet, la cession de son patrimoine par ICADE a contribué à renforcer le poids de ces copropriétés et les a fragilisées par la vente des logements aux locataires qui n'ont généralement pas connaissance de ce qu'implique d'être propriétaire au sein d'une copropriété (propriété du logement + de tantièmes de parties communes qu'il s'agit d'entretenir collectivement). **Une intervention spécifique en amont auprès de ces copropriétés potentiellement fragile permettra d'anticiper leur dégradation éventuelle.** Outre la formation spécifique des copropriétaires, des actions pourraient être menées en partenariat avec l'Association des Responsables de Copropriété (ARC) allant de la formation au travail de redressement de la gestion des copropriétés fragiles identifiées mais aussi avec l'ADIL 78 (Agence Départemental d'Information sur le Logement).

Il est essentiel d'adapter les actions aux différentes copropriétés :

- Aux nouvelles copropriétés qui seront créées lors de la réalisation des futurs programmes de logements pour anticiper dès le départ les modalités de gestion
- Aux copropriétés existantes qui ne présentent pas actuellement de signe de dégradation afin de maintenir une gestion efficace
- Aux copropriétés en difficultés pour favoriser leur redressement

- **Prévenir les expulsions locatives dans le parc social**

Poissy présente une part importante de ménages modestes (58% sont éligibles à un logement PLAI ou PLUS) qui a tendance à s'accroître au regard du profil des emménagés récents. Compte tenu de la précarisation des emplois, des situations familiales et des conditions de logement, des efforts doivent être menés afin de limiter les risques d'expulsions locatives qui pourraient s'accroître.

La mise en place d'un comité local d'impayés locatifs – CLIL – à l'échelle communale en partenariat avec les bailleurs pourra favoriser l'anticipation de ces situations en poursuivant les actions déjà mises en place. Cette veille doit être associée à un accompagnement social.

- **Favoriser le logement des actifs** par la production neuve et la réservation de logements

Poissy reste un noyau stratégique en matière d'emploi. Or, à cause du coût du logement, certains actifs peuvent éprouver des difficultés à se loger sur place, notamment les ouvriers en début de carrière ou ceux ayant des enfants et étant à la recherche de grands logements. Dans l'optique de réduire les déplacements domicile – travail (réduction des coûts, mise en œuvre d'un développement plus durable, etc.), le développement ou la mobilisation d'une offre locale pour les salariés de Poissy notamment en partenariat avec l'entreprise PSA (seules 40% environ des demandes locatives sociales auprès de PSA ont été satisfaites entre 2004 et 2007), pourrait être favorisée par les réservations de logements et la poursuite de la production neuve.

#### 4/ Répondre aux besoins spécifiques de certains publics

Le diagnostic a permis d'identifier plusieurs publics présentant des besoins plus spécifiques auxquels le parc actuel de Poissy ne répond pas en totalité. Il s'agit notamment des jeunes qui peuvent éprouver des difficultés à accéder à un logement adapté à leur situation professionnelle souvent moins stable, étant en début de carrière, des personnes ayant une situation familiale complexe qui nécessite une prise en charge spécifique. Par ailleurs, certaines personnes en situation de handicap ont besoin d'intégrer une structure qui leur offre les services dont elles ont besoin. Enfin, la Ville de Poissy doit réaliser l'aire d'accueil pour les Gens du Voyage.

- **Aider les jeunes à se loger et les accompagner**

L'accès à un logement en Ile-de-France est de plus en plus difficile pour les jeunes, qu'ils soient actifs ou encore étudiants. Le coût du logement, les garanties demandées par le bailleur, les ruptures familiales dans certains cas, la difficulté d'obtenir un emploi stable sont autant de freins à l'obtention d'un logement adapté à leurs besoins et leurs attentes. Le territoire pisciacais ne fait pas exception : les jeunes actifs y travaillant ainsi que les apprentis ou étudiants des différents centres de formations n'ont souvent pas les capacités de se loger à Poissy même. La Ville souhaite que le logement des jeunes soit un axe de réflexion de ce PLH afin d'identifier les moyens d'actions qui favoriseraient l'accès et le maintien des jeunes dans un logement adapté à leur situation familiale, professionnelle et financière.

La création d'une résidence pour jeunes actifs de type Foyer de Jeunes Travailleurs, est portée depuis plusieurs années par la Mairie dont le principal frein reste encore aujourd'hui la recherche de foncier. Elle permettrait de loger les jeunes professionnels travaillant à Poissy et répondre au décalage entre leurs ressources et les prix du parc locatif privé et de répondre aux besoins en logements plus souples des jeunes (alternance, CDD). Mais, plus largement, l'accès au logement autonome pour les différents profils de jeunes doit être favorisé grâce à différentes offres accessibles (résidence pour jeunes actifs, locatif social, accession sociale...).

---

La difficulté d'obtenir un logement dans le parc privé est parfois liée aux contraintes imposées par les bailleurs (CDI, ressources élevées) que les ménages plus jeunes ne peuvent parfois pas remplir. La recherche de partenariats pour mettre en œuvre des solutions innovantes, dans le parc social et le parc privé, pourrait se réaliser par le biais de la garantie de risque locatif ou encore des efforts pour faciliter la colocation. Le soutien à des projets d'habitats intergénérationnel est également envisageable pour résoudre la difficulté des jeunes à se loger tout en favorisant le maintien à domicile des personnes âgées et le lien entre ces différents âges de la vie.

Enfin, la typologie des logements à produire peut également influencer sur les capacités du parc pisciacais à répondre aux besoins des jeunes en matière de logements. Etant en début de parcours résidentiel, ceux-ci s'orientent beaucoup plus aisément vers de petites typologies. Les efforts pour programmer des T1/T2, notamment dans le parc social mais aussi dans le parc privé en s'axant davantage vers des logements à prix maîtrisés est également un moyen d'action pour favoriser le logement des jeunes.

- **Réaliser l'aire d'accueil pour les « gens du voyage »** et accompagner cette dernière (gestion, financements, accompagnement des occupants)

Une obligation légale implique la réalisation d'une aire d'accueil pour personnes appelées « Gens du Voyage ». Suite au refus par l'Etat du 1<sup>er</sup> emplacement proposé par la Ville et à l'attente de la réponse concernant la deuxième proposition, le projet a été retardé et les ménages concernés ne disposent toujours pas d'un terrain approprié pour s'installer. La réalisation de cette aire est prioritaire afin de limiter les occupations sauvages de sites non autorisés et les conflits d'usage. Elle constituera le premier point pour favoriser l'intégration des personnes concernées dans la commune.

La gestion de l'aire doit être anticipée afin de pérenniser les investissements réalisés et de garantir l'insertion de ces personnes.

- **Poursuivre le partenariat avec les villes voisines pour accueillir et accompagner les victimes de violences conjugales** (partenariats pour permettre leur mise à l'abri puis les accompagner dans leur recherche de logement)

La recherche d'un logement par les personnes victimes de violences familiales (principalement des femmes et leurs enfants) est particulièrement délicate. En effet, l'obtention d'un logement dans une autre ville favorise une mise à l'abri efficace en évitant leur mise en présence de l'ex-conjoint ayant perpétré ces violences. Cela nécessite la coordination de plusieurs communes afin de mobiliser quelques logements répondant à ce besoin.

Un partenariat en projet avec les villes voisines d'Achères et de Conflans poursuit cet objectif. La mise en relation avec les bailleurs sociaux pour réserver des logements et l'accompagnement de ces familles permettra de répondre à ces besoins aujourd'hui mal pris en compte. Cet objectif pourrait être élargi à des parents isolés ayant des difficultés à se loger.

- Accompagner les projets de logements spécifiques (maison relais pour **malades psychiques, résidence sénior ...**)

La Ville de Poissy souhaite poursuivre le développement d'offres spécifiques pour le logement de certains publics. Le projet d'une maison pour malades psychiques pourrait ainsi être étudié au cours du PLH.

## 5/ Suivre et évaluer le PLH, une démarche partenariale

- **Animer et piloter le PLH**

L'efficacité de la mise en œuvre du PLH tient en grande partie à la qualité du système de pilotage dont les objectifs sont les suivants :

- Garantir le portage politique du PLH tout au long de sa durée,
- Assurer l'animation de la mise en œuvre du Programme d'Actions et l'implication des différents acteurs partenaires.

Un comité de pilotage, animé d'une forte volonté politique, concourra au renforcement du pilotage de la politique communale de l'habitat et garantira la mise en œuvre et le suivi des outils et des financements attachés au programme d'actions.

Le PLH sera suivi régulièrement par les services urbanisme et logement conjointement, afin de juger en continu de sa mise en œuvre et éventuellement de redéfinir les objectifs à atteindre. Cette évaluation s'appuiera sur un outil d'observation du territoire. Des bilans seront réalisés tout au long de sa mise en œuvre afin d'assurer le respect de ses objectifs et éventuellement de réorienter les actions :

- Un bilan annuel,
- Un bilan à mi-parcours,
- Un bilan final.

- **L'observation, un outil d'aide à la décision**

Outil partenarial qui contribuera à renforcer une connaissance commune et partagée du territoire et de mener des actions convergentes, l'observatoire permettra, sur la base d'indicateurs spécifiques, d'évaluer régulièrement la mise en œuvre du Programme d'actions et, si nécessaire, d'ajuster les objectifs. Cet outil de connaissance constituera une aide à la décision au service des acteurs de l'habitat du territoire communal.

---

- **Une mise en œuvre partenariale du PLH**

La mise en œuvre du PLH, document de cadrage de la politique locale de l'habitat, doit s'appuyer sur un partenariat associant l'ensemble des acteurs de l'habitat. Cet aspect est rendu encore plus nécessaire dans le cadre d'un PLH communal : si la collectivité maîtrise le droit des sols de certains secteurs, elle ne dispose pas de l'ensemble des outils liés à l'exercice de la compétence habitat (financement de la production et de la réhabilitation de logements publics et aidés, gestion et attribution de logements, etc.). L'élaboration du PLH s'est ainsi voulue partenariale (rencontre des acteurs, ateliers) et sa mise en œuvre passera par une mobilisation des différents partenaires ayant contribué à son élaboration.

### III. Quels besoins en logements sur la commune de Poissy ? Une approche quantitative et qualitative

Le PLH doit permettre l'identification et la satisfaction des besoins en logements sur le territoire pisciacais à la fois en termes quantitatifs et qualitatifs pour une durée de 6 ans.

La première approche s'effectue par le biais de scénarii qui doivent prendre en compte à la fois les évolutions démographiques, la production de logements mais aussi l'impact que la croissance aura sur les équipements de la Ville, notamment les équipements de Petite Enfance et les écoles. Il en résulte un nombre de logements à produire par an au cours du PLH pour répondre aux besoins du territoire.

La deuxième approche a pour but d'affiner les objectifs de production de logements afin de préserver la diversité du parc et de réorienter certains dysfonctionnements. Il s'agit donc de présenter des enjeux en matière de statuts d'occupation, de typologie mais également en matière de morphologie et de localisation des programmes de logements.

#### 1/ L'approche quantitative des besoins en logements

---

##### a) Les variables permettant d'identifier les besoins en logements

Les besoins quantitatifs futurs en logements sont calculés à partir :

- Des besoins en logement pour loger la population pisciacaise résidant actuellement sur le territoire : combien de logements faut-il produire pour que, malgré l'évolution de la taille des ménages, les disparitions éventuelles de logement et la diminution de la part des résidences principales, la population actuelle puisse poursuivre son parcours résidentiel à Poissy ?
- Des besoins en logement pour accueillir des nouveaux habitants.

##### *Les besoins pour loger la population actuelle de Poissy : le calcul du « Point Mort »*

Les besoins pour loger la population actuelle dépendent étroitement des niveaux d'ajustement de **quatre variables** :

- **L'évolution de la taille moyenne** des ménages dépend notamment des typologies de logements construits et de la part des familles accueillies, de l'accroissement naturel, des séparations et divorces... En général, compte tenu des évolutions sociétales, il s'agit du desserrement de la population (diminution de la taille moyenne des ménages). Cependant, d'autres facteurs peuvent impacter cette variable et contribuer, à l'échelle locale, à inverser la tendance nationale.

- **Le renouvellement du parc ancien**, correspondant aux logements démolis dans le cadre d'opérations neuves, aux changements d'usage ou encore à la restructuration (fusion de logements) qui engendre un besoin plus important pour loger la même population.
- **L'évolution du taux de vacance** impacte également les besoins en matière de résidence principale. Si le parc des logements vacants et de résidences secondaires est important, il peut être mobilisé pour des résidences principales. A l'inverse un faible taux de vacance traduit la tension du marché et un manque de fluidité.

Ces trois premières variables permettent de calculer le point mort soit le nombre de logements nécessaires pour donner la possibilité à la population actuelle de se maintenir à Poissy à la fin du PLH malgré les différentes hypothèses d'évolutions du parc de logements et de la taille des ménages.

Une quatrième variable doit être ajoutée au point mort théorique afin de prendre en compte la très faible production de logements à Poissy à la fin des années 2000

- **La faible production de logements entre 2008 et 2011 nécessite un rattrapage** pour compenser ce qu'il aurait fallu construire pour permettre à la population actuelle de se loger à Poissy.

→ Ainsi à population égale, l'évolution de chacune de ces variables impacte les besoins en logement.

### *Les besoins quantitatifs pour accueillir de nouveaux ménages*

En outre, les objectifs politiques en matière de croissance démographique ou l'arrivée prévisionnelle de nouveaux ménages sur le territoire, résultant de grands projets d'aménagement et de développement économique aussi les besoins quantitatifs en logements. C'est ce qu'on appelle l'effet démographique.

## **b) L'évaluation des besoins en logements sur le territoire pisciacais**

### *Le point mort 1999-2008*

Entre 1999 et 2008, le desserrement des ménages a nécessité la mobilisation de 781 logements, 437 autres ont permis de répondre aux besoins en matière de renouvellement. Enfin, la très forte diminution de la vacance au cours de la période a impacté les besoins en logements à la baisse. Elle est d'une part due au projet de rénovation urbaine et d'autre part à la tension du marché qui a permis la remise de logements vacants sur le marché des résidences principales.

Le point mort entre 1999 et 2008 s'est élevé à 848 logements, soit 94 par an. Ce faible chiffre s'explique par l'évolution négative de la vacance.

La production de 1572 logements a permis d'accueillir 724 nouveaux ménages (80 par an).



## Point mort 2008-2019

Afin de prendre en compte le rattrapage du manque de production de logements entre 2008 et 2011, le calcul du point mort a été effectué à partir de 2008, date de la dernière actualisation des statistiques de l'INSEE.

Les besoins quantitatifs ont été déclinés selon plusieurs hypothèses de croissance de la population et du parc de logement. L'approche présentée ci-dessous est ciblée autour de trois scénarios d'évolution de la population et du parc de logements :

1. **Un scénario « minimal »** qui permettrait d'atteindre **39 625 habitants en 2018** (+2 159 habitants)
2. **Un scénario « intermédiaire »** selon lequel Poissy compterait **39 814 habitants en 2018** (+2052 habitants)
3. **Un scénario « ambitieux »**, qui vise **le dépassement des 40 000 habitants en 2018 (40 147 habitants en 2018, +2724 habitants)**

Plusieurs hypothèses ont présidé à l'élaboration des scénarios :

- **L'inversion des tendances de desserrement<sup>1</sup>** des ménages : après un desserrement continu de la population pisciacaïse (diminution de la taille des ménages), le profil actuel de la population devrait favoriser une augmentation de la taille des ménages à partir de 2012. Cette dernière atteindrait 2.27 personnes/ménages à l'horizon 2018 (2.26 en 2008). La variable liée à l'évolution de la taille moyenne des ménages est donc négative pour la durée du PLH (besoin de moins de logements pour loger la même population).
- **Une estimation des besoins liés au renouvellement du parc qui s'appuie sur le renouvellement identifié entre 1999 et 2008 soit 49 logements/an** (démolitions préalables à de nouveaux programmes immobiliers, fusions de logements, changements d'usage) ;
- **L'augmentation de la vacance conjoncturelle** : entre 1999 et 2008, les résidences secondaires et les logements vacants sont à la baisse (impact fort du PRU pour les seconds). Par ailleurs, ces types de logements sont peu nombreux dans la Ville. Or, la vacance conjoncturelle (de courte durée) est nécessaire au bon fonctionnement du marché lui permettant ainsi une meilleure fluidité favorisant les mutations et une moindre tension.

---

<sup>1</sup> Les projections réalisées s'appuient sur :

- La population de base par tranche d'âge et par sexe avec le taux de fécondité (qui est fort à Poissy, en témoigne la croissance due au solde naturel) et taux de mortalité
- Le prolongement des tendances de logement entre 99 et 2008 (production forte ZAC)
- En fonction des programmes, les populations migrantes sont réimplantées selon les nouveaux arrivants dans les logements neufs, sachant que tous les logements neufs ne sont pas utilisés par des populations migrantes (population familles ou potentielles futures familles)

- 
- **Le rattrapage de la faible production entre 2008 et 2011 d'après le nombre de logements commencés** (sources : SITADEL2 pour 2008 et 2009 et Ville de Poissy 2010 et 2011) estimé à 122 logements.

Ces scénarii doivent être confrontés aux disponibilités foncières et à la faisabilité de sortir l'opération durant le temps du PLH.

Pour chaque scénario, des estimations concernant l'évolution des effectifs scolaires seront également proposées sur la base de projections démographiques (hypothèses démographiques).

## Scénario 1 : « minimal » - 39 625 habitants en 2019

Ce premier scénario prolonge les tendances démographiques à l'œuvre dans la commune (naissances, décès, arrivées, départs) en tenant compte de son environnement (région, département, canton-ville). Il s'appuie sur une nouvelle augmentation du nombre de personnes par ménages (2,27 en 2018). **Ce scénario permettrait d'atteindre 39 625 habitants en 2019, soit 2 159 Pisciacais supplémentaires entre 2008 et 2019** et une croissance de la population de 5,8%.

Ce scénario permettrait de satisfaire les besoins des populations en place par la production de 90 logements par an entre 2008 et 2019 (point mort). Le point mort est la somme des besoins nécessaires :

- au resserrement : -6 logements /an (augmentation de la taille des ménages)
- au renouvellement : 49 logements /an (prolongement de la tendance 1999/2008)
- à la variation des résidences principales et secondaires : 47/an (Augmentation de la vacance conjoncturelle pour favoriser la fluidité du parc)

A ces éléments s'ajoutent le manque de logements produits entre 2008 et 2011 pour répondre aux besoins de la population pisciacaise identifiés par le point mort, soit 361 logements supplémentaires à construire (60 logements par an).

En outre, l'accueil de 71 ménages supplémentaires par an nécessite la production de 426 logements entre 2012 et 2019.

**Au total, l'objectif de production s'élève à 221 logements par an pour la durée du PLH soit 1327 logements.**

Ce scénario permet une augmentation très modérée du nombre de ménages qui nécessite une production neuve moindre. Il ne répond toutefois qu'à la marge aux besoins exogènes et il est en deçà des objectifs nationaux, régionaux, métropolitains et communaux de positionner Poissy en tant que pôle dynamique.

## Scénario 2 : « intermédiaire » - 39 814 habitants en 2019

Ce scénario s'appuie sur la hausse du nombre moyen de personnes par ménage à partir de 2012 pour atteindre 2,27p/ménages en 2019. Il permettrait d'atteindre **39 814 habitants en 2019**, soit 2348 Pisciacais supplémentaires entre 2008 et 2019 et une croissance de 6,3%.

Ce scénario nécessite la production de **99 logements** par an pour satisfaire les besoins des populations en place (point mort). Le point mort est la somme des besoins nécessaires :

-au desserrement : -5 logements /an

-au renouvellement : +49 logements /an

-à l'évolution de la vacance et des résidences secondaires : +55 logements /an

L'accueil de **74 ménages supplémentaires par an** et le rattrapage du manque de construction en 2008-2011 (**+67 logements par an**) porte l'objectif de production à **240 logements par an soit 1440 pendant le PLH**.

Ce scénario, bien que déjà ambitieux en matière de croissance démographique et d'objectifs de production de logements correspond à la fourchette basse des objectifs préconisés par l'Etat (entre 240 et 360 logements à produire par an). Par ailleurs, la volonté de la Ville est bien de faire de Poissy un pôle structurant du secteur ce qui nécessite de porter plus haut les objectifs de ce PLH.

## Scénario 3 : « ambitieux » - dépassement du seuil des 40 000 habitants

Ce scénario poursuit le développement démographique de Poissy avec le franchissement du seuil des 40 000 habitants en 2018. Il s'appuie sur l'augmentation du nombre de personnes par ménage à partir de 2012 qui atteint 2,27 p/ménage en 2019. Il fixe l'objectif de **40 190 habitants en 2019** soit 2724 habitants supplémentaires entre 2008 et 2019 et une croissance de 7,3%.

C'est ce scénario qui a été validé par la Ville et présenté en Comité de Pilotage.

Il permettra de satisfaire les besoins des populations en place estimées à 84 logements (point mort):

- au desserrement : -5 logements /an
- au renouvellement : 49 logements /an
- à l'évolution de la vacance et des résidences secondaires : 69 logements/ an

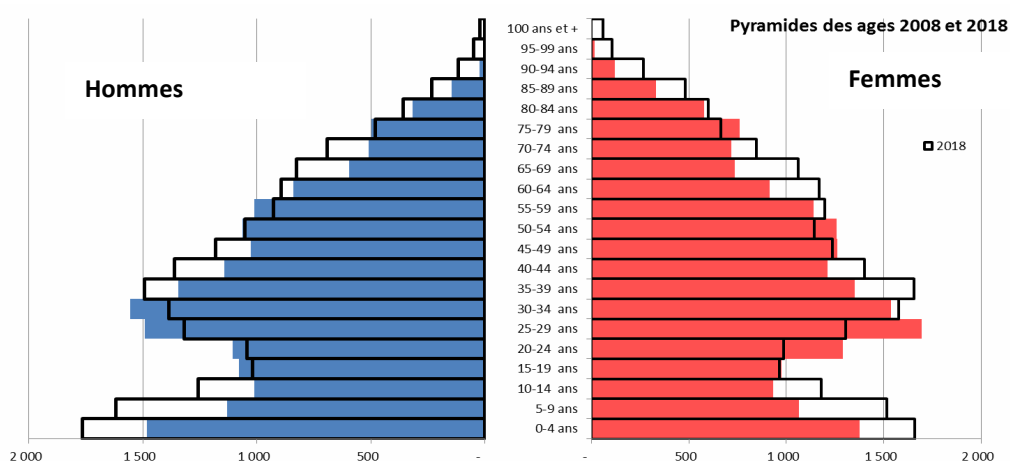
L'accueil de 83 ménages supplémentaires par an et le rattrapage du manque de construction en 2008-2011 (78 logements par an) élève un **objectif de production de 274 logements par an**.

Ce scénario implique de repenser les équipements pour accueillir ces nouveaux habitants, d'autant plus si des efforts sont menés en direction des familles. Il nécessite également une investigation afin d'accompagner le développement urbain et de répondre aux besoins en termes de services des futurs habitants.

	2008-2019	Par an	Durée du PLH	
<b>Point mort</b>	<b>1133</b>	<b>113</b>	<b>680</b>	
<i>Desserrement</i>	-46	-5	-30	<i>Augmentation de la taille des ménages</i>
<i>Renouvellement</i>	+490	49	294	<i>Prolongement de la tendance 1999/2008</i>
<i>Variation résidences secondaires/logement vacants</i>	+689	69	413	<i>Augmentation du nombre de log. vacants et de résidences secondaires</i>
<b>Effet démographique</b>	<b>831</b>	<b>83</b>	<b>498</b>	<i>Accueil de nouveaux ménages</i>
<b>Rattrapage 2008/2011</b>	-	<b>78</b>	<b>467</b>	<i>Production supplémentaire pour rattraper 2008-2011</i>
<b>Logements à produire</b>	-	<b>274</b>	<b>1 646</b>	

Impacts démographiques et en matière d'habitat			
	2008	Estimation 2011	Estimation 2019
Nombre de Résidences principales du parc	16 189	16 744	17 700
Nombre de logements du parc (ratio RP / Log 08)	17 086	17 673	18 681
Nombre de ménages	16 189	16 744	17 700
Population des ménages	36 653	37 591	40 190

L'augmentation de la population sera notamment liée à l'augmentation des enfants, des personnes ayant entre 35 et 45 ans ainsi que des personnes âgées. Ces évolutions impliquent des besoins particuliers en matière d'équipements scolaires.



### ➤ Les besoins en matière d'équipements scolaires<sup>2</sup> et de petite enfance

Les accueils petite enfance étant déjà saturés, le choix de ce scénario impliquera un fort développement de nouveaux espaces pour l'accueil des jeunes enfants, notamment dans les quartiers bénéficiant d'une importante programmation. Le même constat peut être fait à l'égard des écoles maternelles.

#### Les équipements de petite enfance

Impacts sur les besoins en petite enfance scénario			
	2011	2019 (estimations avec rééquilibrage)	Evolution
0-3 ans (2009)	1 895	2 055	<b>+160</b>
Accueil en structures petite enfance (2012)	531	719	<b>+188</b>
	28%	35%	
Accueil par des assistantes maternelles (estimation 2012, 2,5 enfants/AM)	566	617	<b>+51</b>
	30%	30%	
Autre mode de garde (estimation)	798	719	<b>-76</b>
	42%	35%	

<sup>2</sup> Précaution méthodologique : les projections en matière d'équipements scolaires ont été réalisées sur la base des écoles maternelles et élémentaires publiques. La Ville de Poissy compte par ailleurs un groupe scolaire privé, Notre-Dame, qui dispose de peu de marges de manœuvre pour accueillir de nouveaux élèves (4 classes maternelles et 10 classes élémentaires qui accueillent respectivement 116 et 273 élèves en 2011/2012).

Actuellement, 28% des enfants de 0 à 3 ans sont accueillis dans une structure « institutionnelle » (crèches collectives, familiales, haltes garderies...). Le Service « Petite Enfance » précise que 46% des demandes auprès des équipements petite enfance ne peuvent être satisfaites en 2011 (soit environ 450 demandes non satisfaites). Il est en diminution, signe du développement de l'offre et de la diminution des demandes. La poursuite de la création de places est nécessaire pour améliorer la satisfaction des demandes. Les 224 assistantes maternelles libérales accueillent 566 enfants, soit une moyenne de 2,5 enfants par assistante maternelle.

Afin de poursuivre le rééquilibrage de l'accueil des 0-3 ans, il est proposé d'accroître l'offre aux parents pisciacais pour qu'en 2018, 65% des 0-3 ans puissent être accueillis en structure (35%) ou par des assistantes maternelles (30%)<sup>3</sup>. Cette volonté forte implique l'ouverture de 188 places qui permettront de prolonger la baisse du taux d'insatisfaction des demandes d'accueil en structures municipales. La programmation de trois équipements devrait répondre en partie aux besoins identifiés. Toutefois, il sera nécessaire de maintenir le développement de cette offre afin de permettre davantage de possibilités d'accueil et d'éviter l'engorgement des structures. Selon ce scénario, Poissy devrait également compter une vingtaine d'assistantes maternelles supplémentaires.


### Les écoles maternelles

Les projections démographiques estiment à 1716 élèves en classe maternelle à Poissy en 2018 soit 209 enfants supplémentaires par rapport aux effectifs 2011/2012 (1507 élèves).

Effectifs maximum légaux des écoles maternelles actuelles					
	Nombre d'élèves (2011-2012)	Nombre de classes (2011-2012)	Maintien du nombre d'élèves par classes 2011/2012	Nombre de classes potentielles en 2019	Nombre d'élèves accueillis en 2019
Les Sablons	153	5	31	6	186
Foch	121	4	30	4	120
Abbaye	111	4	28	4	112
Montaigne	142	6	24	6	144
Pascal	149	6	25	6	150
Ronsard	125	5	25	5	125
Robert Fournier	11	1	24*	3	72
Victor Hugo	163	6	27	6	162
La Bruyère	180	6	30	6	180
Saint-Exupery	233	8	29	8	232
Péguy	119	4	30	4	120
<b>Total</b>	<b>1507</b>	<b>55</b>	<b>27,5</b>	<b>58</b>	<b>1603</b>

Source : Service Scolaire - Ville de Poissy

\* L'école Robert Fournier est actuellement sous-utilisée en raison du projet de rénovation urbaine

 Ecoles en réussite scolaire - 25 élèves maximum par classes

<sup>3</sup> Maintien de la part des enfants accueillis par une assistante maternelle

Ces nouveaux élèves pourront être accueillis en partie dans les équipements existants (ouverture de nouvelles classes) mais de nouvelles écoles devront toutefois ouvrir au cours du PLH pour accueillir dans de bonnes conditions ces enfants.

	Classes	Effectifs	Moyenne élèves/classe
<b>Capacités maximales des équipements existants à l'horizon 2019</b>	<b>58</b>	<b>1603</b>	<b>27,6</b>
<i>Dont ouverture de nouvelles classes*</i>	3	72	<b>24,0</b>
<i>Dont capacités 2011/2012**</i>	55	1520	<b>27,6</b>
<b>Équipements à ouvrir</b>	<b>4</b>	<b>113</b>	<b>28,3</b>
<b>Ecoles maternelles en 2019</b>	<b>62</b>	<b>1716</b>	<b>27,7</b>

\* Dont 2 en réussite scolaire (Robert Fournier)

\*\* 24 élèves pouvant être accueillis dans la classe ouverte de l'école Robert Fournier (11 accueillis en 2011/2012)

Pour répondre aux besoins estimés en 2018, sept classes devront ouvrir pour accueillir les enfants supplémentaires dont quatre devront ouvrir dans un nouvel équipement.

### Les écoles élémentaires

Les projections de population réalisées prévoient une forte augmentation des effectifs scolaires en 2018 : +532 élèves en élémentaire. Au total, 2440 élèves seraient à accueillir en 2018.

Effectifs maximum légaux des écoles élémentaires actuelles					
	Nombre d'élèves (2011-2012)	Nombre de classes (2011-2012)	Maintien du nombre d'élèves par classes 2011/2012	Nombre de classes potentielles en 2018	Nombre d'élèves accueillis en 2018
MOLIERE	289	11	26,3	12	315
LA FONTAINE	281	11	25,5	12	307
ABBAYE	215	9	23,9	10	239
MONTAIGNE	203	10	20,3	11	223
PASCAL	143	7	20,4	11	225
RONCARD	122	6	20,3	7	142
VICTOR HUGO	317	12	26,4	13	343
LA BRUYERE	316	12	26,3	13	342
ROBERT FOURNIER	22	2	20,3	8	162
<b>Total</b>	<b>1908</b>	<b>80</b>	<b>23,9</b>	<b>97</b>	<b>2299</b>

Source : Service Scolaire - Ville de Poissy

\* Les 2 classes de l'école Robert Fournier sont actuellement sous-utilisées en raison du projet de rénovation urbaine.

■ Ecoles en réussite scolaire - 25 élèves maximum par classes



Contrairement aux écoles maternelles, les équipements actuels ont la capacité d'ouvrir de nouvelles classes au sein de leur structure. 17 classes pourraient ainsi s'ouvrir sans nouveau groupe scolaire sous réserve de disposer d'un accueil suffisant pour les services annexes (cantines, bibliothèques, etc.) ce qui répondrait en partie aux nouveaux besoins générés.

	Classes	Effectifs	Moyenne élèves/classe
<b>Capacités maximales des équipements existants</b>	<b>97</b>	<b>2299</b>	<b>23,7</b>
<i>Dont ouverture de nouvelles classes*</i>	17	373	21,9
<i>Dont capacités 2011/2012**</i>	80	1927	24,1
<b>Équipements à ouvrir</b>	<b>6</b>	<b>141</b>	<b>23,7</b>
<b>Ecoles scolaires en 2019</b>	<b>103</b>	<b>2440</b>	<b>23,7</b>

\* Dont 12 en réussite scolaire

\*\* 20 élèves pouvant être accueillis dans la classe ouverte de l'école Robert Fournier (11 accueillis en 2011/2012)

Pour répondre à l'ensemble des besoins, 6 classes devront être créées dans un nouvel équipement à localiser prioritairement dans les zones où la croissance naturelle est la plus importante et à proximité des programmes identifiés pour la durée du PLH. La programmation du quartier EOLES prévoit d'ores et déjà la réalisation d'une crèche et d'un groupe scolaire qui absorbera une partie des besoins mais devra également tenir compte des besoins à termes liés à la production de 2 200 logements sur le quartier.

### **Les collèges et lycées**

La Ville dispose de trois collèges et trois lycées publics dont les effectifs sont en moyenne en diminution (-5% entre 2004 et 2011 pour les premiers et -9% pour les seconds). La croissance des effectifs est concentrée sur le collège Le Corbusier (+7%) et, de manière moins importante Jean Jaurès (+1%) ainsi que sur le lycée Charles de Gaulle (+35%). Les autres établissements ont vu leur nombre d'élèves diminuer.

Ainsi, 125 places pourraient être disponibles au collège, notamment dans le Collège des Grands Champs, en comparaison avec les effectifs maximum atteints il y a quelques années (2004-2005) et 498 dans les lycées Le Corbusier (par rapport aux effectifs 2004-2005) et Adrienne Bolland (par rapport aux effectifs 2005-2006). Ces places permettraient d'accueillir les nouvelles demandes, notamment dans le lycée Adrienne Bolland situé à proximité du futur écoquartier EOLES.

A noter que ces estimations ne prennent pas en compte le lancement du projet de Poncy. Dans le cas où il sortirait au cours de ce PLH, une réflexion devra être menée pour que les futurs habitants du quartier disposent des équipements nécessaires de petite enfance, scolaires et sportifs.

---

## ➤ La nécessité de mener une politique foncière à court, moyen et long terme

Ce scénario permet de répondre aux objectifs préconisés par l'Etat (entre 240 et 340 logements par an), mais sa faisabilité nécessite une investigation importante sur les disponibilités foncières et les opérations en cours de montage. Cette production sera constituée :

- Des programmations dans le cadre des grands projets de la Ville, notamment dans le quartier EOLES et de la Coudraie,
- D'autres programmations déjà identifiées par la Ville (comme l'îlot Codos),
- Du repérage de nouveaux secteurs mutables par une veille foncière, notamment dans le cas d'un partenariat avec l'EPF autour du boulevard Robespierre. Le tissu urbain étant déjà très dense, une réflexion sur une **densification raisonnable** devra être menée ainsi que sur la production d'une offre neuve en diffus dont la morphologie réponde aux besoins.

Actuellement, plus de 1 800 logements sont projetés entre 2012 et 2019. Leur réalisation nécessitera de lever un certain nombre d'hypothèques liées à d'éventuels recours, à l'obtention de financements ou encore au lancement des premiers programmes du projet EOLES (maîtrise du foncier et dépollution des sols) ce qui pourrait nous mener à 1650 logements commencés au cours du PLH, et correspond au scénario 3 (1646 logements).

## 2/ Approche qualitative

En lien avec les objectifs de la Ville de Poissy en matière de croissance et en cohérence avec les objectifs de l'Etat, le scénario 3 a été retenu. Une déclinaison qualitative des objectifs doit être réalisée.

La Ville a identifié un certain nombre de programmes, plus ou moins aboutis, qui devraient concourir à la réalisation des objectifs du scénario 3. L'analyse suivante s'appuie sur les logements déjà programmés (environ 2100 logements) en estimant qu'environ 80% seront effectivement livrés au cours du PLH.

### A- Répartition des programmes

Une grande partie de ces programmes est liée au lancement de l'Ecoquartier EOLES. Ce projet recense environ un tiers des programmes identifiés pour la durée du PLH (450 à 600 logements). Un autre tiers des logements commencés serait localisé dans le quartier de la Coudraie.

Répartition des projets de construction de logements 2012-2018		
La Coudraie	600 logements	Début du PLH
EOLES	450 à 600 logements	Fin du PLH
Hors ZAC	600 logements	2012-2018

Un suivi des programmes au cours du PLH permettra de repérer la production de logement et d'affiner des objectifs plus localisés.

### B- Statut des logements

#### Les éléments de diagnostic

- **Locatif social**
  - Les logements locatifs sociaux représentent environ 34,5% du parc pisciacais (source Ville tenant compte de la démolition ANRU), bien plus que dans les communes voisines (sauf Achères, 49% de logements locatifs sociaux en 2007 et Carrières-sous-Poissy, 36% en 2007).
  - Une grande partie des logements sociaux sont concentrés dans trois grands secteurs : La Coudraie, Saint-Exupéry et Beauregard
  - La position de Poissy au cœur des enjeux métropolitain, sa très bonne desserte, son statut de pôle économique mais également la forte demande locative sociale que la Ville recense et la

faible mobilité au sein du parc locatif social invitent à poursuivre la production de logements sociaux alors qu'ils ne représentent que 23% des logements actuellement programmés<sup>4</sup>.

Les futures programmations doivent favoriser la poursuite de la production de logements sociaux en l'axant autant que possible sur une forme diversifiée et diffuse dans les secteurs actuellement déficitaires de la ville.

#### • **Accession à coûts maîtrisés**

- Cette dénomination offre une acception plus large que « l'accession sociale » en englobant l'ensemble des opérations pour lesquelles un effort est consenti sur le prix de vente comparativement aux prix du marché libre. Elle concerne l'ensemble des dispositifs d'accession aidée (PTZ+, plafonnement des charges foncières, PSLA, etc.).
- Dans le cas présent, l'accession maîtrisée recouvre les opérations prévues en accession sociale dans le cadre de l'ANRU ainsi que les opérations pouvant bénéficier d'une TVA à taux réduit.
- Actuellement, 70 logements en accession sociale sont programmés à Poissy. **Un objectif global de 15% d'accession maîtrisée** (dont 5% d'accession sociale) pourrait être envisagé.

#### • **Logement libre**

- La part entre accession et locatif ne peut être maîtrisée au sein des programmes privés libres ;
- Il est difficile d'anticiper l'impact de la suppression du dispositif Scellier au 31.12.2012 sur l'investissement locatif. Une constante demeure cependant : les atouts de la commune au regard de son positionnement.
- Un objectif de 55% de logements privés permettrait de poursuivre le développement du parc privé, de favoriser les mobilités résidentielles et le fonctionnement général du marché. Une maîtrise des prix est toutefois indispensable.

L'importante production de logements sociaux à réaliser pendant la durée du PLH implique de préconiser des objectifs en termes quantitatifs au sein des programmes privés. La poursuite du projet ANRU de La Coudraie nécessite une attention particulière à la réalisation des programmes de reconstitution de l'offre sociale mais également privée pour permettre la mise en œuvre de la mixité sociale sur le quartier.

#### • **Les autres types de logements**

Outre les différents programmes de logements dits familiaux, la Ville souhaite renforcer l'offre de logements envers certains publics qui éprouvent des difficultés dans leurs parcours résidentiels liées à leurs faibles

---

<sup>4</sup> Comme dans la comptabilisation des logements sociaux pisciacais nous avons pris en compte les démolitions ANRU, nous prenons en compte leur reconstitution dans la programmation.

ressources, à des problèmes de santé ou dus au vieillissement, à des difficultés en matière d'insertion etc. Le PLH vise un objectif de 5% des logements sociaux dédiés à ces situations. La majorité d'entre elles concerneront le projet de Résidence Jeunes Actifs porté par la Municipalité. Le logement des personnes âgées ou handicapées sont également des enjeux forts aux yeux de la Ville.

## Les enjeux et orientations du PLH en matière de statut d'occupation

### Les constats :

- Une faible mobilité dans le parc social
- Une faible production de logements sociaux entre 1999 et 2011
- Un marché du logement trop cher pour une grande partie des Pisciacais.

### Les orientations du PLH :

- Maintenir une production importante de logements locatifs sociaux avec un **objectif de 30% proposé : 25% de logements familiaux et 5% de logements spécifiques.**
- Favoriser l'**accession à coût maîtrisé dans les programmes privés** :
  - o en utilisant les dispositifs nationaux (PTZ, TVA réduite)
  - o Grâce à des initiatives locales (décote du foncier en ZAC)
- Maintenir **des opportunités de logements pour les plus modestes** :
  - o Publics spécifiques
  - o Développer l'offre locative sociale (augmentation en valeur et quasi maintien en pourcentage)
  - o Primo accession (PSLA)

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

## La déclinaison à l'échelle infra-communale

Le caractère segmenté de Poissy invite à considérer ces objectifs à l'échelle infra-communale. En effet, trois quartiers concentrent une grande partie de l'habitat social et des personnes disposant de faibles ressources. A l'inverse, certains îlots, comme celui créé par la ZAC Foch, constituent d'autres coupures urbaines qui freinent la mise en œuvre d'une véritable mixité sociale. Un rééquilibrage est donc nécessaire afin de favoriser le

développement de programmes de logements sociaux dans les quartiers où ils sont aujourd'hui peu présents (centre-ville notamment) et à l'inverse, préconiser des programmes privés dans les quartiers de Beauregard, La Coudraie et Saint-Exupéry afin d'y diversifier l'offre de logements.

## Un meilleur fonctionnement du marché du logement en 2019

Les efforts au cours du PLH permettront de maintenir une part importante de logement social qui, même si elle diminuera par rapport au pourcentage actuel, connaîtra une hausse du nombre de logements (environ 500 logements sociaux supplémentaires).

Les opportunités créées pour l'accession, et notamment la primo accession à coût maîtrisé, contrebalanceront le prix élevé du marché pisciacais pour les habitants de la commune et favoriseront leur accès à la propriété, plus particulièrement pour les locataires du parc social, ce qui permettra d'accroître la rotation au sein de ce parc.

La possibilité de réaliser un parcours résidentiel dans la commune sera de fait améliorée et générera une plus grande mobilité dans les différents parcs. De nouvelles populations pourront ainsi être accueillies et l'investissement privé dans un parc en accession « libre » sera diversifié.

Statut	Locatif social	Accession maîtrisée		Accession/locatif libre	Total
		Accession sociale	Accession à coûts maîtrisés		
Parc 2008 (INSEE)	5798	Non définissable	Non définissable	10 692	16190
	36%			64%	100%
Actuellement programmés	647	80	220	1253	2200
	30%	3.5%	10%	56.5%	100%
Parc en 2018 d'après programmation fixée	6 445			11 945	18 390
	35%			65%	100%
<b>Parc en 2018 selon scénario</b>	<b>6281</b>			<b>11 857</b>	<b>17700</b>
	<b>35.5%</b>			<b>64.5%</b>	<b>100%</b>

## C- Types de financement des logements locatifs sociaux

### Eléments de diagnostic

Le diagnostic a identifié une part élevée de ménages dont les ressources correspondent au financement PLAI, soit les plafonds de ressources les plus bas du logement social : 26% des ménages pisciacaïs sont éligibles au PLAI.

La production récente de logements PLS (construction neuve et conventionnement lié aux acquisitions des anciennes résidences d'ICADE à Beauregard), accessibles aux ménages de la frange supérieure du logement social, entame un déséquilibre de l'offre locative sociale.

Enfin, le projet de la Coudraie est déjà programmé et impacte donc les productions de logements PLUS CD et PLAI sur la durée du PLH.

### Enjeux du PLH

- Utiliser les financements pour apporter de la mixité au sein des programmes sociaux et privilégier des programmes mixtes
- Utiliser le PLS dans certains quartiers (facteur de diversification dans les quartiers d'habitat très social et dans les quartiers d'habitat privé)
- **Une part importante de PLAI mais des besoins élevés liés à la construction d'une résidence jeunes actifs**
- Prévoir 20% de PLAI dans les opérations de logements « familiaux »

Statut	PLS	PLUS / PLUS CD	PLAI (familial et spécifique)	Total
<b>Programmation totale durée du PLH</b>	<b>15%</b>	<b>55%</b>	<b>30%</b>	<b>100%</b>

### Une diversification à l'échelle infra-communale

Afin de favoriser la mixité sociale dans la Ville de Poissy, la diversification du parc social doit être adaptée selon les différents quartiers de Poissy. Ainsi, dans les grands quartiers d'habitat social, une augmentation de l'offre en logements PLS, voire PSLA pourrait permettre de jouer sur la mixité sociale.

A l'inverse, des logements sociaux accessibles à des populations modestes (PLAI, PLUS) seraient à développer dans le centre-ville et les autres secteurs actuellement moins bien pourvus.

Cet enjeu est par ailleurs un objectif du PDALPD des Yvelines qui préconise la diversification du parc social pour les communes disposant déjà de plus de 20% de logements sociaux.

## D- Typologie des logements

### Eléments de diagnostic

	T1	T2	T3	T4	T5 ou +	NR	Total
Parc 2009	1244	2735	5908	3968	1993	/	15848
	8%	17%	37%	25%	13%	/	100%
Logements autorisés entre 1999 et 2010	265	393	450	330	240	10	1688
	16%	23%	27%	20%	14%	1%	100%

Source : DRIEA, Sitadel2 en date réelle

Aujourd'hui, la très grande majorité des logements correspond à des T3 et T4. Si un rattrapage récent s'est fait en faveur des grandes typologies, ces dernières demeurent sous-représentées à l'égard des autres territoires de comparaisons.

En effet, le parc pisciacais ne correspond pas aux compositions familiales pisciacaises et aux attentes des demandeurs de logements sociaux.

La Ville dénombre également un fort besoin en petites typologies pour répondre notamment aux besoins des jeunes arrivants sur le territoire pour des études ou un premier travail ainsi que pour les décohabitants mais aussi pour les personnes qui vivent des séparations.

### Enjeux et orientations du PLH

La production récente a entamé un rééquilibrage de l'offre en matière de typologie. Celui-ci est toutefois à poursuivre. Le développement des petites et grandes typologies est à favoriser dans la Ville de Poissy dans selon les statuts d'occupation (social, privé, accession maîtrisée) et des morphologies (habitat intermédiaire, individuel, collectif) variés pour répondre aux mieux aux besoins des ménages et à la mise à en œuvre de la mixité.

- ➔ Rééquilibrer la production vers les **petites** (notamment dans le parc social) **et grandes typologies**,
- ➔ Etre ambitieux dans ce rééquilibrage afin de répondre au **souhait d'accueillir de familles**.
- ➔ Prendre en compte les contraintes de commercialisation ou de charges locatives

Typologie	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces ou +	Total
Parc 2009 (FILOCOM)	1244	2735	5908	3968	1993	15848
	7,8%	17,3%	37,3%	25,0%	12,6%	100,0%
Programmation souhaitée dans le parc social	28%		36%	26%	10%	100%
Programmation souhaitée dans les opérations de promotion privée	30%		35%	25%	10%	100%



## Une amorce du rééquilibrage des typologies en 2019

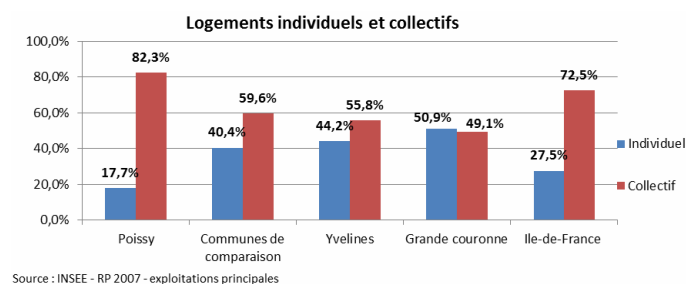
En 2019 le rééquilibrage ne devrait être visible qu'à la marge, toutefois, les orientations du PLH permettront :

- De maintenir l'offre de « grands logements » dans la construction neuve par rapport aux tendances actuelles. En outre, cette programmation ne comprend pas la production à venir de quelques grands logements en individuel dans des dents creuses qui pourront compléter cette offre en grandes typologies. Ainsi, si la part de grands logements reste stable, leur nombre augmentera de près de 180 unités environ.
- De combler en partie le manque de petits logements, notamment, dans le parc social (+525 T1 et T2 environ en 2019) ;
- De stabiliser la part des T3 et T4 avec une augmentation de leur nombre (respectivement + 600 et +430 T3 et T4 environ) qui constituent l'essentiel de la demande.

Typologie	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces ou +	Total
Parc 2009 (FILOCOM)	1244	2735	5908	3968	1993	15848
	7,8%	17,3%	37,3%	25,0%	12,6%	100,0%
Programmation à envisager sur les projections	638	792	550	220	2200	2200
	30%	35%	25%	10%	100,0%	100,0%
	524	611	437	174	1746	1746
<b>Parc en 2019 selon scénario</b>	4503	6519	4405	2167	17594	17594
	25%	37%	25%	12,5%	100,0%	100,0%

## E- La morphologie

### Eléments de diagnostic



L'offre en matière de logements individuels est très faible à Poissy au regard des autres communes du secteur et la programmation récente n'est pas en faveur de la diversification du parc. Par conséquent, des ménages qui souhaitent accéder à l'individuel

quittent la commune pour poursuivre leur parcours résidentiel.

Entre 2001 et 2010, en moyenne 12 logements individuels par an ont bénéficié d'une autorisation de construction (SITADEL2).

Nombre de logements commencés entre 1999 et 2010				
	individuels purs	Individuel groupé	Collectif	Total
<b>Total général</b>	<b>144</b>	<b>56</b>	<b>1334</b>	<b>1534</b>
	<b>9%</b>	<b>4%</b>	<b>87%</b>	<b>100%</b>

Source : SITADEL2 (1999-2009), Ville de Poissy(2010)

### Les enjeux et orientation du PLH

- ⇒ un enjeu de morphologie urbaine nouvelle (intermédiaire, logement modulable ...) et d'habitat (jardins partagés, équipements communs) permettant de nouveaux usages des logements.

En raison du contexte urbain de Poissy, l'essentiel de la production concerne toutefois des logements collectifs. De grands projets sont en réflexion sur certains secteurs ciblés, notamment le quartier de La Coudraie et EOLES. Le reste de la production de logements collectifs serait peut-être à orienter vers de petits programmes en diffus.

Par ailleurs, le développement de morphologies innovantes permettrait d'offrir aux habitants une alternative au grand collectif tout en s'adaptant au contexte dense et à la rareté du foncier à Poissy. Ainsi la production de logements individuels groupés et de logements intermédiaires (avec espaces privatifs extérieurs types terrasses, rez-de-jardin, entrées individuelles dans le collectif ...) pourrait être favorisée.

Des projets à moyen ou long terme sont en réflexion sur des secteurs déjà identifiés mais dont la programmation n'est pas fixée. Compte tenu de la forte densité de population à Poissy, liée à la présence de foncier non urbanisable et de plusieurs quartiers de grands ensembles, la densification dans le diffus, par exemple autour du boulevard Robespierre, serait à privilégier. Elle permettra à la fois de travailler à la réalisation de petites opérations à la morphologie innovante et de favoriser leur intégration dans le paysage urbain.