



Ville de Poissy



# Programme Local de l'Habitat 2013-2019

## Phase 1 : Diagnostic – Partie 2

PLH adopté le 20 décembre 2013

# Table des matières

|  |  |
|--|--|
| <b>1. PREAMBULE .....</b>  |  |
| <b>1.1 Qu'est-ce qu'un Programme Local de l'habitat et en quoi consiste-t-il ?.....</b>  |  |
| <b>1.2 Quelles sont les évolutions réglementaires du PLH ?.....</b>  |  |
| <b>1.3 Des évolutions réglementaires qui justifient la nécessité d'élaboration d'un nouveau PLH pour la ville de Poissy .....</b>                      |  |
| <b>1.4 Le diagnostic, 1ère phase du PLH.....</b>   |  |
| <b>1.5 Les échelles d'analyse et le découpage des quartiers.....</b>   |  |
| <b>2. LA VILLE DE POISSY DANS SON CONTEXTE TERRITORIAL .....</b>   |  |
| <b>2.1 Une ville située au cœur d'un territoire stratégique .....</b>  |  |
| 2.1.1 Un site particulièrement bien desservi .....   |  |
| 2.1.2 Une ville concernée par différents documents supra communaux définissant une territorialisation de l'offre de logements :.....                   |  |
| <b>2.2 Une ville au passé prestigieux, constituant un pôle d'emplois important et dont les enjeux futurs dépassent l'échelle communale .....</b>       |  |
| 2.2.1 La situation.....  |  |
| 2.2.2 Un pôle économique .....   |  |
| 2.2.3 Des contraintes en matière de production de logements spécifiques .....  |  |
| <b>2.3 Une ville caractérisée par la diversité de ses formes architecturales et urbaines, mais dont le fonctionnement est difficile à saisir .....</b> |  |
| <b>2.4 La réglementation pisciacaïse en matière d'urbanisme.....</b>   |  |
| <b>2.5 L'offre en équipements et services .....</b>  |  |
| <b>3. LES DYNAMIQUES SOCIODEMOGRAPHIQUES ET SOCIOECONOMIQUES DE POISSY. ....</b>   |  |
| <b>3.1 La reprise récente de la croissance démographique .....</b>   |  |
| 3.1.1 Une évolution démographique sur le long terme en dent de scie .....  |  |
| 3.1.2 Un solde migratoire déficitaire.....   |  |
| 3.1.3 Une dynamique démographique portée par la croissance naturelle .....   |  |
| 3.1.4 La densité de population .....   |  |
| <b>3.2 Des flux résidentiels déficitaires .....</b>  |  |
| <b>3.3 Un solde naturel qui ne parvient cependant pas à freiner le vieillissement de la population.....</b>  |  |
| 3.3.1 Une répartition par âge qui indique un vieillissement de la population.....  |  |
| 3.3.2 Un indice de jeunesse qui vient corroborer le vieillissement de la population  |  |
| 3.3.3 Un vieillissement de la population lié à un solde déficitaire de familles avec enfants   |  |
| <b>3.4 Une évolution du nombre de ménages importante.....</b>  |  |
| 3.4.1 Des secteurs marqués que ce soit par la nouveauté ou la stabilité de l'emménagement des ménages  |  |
| 3.4.2 Poissy, une ville marquée par le phénomène (national) de desserrement des ménages .....  |  |
| 3.4.3 Des tailles moyennes de ménages contrastées selon les quartiers de la commune .....  |  |
| 3.4.4 Plus d'1/3 de ménages isolés .....   |  |
| 3.4.5 Des structures familiales par quartier assez marquées .....  |  |
| <b>3.5 Un rééquilibrage des catégories socio-professionnelles.....</b>   |  |
| <b>3.6 Le logement des actifs à l'emploi, une problématique saillante à Poissy .....</b>   |  |
| <b>3.7 Différents indicateurs concourant à souligner une faiblesse de revenus qui se concentrent dans certains quartiers .....</b>                     |  |
| 3.7.1 Une part de ménages non-imposables supérieure à celle des Yvelines.....  |  |
| 3.7.2 Plus de ménages en dessous des plafonds PLAI à Poissy.....   |  |
| 3.7.3 Une part de ménages en dessous du seuil de pauvreté supérieure à la moyenne des Yvelines.....  |  |
| 3.7.4 Un revenu médian par unité de consommation moins élevé que la moyenne départementale .....   |  |
| 3.7.5 De moins grandes disparités de revenus à Poissy que dans les territoires de comparaison .....  |  |
| 3.7.6 Les bénéficiaires de la CMUC.....  |  |
| 3.7.7 Les demandeurs d'emploi .....  |  |
| 3.7.8 Les personnes dont 50% des ressources sont constituées d'allocations.....  |  |

|   |            |
|---|------------|
| <b>4. EVOLUTION ET CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS ET DE SON OCCUPATION .....</b>   | <b>63</b>  |
| <b>4.1 Un parc de logements aux caractéristiques atypiques pour la Grande Couronne .....</b>  | <b>63</b>  |
| 4.1.1 Une faible évolution du parc de logements entre 1999 et 2007 .....  | 63         |
| 4.1.2 Une forte majorité de résidences principales et un faible taux de vacance qui continue à décroître.....   | 64         |
| 4.1.3 Une faible présence du pavillonnaire .....  | 67         |
| 4.1.4 Peu de grandes typologies mais une augmentation récente de cette offre.....   | 68         |
| 4.1.5 Un parc de logements majoritairement construit entre 1949 et 1974.....  | 70         |
| 4.1.6 Un taux de résidences principales inconfortables très faible à Poissy .....   | 71         |
| 4.1.7 Moins d'un quart du parc de Poissy classé ordinaire, médiocre à très médiocre.....  | 73         |
| 4.1.8 Un parc privé potentiellement indigne relativement faible à Poissy .....  | 75         |
| <b>4.2 Zoom sur des parcs privés potentiellement fragiles : les copropriétés et les meublés, les logements grands ensembles de locatifs sociaux .....</b> | <b>77</b>  |
| 4.2.1 Les meublés : un parc de logements très faible dans la commune.....   | 77         |
| 4.2.2 Le parc des copropriétés.....   | 77         |
| <b>4.3 Des logements locatifs sociaux anciens : La Coudraie et Beauregard .....</b>   | <b>82</b>  |
| 4.3.1 Le projet de rénovation urbaine de la Coudraie, un projet d'envergure .....   | 82         |
| 4.3.2 Beauregard, un quartier à enjeu .....   | 86         |
| 4.3.3 Les opérations d'amélioration de leur parc réalisées et projetées par les bailleurs (hors projet ANRU) .  | 87         |
| <b>5. LE ROLE DES DIFFERENTS SEGMENTS DU PARC PISCIACAIS DANS LE LOGEMENT DE SES MENAGES .....</b>  | <b>88</b>  |
| <b>5.1 Les traits généraux du parc de logements et de son occupation .....</b>  | <b>88</b>  |
| 5.1.1 Un important taux de mobilité dans les résidences principales.....  | 88         |
| 5.1.2 Des nouveaux arrivants jeunes.....  | 88         |
| 5.1.3 Une problématique de sur-occupation plus saillante que dans les communes limitrophes.....   | 89         |
| 5.1.4 Une répartition équilibrée du parc de logements.....  | 93         |
| <b>5.2 Une part relativement faible de propriétaires occupants .....</b>  | <b>93</b>  |
| 5.2.1 Un parc peu développé mais qui a connu une forte évolution entre 1999 et 2007.....  | 93         |
| 5.2.2 Un taux important de logements inconfortables occupés par leurs propriétaires .....   | 94         |
| 5.2.3 Des dynamiques de régénération du bâti et d'amélioration de l'habitat en-deçà des besoins .....   | 95         |
| 5.2.4 Des ménages en moyenne plus âgés et plus aisés que dans les autres parcs .....  | 97         |
| 5.2.5 Un rôle social de ce parc plutôt faible .....   | 98         |
| 5.2.6 Un faible taux de mobilité résidentielle mais plus fort que les communes de comparaison .....   | 99         |
| <b>5.3 Un parc locatif privé relativement important.....</b>  | <b>99</b>  |
| 5.3.1 Environ un cinquième du parc pisciacais occupé par des locataires privés .....  | 99         |
| 5.3.2 Ancienneté et Confort .....   | 101        |
| 5.3.3 Des ménages plutôt jeunes et aux ressources plutôt modestes .....   | 102        |
| 5.3.4 Un rôle social important .....  | 103        |
| 5.3.5 Des ménages plus mobiles que dans les autres parcs .....  | 103        |
| <b>5.4 Un parc social fortement majoritaire.....</b>  | <b>104</b> |
| 5.4.1 Une offre importante et très localisée par quartier .....   | 105        |
| 5.4.2 Un parc de logement vieillissant .....  | 107        |
| 5.4.3 Un parc de logements dominé par 3 bailleurs principaux.....   | 107        |
| 5.4.1 Des logements sociaux issus de financements anciens .....   | 109        |
| 5.4.2 Des ménages relativement jeunes et plus modestes que dans les autres parcs de logements.....  | 110        |
| 5.4.3 Un parc qui joue bien son rôle social .....   | 111        |
| 5.4.4 Des ménages peu mobiles.....  | 111        |
| <b>5.5 Les emménagés récents à Poissy.....</b>  | <b>112</b> |
| <b>5.6 Synthèse du rôle des parcs de logement : des caractéristiques qui illustrent bien les différentes étapes d'un parcours résidentiel.....</b>        | <b>114</b> |
| 5.6.1 Synthèse des trois parcs.....   | 114        |
| 5.6.2 Les freins à la mise en place du parcours résidentiel .....   | 114        |
| <b>6. LES MARCHES FONCIER ET IMMOBILIER.....</b>  | <b>116</b> |

|  |            |
|--|------------|
| <b>6.1 La production de logements</b> .....  | <b>116</b> |
| 6.1.1 La production de logements de 1999 à 2009 .....  | 116        |
| 6.1.2 La production récente de logements collectifs et la programmation à moyen terme.....   | 117        |
| <b>6.2 La commercialisation de logements</b> .....   | <b>121</b> |
| 6.2.1 Logements neufs : de faibles délais de commercialisation liés à la faiblesse des volumes de logements mis sur le marché..... | 121        |
| 6.2.2 Un marché de l'accession qui repose exclusivement sur le parc existant.....  | 122        |
| 6.2.3 Le marché de l'accession sociale .....   | 133        |
| <b>6.3 Le marché locatif privé</b> .....   | <b>137</b> |
| <b>6.4 Le marché foncier pisciacais</b> .....  | <b>138</b> |
| 6.4.1 Une approche du marché foncier par les DIA .....   | 138        |
| 6.4.2 Les outils de la politique foncière de la Ville.....   | 138        |
| 6.4.3 Les dynamiques foncières et secteurs de projet.....  | 139        |
| <br>   |            |
| <b>7. LE LOGEMENT DES POPULATIONS DITES SPECIFIQUES</b> .....  | <b>142</b> |
| <br>   |            |
| <b>7.1 Les besoins et l'offre pour les personnes défavorisées</b> .....  | <b>142</b> |
| 7.1.1 La présence de personnes défavorisées sur le territoire.....   | 142        |
| 7.1.2 L'hébergement d'urgence .....  | 150        |
| <b>7.2 Les besoins et l'accueil des personnes âgées</b> .....  | <b>153</b> |
| 7.2.1 Un vieillissement accentué de la population .....  | 153        |
| 7.2.2 Quels logements pour les personnes âgées ? .....   | 154        |
| 7.2.3 Une offre importante mais chère au regard des ressources des pisciacais âgés .....   | 155        |
| <b>7.3 Les besoins et l'accueil des personnes handicapées</b> .....  | <b>158</b> |
| <b>7.4 L'accueil des gens du voyage</b> .....  | <b>158</b> |
| <b>7.5 Le public jeune et étudiant</b> .....   | <b>160</b> |
| 7.5.1 La présence de jeunes potentiellement en voie de décohabitation.....   | 160        |
| 7.5.2 Une offre de formations supérieures assez développée sur la ville .....  | 161        |
| 7.5.3 L'offre spécifique de logements .....  | 162        |
| <br>   |            |
| <b>8. LECTURE DES PREMIERS ENJEUX ET CALCUL DU POINT MORT</b> .....  | <b>165</b> |
| <br>   |            |
| <b>8.1 Les constats et les premiers enjeux</b> .....   | <b>165</b> |
| 8.1.1 La relance et la diversification de la production neuve.....   | 165        |
| 8.1.2 Un enjeu de réhabilitation, d'entretien, de prévention de la dégradation du parc existant .....                              | 165        |
| 8.1.3 Les publics spécifiques .....  | 165        |
| <b>8.2 Calcul du point mort</b> .....  | <b>165</b> |

# Evolution et caractéristiques du parc de logements et de son occupation

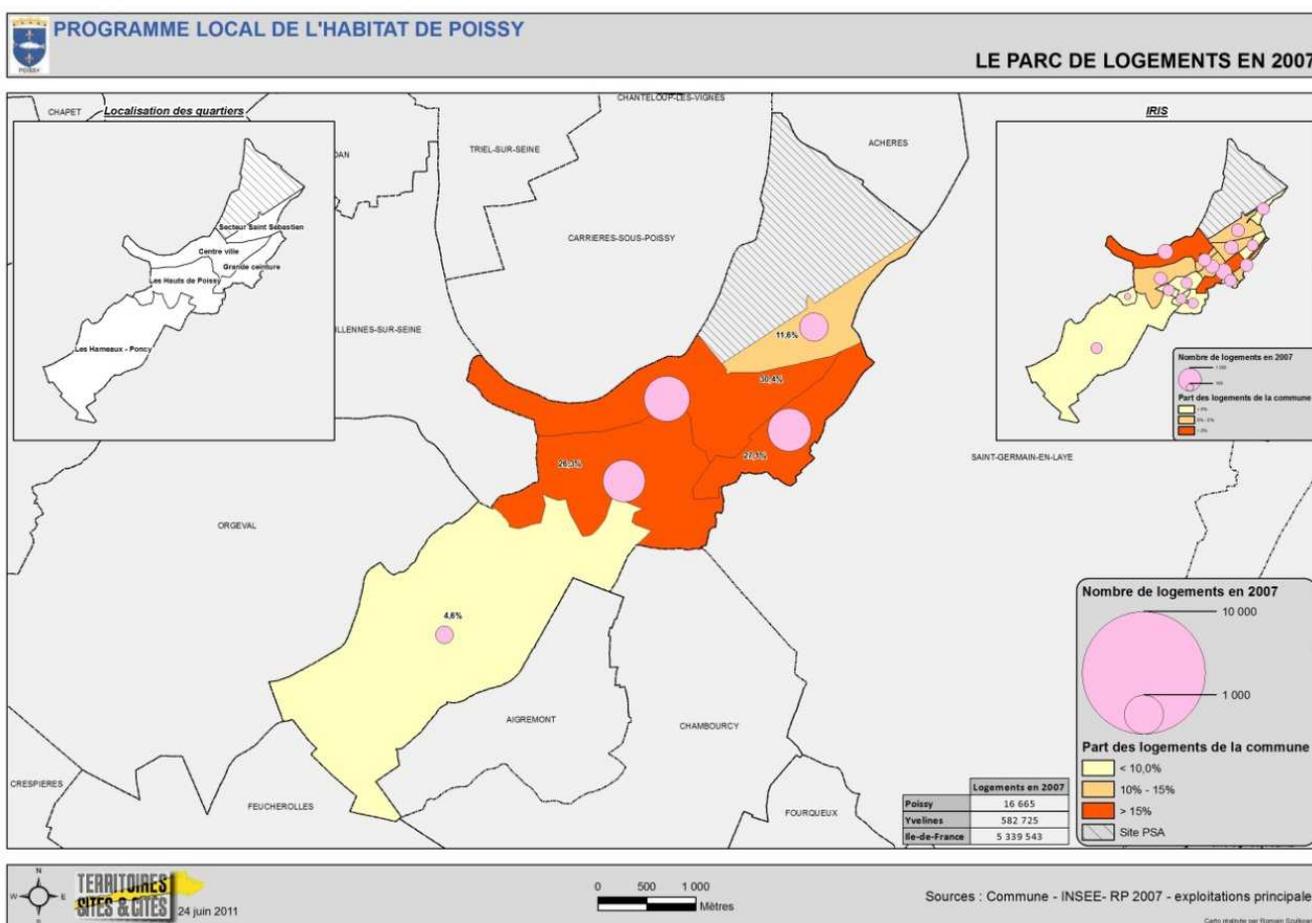
## 1.1 Un parc de logements aux caractéristiques atypiques pour la Grande Couronne

### 1.1.1 Une faible évolution du parc de logements entre 1999 et 2007

En 2007, Poissy compte 16 665 logements. Ce parc de logements se répartit de manière hétérogène sur le territoire communal.

Les 3 quartiers centraux regroupent 82% du parc sur une superficie d'environ 1/3 de la commune.

A l'échelle de l'IRIS, les bords de Seine au sein du quartier centre-ville représentent la plus forte concentration de logements avec la partie ouest du quartier Grande Ceinture.



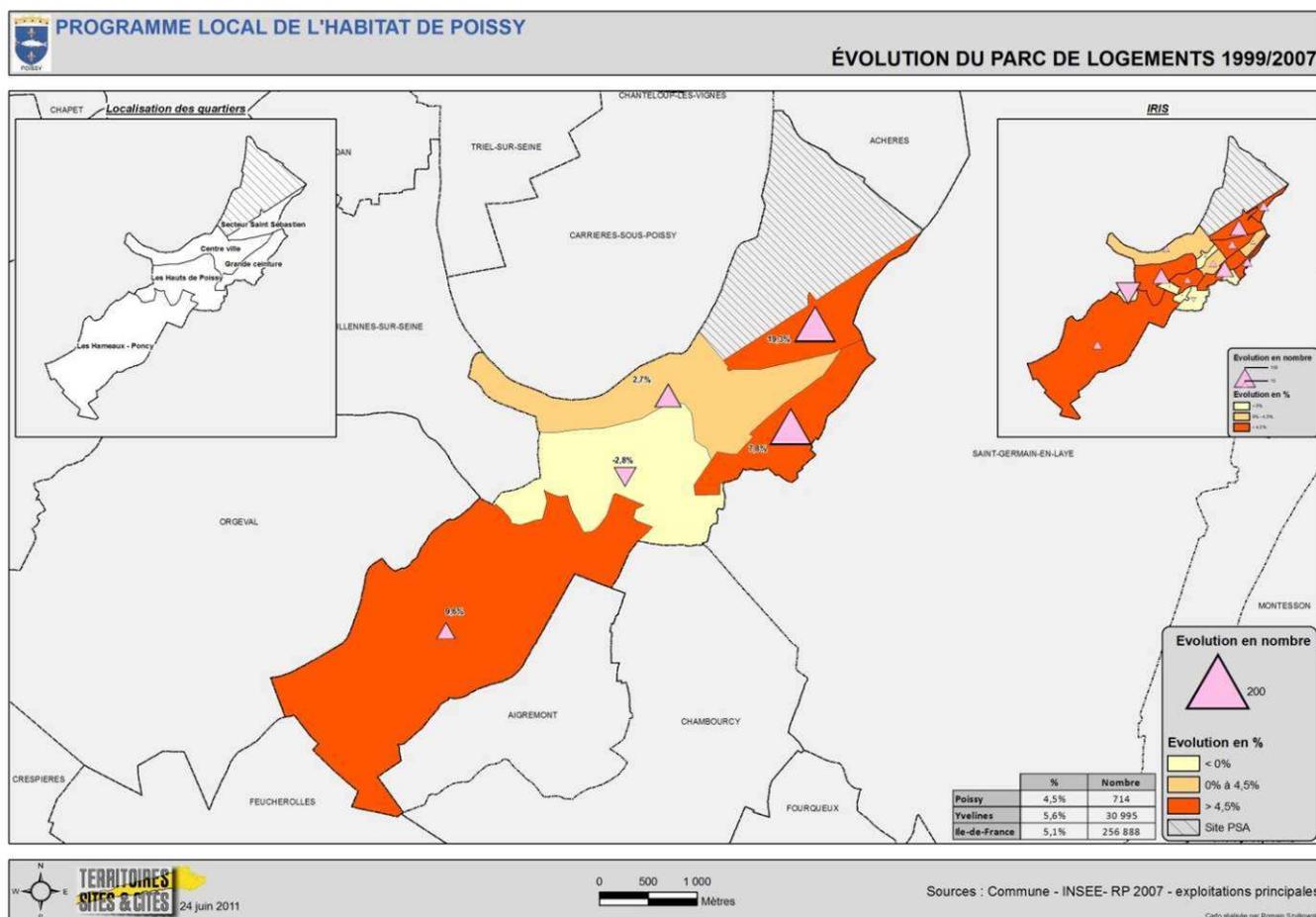
Entre 1999 et 2007 Le parc de logements se caractérise par une faible augmentation de 4,5%, soit 714 logements supplémentaires en 8 ans et une moyenne de 89 logements supplémentaires par an.

| Evolution du parc de logements 1999 / 2007 |                   |                   |                  |
|--|-------------------|-------------------|------------------|
|  | Logements en 1999 | Logements en 2007 | Taux d'évolution |
| <b>Poissy</b>                              | <b>15 951</b>     | <b>16 665</b>     | <b>4,5%</b>      |
| Communes de comparaisons                   | 47 460            | 50 269            | 5,9%             |
| Yvelines                                   | 551 730           | 582 725           | 5,6%             |
| Grande couronne                            | 1 927 024         | 2 067 039         | 7,3%             |
| Ile-de-France                              | 5 082 655         | 5 339 543         | 5,1%             |

Source : INSEE, RP 1999 et 2007, exploitations principales.

Cependant, entre 1999 et 2007 tous les quartiers connaissent une croissance de leur parc de logements, excepté Les Hauts de Poissy (-2,8%). Cette diminution est due au PNRU de la Coudraie.

Selon les quartiers l'augmentation oscille entre 2,7% dans le centre-ville et 19,3% sur le secteur Saint-Sébastien.



### 1.1.2 Une forte majorité de résidences principales et un faible taux de vacance qui continue à décroître

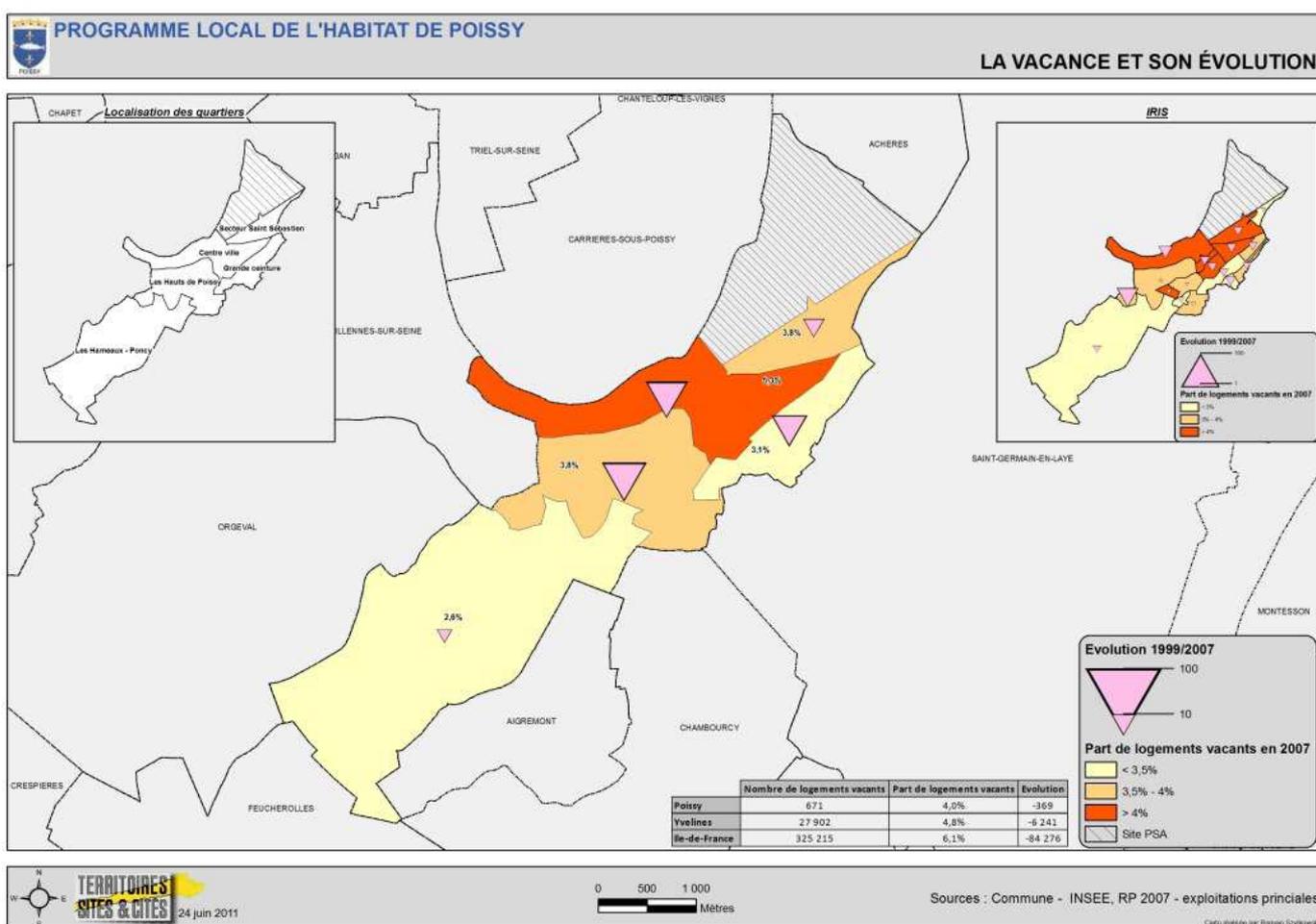
Parmi les 16 665 logements que compte la commune en 2007, selon l'INSEE, 94,9% sont occupés au titre de résidence principale, 1,1% sont des résidences secondaires et 4% sont des logements vacants (671 logements). Ce taux de vacance a diminué entre les deux périodes intercensitaires dans la mesure où il était de 6.5% et représentait 1 040 logements en 1999.

## Structure du parc de logements en 2007

|                          | Résidences principales | Résidences secondaires | Logements vacants | Total des logements |
|--------------------------|------------------------|------------------------|-------------------|---------------------|
| <b>Poissy</b>            | <b>94,9%</b>           | <b>1,1%</b>            | <b>4,0%</b>       | <b>16 665</b>       |
|                          | <b>15 818</b>          | <b>176</b>             | <b>671</b>        |                     |
| Communes de comparaisons | 95,0%                  | 1,0%                   | 3,9%              | 50 269              |
| Yvelines                 | 93,2%                  | 2,0%                   | 4,8%              | 582 725             |
| Grande couronne          | 93,1%                  | 2,0%                   | 4,9%              | 2 067 039           |
| Ile-de-France            | 91,1%                  | 2,8%                   | 6,1%              | 5 339 543           |

Source : INSEE - RP 2007 – exploitations principales

Ce sont les quartiers du centre-ville et une grande partie du secteur Saint Sébastien qui concentrent la plus forte vacance de la commune. Néanmoins, cette vacance est faible.



La vacance peut prendre une signification différente selon sa durée. Il existe deux principaux types de vacance de logements :

- **La vacance conjoncturelle :**

De court terme (inférieure à 1 an), cette vacance correspond à un état de transition pour un logement dont les principales causes sont l'attente de relocation ou de vente, la réalisation de travaux ou encore la vacance saisonnière.

- **La vacance structurelle :**

C'est une vacance de plus longue durée (généralement de plus de 3 ans) dans laquelle les logements peuvent rester figés plusieurs années. C'est notamment le cas d'un bien dégradé ou insalubre qui ne correspond pas aux attentes et qui nécessitera la réalisation de travaux pour sa remise sur le marché immobilier.

### Durée de la vacance dans le parc de logements

|                         | 2009           |                 |                |
|-------------------------|----------------|-----------------|----------------|
|                         | Vacance < 1 an | Vacance > 3 ans | Vacance < 1 an |
| <b>Poissy</b>           | <b>747</b>     | <b>466</b>      | <b>656</b>     |
|                         | <b>46,9%</b>   | <b>29,3%</b>    | <b>49,0%</b>   |
| Communes de comparaison | 54,7%          | 18,8%           | 44,4%          |
| Yvelines                | 54,5%          | 17,6%           | 47,2%          |
| Grande Couronne         | 52,9%          | 19,6%           | 45,9%          |
| Ile-de-France           | 53,4%          | 16,7%           | 45,2%          |

Source : FILOCOM 1999 et 2009

L'analyse de la vacance selon sa durée montre que cette vacance, dont le taux est contraint pour un fonctionnement aisé du marché, concerne

Le tableau ci-dessous, croisant vacance et inconfort des logements, corrobore l'analyse de la vacance selon la durée.

|                         | Logements vacants sans confort ou confort partiel | % de logements vacants inconfortables |
|-------------------------|---|---------------------------------------|
|                         |   |                                       |
| <b>Poissy</b>           | <b>161</b>  | <b>10,1%</b>                          |
| Communes de comparaison | 499   | 13,9%                                 |
| Yvelines                | 6903  | 16,7%                                 |
| Grande Couronne         | 31531   | 20,9%                                 |
| Ile-de-France           | 148457  | 33,0%                                 |

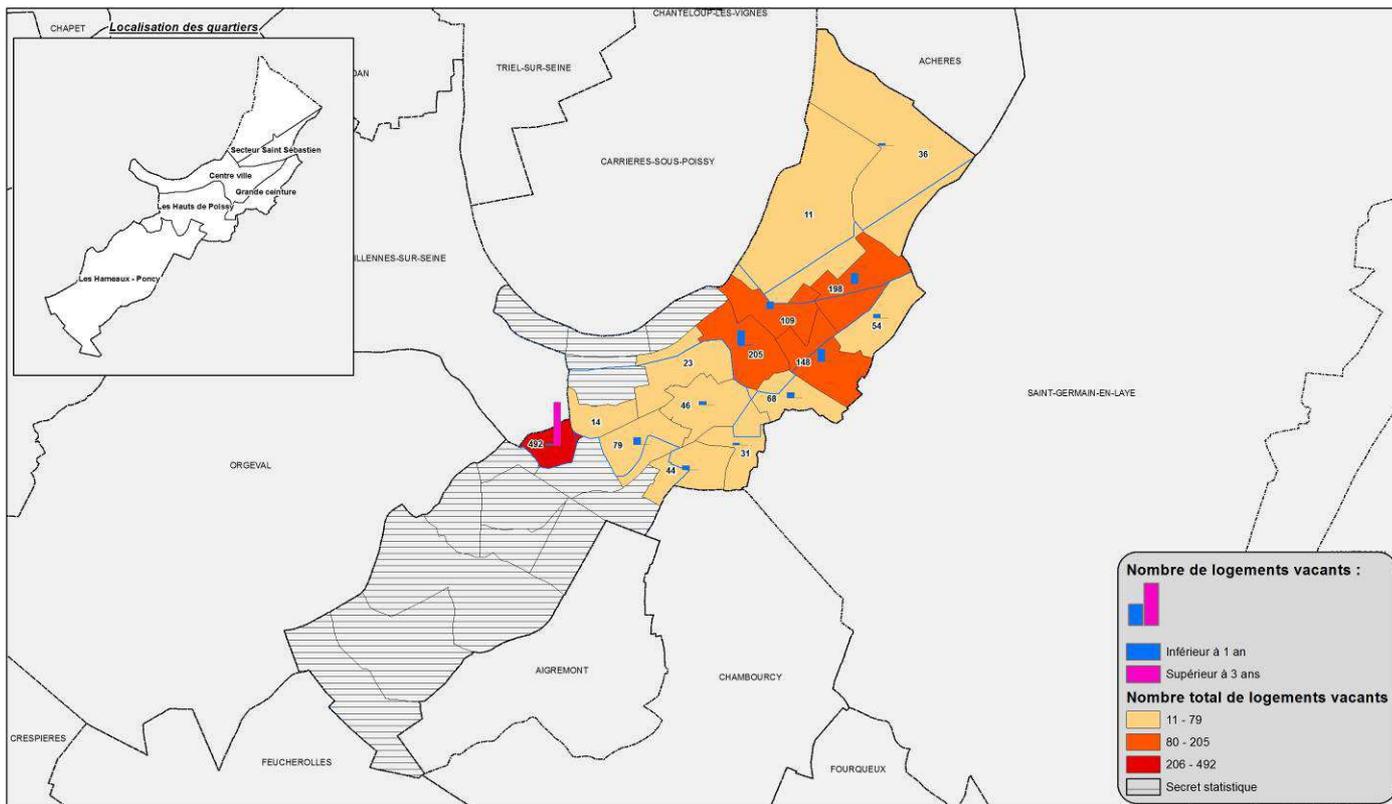
Source : FILOCOM 2009

N.B. : La vacance est surestimée

Le pourcentage élevé de vacance structurelle est lié au projet de renouvellement de la Coudraie. En effet, dans le cadre du projet ANRU, beaucoup de logements n'ont pas été loués par les bailleurs. Ainsi, 85% de ces logements vacants sur plusieurs années sont localisés dans ce quartier (396 logements) (cf. carte). Si l'on ôte ces logements, la vacance structurelle ne concerne que 70 logements à Poissy (6% des logements vacants), soit une problématique mineure.

### Durée de la vacance dans le parc de logements

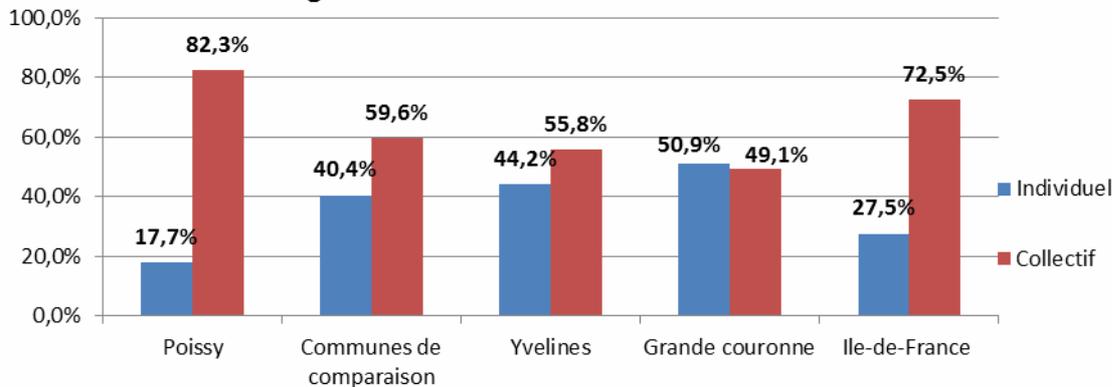
|               | Vacance < 1 an | Vacance > 3 ans |
|---------------|----------------|-----------------|
| <b>Nombre</b> | 747            | 70*             |
| <b>%</b>      | 62,0%          | 6,0%            |



### 1.1.3 Une faible présence du pavillonnaire

Compte tenu de son histoire économique et urbain, Poissy se distingue de ses voisins par une faible présence du pavillonnaire avec seulement 17,7% de logements individuels (contre 27,5% en Ile-de-France et 44,2% dans les Yvelines). Dans la Communauté d'Agglomération des 2 Rives de Seine, le pavillonnaire représente environ 50% du parc.

Logements individuels et collectifs



Source : INSEE - RP 2007 - exploitations principales

### 1.1.4 Peu de grandes typologies mais une augmentation récente de cette offre

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 leur part est plus importante que dans les territoires de comparaison. A l'inverse, la part des T5 à Poissy est la plus faible des territoires considérés (15% à Poissy contre 27,3% dans les communes de comparaison et 35% dans les Yvelines).

Néanmoins, entre 1999 et 2007 c'est l'offre de T5 et plus qui progresse le plus avec 13,2% d'augmentation. L'offre de logements de petite taille connaît une très légère augmentation de 2,2%, contrairement aux communes de comparaison dans lesquelles elle régresse (-1%). Elle est fortement concentrée dans le centre ville et le secteur Saint-Sébastien.

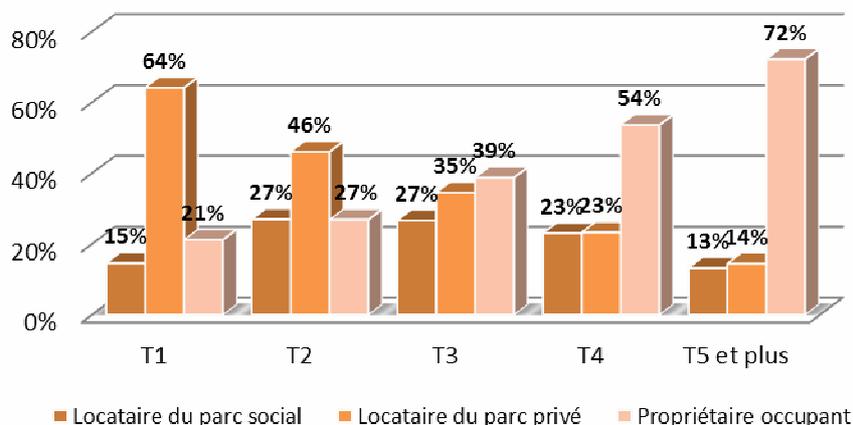
| Typologie des logements en 2007 |         |          |          |          |                  |
|---------------------------------|---------|----------|----------|----------|------------------|
|                                 | 1 pièce | 2 pièces | 3 pièces | 4 pièces | 5 pièces et plus |
| Poissy                          | 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

| Evolution des typologies de logement entre 1999 et 2007 |         |          |          |          |                  |
|---|---------|----------|----------|----------|------------------|
|   | 1 pièce | 2 pièces | 3 pièces | 4 pièces | 5 pièces et plus |
| Poissy  | 2,2%    | 3,8%     | 8,6%     | 7,3%     | 13,2%            |
| Communes de comparaison                                 | -1,0%   | 3,2%     | 5,0%     | 4,1%     | 21,6%            |
| Yvelines  | -0,2%   | 6,6%     | 3,5%     | 1,4%     | 19,0%            |
| Grande couronne   | 7,2%    | 9,8%     | 3,3%     | 3,3%     | 21,4%            |
| Ile-de-France   | 3,6%    | 7,2%     | 3,8%     | 4,9%     | 20,0%            |

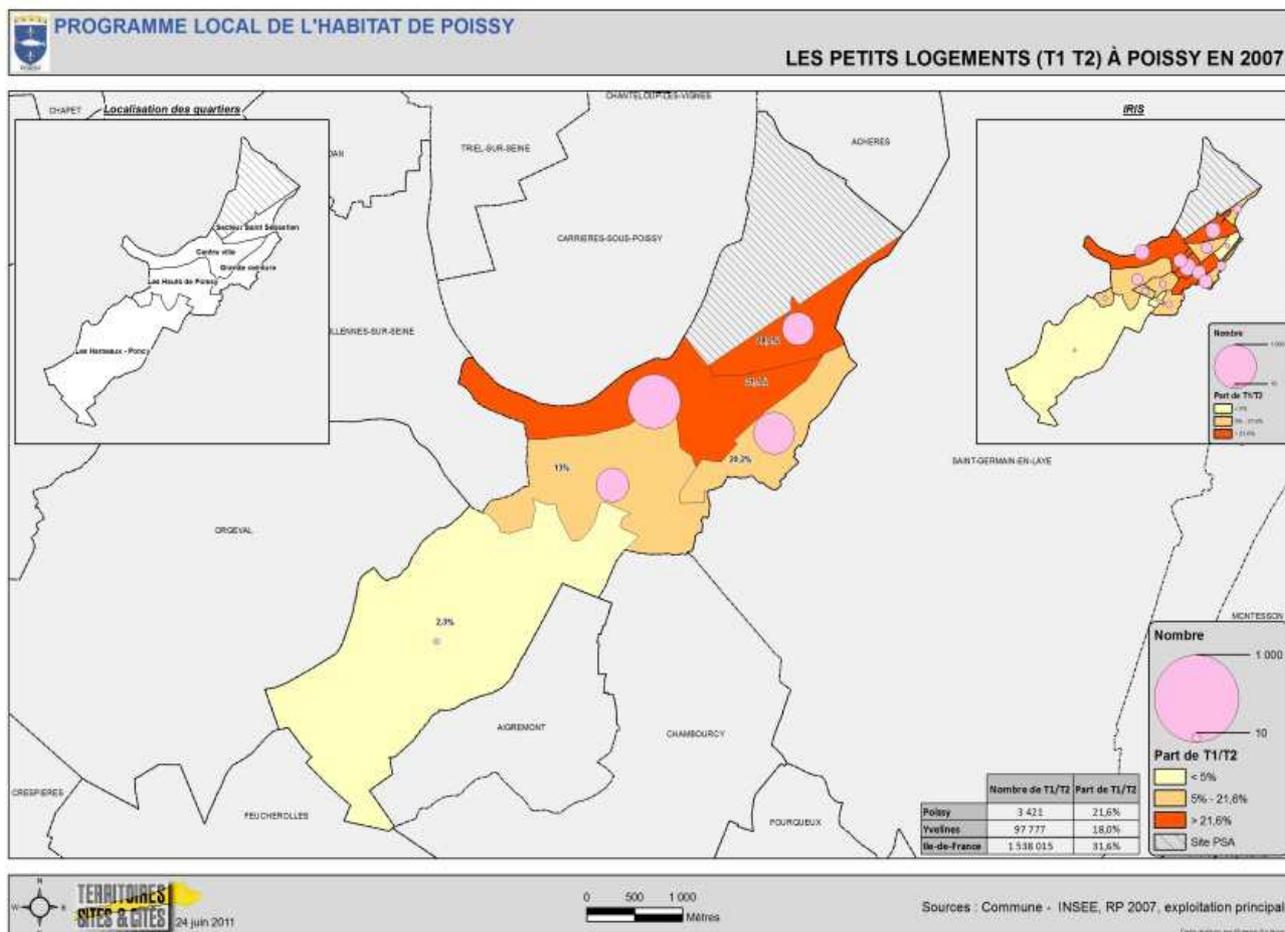
Source : INSEE, RP 2007 - exploitations principales

## Typologie du parc selon le statut d'occupation



Source : FILOCOM 2009

51% des T1 et T2 sont occupés par des locataires du parc privé. A l'inverse, les grands logements appartiennent en majorité à des propriétaires occupants. Les agences immobilières ont fait part de la difficulté pour des ménages de louer un grand appartement à Poissy. L'offre est en effet limitée et les acheteurs de ces grands logements sont davantage des propriétaires occupants que des bailleurs.



### 1.1.5 Un parc de logements majoritairement construit entre 1949 et 1974

| Ancienneté de construction du parc de logements |            |             |             |             |
|---|------------|-------------|-------------|-------------|
|   | Avant 1949 | 1949 à 1974 | 1975 à 1989 | 1990 à 2004 |
| <b>Poissy</b>                                   | 12,1%      | 58,3%       | 16,2%       | 13,4%       |
|   | 1 868      | 9 029       | 2 505       | 2 077       |
| Communes du Bassin de Poissy                    | 13,6%      | 48,8%       | 19,4%       | 18,2%       |
| Yvelines  | 18,4%      | 40,4%       | 26,6%       | 14,6%       |
| Grande couronne                                 | 18,2%      | 37,4%       | 27,5%       | 16,9%       |
| Ile-de-France                                   | 30,9%      | 35,3%       | 20,5%       | 13,3%       |

Source : INSEE, RP 2007 - exploitations principales

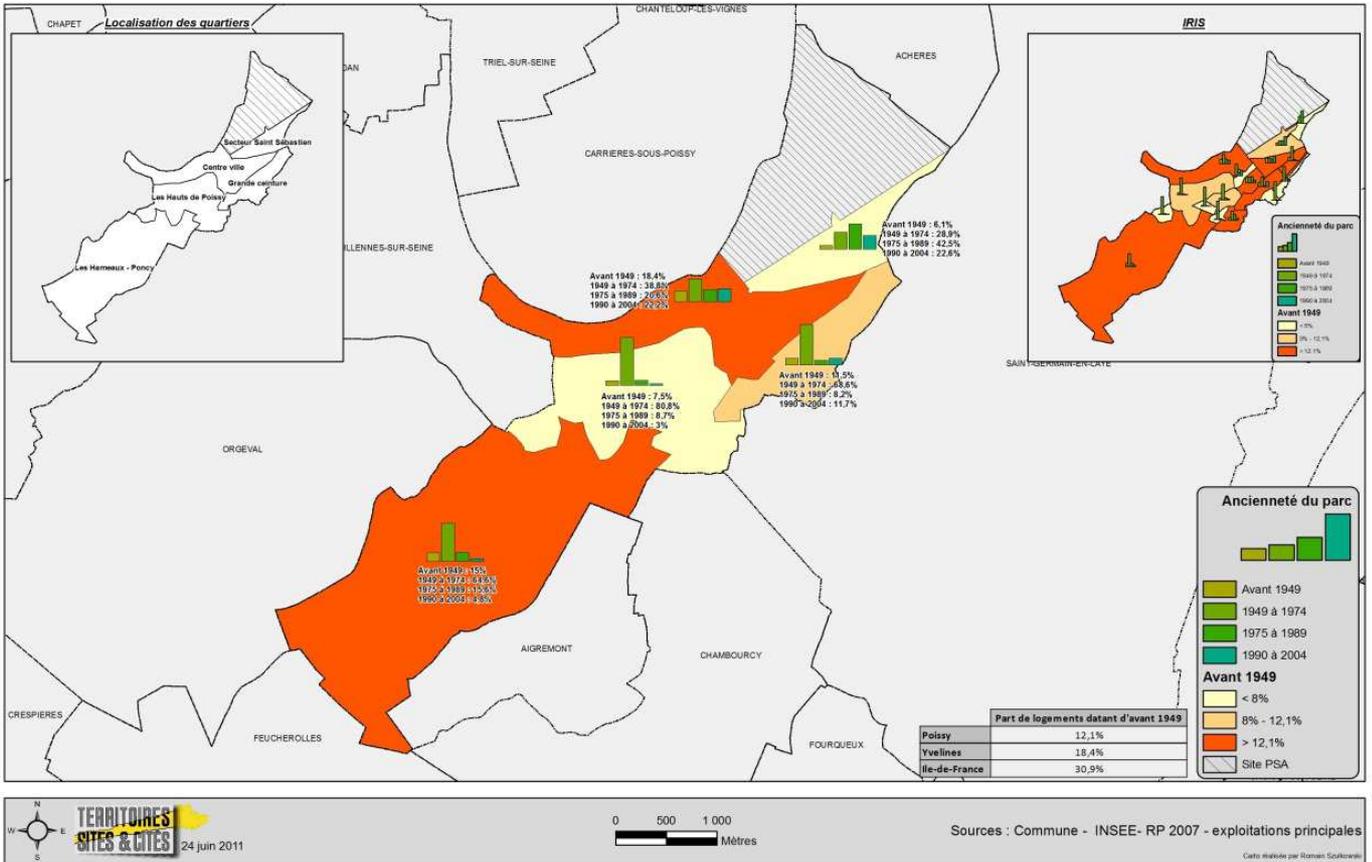
La part du parc ancien d'avant 1949 (12,1%) est plus faible qu'au sein du département (18,4%) et de la grande couronne (18,2%). Elle est au final extrêmement moins importante qu'à l'échelle régionale (30,9%).

En revanche, les logements construits avant 1974 représentent plus de 70% du parc. Même si certains ont déjà pu être réhabilités, une forte proportion d'entre eux est potentiellement énergivore car leur construction est antérieure aux premières lois thermiques. Ce pourcentage est beaucoup plus élevé que dans les autres territoires (62% dans les communes de comparaison, 58,8% dans les Yvelines). Dans le territoire de la CA2RS, seulement 50% a été construit avant 1974.

Seulement 13,4% du parc date d'après 1990. C'est la plus faible part des échelles de comparaison. La faible production de logements neufs explique ce faible pourcentage (cf. Les marchés fonciers et immobiliers).

La part de logements datant d'avant les années 1949 est plus faible que dans les autres territoires. Cela est sans doute lié à la faible part de logements individuels dans la commune, car 2/3 des logements d'avant 1949 sont des maisons.

Le parc ancien est fortement représenté dans le centre-ville de Poissy. Il est également important dans le quartier plus pavillonnaire des Hameaux - Poncy et sur l'Est du territoire, à cheval sur les Hauts de Poissy et le quartier Grande Ceinture.



### 1.1.6 Un taux de résidences principales inconfortables très faible à Poissy

#### Le confort

La définition du confort selon FILOCOM a été établie en trois modalités définies comme suit :

- Sans confort : ni baignoire, ni douche, ni WC
- Tout confort : baignoire ou douche, WC et chauffage central
- Confort partiel : les autres possibilités

Un logement confortable doit être pourvu d'une douche ou d'une baignoire, de WC et de chauffage central. A contrario, sont considérés comme inconfortables les logements au confort partiel et sans confort du tout.

- A Poissy et pour les territoires de comparaison pour lesquels les données sont disponibles, l'analyse porte sur les résidences principales.

## Niveau de confort des résidences principales en 2009

|                          | Sans confort |                 | Confort partiel |                 | Tout confort |                 |
|--------------------------|--------------|-----------------|-----------------|-----------------|--------------|-----------------|
|                          | Part en 2009 | Evolution 99-09 | Part en 2009    | Evolution 99-09 | Part en 2009 | Evolution 99-09 |
| <b>Poissy</b>            | <b>1,3%</b>  | <b>-41,9%</b>   | <b>5,1%</b>     | <b>-23,8%</b>   | <b>93,6%</b> | <b>11,8%</b>    |
|                          | <b>204</b>   | <b>-147</b>     | <b>807</b>      | <b>-252</b>     | <b>14837</b> | <b>1568</b>     |
| Communes de comparaison* | 1,6%         | -30,6%          | 6,8%            | -15,8%          | 91,6%        | 17,9%           |
| Yvelines                 | 1,3%         | -49,8%          | 5,9%            | -24,0%          | 92,8%        | 12,7%           |
| Grande Couronne          | 1,8%         | -40,0%          | 6,8%            | -19,4%          | 91,4%        | 15,0%           |
| Ile-de-France            | 4,7%         | -31,2%          | 12,5%           | -15,4%          | 82,8%        | 15,1%           |

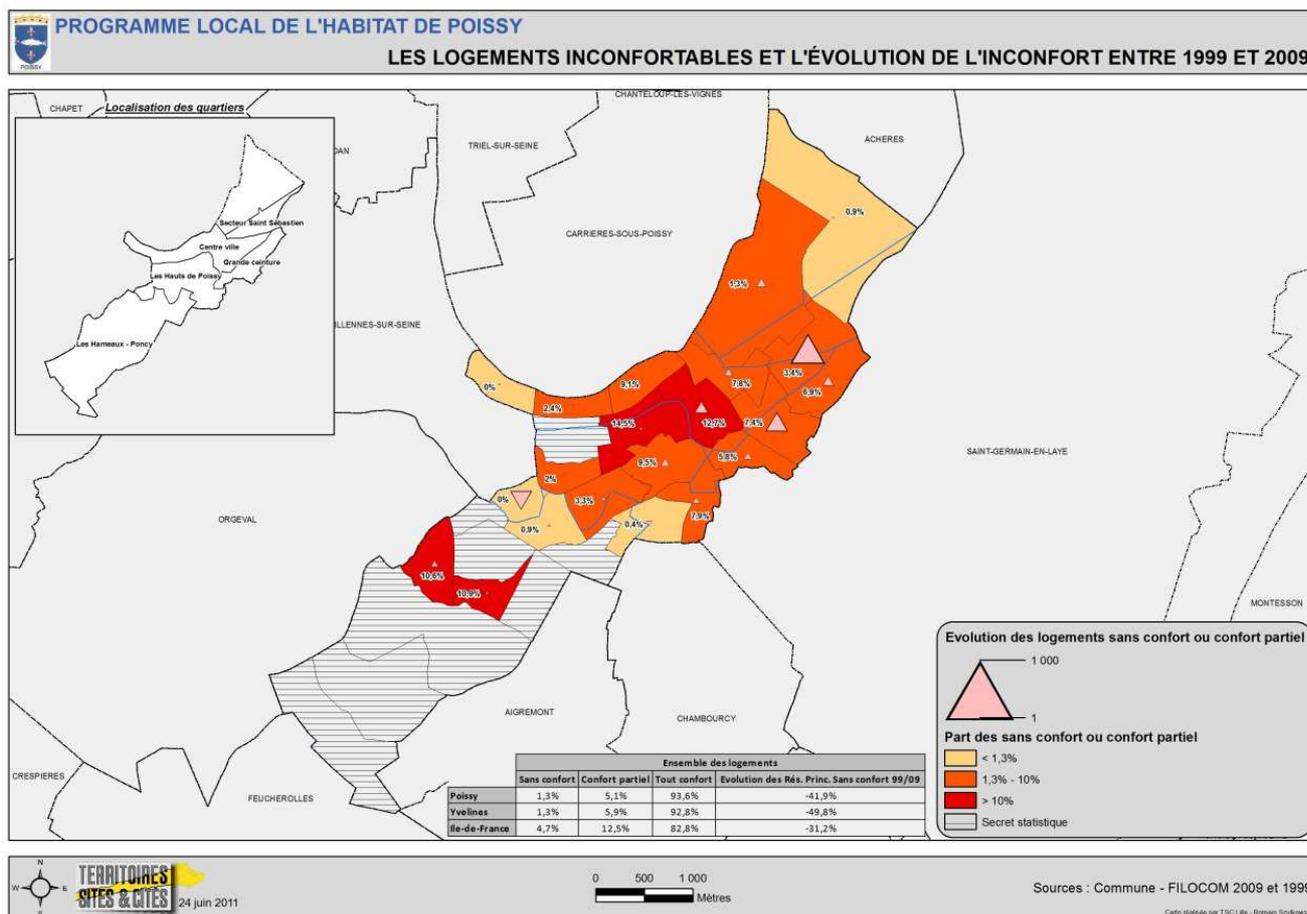
\*Les villes d'Aigremont et de Chambourcy ne sont pas prises en compte dans l'ensemble "communes de comparaison"

Source : FILOCOM 1999 et 2009

Le taux de résidences principales inconfortables de 6,4% est très faible à Poissy. A l'échelle communale, cette part de logements sans confort est en voie de résorption, avec une baisse proche de la moitié entre 1999 et 2009.

Les secteurs comprenant le plus de logements inconfortables sont situés dans l'hyper centre et au nord des Hameaux-Poncy. Ils concernent donc à priori de l'habitat collectif et individuel très ancien.

En 2010, 36 logements ont été traités par le service hygiène dont 21 dans le parc privé et 15 dans le parc social. Dans la très grande majorité, il s'agit de logements en collectif. 32 de ces logements présentaient des problèmes d'humidité et 4 étaient par ailleurs positifs au CREP - Constat de Risque d'Exposition au Plomb. Pour seulement deux logements, l'intervention du service hygiène a donné suite à une interdiction d'habitation.



### 1.1.7 Moins d'un quart du parc de Poissy classé ordinaire, médiocre à très médiocre

La part des logements classés ordinaires et médiocres à très médiocre est de 23,4% à Poissy, ce qui correspond aux pourcentages des communes de comparaison et des Yvelines. Toutefois, le pourcentage de logements en classement 7 et 8 est inférieur à celui des territoires de comparaison et est en forte diminution par rapport à 1999 (à l'inverse du nombre de logements en classement cadastral 6).

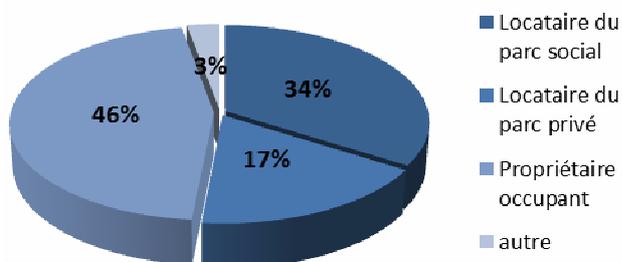
|                          | Classement cadastral 6 |              |                     | Classement cadastral 7 et 8 |              |                     | Total 6 à 8  |
|--------------------------|------------------------|--------------|---------------------|-----------------------------|--------------|---------------------|--------------|
|                          | Nombre en 2009         | Part en 2009 | Evolution 1999/2009 | Nombre en 2009              | Part en 2009 | Evolution 1999/2009 | Part en 2009 |
| <b>Poissy</b>            | <b>4050</b>            | <b>22,8%</b> | <b>9,0%</b>         | <b>113</b>                  | <b>0,6%</b>  | <b>-61,8%</b>       | <b>23,4%</b> |
| Communes de comparaison* | 12020                  | 22,6%        | -4,5%               | 510                         | 1,0%         | -44,4%              | 23,6%        |
| Yvelines                 | 129468                 | 21,5%        | -3,1%               | 10347                       | 1,7%         | -54,6%              | 23,2%        |
| Grande Couronne          | 504056                 | 23,3%        | 0,7%                | 51152                       | 2,4%         | -47,0%              | 26,8%        |
| Ile-de-France            | 1316783                | 23,7%        | -2,3%               | 196999                      | 3,5%         | -43,4%              | 27,2%        |

\* pour les classements 7 et 8, les communes d'Aigremont et de Carrières-sous-Poissy ont été ôtées de l'ensemble des communes de comparaison

Source : FILOCOM 1999 et 2009

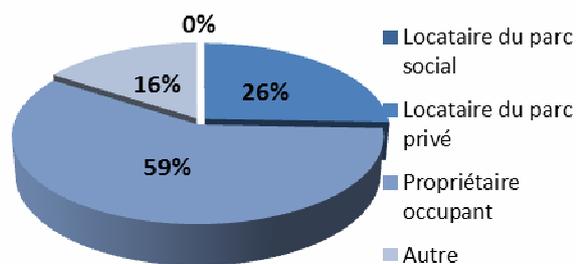
Le parc des propriétaires occupants concentre la majorité des logements classés dans les catégories 5 à 8 du classement cadastral, dont 59% des résidences principales en classement cadastral 7 et 8. Si 35% des logements en classement 5 et 6 sont occupés par des locataires du parc social, aucun logement de ce parc n'est en catégorie 7 et 8.

Classement cadastral 5 et 6 selon le statut d'occupation



Source : FILOCOM 2009

Classement cadastral 7 et 8 par statut d'occupation



## Grille d'évaluation du classement cadastral

| Critères à considérer                         | CARACTERISTIQUES PROPRES A CHAQUE CATEGORIE DE LOCAUX    |   |   |  |   |                                    |  |   |
|---|--|---|---|--|---|------------------------------------|--|---|
|   | 1 <sup>ère</sup> catégorie                               | 2 <sup>ème</sup> catégorie                  | 3 <sup>ème</sup> catégorie  | 4 <sup>ème</sup> catégorie   | 5 <sup>ème</sup> catégorie  | 6 <sup>ème</sup> catégorie         | 7 <sup>ème</sup> catégorie   | 8 <sup>ème</sup> catégorie                            |
| 1. Caractère architectural de l'immeuble      | Nettement somptueux                                      | Particulièrement soigné                     | Belle apparence   |  |   |                                    |  |   |
| 2. Qualité de la construction                 | Excellente   |   | Très bonne  | Bonne  | Sans caractère particulier  | Courante                           | Médiocre   | Particulièrement défectueuse                          |
| 3. Distribution du local : conception général | Très large conception                                    | Large conception                            | Moins d'ampleur que dans les catégories précédentes   | Bonne  | Faible développement des pièces, dégagements, entrées...  |                                    | Logement souvent exigü   |   |
| Pièces de réception                           | Présence obligatoire de pièces de réception spacieuses   | Présence obligatoire de pièces de réception | Présence obligatoire de pièces de réception dans les locaux comportant un certain nombre de pièces                |  | Existence en général d'une pièce de réception :<br>- Dans les locaux anciens dès qu'il y a 4 pièces<br>- Dans les locaux modernes quel que soit le nombre de pièces |                                    |  |   |
| Locaux d'hygiène                              | Nombreux locaux d'hygiène bien équipés                   |   | En général, plusieurs salles d'eau  | Présence nécessaire d'une salle de bains ou de douches ou d'un cabinet de toilette avec eau courante |   |                                    | Absence très fréquente   |   |
| 4. Equipements : eau                          | Nombreux postes d'eau courante intérieurs au local.      |   |   |  |   |                                    |  |   |
| wc  | Un ou plusieurs éléments par local                       |   |   |  | Un ou plusieurs postes d'eau intérieurs<br>WC particuliers généralement intérieurs  | WC particuliers parfois extérieurs | En général, eau à l'extérieur<br>WC particuliers généralement extérieurs |   |
| Chauffage central                             | Présence habituelle                                      |   | Présence fréquente dans les immeubles anciens, habituelle dans les immeubles récents.                             |  | Présence exceptionnelle dans les immeubles anciens, fréquente dans les immeubles  |                                    |  | Absence habituelle de tout équipement notamment de WC |
| Ascenseur                                     | Présence habituelle                                      |   | Absence fréquente dans les immeubles anciens, présence habituelle dans les immeubles récents de plus de 4 étages. |  | Absence très fréquente dans les immeubles anciens, présence habituelle dans les immeubles récents de plus de 4 étages.  |                                    |  |   |
| Tapis d'escalier                              | Présence habituelle (surtout dans les immeubles anciens) |   | Absence fréquente   |  |   |                                    |  |   |

### 1.1.8 Un parc privé potentiellement indigne relativement faible à Poissy

Une autre source permet d'approcher la qualité du parc de logements. Il s'agit des données sur le Parc Privé Potentiellement Indigne. Comme leur nom l'indique, ces données concernent uniquement le parc privé, qu'il soit occupé en propriété ou par des locataires.

L'habitat indigne est une notion politique qui recouvre l'ensemble des situations d'habitat qui sont un déni au droit au logement et portent atteinte à la dignité humaine. Les logements, immeubles ou locaux insalubres, les locaux dans lesquels il existe un risque saturnin, les immeubles menaçant ruine, les hôtels meublés dangereux et l'habitat précaire entrent dans la définition de l'habitat indigne.

De ce fait, la lutte contre l'habitat indigne constitue un enjeu fondamental en matière de santé publique et de lutte contre les exclusions par le logement.

Généralement utilisé pour cibler les secteurs dans lesquels un travail de terrain renforcera la connaissance de la problématique de l'habitat indigne, le fichier FILOCOM du Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) permet une première approche statistique de cette question sur un territoire.

Ce fichier est constitué par un croisement entre les résidences principales du parc privé, l'état du logement (classement de la catégorie cadastrale) et les ressources des occupants.

Ainsi, le parc privé potentiellement indigne rassemble les résidences principales relevant :

- Des catégories cadastrales 6 (qualité « ordinaire ») occupées par les ménages dont les ressources sont inférieures à 30% des plafonds de ressources HLM,
- Des catégories cadastrales 7 et 8 (qualité « médiocre » et « très médiocre ») occupées par des ménages aux ressources inférieures à 60% des plafonds HLM.

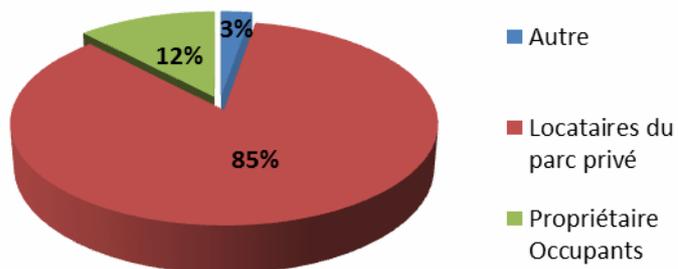
Le PPPI concerne 3,4% du parc privé pisciacais, soit 403 logements. Cette part relativement faible est toutefois supérieure à celles des communes de comparaison (1,7%) et des Yvelines (1,6%).

| Les occupants du parc privé potentiellement indigne en 2009 |            |             |
|---|------------|-------------|
|   | Nombre     | %           |
| <b>Poissy</b>   | <b>403</b> | <b>3,4%</b> |
| Achères   | 61         | 1,6%        |
| Carrières-sous-Poissy                                       | 40         | 1,1%        |
| Conflans-Sainte-Honorine                                    | 205        | 2,0%        |
| Orgeval   | 20         | 1,0%        |
| Villennes-sur-Seine   | 16         | 0,9%        |
| Yvelines  | 6902       | 1,6%        |
| Grande Couronne   | 37734      | 2,5%        |
| Ile-de-France   | 163487     | 4,5%        |

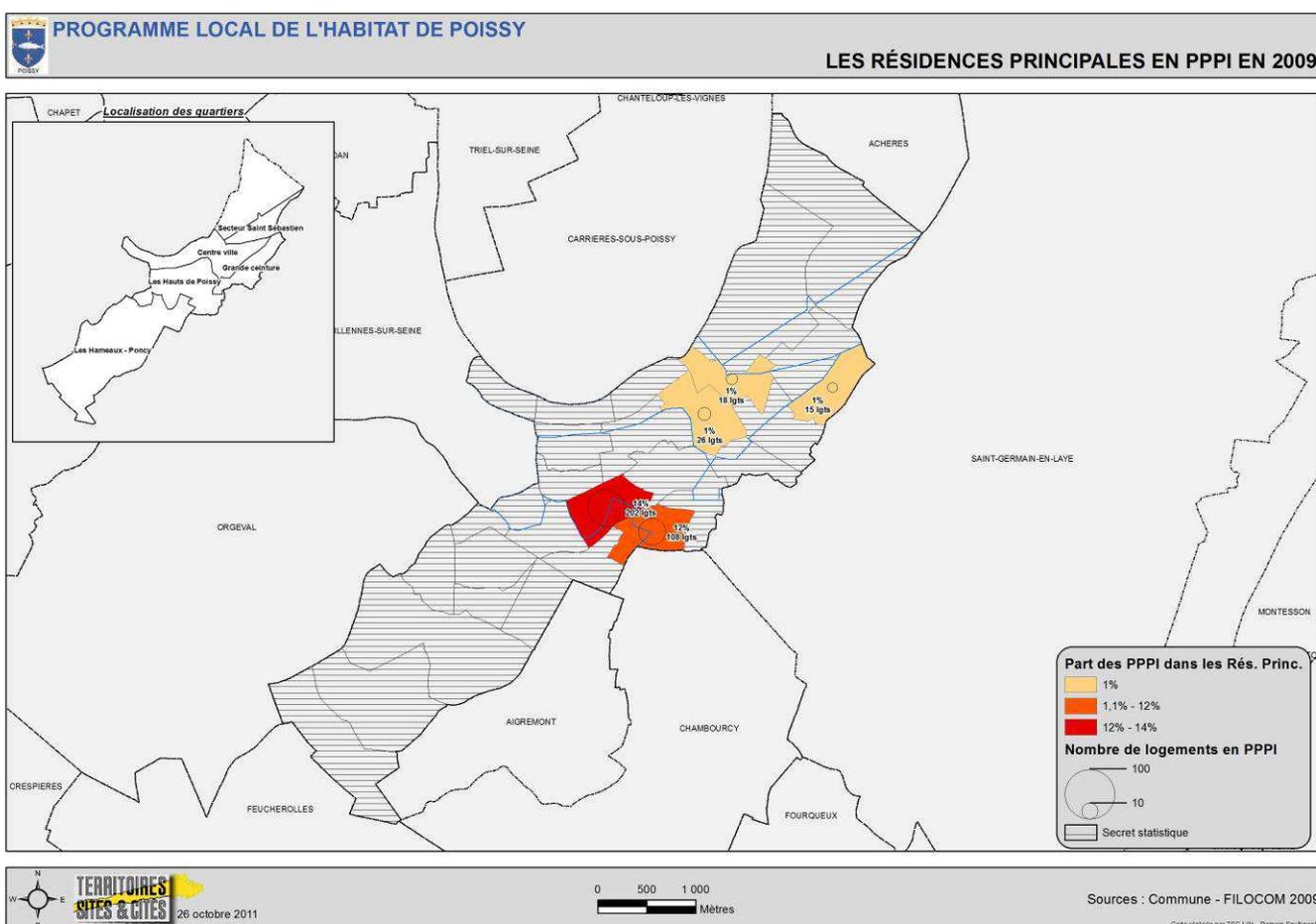
Source : FILOCOM - 2009

85% des PPPI sont localisés dans le parc locatif privé (343 logements) et 12% concernent des logements occupés par leur propriétaire. Le parc privé potentiellement indigne est essentiellement concentré dans le secteur de Beauregard. Cela s'explique en partie par la forte présence de personnes ayant de faibles revenus.

## Répartition des PPPI par statut d'occupation



Source : FILOCOM 2009



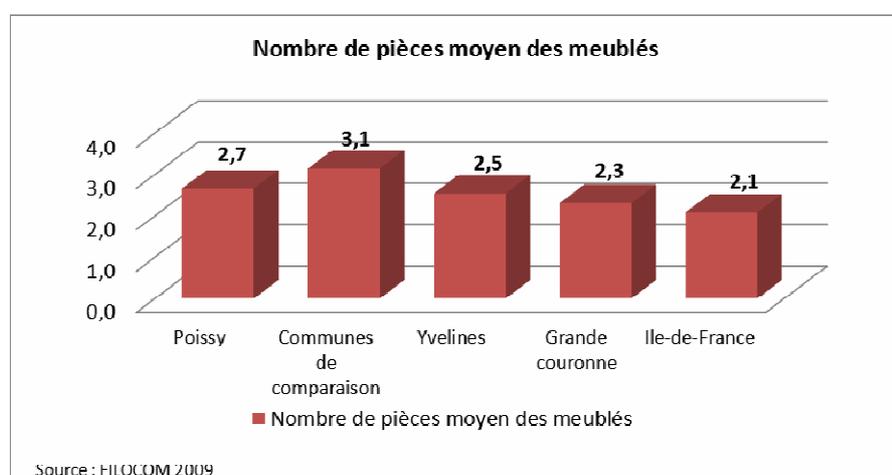
## 1.2 Zoom sur des parcs privés potentiellement fragiles : les copropriétés et les meublés, les logements grands ensembles de locatifs sociaux

### 1.2.1 Les meublés : un parc de logements très faible dans la commune

| Les meublés à Poissy |           |            |       |
|----------------------|-----------|------------|-------|
|                      | Collectif | individuel | Total |
|                      | 73,7%     | 26,3%      | 76    |

Source : FILOCOM 2009

Poissy compte 76 logements meublés dont près des trois quart sont collectifs.



Au regard du nombre moyen de pièces, ces logements meublés sont plutôt de petites typologies.

| Confort des meublés      |              |                 |              |
|--------------------------|--------------|-----------------|--------------|
|                          | sans confort | confort partiel | tout confort |
| <b>Poissy</b>            | <b>5,3%</b>  | <b>22,4%</b>    | <b>72,4%</b> |
| Conflans-Sainte-Honorine | 14,9%        | 28,4%           | 56,7%        |
| Yvelines                 | 10,0%        | 20,4%           | 69,6%        |
| Grande Couronne          | 10,1%        | 15,2%           | 74,7%        |
| Ile-de-France            | 15,2%        | 19,9%           | 64,9%        |

Source : FILOCOM 2009

Si la majorité est tout confort (72%), 22.4% disposent d'un confort partiel et 5.3% sont sans confort. Au regard des échelles de comparaison, ce niveau de confort est plutôt satisfaisant. En 2010, deux hôtels meublés ont été fermés par un arrêté municipal. L'un d'eux a rouvert en 2011.

### 1.2.2 Le parc des copropriétés

Les copropriétés représentent 46,4% des logements pisciacais en 2009, pourcentage supérieur aux territoires de comparaison, excepté l'Ile-de-France. Il s'agit essentiellement de logements collectifs. La part de copropriétés en individuels est résiduelle (1,2%) et est très inférieure à celle des autres territoires, comprise entre 5 et 12%.

### Part de logements en copropriétés en 2009

|                          | Nombre      | %            | collectif   | %            | Individuels | %           |
|--------------------------|-------------|--------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
| <b>Poissy</b>            | <b>7360</b> | <b>46,4%</b> | <b>7269</b> | <b>98,8%</b> | <b>91</b>   | <b>1,2%</b> |
| Communes de comparaison* | 16411       | 34,1%        | 14808       | 90,2%        | 1615        | 9,8%        |
| Yvelines                 | 205871      | 40,7%        | 186084      | 90,4%        | 19787       | 9,6%        |
| Grande Couronne          | 605326      | 31,1%        | 528396      | 87,3%        | 76930       | 12,7%       |
| Ile-de-France            | 2276765     | 50,0%        | 2159041     | 94,8%        | 117724      | 5,2%        |

Source : FILOCOM 2009

\* La commune d'Aigremont a été ôtée de l'ensemble des « communes de comparaison »

### Taille des copropriétés

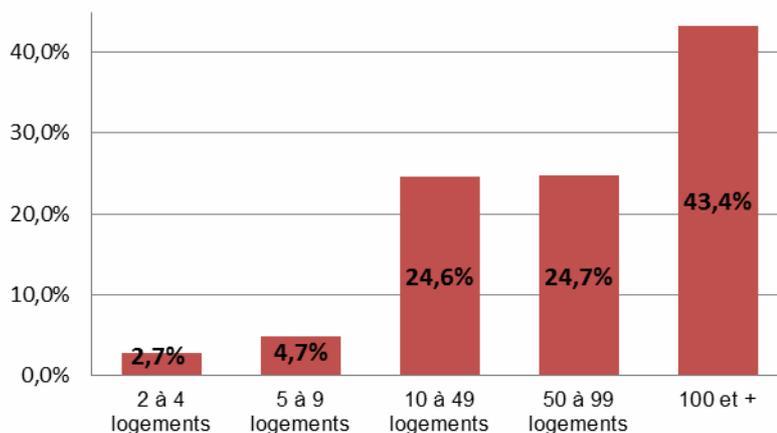
|                         | 2-4         | 5-9         | 10-49        | 50-99        | 100 et +     |
|-------------------------|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Poissy</b>           | <b>2,7%</b> | <b>4,7%</b> | <b>24,6%</b> | <b>24,7%</b> | <b>43,4%</b> |
| communes de comparaison | 5,4%        | 6,2%        | 29,0%        | 25,2%        | 34,2%        |
| Yvelines                | 6,0%        | 7,4%        | 29,8%        | 19,2%        | 37,6%        |
| Grande couronne         | 6,7%        | 7,5%        | 27,5%        | 22,1%        | 36,3%        |
| Ile-de-France           | 3,8%        | 6,4%        | 43,7%        | 18,6%        | 27,5%        |

Source : FILOCOM 2009

\* La commune d'Aigremont a été ôtée de l'ensemble "communes de comparaison"

Les copropriétés sont de très grande taille à Poissy : 43,4% comptent au moins 100 logements.

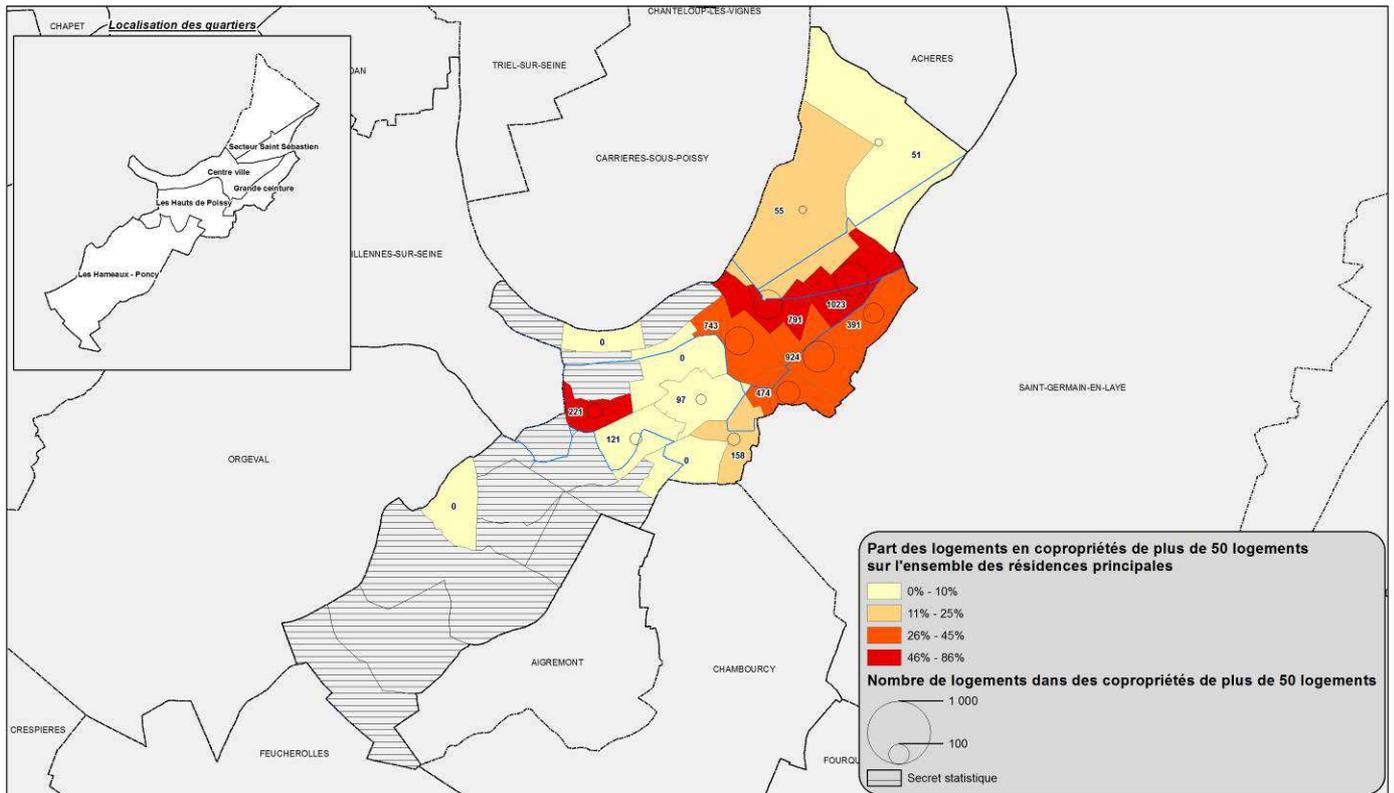
### Taille des copropriétés pisciacaïses



Source : FILOCOM 2009

Les grandes copropriétés sont particulièrement présentes dans le centre-ville et le secteur Saint-Sébastien où elles concernent respectivement 66% et 80% des résidences principales ainsi que dans le quartier de la Coudraie. La construction de la ZAC Perret et la présence de la résidence Yves du Manoir expliquent probablement ce pourcentage élevé, sans compter les nombreux espaces inoccupés (friche Saint-Sébastien) et équipements sportifs de ce secteur qui renforcent le poids de ces copropriétés au sein des résidences principales.

Quatre secteurs situés dans le centre-ville, à l'ouest du secteur Saint-Sébastien (impact de la ZAC Perret) et au nord du secteur de Grande Ceinture, concentrent 69% des logements situés dans des copropriétés de plus de 50 logements.

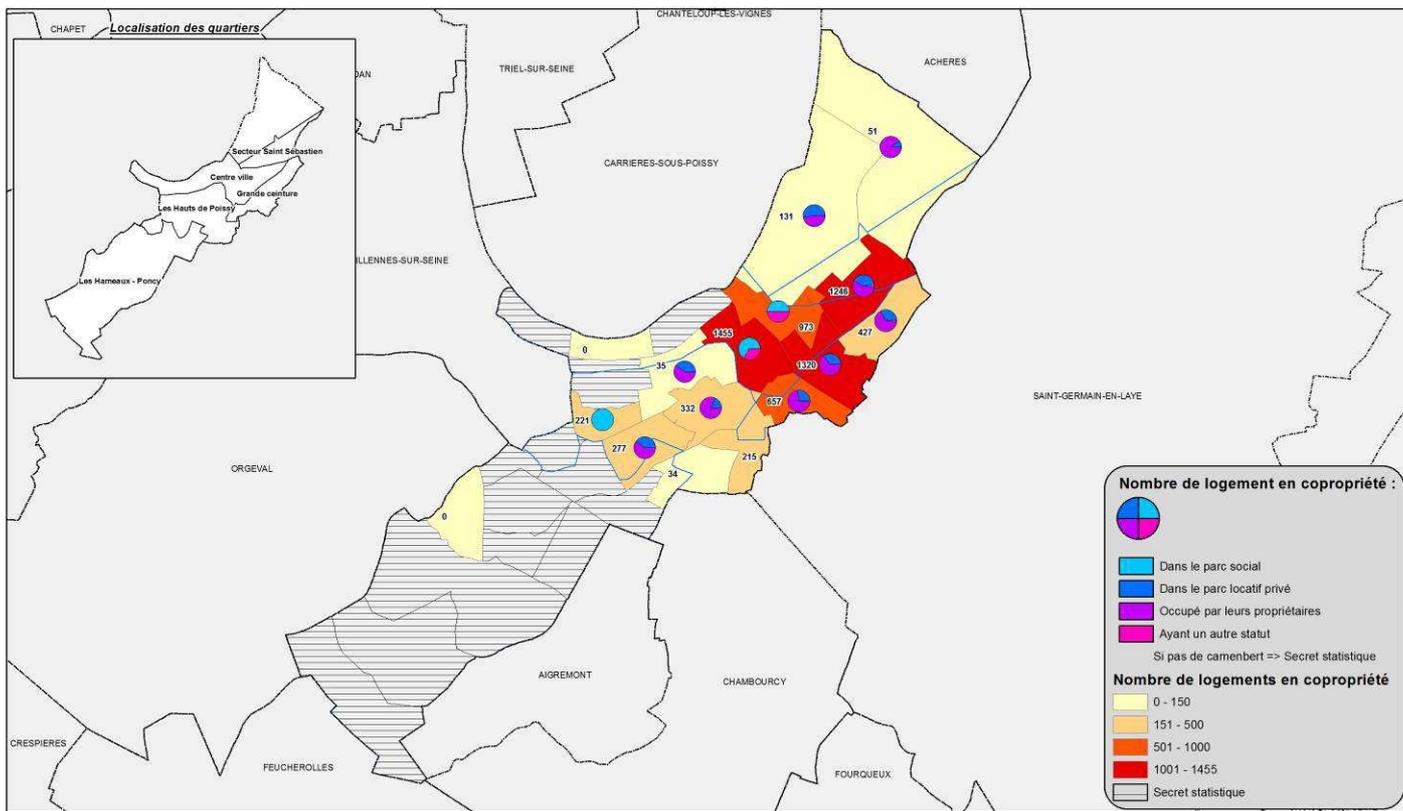


**Statut d'occupation des personnes résidant en copropriété à Poissy**

|               | Autres | Locataires HLM | Locataires Secteur Privé | Propriétaires occupants | Total       |
|---------------|--------|----------------|--------------------------|-------------------------|-------------|
| <b>Nombre</b> | 91     | 279            | 2680                     | 4310                    | <b>7360</b> |
| <b>%</b>      | 1,2%   | 3,8%           | 36,4%                    | 58,6%                   | <b>100%</b> |

Source : FILOCOM 2009

Les copropriétés sont en majorité occupées par des propriétaires occupants (59%) et des locataires du parc privé (36%). La part des propriétaires occupants est particulièrement élevée dans le secteur de la Bruyère, à Saint Exupéry et dans Beauregard.



**Le quartier de Beauregard**



Parmi ces grandes copropriétés, le quartier de Beauregard compte 336 logements issus du désengagement de la société ICADE.

En effet, en 2008, la société ICADE a annoncé la vente de 30 000 logements locatifs sociaux en Ile-de-France.

A Poissy, les 2060 logements d'ICADE représentaient en 2008 un tiers des logements sociaux de la commune. La totalité a été vendue entre 2008 et 2010 dont la majorité (1724 logements) a été rachetée par cinq bailleurs sociaux : Opievoy, Toit et Joie, Le Foyer pour tous, SOVAL et Vilogia.

Restent 336 logements, dont la vente aux occupants ou à des investisseurs locatifs laisse craindre l'apparition de copropriétés fragiles sur le territoire pisciacais. En effet, la crise immobilière qui a engendré une diminution des prix pour accéder à la propriété risque d'avoir attiré des investisseurs dotés d'une vision de profit à court terme et des propriétaires occupants impécunieux, ce laisse craindre des difficultés et/ou une mauvaise volonté pour faire face aux nouvelles charges qui leur sont imposées (ASL, copropriété, charges foncières) et une fragilisation de ces copropriétés. La Tour Diane (28 rue du maréchal Lyautey) dont des logements ont été vendus dès 2008, présente des dysfonctionnements. Un des agents immobiliers précisait toutefois l'impact positif de l'accession à la propriété d'anciens locataires qui s'occupent davantage de l'entretien du logement et de l'état de la copropriété.

Le classement cadastral des résidences principales en copropriété conforte l'hypothèse de la fragilisation des copropriétés de Beauregard. En effet, presque 60% des copropriétés présentent un classement cadastral supérieur à 5 (58,45%), c'est-à-dire d'une qualité de bâti ordinaire, médiocre à très médiocre. Cette proportion est certes supérieure dans les autres territoires étudiés, mais le nombre de logements concerné à Poissy est important puisqu'il est de 4338.

Les agences immobilières entretenues précisent que l'isolation thermique et phonique est aujourd'hui un critère essentiel pour les ménages recherchant un logement auxquels le parc ancien de Poissy ne répond pas toujours. Cela peut constituer un frein pour la location ou l'achat de logements ainsi que la distance par rapport à la gare pour les copropriétés de Beauregard.

| Classement cadastral des résidences principales en copropriété |             |              |           |              |
|--|-------------|--------------|-----------|--------------|
|  | 5 et 6      |              | 7 et 8    |              |
|  | nombre      | %            | nombre    | %            |
| <b>Poissy</b>  | <b>4327</b> | <b>58,3%</b> | <b>11</b> | <b>0,15%</b> |
| Achères  | 1589        | 98,8%        | 20        | 1,24%        |
| Carrières-sous-Poissy  | 722         | 38,6%        | 0         | 0,00%        |
| Chambourcy   | 709         | 70,4%        | 3         | 0,30%        |
| Conflans-Sainte-Honorine                                       | 3581        | 93,1%        | 19        | 0,49%        |
| Orgeval  | 240         | 75,7%        | 0         | 0,00%        |
| Villennes-sur-Seine  | 297         | 67,04%       | 0         | 0,00%        |
| Communes de comparaison*                                       | 11465       | 69,43%       | 53        | 0,32%        |
| Yvelines   | 146524      | 70,56%       | 1430      | 0,69%        |
| Grande Couronne  | 475542      | 77,61%       | 5957      | 0,97%        |
| Ile-de-France  | 1497181     | 64,16%       | 78032     | 3,34%        |

Source : Filocom 2009

\* La commune d'Aigremont a été ôtée des communes de comparaison

Heureusement, le parc des copropriétés est occupé à 59% en propriété, ce qui est un gage d'appropriation du logement et des parties communes par les propriétaires. 36.4% de ce parc accueille cependant des locataires du parc privé et résulte donc d'une logique d'investissement locatif, parfois synonyme de recherche de rentabilité à court terme. La faible part de ce parc détenue par des bailleurs sociaux (3.8%) ne permet pas de compter sur leurs voix en assemblée générale de copropriété pour peser sur des délibérations en faveur de la réalisation de travaux d'entretien si tel n'était pas l'optique des autres copropriétaires.

| Synthèse des caractéristiques des copropriétés à Poissy |  |   |
|---|--|---|
|   | Atouts   | Faiblesses  |
| <b>Part des logements pisciacais en copropriété</b>     |  | Presque la moitié des logements pisciacais en copropriété (46.4%)                                       |
| <b>Taille des copropriétés</b>                          |  | De grandes copropriétés : 43,4% comptent 100 logements et plus  |
| <b>Age du bâti</b>                                      |  | Près de 70% des logements, dont des copropriétés, construits avant 1974 (potentiellement énergétivores) |
| <b>Etat du bâti</b>                                     |  | Presque 60% des logements en copropriété en classement cadastral 5, 6, 7 & 8 (58,45%)                   |
| <b>Statut d'occupation</b>                              | 58,6% des logements en copropriété occupés par leurs propriétaires | 36.4% occupés par des locataires et seulement 3.8% appartenant à des bailleurs sociaux                  |

- ➔ Les copropriétés de Poissy et notamment celles du quartier de Beauregard sont à surveiller, voire nécessitent un travail de diagnostic pour définir d'éventuels besoins en actions préventives voire curatives.

## 1.3 Des logements locatifs sociaux anciens : La Coudraie et Beauregard

Les logements construits avant 1974 représentent plus de 70% du parc. Même si certains ont déjà pu être réhabilités, une forte proportion d'entre eux est potentiellement énergivore car leur construction est antérieure aux premières lois thermiques.

### 1.3.1 Le projet de rénovation urbaine de la Coudraie, un projet d'envergure

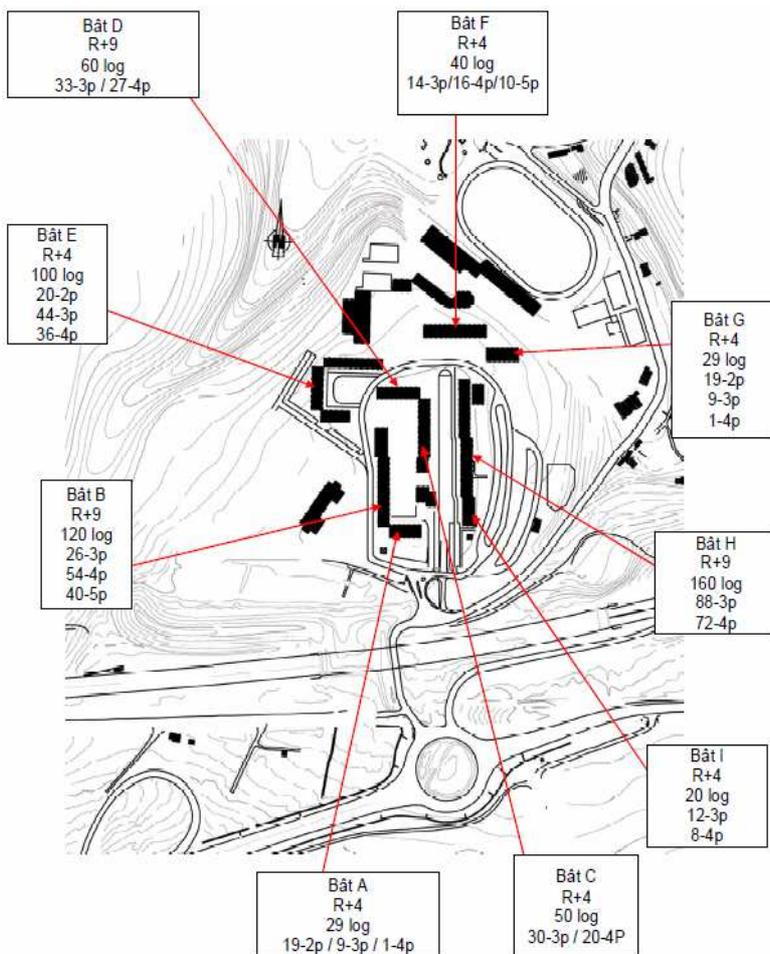
#### 1- Présentation du quartier

La Coudraie est un quartier composé essentiellement de logements locatifs sociaux (99% des logements) situé en frange de la ville de Poissy, à proximité des autoroutes A13 et A14. Ce quartier compte une école maternelle et élémentaire ainsi qu'une antenne du centre social (groupe scolaire R. Fournier). Le processus de vacance progressive et de relogement des ménages (80% des logements étaient vacants en 2008) s'est traduit par la dégradation des conditions de gestion. 102 ménages sont encore présents dans les lieux ainsi qu'une vingtaine dans le foyer de travailleurs migrants (comptant 80 places).

#### 2- La Convention ANRU

La convention ANRU du quartier de la Coudraie a été signée en juillet 2011. Le plan de relance de l'ANRU vient appuyer l'opération de rénovation urbaine, engagée en 2010, à l'aide de financements s'élevant à 2,5 millions d'euros. Ces financements concernent :

- le bailleur France habitation :
  - démolition de 29 logements dans le bâtiment A, 60 logements dans le bâtiment D ;
  - création de 30 PLUS-CD sur site et réhabilitation de 104 logements dans les bâtiments E et G ;
  - amélioration de la qualité de service dans les parties communes des bâtiments B et H (relogements provisoires) ;
  - démolition du centre commercial désaffecté
- La Ville de Poissy :
  - travaux de voirie,
  - restructuration du groupe scolaire Robert Fournier (accueil d'une école maternelle)
- l'ingénierie :
  - La désignation d'un architecte urbaniste conseil,
  - Etude de la GUP,
  - Conduite du projet,
  - L'Ordonnancement Pilotage Coordination Urbaine,
  - La communication.



Source : Convention ANRU du quartier de la Coudraie

### 3- Les logements sociaux

Le quartier de la Coudraie compte à l'origine 608 logements locatifs sociaux qui représentent 87% du parc, auxquels s'ajoutent 80 logements du foyer de travailleurs migrants. Le projet de rénovation urbaine vise à rééquilibrer l'offre locative sociale dans la commune.

Au total, le projet de rénovation prévoit la démolition de 444 logements sociaux (dont 120 hors convention ANRU qui seront démolis après 2014) et la réhabilitation de 164 logements du bailleur France Habitation répartis dans les bâtiments E, G, C, et I (coût : 8,3 millions d'euros dont 3,28 millions sont financés par l'ANRU - 40%). Une opération de résidentialisation est associée à chaque réhabilitation (coût total d'1,64 millions d'euros financés à 25% par l'ANRU). Les bâtiments réhabilités seront labellisés BBC, les nouveaux logements seront en RP 2012.

Par ailleurs, 125 logements sociaux devraient être construits sur site (48% de l'offre initiale). Le quartier comptera 289 logements sociaux à la fin des travaux (37% du parc de logement de la Coudraie contre 99% avant rénovation).

| <b>Bilans logements à terme dans le quartier de la Coudraie</b> |              |            |            |            |
|---|--------------|------------|------------|------------|
|   | Etat initial | ANRU       | Hors ANRU  | Total      |
| <b>Logement social sur site</b>                                 |              |            |            |            |
| <i>Parc existant</i>  | 688          |            |            |            |
| <i>Démolitions</i>  |              | 324        | 120        | <b>444</b> |
| <i>Réhabilitations</i>  |              | 164        |            | <b>164</b> |
| <i>Constructions neuve logement social</i>                      |              | 125        |            | <b>125</b> |
| <b>Total logements sociaux sur le quartier</b>                  |              | <b>289</b> |            | <b>289</b> |
| <b>Accession sociale sur site</b>                               |              |            |            |            |
| <b>Total logements en accession sociale</b>                     | 0            | 20         | 10         | <b>30</b>  |
| <b>Logements privés sur site</b>                                |              |            |            |            |
| <i>Existant</i>   | 10           |            |            |            |
| <i>Constructions neuves</i>                                     |              | 263        | 198        |            |
| <i>Total logements privés</i>                                   | 10           | 263        | 198        | <b>471</b> |
| <b>Total logements quartier</b>                                 | <b>698</b>   | <b>552</b> | <b>198</b> | <b>790</b> |
| <b>Reconstitution de l'offre hors site</b>                      |              |            |            |            |
| <b>Total logements sociaux hors site</b>                        |              | 199        | 120        | <b>319</b> |

Source : Convention ANRU de la Ville de Poissy

- *La reconstitution de l'offre locative sociale*

| <b>Reconstitution de l'offre locative sociale</b>     |            |             |
|---|------------|-------------|
|   | Nombre     | %           |
| <b>Offre initiale*</b>                                | <b>608</b> | <b>87%</b>  |
| <i>Sur site</i>                                       | 289        | 48%         |
| <i>Hors site à Poissy (convention ANRU)</i>           | 152        | 25%         |
| <i>Hors site hors Poissy (convention ANRU)</i>        | 47         | 8%          |
| <i>Hors site à Poissy (hors convention ANRU)</i>      | 120        | 20%         |
| <b>Total de l'offre de logements après rénovation</b> | <b>608</b> | <b>100%</b> |

\* sans le foyer de travailleurs migrants

Source : Annexe A de la convention ANRU du quartier de la Coudraie

| <b>Tableau récapitulatif de la répartition des logements reconstitués</b> |            |            |            |             |            |           |            |             |
|---|------------|------------|------------|-------------|------------|-----------|------------|-------------|
|   | Sur site   |            | Hors site  |             |            |           | Total      |             |
|   |            |            | Total      | Dont Poissy | Dont dépt. | Total     |            |             |
| PLUS  | 45         | 36%        | 144        | 72%         | 106        | 38        | 189        | 58%         |
| PLUS-CD (17%)   | 68         | 54%        | -          | -           | -          | -         | 68         | 21%         |
| PLAI  | 12         | 10%        | 55         | 28%         | 46         | 9         | 67         | 21%         |
| <b>TOTAL</b>  | <b>125</b> | <b>39%</b> | <b>199</b> | <b>61%</b>  | <b>152</b> | <b>47</b> | <b>324</b> | <b>100%</b> |

Source : Convention ANRU du quartier de la Coudraie

- *Accession à la propriété*

20 logements seront construits en accession à la propriété sur site dans le cadre de la convention ANRU, financés à 6% par l'ANRU (200 000 euros sur les 3,6 millions d'euros que coûtent l'opération).

- *Le foyer de travailleurs migrants*

Actuellement, le foyer compte une douzaine d'occupants pour 80 places. Il doit fermer à la fin de l'année. Sa démolition a été actée et financée par l'Etat avant la signature de la convention ANRU. Elle ne bénéficie pas de financements ANRU mais l'opération doit toutefois être effectuée pendant la convention.

Le protocole de relogement signé avec France Habitation, l'AGEFO, la Ville et l'Etat indique que les relogements s'effectuent dans le cadre du droit commun. Le relogement des occupants est actuellement en cours. Une partie d'entre eux sont partis d'eux-mêmes, les autres ont été relogés à Beauregard, dans le foyer AGEFO de la rue du Manoir ou dans d'autres foyers de travailleurs migrants hors Poissy. Les solutions ont dû être adaptées aux ressources des occupants du foyer. Ainsi, les derniers occupants devraient être relogés temporairement dans des logements partagés (3 personnes dans un T4) dans le bâtiment B de France Habitation.

La reconstitution de l'offre est prévue sur un autre type de logements et de publics comme la résidence sociale de La Bruyère (33 logements livrés) et la résidence pour jeunes actifs prévue en Centre-Ville.

#### 4- Avancement des travaux

Au printemps 2011, les immeubles A et E ont été démolis, le D devrait avoir été démolé en mai. L'école J. Fournier a été restructurée et rénovée (bâtiment THPE, accueil de l'école maternelle). Actuellement 114 logements ont été démolis sur 444.

La réhabilitation des bâtiments E et G devrait être entamée dès la fin de l'année, le permis de construire ayant été déposé au printemps dernier.

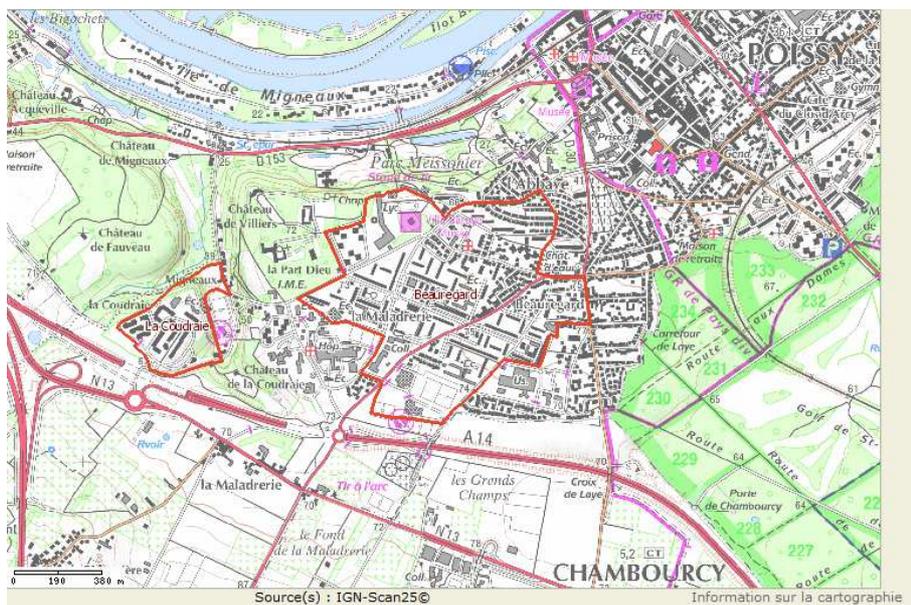
A l'heure actuelle, il reste 101 ménages dans les logements sociaux qui habitent dans les bâtiments qui doivent être démolis, 3 dans les logements privés de la ville et une douzaine de personnes dans le foyer de travailleurs migrants. Une partie des logements vacants sont destinés à être réhabilités.

### 3 - Plan simplifié long terme



## 1.3.2 Beaugard, un quartier à enjeu

### 1- La concentration d'une population précaire



En 2006, la ZUS de Beaugard, qui s'étend sur 76 ha, compte 7 509 habitants soit 21% de la population pisciacaïse. L'indice de jeunesse est plus élevé que dans le reste de la commune (1,5 en 2006 contre 1,2 pour Poissy en 2007). La population de la ZUS se distingue également du reste de la ville par une proportion d'étrangers plus importante que la moyenne communale : 20% des habitants de Beaugard sont étrangers en 2006 contre 12% à Poissy.

Par ailleurs, la population de Beaugard se caractérise par une précarité plus forte que dans le reste de la ville : 58,8% des ménages sont imposables contre 71,0% à Poissy. Le revenu médian mensuel par unité de consommation est bien inférieur à celui de Poissy : 1 252€/mois contre 1 752€/mois, le premier quartile se situant à 820€/mois pour Beaugard (un quart des habitants touchant moins de 820€ par mois) contre 1 135€ à l'échelle de la commune. Le taux de ménages couverts par les prestations caf est également élevé : 63% (28% des allocataires de Poissy). 36% des ménages dont au moins 50% des revenus sont constitués de prestations sociales habitent à Beaugard.

La ZUS ne concentre que 8% des établissements économiques de la ville, principalement dans le domaine des commerces, restaurants, transports et hébergement.

### 2- La fragilisation du parc de logements

Le quartier de Beaugard est essentiellement composé de logements collectifs. En 2006, les logements HLM y représentent 17% des résidences principales. La vente des logements d'ICADE sur la période 2008-2010 a fortement impacté le parc de logement de la ZUS. 1724 logements ont été rachetés par des bailleurs sociaux.

| Rachat du patrimoine ICADE        |             |
|-----------------------------------|-------------|
| Nombre de logements ICADE en 2009 | 2060        |
| <b>2008</b>                       |             |
| DOMNIS                            | 499         |
| Vilogia                           | 416         |
| <b>Total</b>                      | <b>915</b>  |
| <b>2010</b>                       |             |
| Opievoy                           | 328         |
| SOVAL                             | 180         |
| Toit et Joie                      | 171         |
| DOMNIS                            | 130         |
| <b>Total</b>                      | <b>809</b>  |
| <b>Total</b>                      | <b>1724</b> |

Source : Services de la Ville de Poissy

Parmi les logements rachetés par des bailleurs en 2010, l'objectif est de conventionner 1/3 des logements en PLS, 1/3 en PLUS et 1/3 en PLAI soit environ 270 logements de chaque financement. Le rachat des logements ICADE a pu entraîner l'augmentation du nombre de logements PLS, au détriment notamment des logements PLAI (conventionnement initial). Si ce phénomène peut permettre d'accroître la mixité sociale dans le quartier, il est à craindre des difficultés pour les personnes situées sous les plafonds PLAI d'accéder à un logement.

### 1.3.3 Les opérations d'amélioration de leur parc réalisées et projetées par les bailleurs (hors projet ANRU)

#### Les réalisations récentes

Des réhabilitations plus ou moins importantes ont été déjà effectuées par plusieurs bailleurs. Parmi eux, 3F a réhabilité la résidence Saint Exupéry, le bailleur Emmaüs a réalisé le ravalement (isolation extérieure et menuiserie) et la résidentialisation de logements. Les logements rachetés par Coopération et famille à la SA Paris ont subi une réhabilitation légère. Les résidences de Beauregard, Schuman et Yves du Manoir de DOMNIS ont été réhabilitées en 1992, 1995 et 2002. D'autres travaux ont été également réalisés (chauffage en 2008) ainsi que dans les résidences de La Collégiale, et Devaux entre 2007 et 2010 (remplacement des menuiseries, résidentialisation, chauffage).

#### Les réalisations projetées

Plusieurs projets d'amélioration du parc social sont envisagés, notamment des résidentialisations (résidence des Prêcheurs et La Tour Fernand Lefebvre de 3F, résidence du Champ Gaillard de Toit et Joie) et divers travaux à l'intérieur des logements, dans les parties communes et les espaces extérieurs.

#### La question de l'amélioration de la performance énergétique

La plupart des logements sociaux de la commune de Poissy sont classés en termes d'étiquette énergétique entre C et E, soit des immeubles énergivores et favorisant l'émission de gaz à effet de serre. Des études et projets d'amélioration des performances énergétiques n'ont été mentionnés que par deux bailleurs (La SOVAL et Coopération et Famille) pour les immeubles classés E avec l'intention d'obtenir l'étiquette C.

#### **SYNTHESE**

→ **Un parc de logements aux caractéristiques atypiques pour la grande couronne**

18% de logements individuels et 82% de collectifs

→ **Un parc peu diversifié en matière de typologie**

37% de T3 et 25% de T4 sur l'ensemble du parc (INSEE, RP 2007)

Peu de petites et grandes typologies

→ **Un parc social majoritaire (39% des ménages)**

→ **Une production faible depuis 1999**

Une production portée par plusieurs grandes opérations, ayant favorisé un développement important de l'accession libre (ZAC Perret, Foch) (production moyenne de 151 logements par an)

→ **Un parc de logements potentiellement fragile**

Un parc social et privé ancien (isolation thermique, phonique)

Vente des logements ICADE

Des copropriétés nombreuses à surveiller

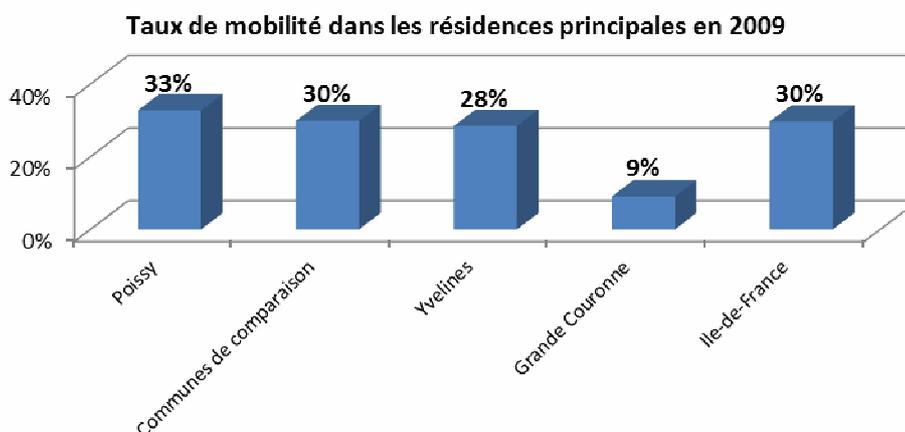
→ **Le projet ANRU de la Coudraie** (réhabiliter le parc, déconcentrer les logements sociaux à Poissy)

- 444 logements sociaux démolis dont 125 logements reconstruits sur site
- 164 logements réhabilités

# Le rôle des différents segments du parc pisciacais dans le logement de ses ménages

## 2.1 Les traits généraux du parc de logements et de son occupation

### 2.1.1 Un important taux de mobilité dans les résidences principales



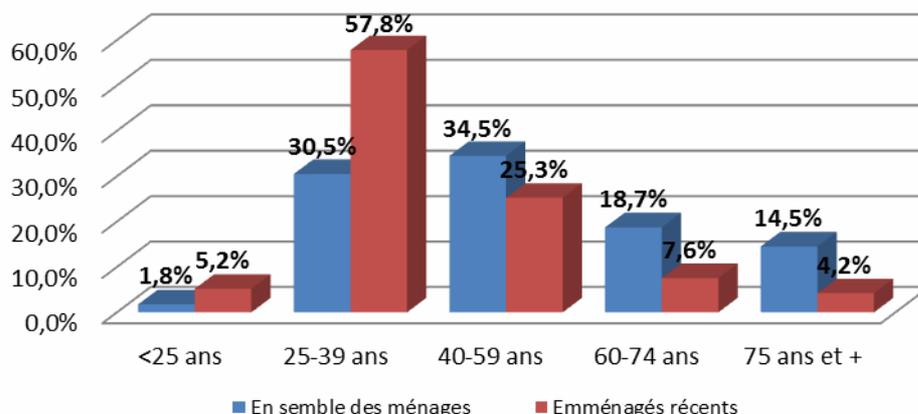
Source : FILOCOM 2009

Le taux de mobilité résidentielle, calculé en réalisant le rapport entre les emménagés récents (moins de 3 ans) et l'ensemble des ménages, est plus fort à Poissy que dans tous les territoires de comparaison. Cette particularité pisciacaise est à mettre en lien avec la relative faible part de logements occupés en propriété (37,1% du parc) et le fort taux de rotation dans le parc locatif privé (48%).

### 2.1.2 Des nouveaux arrivants jeunes

Parmi les nouveaux arrivants, 63% des personnes de référence des ménages sont âgés de moins de 40 ans. Cela représente une particularité par rapport à l'ensemble des ménages pisciacais, dont les personnes de référence de moins de 40 ans ne sont que 32,3%.

### Age de la personne de référence des ménages de Poissy en 2009



Source : FILOCOM - 2009

### 2.1.3 Une problématique de sur-occupation plus saillante que dans les communes limitrophes

La sur-occupation selon FILOCOM est constituée de la sur-occupation lourde et de la sur-occupation légère :

- La sur-occupation lourde est définie par une superficie habitable de moins de 9 m<sup>2</sup> par personne.
- La sur-occupation légère concerne une superficie habitable de moins de 16 m<sup>2</sup> pour la première personne et de moins de 11 m<sup>2</sup> pour les personnes suivantes.

A Poissy, la sur-occupation (cumul sur-occupation légère et lourde) touche 1085 ménages. Parmi les situations de sur-occupations en 2009, 22% correspondent à de la sur-occupation « lourde », soit dans le même ordre de grandeur que pour la CA2RS (1/4 en 2003).

Et, à Poissy comme les communes de comparaison, le taux de sur-occupation a été calculé par un rapport entre familles en situation de sur-occupation et résidences principales, ce qui met en évidence un taux plus fort à Poissy que dans les autres communes.

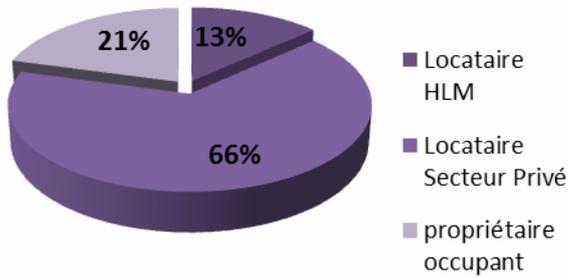
| Suroccupation lourde et légère |             |
|--------------------------------|-------------|
| <b>Poissy</b>                  | <b>6,9%</b> |
| Achères                        | 3,6%        |
| Carrières-sous-Poissy          | 5,7%        |
| Chambourcy                     | 2,9%        |
| Conflans-Sainte-Honorine       | 6,5%        |
| Orgeval                        | 2,9%        |
| CA2RS*                         | 4,8%        |

Source : FILOCOM 2009

\*Pour la CA2RS, le % date de 2003

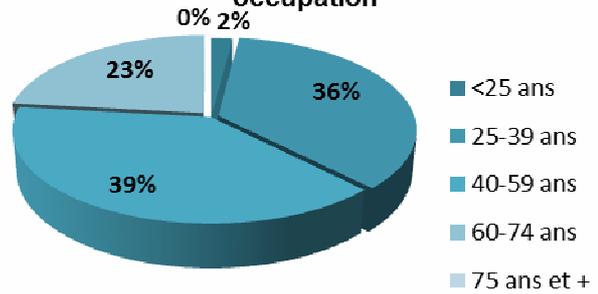
La problématique de sur-occupation concerne principalement le parc locatif privé qui concentre les deux tiers de ces situations (66% soit 702 ménages dont 142 sont dans une situation de sur-occupation lourde selon FILOCOM) alors que ce parc ne représente que 21% des résidences principales. 21% des propriétaires occupants connaissent également cette situation et seulement 13% des locataires du parc social. Par comparaison, en 2003 dans la CA2RS, 41% des situations de sur-occupation concernaient des propriétaires occupants et 37% des locataires du parc HLM. Le parc locatif privé ne représentait que 22% de la sur-occupation.

### Répartition des résidences principales en situation de sur-occupation



Source : FILOCOM, 2009

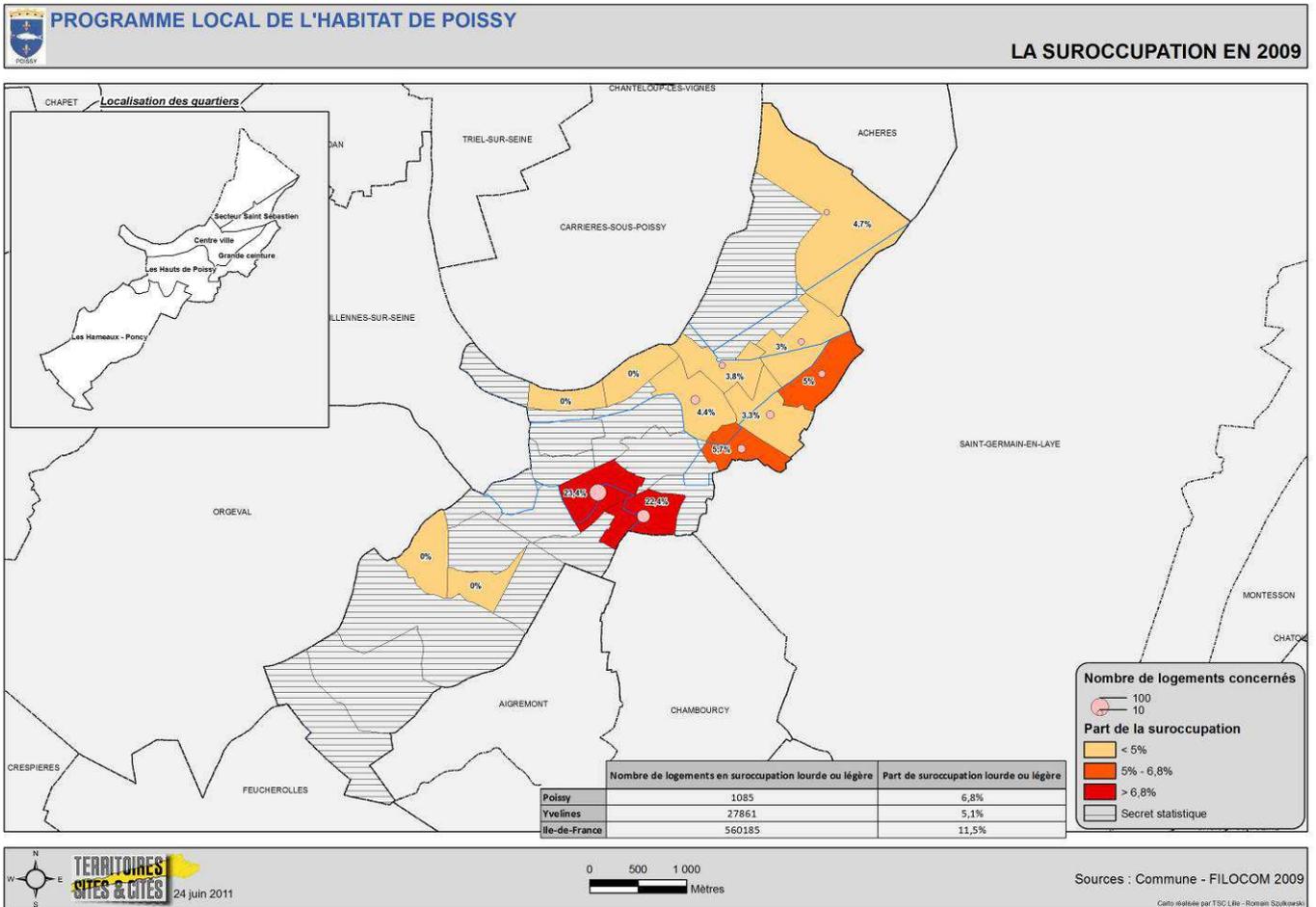
### Répartition par âge des locataires du parc privé en situation de sur-occupation



Source : FILOCOM 2009

Parmi les locataires du parc privé, 36% ont entre 25 et 39 ans et 31% entre 40 et 49 ans.

Près d'un quart des ménages du quartier de Beauregard est en situation de sur-occupation (23%) dont 4% en sur-occupation lourde (104 ménages).



Une autre façon d'appréhender la sur-occupation et la sous-occupation au sein du parc de logement consiste à mettre en relation la typologie du logement avec le nombre de personnes du ménage résidant dans ce logement. Cette méthode est notamment utilisée par l'ANRU.

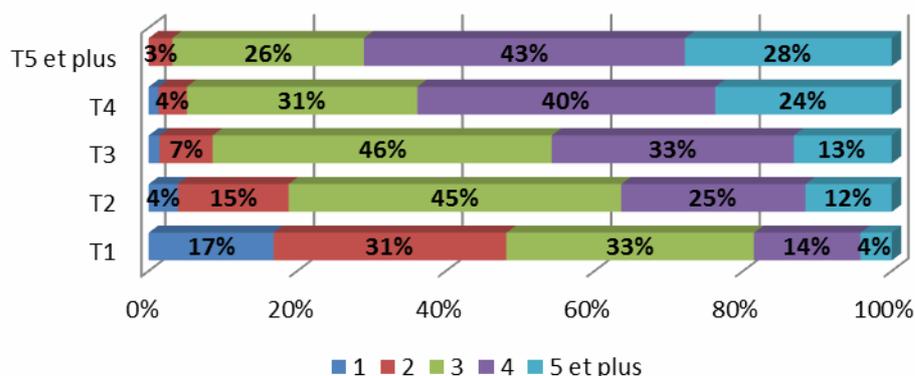
**Indicateur utilisé pour l'analyse de l'occupation (règle ANRU)**

Une occupation est considérée comme normale quand le nombre d'occupants d'un logement correspond à « 1 » près (en valeur absolue) au nombre de pièces du logement. Quand il est supérieur, on est en situation de sur-occupation. Quand il est inférieur, on est en situation de sous-occupation ». Ainsi, on obtient le tableau de correspondances suivant :

| Typologie | Occupation normale |
|-----------|--------------------|
| T1        | 1 à 2 personnes    |
| T2        | 1 à 3 personnes    |
| T3        | 2 à 4 personnes    |
| T4        | 3 à 5 personnes    |
| T5        | 4 à 6 personnes    |
| T6        | 5 à 7 personnes    |

Plus de la moitié des ménages habitant dans un studio sont composés d'au moins trois personnes, soit 2878 ménages dont 1029 sont en situation de sur-occupation lourde (ménages composés de quatre personnes et plus). Cela révèle une difficulté d'accéder à un logement adapté à la composition familiale du ménage. A l'inverse, les situations de sous-occupation sont marginales dans le parc de logement pisciacais.

**Répartition des logements selon le nombre de personnes du ménage**



Source : FILOCOM 2009

**Répartition des ménages en fonction du nombre de personnes et de la typologie du logement dans l'ensemble des résidences principales**

|         | 1   | 2    | 3    | 4    | 5   | 6 et + |
|---------|-----|------|------|------|-----|--------|
| T1      | 932 | 1740 | 1849 | 796  | 189 | 44     |
| T2      | 182 | 693  | 2081 | 1152 | 412 | 128    |
| T3      | 35  | 169  | 1079 | 770  | 241 | 71     |
| T4      | 25  | 71   | 581  | 750  | 313 | 132    |
| T5      | s   | 20   | 163  | 304  | 181 | 92     |
| T6 et + | s   | 16   | 127  | 182  | 132 | 53     |

Source : FILOCOM 2009



D'après cette méthode, la part de propriétaires occupants est élevée parmi les situations de sur-occupation, particulièrement pour les grands ménages de six personnes et plus. Les propriétaires occupants représentent 51% des ménages en situation de sur-occupation (lourde et légère) vivant dans un studio et 61% des situations de sur-occupation lourde. 85% des ménages de trois personnes et plus sont en situation de sur-occupation (lourde et légère) dont 38% en situation de sur-occupation lourde.

#### Répartition des ménages en fonction du nombre de personnes et de la typologie du logement dans le parc locatif privé

|              | 1    | 2    | 3    | 4    | 5    | 6 et + |
|--------------|------|------|------|------|------|--------|
| T1           | 68%  | 66%  | 37%  | 23%  | 13%  | 8%     |
| T2           | 19%  | 24%  | 35%  | 35%  | 33%  | 25%    |
| T3           | 6%   | 6%   | 16%  | 18%  | 17%  | 14%    |
| T4           | 7%   | 4%   | 9%   | 18%  | 22%  | 27%    |
| T5           | s    | s    | 2%   | 5%   | 11%  | 18%    |
| T6 et plus   | 0%   | s    | 1%   | 1%   | 5%   | 9%     |
| <b>Total</b> | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100%   |

Source : FILOCOM 2009

Près de la moitié (48%) des ménages de cinq personnes locataires du parc privé sont en situation de sur-occupation dont un tiers (33%) en sur-occupation lourde. Les ménages de quatre personnes sont respectivement 40% et 18% à être en situation de sur-occupation (lourde et légère) et de sur-occupation lourde.

#### Répartition des ménages en fonction du nombre de personnes et de la typologie du logement dans le parc locatif privé

|              | 1    | 2    | 3    | 4    | 5    | 6 et + |
|--------------|------|------|------|------|------|--------|
| T1           | 83%  | 60%  | 29%  | 18%  | 14%  | s      |
| T2           | 15%  | 31%  | 35%  | 22%  | 19%  | s      |
| T3           | 2%   | 7%   | 18%  | 22%  | 15%  | s      |
| T4           | s    | 2%   | 10%  | 19%  | 18%  | s      |
| T5           | s    | s    | 3%   | 11%  | 16%  | s      |
| T6 et plus   | s    | s    | 3%   | 8%   | 18%  | s      |
| <b>Total</b> | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | s      |

Source : FILOCOM 2009

Le parc locatif social présente également des situations de sur-occupation pour les grands ménages. Ainsi, 46% des ménages de cinq personnes, 37% des ménages de quatre personnes et 26% des ménages de trois personnes sont en sur-occupation. Les situations de sous-occupation restent marginales.

#### 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           | 88%  | 72%  | 26%  | 15%  | 10%  | 0%     |
| T2           | 12%  | 20%  | 36%  | 22%  | 20%  | s      |
| T3           | s    | 5%   | 21%  | 21%  | 16%  | s      |
| T4           | s    | 2%   | 11%  | 22%  | 23%  | s      |
| T5           | 0%   | s    | 3%   | 11%  | 15%  | s      |
| T6 et plus   | s    | s    | 2%   | 9%   | 16%  | s      |
| <b>Total</b> | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | s      |

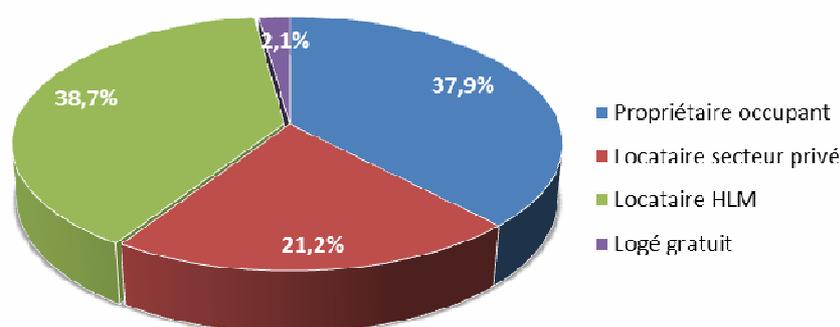
Source : FILOCOM 2009

## 2.1.4 Une répartition équilibrée du parc de logements

| Répartition des occupants des résidences principales par statut d'occupation en 2009 |                       |                         |               |              |        |
|--|-----------------------|-------------------------|---------------|--------------|--------|
|  | Propriétaire occupant | Locataire secteur privé | Locataire HLM | Logé gratuit | Total  |
| Poissy   | 37,9%                 | 21,2%                   | 38,7%         | 2,1%         | 100,0% |
|  | 6001                  | 3353                    | 6128          | 336          | 15818  |
| Communes de comparaison  | 51,5%                 | 16,0%                   | 30,2%         | 2,3%         | 100,0% |
| Yvelines   | 59,1%                 | 18,4%                   | 19,7%         | 2,8%         | 100,0% |
| Grande couronne  | 60,3%                 | 17,3%                   | 19,9%         | 2,4%         | 100,0% |
| Ile-de-France  | 47,4%                 | 27,2%                   | 22,0%         | 3,4%         | 100,0% |

Source : INSEE - RP 2007, exploitations principales

Statut d'occupation des résidences principales en 2007 à Poissy



Source : INSEE, RP 2007 - Exploitations principales

La part de locataire du parc social est très importante à Poissy. Elle est deux fois supérieure à la moyenne départementale et à celle de la grande couronne parisienne. Le logement social est pourvoyeur de 6 128 logements sur la commune en 2007, soit 38,7% de l'offre.

La part des propriétaires occupants est de 37,9% soit 6 001 logements en 2007. Cette part est faible au regard de la moyenne départementale et de la grande couronne respectivement de 59% et 60%. Ceci peut s'expliquer partiellement par la faible présence de logements pavillonnaires.

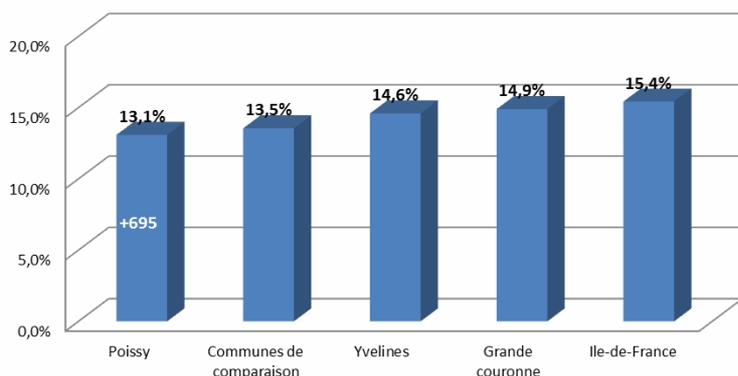
La part des locataires du parc privé est relativement importante et représente 21,2% des ménages soit 3 353 logements. Si elle est en deçà de la moyenne régionale, elle est fortement supérieure aux taux des communes du bassin de Poissy et du reste du département des Yvelines.

## 2.2 Une part relativement faible de propriétaires occupants

### 2.2.1 Un parc peu développé mais qui a connu une forte évolution entre 1999 et 2007

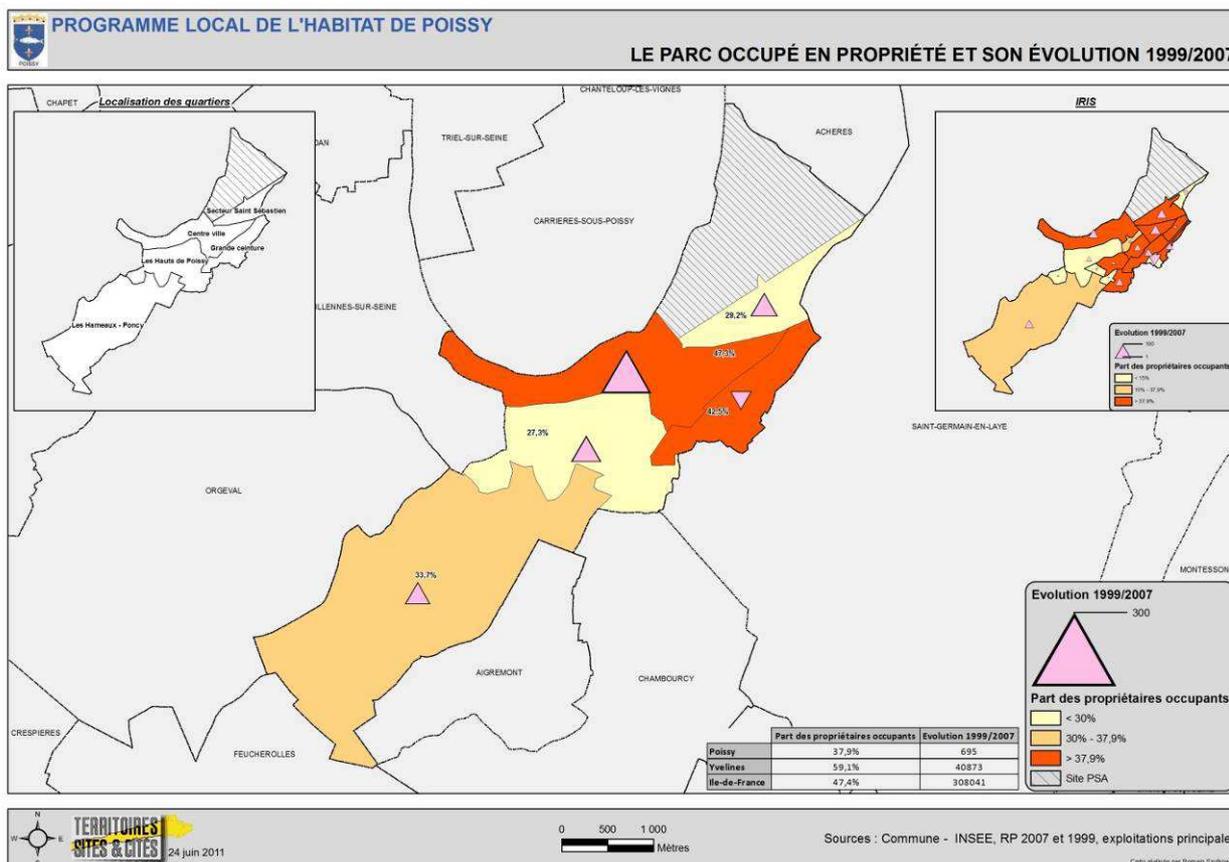
Le parc occupé en propriété (37,9% du parc) a connu une augmentation de 13% en 1999 et 2007 (soit 695 logements). Les quartiers qui concentrent le plus de propriétaires occupants sont le centre-ville et le Grande Ceinture.

### Evolution du parc occupé en propriété 1999/2007



Source : INSEE, RP 1999-et 2007 - exploitations principales

A l'échelle de l'IRIS, on observe également que l'Est des Hauts de Poissy et le Nord de Saint Sébastien ont une part importante de propriétaires occupants. Néanmoins, ce parc est en progression notamment dans le centre-ville. Il est en diminution dans le quartier Grande Ceinture.



### 2.2.2 Un taux important de logements inconfortables occupés par leurs propriétaires

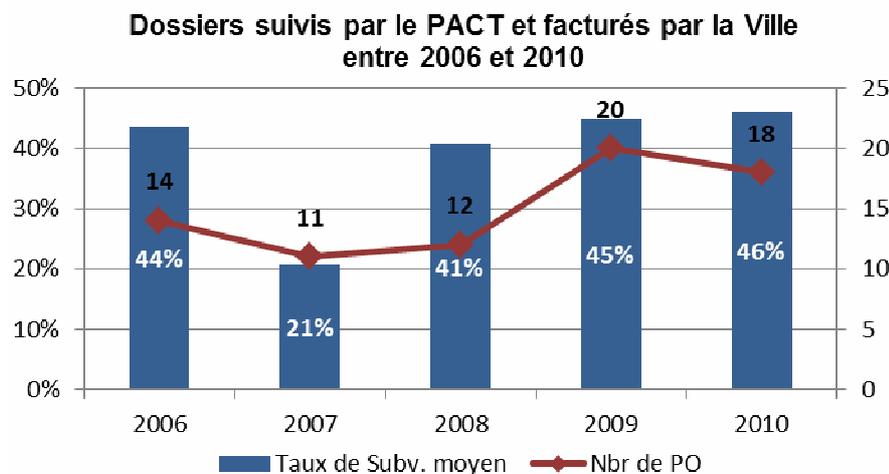
FILOCOM révèle un pourcentage de logements inconfortables (logements sans confort et logements au confort partiel) occupés par des propriétaires relativement élevé puisque 596 logements sont concernés soit 8,9% de ce parc en 2009. Ce taux est supérieur à celui des Yvelines (7,3%) mais proche de celui de la Grande Couronne (8,8%). Il reste très inférieur au pourcentage de l'Ile-de-France (14,8%).

Entre 1999 et 2009, la part de logements inconfortables occupés par des propriétaires a considérablement diminué, passant de 14,3% à 8,9% aujourd'hui. Une évolution dans les mêmes ordres de grandeur s'est opérée dans les territoires de comparaison.

En revanche, les propriétaires sont peu nombreux (49 sur les 6706 propriétaires occupants de la commune, soit 0,7%) à occuper un logement potentiellement indigne. Et, le pourcentage de propriétaires occupants dans le PPPI est inférieur à celui des territoires de comparaison (0,9% pour les Yvelines, 1,3% pour la Grande Couronne et 1,9% en Ile-de-France).

### 2.2.3 Des dynamiques de régénération du bâti et d'amélioration de l'habitat en-deçà des besoins

#### ➤ Les dossiers suivis par le PACT et facturés par la Ville



Les dossiers suivis par le PACT et ayant bénéficié d'aides de la ville sont peu nombreux entre 2006 et 2010 au regard de l'importance des logements inconfortables. Seulement 75 propriétaires y ont eu accès depuis 2006. Entre 2008 et 2010, 85% des demandes de subvention concernaient des propriétaires occupants.

Les travaux réalisés ont majoritairement concerné des opérations de ravalement, étanchéité, isolation, toiture, menuiseries, suivies par des travaux d'accessibilité et l'amélioration du confort des logements (chauffage individuel).

En 2009, un tiers de ces logements sont situés dans le secteur de la futur ZAC Saint Sébastien. Les propriétaires de quatre logements à l'est de la ville (quartier de la Bruyère) ont également été suivis par le PACT.

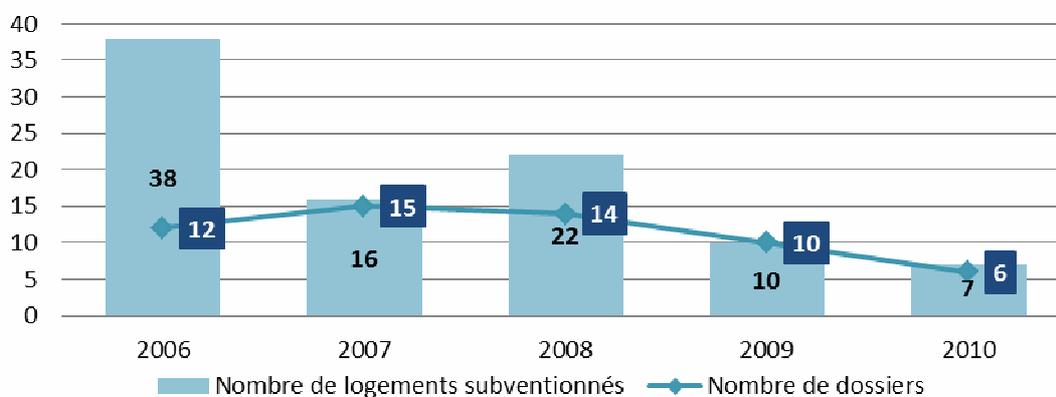
Ces éléments ne reflètent qu'une partie des besoins en termes d'amélioration de l'habitat ancien privé en secteur dit diffus et en l'absence actions de communication spécifique des collectivités locales et financeurs. Leur utilisation ne permet pas de savoir si la faible sollicitation de ces aides est liée à une relative autonomie des familles face aux coûts de travaux (si les capacités d'emprunt et épargne sont suffisantes, par exemple) ou si elle révèle, au contraire, un manque d'accès à l'information par les populations qui en ont le plus besoin. Toutefois, ils permettent d'appréhender les besoins en travaux. Les aides de l'ANAH s'inscrivent ainsi dans le cadre de travaux de moyenne ampleur (5380€ en moyenne en 2010).

#### ➤ Les aides de l'ANAH

Les ménages pisciacais semblent avoir eu peu recours aux aides de l'ANAH ces dernières années. Le nombre de logements subventionnés est extrêmement bas, notamment en 2009 et 2010. L'une des raisons de cette forte baisse peut être l'impact de la crise sur les budgets des ménages ayant peu de ressources et n'ayant donc pas les moyens d'entamer des travaux lourds, partiellement subventionnés. En 2010, seuls sept logements ont bénéficié d'aides de l'ANAH.

Le décalage entre le nombre de dossiers et le nombre de logements subventionnés est lié à des demandes issues de copropriétés. Dans ce cas, il s'agit généralement de demandes de subvention pour les parties communes (27 logements en 2006 et 9 logements en 2008).

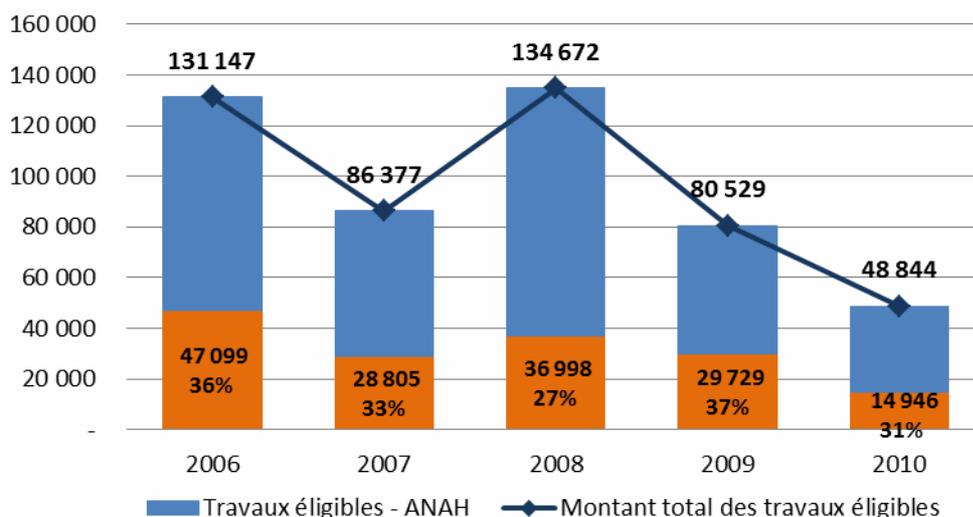
### Subventions de l'ANAH à Poissy



Source : ANAH

La forte diminution des montants des travaux de réhabilitation du parc privé et des subventions est liée à la diminution des dossiers et du nombre de logements subventionnés par l'ANAH.

### Montant des travaux éligibles aux aides de l'ANAH et subventions de l'ANAH



Source : ANAH

| Prix moyen par opération et subventions de l'ANAH |                        |   |                          |
|---|------------------------|---|--------------------------|
|   | Prix moyen / logement* | Montant moyen des subventions de l'ANAH | Part des aides de l'ANAH |
| 2006  | 11 619,18 €            | 4 190,18 €                              | 36%                      |
| 2007  | 5 322,73 €             | 1 746,07 €                              | 33%                      |
| 2008  | 9 781,77 €             | 2 614,92 €                              | 27%                      |
| 2009  | 8 052,90 €             | 2 972,90 €                              | 37%                      |
| 2010  | 6 977,71 €             | 2 135,14 €                              | 31%                      |
| <b>Moyenne 2006/2010</b>                          | <b>8 350,86 €</b>      | <b>2 731,84 €</b>                       | <b>33%</b>               |

\* Hors opérations concernant la rénovation des parties communes

Source : ANAH

Mais au cours de ces 5 dernières années la moyenne des subventions de l'ANAH se situe autour de 33% du montant des travaux.

Ces aides attribuées par l'ANAH dans la Ville de Poissy entre 2006 et 2010 correspondent en grande majorité à des demandes issues de propriétaires occupants et de propriétaires bailleurs dont les loyers sont libres (83% des dossiers hors demandes liées à la rénovation de parties communes). 21% des demandes concernent des propriétaires bailleurs mettant en œuvre des loyers maîtrisés, notamment des loyers intermédiaires (17%).

| Répartition des demandes de subvention |              |                     |  |   |
|--|--------------|---------------------|--|---|
|  | Loyer social | Loyer intermédiaire | Propriétaires occupants et loyers libres | Total (hors demandes pour les parties communes) |
| 2006                                   | 0            | 2                   | 9  | 11  |
| 2007                                   | 0            | 3                   | 12                                       | 15  |
| 2008                                   | 0            | 3                   | 10                                       | 13  |
| 2009                                   | 0            | 1                   | 9  | 10  |
| 2010                                   | 2            | 0                   | 5  | 7   |
| <b>Part 2006-2010</b>                  | <b>4%</b>    | <b>17%</b>          | <b>83%</b>                               | <b>100%</b>                                     |

Source : ANAH 2006-2010

| Plafond maximal des loyers dans la zone A |         |
|---|---------|
| Loyer "intermédiaire"                     | 17,47 € |
| Loyer "social"                            | 11,41 € |
| Loyer "très social"                       | 8,27 €  |

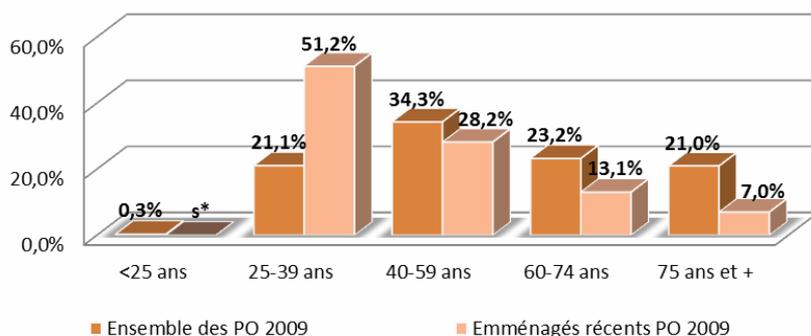
Source : www.anah.fr

## 2.2.4 Des ménages en moyenne plus âgés et plus aisés que dans les autres parcs

Avec 2,54 personnes en moyenne les ménages propriétaires occupants sont de tailles plus grandes que dans l'ensemble du parc (2,46).

A Poissy, la grande majorité des propriétaires occupants a plus de 40 ans. Ils sont en moyenne plus âgés et plus aisés que dans les autres parcs. On observe néanmoins une forte augmentation des jeunes propriétaires (25-39 ans) qui contrebalance la diminution de la part des propriétaires compris entre 40 et 59 ans. Cette tendance s'accroît avec les classes d'âge suivantes.

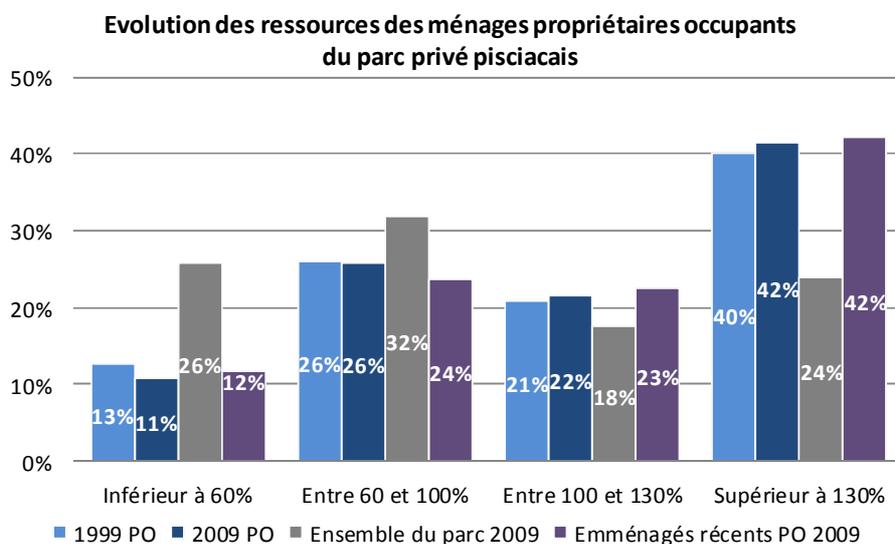
Age de la personne de référence des ménages propriétaires en 2009



Source : FILOCOM 2009

\* secret statistique

En 2009, seuls 3% des propriétaires occupants vivent sous le seuil de pauvreté. Ils représentent 14% des ménages à vivre sous le seuil de pauvreté (232 ménages). Ce qui est faible au regard du poids de 37,9% que les propriétaires occupants représentent au sein des ménages pisciacais.



## 2.2.5 Un rôle social de ce parc plutôt faible

### Rappel méthodologique

**Le rôle social** est le rapport entre la part de l'ensemble des ménages modestes de la commune (ressource <= 60% des plafonds HLM) que loge le parc et son poids relatif au sein des résidences principales

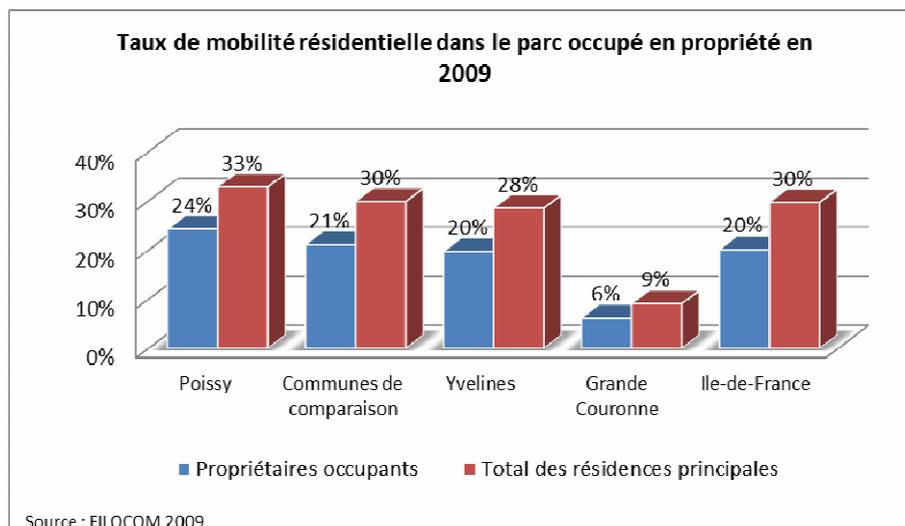
### Rôle social du parc occupé en propriété en 2009

|                          | Part de ménages PO aux ressources <=60% | Part de PO au sein des RP (hors statut « autre ») | Rôle social |
|--------------------------|---|---|-------------|
| <b>Poissy</b>            | <b>17,7%</b>                            | <b>43,3%</b>                                      | <b>0,4</b>  |
| Achères                  | 16,3%                                   | 43,8%   | 0,4         |
| Carrières-sous-Poissy    | 18,2%                                   | 45,4%   | 0,4         |
| Chambourcy               | 28,1%                                   | 64,4%   | 0,4         |
| Conflans-Sainte-Honorine | 35,1%                                   | 65,9%   | 0,5         |
| Orgeval                  | 56,9%                                   | 81,3%   | 0,7         |
| Villennes-sur-Seine      | 47,3%                                   | 79,3%   | 0,6         |
| Yvelines                 | 30,0%                                   | 61,2%   | 0,5         |
| Grande Couronne          | 33,1%                                   | 61,5%   | 0,5         |
| Ile-de-France            | 25,0%                                   | 49,9%   | 0,5         |

Source : FILOCOM 2009

Cet indicateur montre que le rôle social du parc occupé en propriété à Poissy est plutôt faible et conforme aux échelles départementale et régionale.

## 2.2.6 Un faible taux de mobilité résidentielle mais plus fort que les communes de comparaison



Du fait du statut d'occupation, la rotation dans le parc occupé en propriété est plus faible (24%) que dans l'ensemble du parc de logements (33%). Elle est cependant un peu supérieure aux communes de comparaison. Par rapport, aux communes de grande couronne, la rotation est extrêmement importante (6%). Ce phénomène peut s'expliquer par une faible offre de logements individuels et de grandes typologies qui entraînerait l'évolution du parcours résidentiel vers d'autres communes.

## 2.3 Un parc locatif privé relativement important

### 2.3.1 Environ un cinquième du parc pisciacais occupé par des locataires privés

Le parc locatif privé présente 21% de l'offre. Il est légèrement supérieur à la moyenne des communes de comparaison (16%) et départementale (18%) mais nettement en dessous de la moyenne régionale (27%).

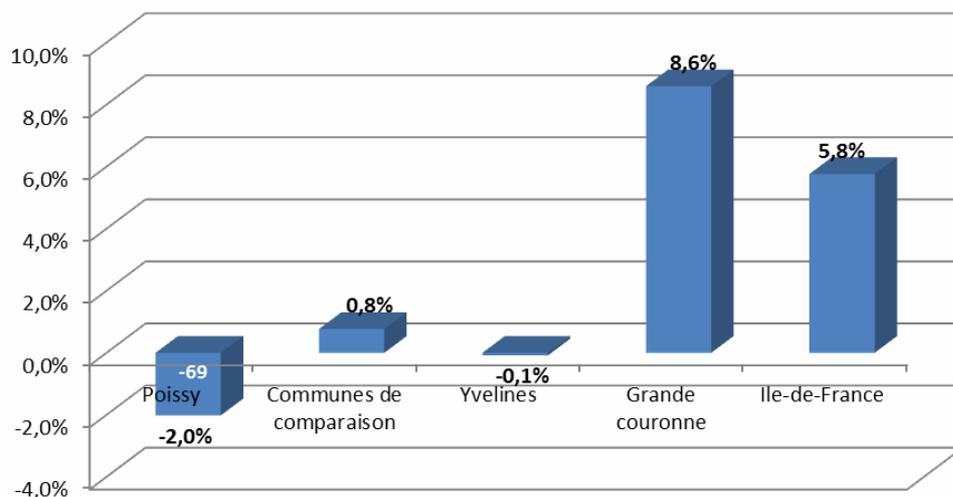
#### Répartition des occupants des résidences principales par statut d'occupation en 2009

|                         | Locataire secteur privé |
|-------------------------|-------------------------|
| <b>Poissy</b>           | <b>21,2%</b>            |
|                         | <b>3353</b>             |
| Communes de comparaison | 16,0%                   |
| Yvelines                | 18,4%                   |
| Grande couronne         | 17,3%                   |
| Ile-de-France           | 27,2%                   |

Source : INSEE - RP 2007

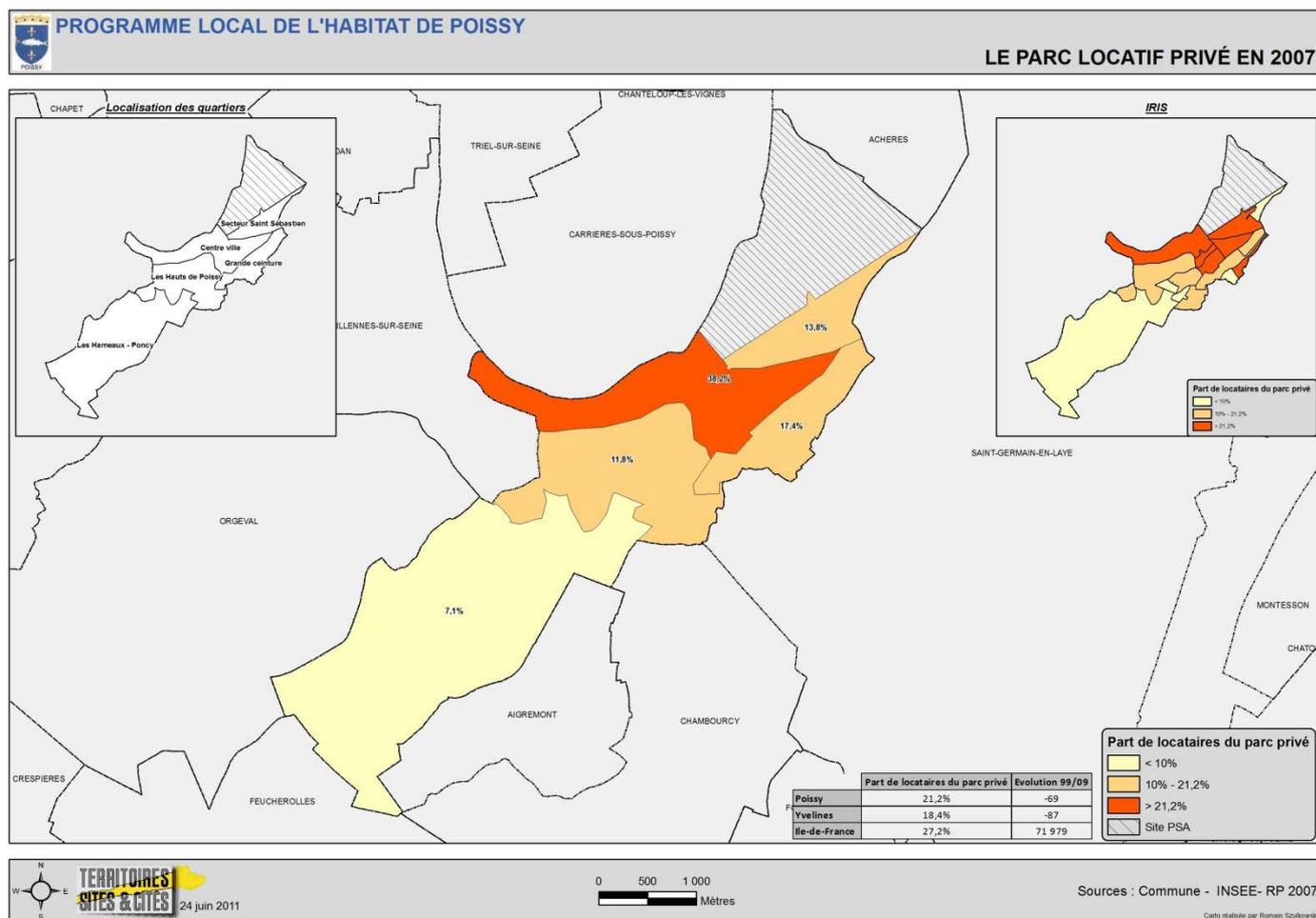
Le parc locatif privé compte 3 422 logements en 1999 et 3 353 logements en 2007 soit une diminution de 69 logements et -2%, sans doute liée à de la vente de patrimoine en location à des ménages souhaitant en faire leur résidence principale.

## Evolution du parc locatif privé 1999/2007



Source : INSEE, RP 1999-et 2007 - exploitations principales

Logements locatifs privés se concentre majoritairement dans le centre-ville et également sur une partie du secteur Saint Sébastien et sur la frange Est du quartier Grande Ceinture.

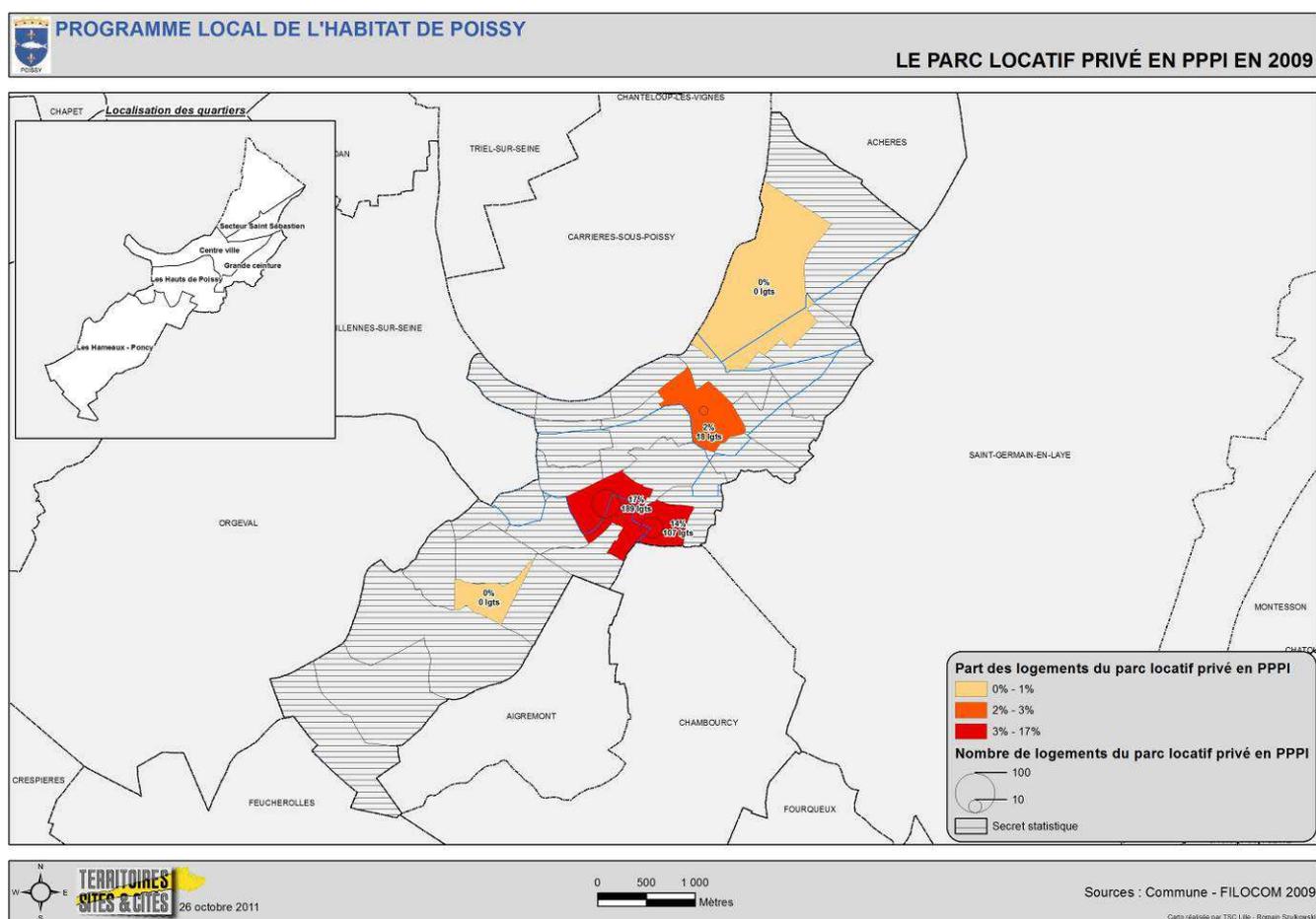


## 2.3.2 Ancienneté et Confort

La part de logements inconfortables dans le parc locatif privé est moins élevée que dans les Yvelines ou l'Ile-de-France. Ainsi, seul 7% du parc (représentant tout de même 363 logements) sont concernés contre 10,9% dans les Yvelines et près de 30% dans l'ensemble de l'Ile-de-France. D'après FILOCOM, 15,6% des logements locatifs privés datent d'avant 1949.

En 2009, 6,6% du parc locatif privé est classé en PPPI, soit 343 logements. Ce pourcentage est très élevé au regard de la part des logements privés potentiellement indignes occupés par leurs propriétaires (0,7%) et de la part des logements locatifs privés indignes dans les territoires de comparaison (3,6% dans les Yvelines, 5,7% en Grande Couronne). Seule l'Ile-de-France présente un pourcentage plus élevé (8,4%).

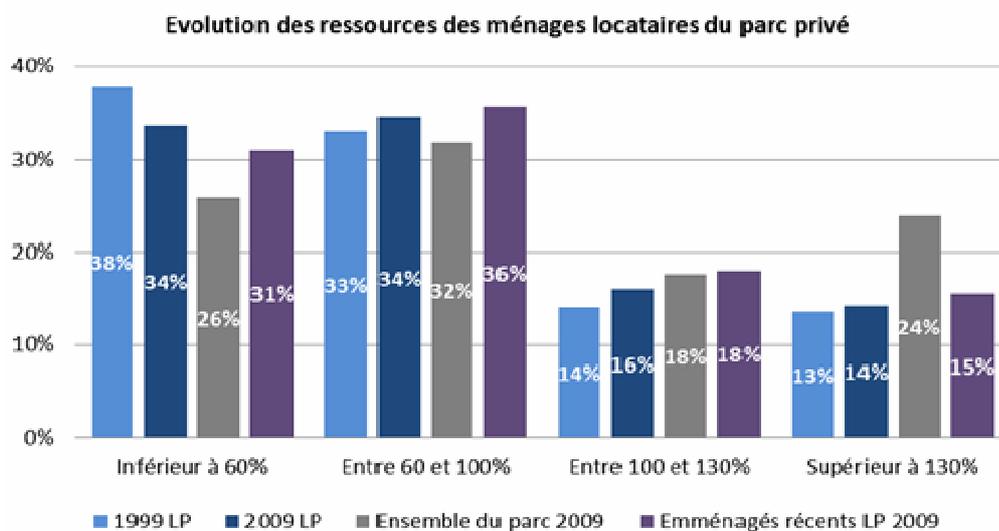
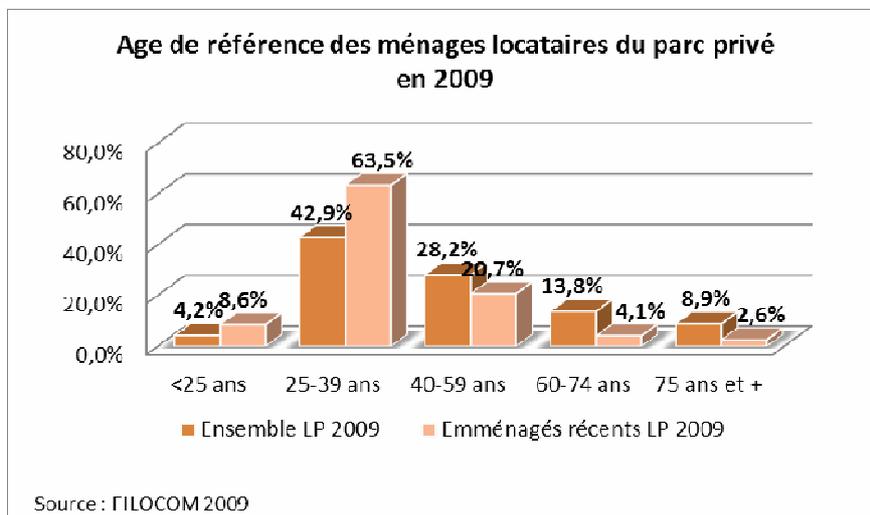
Les problématiques concernant le parc potentiellement indigne pour les locataires du parc privé sont principalement prégnantes dans deux secteurs de la Ville faisant en outre partie de la ZUS de Beauregard et dont 17% et 14% des logements locatifs privés sont classés en PPPI par FILOCOM en 2009, ce qui représente 13% et 12% de l'ensemble des résidences principales de ces deux secteurs. Près de 300 logements seraient ainsi concernés par la pauvreté des ménages mise au regard d'un classement cadastral ordinaire à médiocre. Cette proportion élevée s'explique notamment par la forte présence de ménages ayant des ressources inférieures au plafond PLAI (en moyenne 47% des ménages pour ces deux secteurs), indicateurs retenus dans la définition du PPPI.



### 2.3.3 Des ménages plutôt jeunes et aux ressources plutôt modestes

Sur l'ensemble des locataires du parc privé, on observe une plus forte proportion de ménages âgés entre 25 et 39 ans avec une présence des autres classes d'âge qui va en diminuant. Cette tendance se confirme avec une part d'emménagés récents de cette tranche d'âge de 63,5%.

Ces ménages du parc locatif privé ont tout de même des ressources en moyenne plus faible que celles des ménages de l'ensemble du parc.



Le parc locatif privé constitue donc un enjeu fort pour la Ville de Poissy, notamment pour l'accueil de ménages puisque 48% des emménagés récents sont locataires du parc privé. Ce parc constitue le point de départ des parcours résidentiels pour un grand nombre de ménages qui ont accès ni logement social, faute d'une offre suffisante ni à la propriété, faute de moyens. D'après les agences immobilières, les jeunes ménages sont les plus représentés dans la recherche d'un logement locatif privé. Certains propriétaires bailleurs, en souscrivant à des assurances, sont contraints de demander des garanties que ces ménages ne sont pas toujours en mesure de fournir. Certaines agences proposent des cautionnements aux propriétaires bailleurs pour permettre aux ménages demandeurs d'accéder à un logement locatif privé.

D'après FILOCOM, 14% des locataires du parc privé vivent sous le seuil de pauvreté en 2009. Ils représentent 44% des ménages vivant sous le seuil de pauvreté à Poissy, ce qui est énorme comparativement de la part que le parc locatif privé présente dans l'offre de logements pisciacais (21%).

### 2.3.4 Un rôle social important

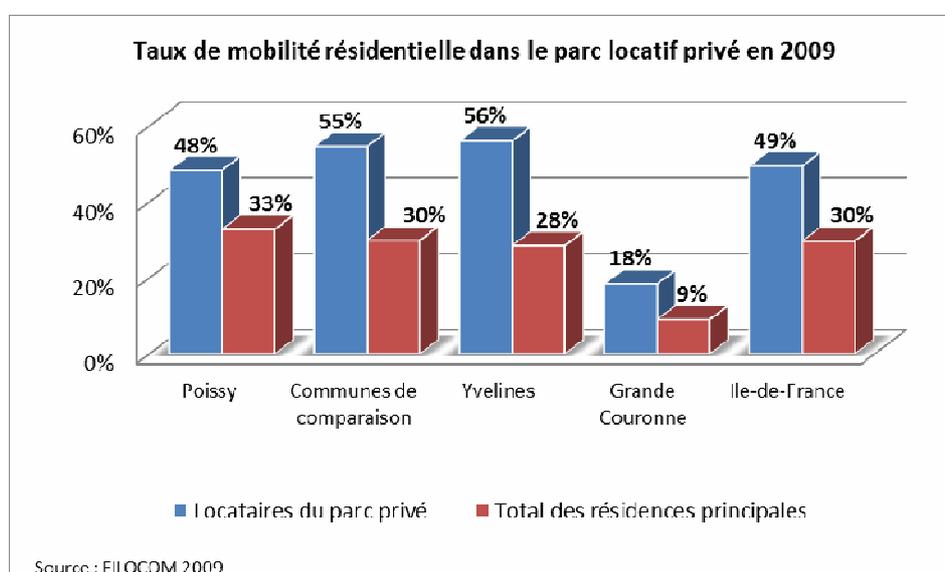
L'analyse du rôle social confirme que ce parc loge en partie des ménages aux ressources modestes. Son rôle social est important même s'il reste dans la moyenne départementale et très proche de l'indice régional.

| Rôle social dans le parc locatif privé |   |   |             |
|--|---|---|-------------|
|  | Part de ménages LP aux ressources <=60% | Part de LP au sein des RP (hors statut « autre ») | Rôle social |
| <b>Poissy</b>                          | <b>42,8%</b>                            | <b>33,5%</b>                                      | <b>1,3</b>  |
| Achères                                | 10,1%                                   | 9,3%  | 1,1         |
| Carrières-sous-Poissy                  | 22,3%                                   | 22,8%   | 1,0         |
| Chambourcy                             | 24,4%                                   | 16,5%   | 1,5         |
| Conflans-Sainte-Honorine               | 19,3%                                   | 14,3%   | 1,4         |
| Orgeval                                | 25,2%                                   | 14,6%   | 1,7         |
| Villennes-sur-Seine                    | 32,5%                                   | 16,1%   | 2,0         |
| Yvelines                               | 24,9%                                   | 19,1%   | 1,3         |
| Grande Couronne                        | 25,4%                                   | 18,6%   | 1,4         |
| Ile-de-France                          | 32,7%                                   | 27,7%   | 1,2         |

Source : FILOCOM 2009

### 2.3.5 Des ménages plus mobiles que dans les autres parcs

La mobilité résidentielle est beaucoup plus forte dans le parc locatif privé (48%) que dans l'ensemble des parcs (33%). Les ménages de ce parc sont également plus mobiles qu'à l'échelle de la grande couronne (18%) mais moins que dans le reste du Département (56%) et des communes de comparaison (55%).



## 2.4 Un parc social fortement majoritaire

### Les sources utilisées

Le décompte du nombre de logements sociaux à Poissy est délicat en raison des contradictions qui existent entre les différentes sources de données liées à l'année du recensement mais aussi à la méthode utilisée et aux critères de définition des logements sociaux. Par ailleurs, la vente des logements ICADE dont une partie seulement a été rachetée par des bailleurs sociaux a également impacté le nombre global de logements sociaux. Enfin, le PRU de la Coudraie impacte le nombre réel de logements sociaux à Poissy puisqu'actuellement plus de 700 logements sont vacants sur ce site.

Ces transactions ne sont pas toujours prises en compte dans les statistiques concernées. Le nombre total de logements sociaux est donc fluctuant.

### INSEE

Le fichier de l'INSEE recense 6128 logements sociaux en 2007. Si ce nombre coïncide avec le nombre réel de logements sociaux à Poissy, l'évolution entre 1999 et 2007 indiquée sur ce fichier est de +697 logements sociaux ce qui ne correspond pas à la réalité des logements sociaux produits sur la période.

### L'EPLS

L'Enquête sur le Parc Locatif Social est réalisée annuellement par les directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) auprès des organismes qui gèrent le parc locatif social. Cette enquête permet d'obtenir une description du parc des logements locatifs sociaux, notamment sa construction et son évolution. Les logements pris en compte dans cette enquête doivent remplir les conditions décrites dans les articles 1, 2 et 3 ci-après : -

- art. 1 - Ce sont des logements locatifs, conventionnés ou non, faisant l'objet d'un contrat de location ;

- art. 2 - Ils appartiennent à un organisme d'HLM ou une SEM de construction, quel que soit leur gestionnaire, ou bien, s'ils appartiennent à des collectivités territoriales, investisseurs, chambres de commerce, etc., ils sont gérés par un organisme d'HLM, une SEM de construction, ou un organisme agréé (cf. notamment les articles R.353-89 et suivants et leurs annexes, du code de l'habitat et de la construction, sur les conventions conclues entre l'Etat et les bailleurs de logements autres que les organismes d'HLM et les SEM bénéficiaires d'aides de l'Etat en application de l'article L.-351-2, alinéas 2 et 3 ; cf. également la liste des organismes dans le « dictionnaire des données » de l'enquête).

- art. 3 - Sont donc exclus du champ de l'enquête : les logements-foyers, d'urgence et de transit, les résidences sociales qui, par nature, sont des logements pour lesquels les occupants acquittent une redevance ; les résidences universitaires dont la gestion est assurée par les CROUS ; les programmes Université 2000 ; les logements HLM attribués à des étudiants, dès lors qu'ils ne remplissent pas les conditions décrites dans les articles 1 et 2 ci-dessus ; les logements appartenant aux entreprises minières et houillères, dès lors qu'ils ne remplissent pas les conditions décrites dans les articles 1 et 2 ci-dessus ; les logements ne faisant pas l'objet d'un bail à loyer et n'entrant pas dans les catégories ci-dessus : loges de gardien ou concierge, logements de service et logements de fonction.

## Les logements SRU

La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain de 2000 impose aux communes de plus de 1500 habitants localisées en Ile-de-France de compter au moins 20% de logements sociaux dans leur parc de logements. Les logements sociaux compris pour ce décompte SRU sont les suivants :

- Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 ;

- Les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;

- Les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer, les logements appartenant à l'Entreprise minière et chimique et aux sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise minière et chimique, les logements appartenant aux houillères de bassin, aux sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin ainsi qu'aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France et à l'établissement public de gestion immobilière du Nord - Pas-de-Calais ;

- Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5o de l'article L. 351-2 ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale visées à l'article 185 du code de la famille et de l'aide sociale. Les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale sont pris en compte dans des conditions fixées par décret.

Selon la DDT, en 2004, Poissy comptait 5342 logements SRU, soit 33,6% de son parc (42,9% en 2001). En 2010, la commune compte 5338 logements sociaux SRU dont 5262 appartiennent aux organismes d'habitation à loyer modéré et 76 sont des logements de foyers et CHRS conventionnés. Les logements d'ICADE sont en grande partie compris dans ces statistiques. 180 d'entre eux resteront compris le décompte SRU jusqu'en 2013 (soit cinq ans après leur déconventionnement). En 2011, la DDT ne recense que 4905 logements sociaux conventionnés.

### La Ville de Poissy

La Ville de Poissy a pris en compte les différentes transactions et évolutions du parc pour obtenir un nombre de logements sociaux en 2011 qui soit aussi proche que possible de la réalité du parc pisciacaïs. En 2011, elle recense ainsi 5470 logements locatifs sociaux sur son territoire en tenant compte du déconventionnement des logements ICADE.

Le tableau synthétique ci-dessous montre les différences selon les sources :

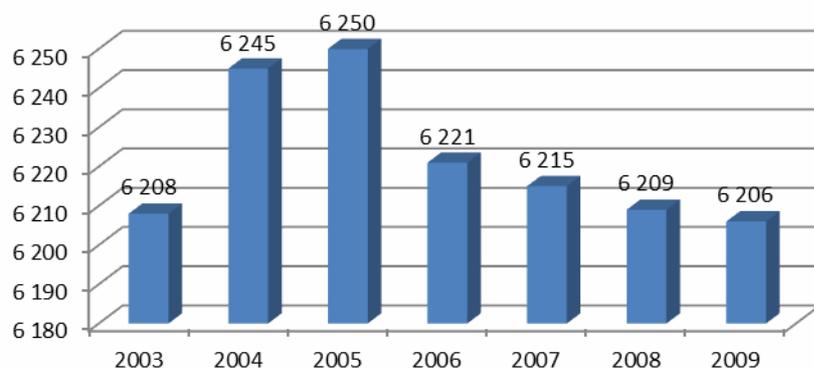
| <b>Nombre de logements locatifs sociaux à Poissy selon les sources</b> |             |             |             |
|--|-------------|-------------|-------------|
|  | <b>2007</b> | <b>2008</b> | <b>2009</b> |
| <b>INSEE</b>   | 6128        | 5795        |             |
|  | 38,7%       | 35,8%       |             |
| <b>EPLS</b>  | 6215        |             | 6206        |
|  | 39,3%       |             | 39,2%       |
| <b>SRU</b>   |             |             | 5342        |
|  |             |             | 33,7%       |
| <b>Ville de Poissy</b>   | 6218        |             | 6206        |
|  | 39,3%       |             | 39,2%       |

NB : Les pourcentages ont été réalisés sur le nombre total de résidences principales en 2007 et 2008 selon l'INSEE (15818 en 2007 et 16190 en 2008)

## **2.4.1 Une offre importante et très localisée par quartier**

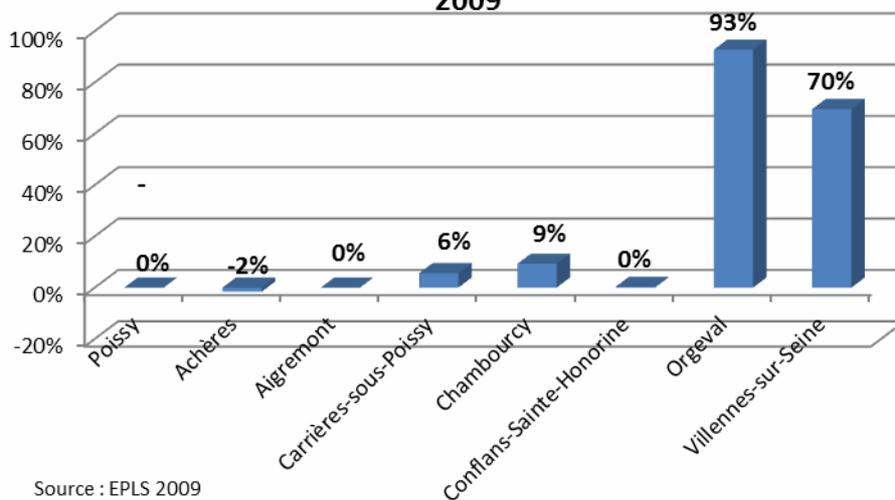
Le parc social pisciacaais représente 38,7% de l'offre de logement. Son évolution est nulle entre 2003 et 2009. Si l'évolution des parcs locatifs sociaux est très importante en pourcentage pour les villes de Villennes et Orgeval, elle ne représente que +32 et +64 logements. La ville de Carrières-sous-Poissy est celle où l'évolution est numériquement la plus forte : +96 logements entre 2003 et 2009.

**Nombre de logements sociaux à Poissy**



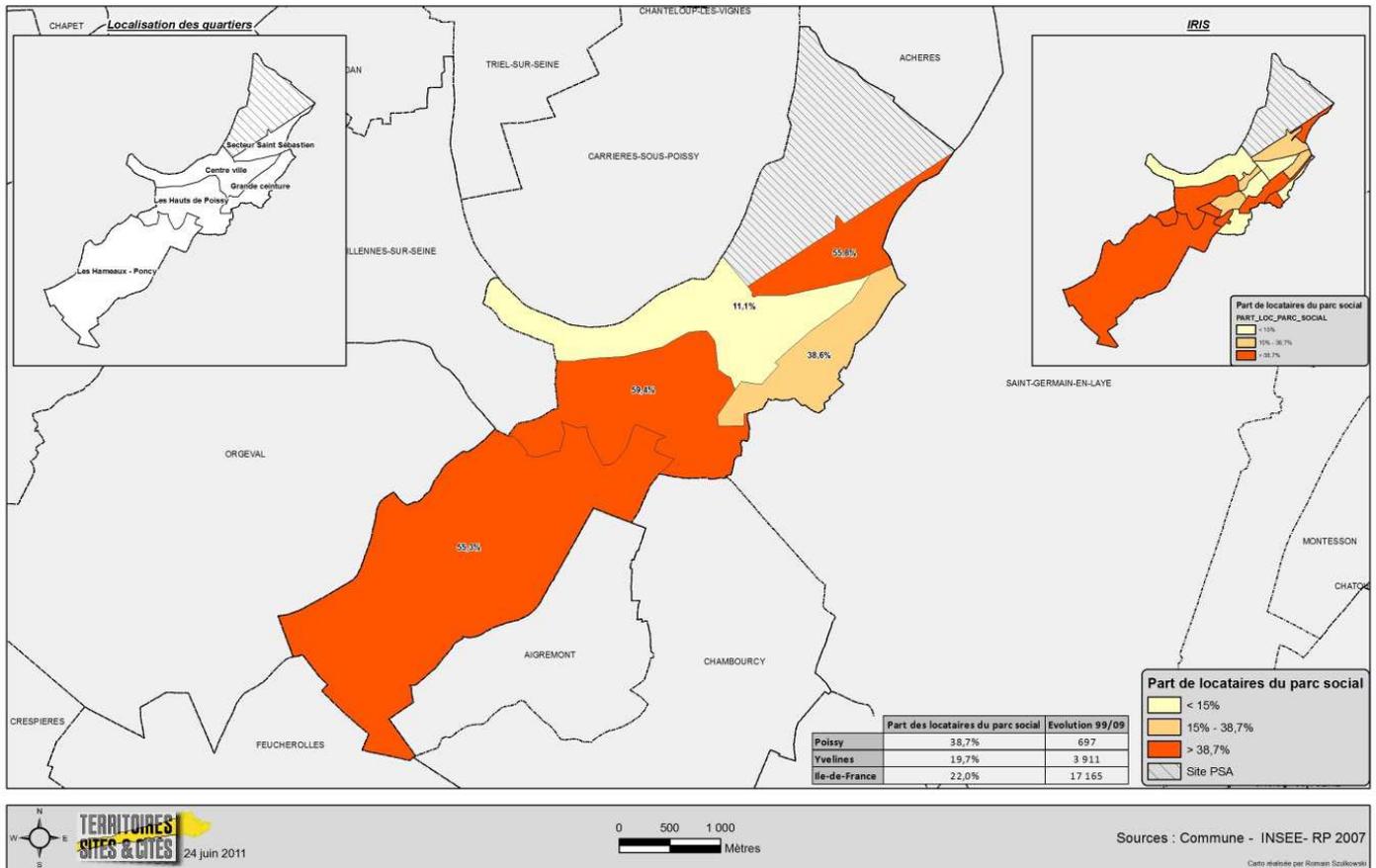
Source : EPLS 2009

**Evolution du nombre de logements sociaux entre 2003 et 2009**



Source : EPLS 2009

Le secteur Saint-Sébastien, les Hauts de Poissy et les Hameaux-Poncy possèdent tous les trois plus de 50% de logements sociaux. A l'échelle de l'IRIS, certains quartiers présentent une part très élevées de logements sociaux. Quatre IRIS ont un parc de logement composé à plus de 80% de logements locatifs sociaux en 2007 (INSEE) : le quartier Saint Exupéry (au nord du secteur Saint Sébastien), les quartiers Racine et Corneille (Beauregard) et La Coudraie. L'IRIS Fernand Lefebvre en grande ceinture compte également 79% de logements sociaux.



### 2.4.2 Un parc de logement vieillissant

En 2009, seul 0,2% du parc HLM de Poissy est qualifié d'inconfortable d'après FILOCOM. Ce pourcentage est très peu élevé en comparaison du département et de l'Ile-de-France qui comptent respectivement 2,7% et 6,3% de logements sociaux inconfortables. En effet, construit majoritairement dans les années 60 – 70, la quasi-totalité de ces logements disposent de tous les éléments de confort (salle de bain, WC intérieurs et chauffage central).

Néanmoins, cette définition du confort ne reflète pas l'état de ces logements sociaux qui ont mal vieillis. En effet la moitié des logements traités par le service hygiène de la ville de Poissy appartiennent à des bailleurs sociaux (13 sur 25 logements recensés, dont 12 présentent des problèmes d'humidité) auxquels s'ajoutent trois immeubles dont les installations techniques sont défaillantes. Les logements sociaux concernés sont localisés en grande majorité dans le quartier de Beauregard et dans le quartier de la Grande Ceinture.

### 2.4.3 Un parc de logements dominé par 3 bailleurs principaux

L'offre de logements locatifs sociaux dominée par 3 bailleurs principaux qui possèdent environ 60% du parc. Il s'agit d'Immobilière 3F, du Foyer pour tous et de l'Opievoy. Poissy se caractérise par la présence d'une multitude de bailleurs sociaux disposant d'un nombre peu élevé de logements.

| Raison sociale du bailleur Nb total logements |              |              |              |                |               |                           |                             |                   |  |
|---|--------------|--------------|--------------|----------------|---------------|---------------------------|-----------------------------|-------------------|--|
|   | EPLS 2007    | EPLS 2008    | EPLS 2009    | Achat Beaugard | Nouveau prog. | 2011 avec achats Beaugard | projet / reconstitution PRU | projet / en cours |  |
| ICADE   | 2069         | 2069         | 2069         |                |               | 0                         |                             |                   |  |
| SA HLM Immobilière 3F                         | 1580         | 1580         | 1 580        |                |               | 1580                      |                             | 60                | projet sur Foncier propre (F Lefebvre)   |
| SA HLM France Habitation                      | 632          | 632          | 630          |                |               | 164                       | 195                         |                   | reconstruction par France habitation (125 sur site et 70 hors site, sur Poissy) + réhabilitation 164 |
| Opievoy                                       | 486          | 486          | 485          | 328            |               | 813                       |                             |                   |  |
| SA HLM Toit et Joie                           | 382          | 382          | 382          | 172            |               | 554                       |                             |                   |  |
| SA HLM Le Foyer pour tous                     | 204          | 341          | 341          | 629            |               | 860                       | 32                          |                   |  |
| SA HLM Batigère Île-de-France                 | 221          | 237          | 204          |                |               | 204                       |                             |                   |  |
| SA HLM Efidis                                 | 127          | 127          | 127          |                |               | 127                       |                             |                   |  |
| SA HLM Emmaüs                                 | 100          | 105          | 105          |                |               | 105                       |                             | 27                | projet sur Foncier propre (rue de Villiers)  |
| Domaxis                                       | 73           | 73           | 73           |                |               | 73                        |                             |                   |  |
| SA HLM Antin Résidences                       | 69           | 69           | 69           |                | 10            | 79                        |                             |                   |  |
| SA HLM Espace Habitat Construction            | 52           | 52           | 52           |                |               | 52                        |                             |                   |  |
| SA HLM Batigère Sarel                         |              |              | 33           |                |               |                           |                             |                   |  |
| GFF HABITAT LA DEFENSE - CD Habitat           | 31           | 31           | 31           |                |               | 31                        |                             |                   |  |
| SA HLM du Val-de-Seine (SOVAL)                | 25           | 25           | 25           | 180            |               | 205                       |                             | 40                | projet de rachat de patrimoine proche de la Gare (PLS)   |
| Paris et environ - Coopération et famille     | 167          |              |              |                |               | 166                       |                             |                   |  |
| Solendi RPP                                   |              |              |              |                |               | 41                        |                             |                   | en livraison   |
| Vilogia                                       |              |              |              | 416            |               | 416                       |                             |                   |  |
| Osica   |              |              |              |                |               |                           | 52                          |                   | projet (permis déposé)   |
| <b>Total</b>                                  | <b>6 218</b> | <b>6 209</b> | <b>6 206</b> | <b>1725</b>    |               | <b>5470</b>               | <b>279</b>                  | <b>127</b>        |  |

Source : Ville de Poissy

| Nombre et pourcentage de logements sociaux à Poissy des principaux bailleurs |                              |               |
|--|------------------------------|---------------|
| Bailleurs sociaux  | Nombre de logements à Poissy | %             |
| SA HLM Immobilière 3F  | 1580                         | 28,9%         |
| SA HLM Le Foyer pour tous  | 860                          | 15,7%         |
| Opievoy  | 813                          | 14,9%         |
| SA HLM Toit et Joie  | 554                          | 10,1%         |
| Vilogia  | 416                          | 7,6%          |
| SA HLM du Val-de-Seine (SOVAL)   | 205                          | 3,7%          |
| SA HLM Batigère Île-de-France  | 204                          | 3,7%          |
| Paris et environ - Coopération et famille                                    | 166                          | 3,0%          |
| SA HLM France Habitation   | 164                          | 3,0%          |
| <b>Total</b>   | <b>5470</b>                  | <b>100,0%</b> |

Source : Services de la Ville, 2011

### 2.4.1 Des logements sociaux issus de financements anciens

L'essentiel des logements locatifs sociaux sont en financement PALULOS et AC (73% des logements locatifs sociaux). Les logements PLAI sont peu nombreux à Poissy, cette tendance semble se confirmer avec la transformation de nombreux logements PLAI ou PLUS en logements PLS, en général à la suite de réhabilitations. Ainsi, parmi les logements des 5 bailleurs ayant racheté le patrimoine d'ICADE, 818 sont en PLS (dont l'ensemble du patrimoine de Vilogia – 416 logements), soit plus que le nombre de logements PLS indiqué par la DDT.

| Financement des logements sociaux du parc de Poissy en 2009 |             |             |
|---|-------------|-------------|
|   | Nombre      | Pourcentage |
| Autres financements av 1977                                 | 2063        | 37%         |
| Autres financements ap 1977                                 | 167         | 3%          |
| PLA   | 0           | 0%          |
| PLUS  | 615         | 11%         |
| <b>HLMO</b>   | <b>2791</b> | <b>50%</b>  |
| <b>Total</b>  | <b>5636</b> | <b>100%</b> |

Source : EPLS 2009

| Financements des logements locatifs sociaux à Poissy |             |             |                       |
|--|-------------|-------------|-----------------------|
|  | Nombre      | Part        | Années de financement |
| AC   | 1955        | 40%         | 1989-92               |
| PALULOS  | 1629        | 33%         | Avant 1997            |
| PCL  | 52          | 1%          | 1988-89               |
| PLA CDC  | 625         | 13%         | 1981 et 1993-1998     |
| PLA I  | 68          | 1%          | 2005                  |
| PLA LM   | 17          | 0%          | 1998                  |
| PLA TS   | 4           | 0%          | 1997                  |
| PLS  | 537         | 11%         | 2009-2010             |
| PLUS   | 18          | 0%          | 2005-2008             |
| <b>Total général</b>                                 | <b>4905</b> | <b>100%</b> |                       |

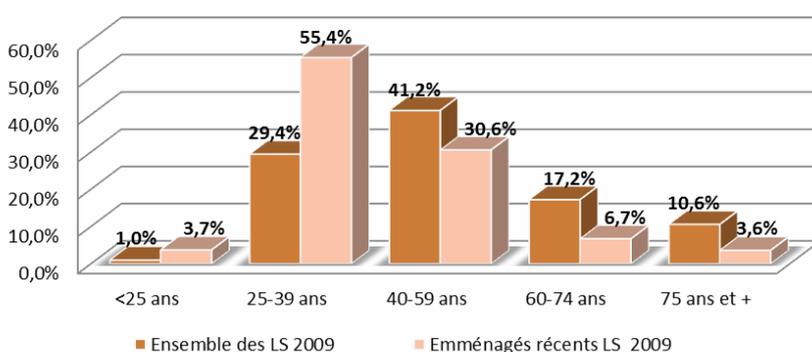
Source : DDT Yvelines 2011

## 2.4.2 Des ménages relativement jeunes et plus modestes que dans les autres parcs de logements

La majorité des ménages du parc a entre 40 et 59 ans. En revanche, des efforts d'attribution particuliers ont été fait en faveur des jeunes récemment, puisque les moins de 40 ans représentent plus de 58% des emménagements récents.

Ces ménages sont également plus modestes que dans les autres parcs, avec **50% des emménagés récents dont les ressources sont inférieurs à 60% des plafonds HLM**. La paupérisation du parc social représente donc un enjeu majeur pour les bailleurs.

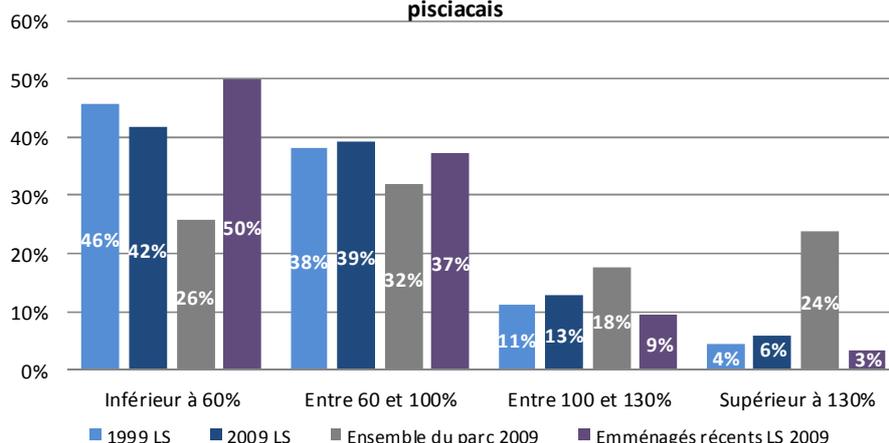
Age de la personne de référence des ménages locataires du parc social \* en 2009



\* Les logements ICADE conventionnés ne sont pas pris en compte dans le fichier FILOCOM, le total de logements sociaux considéré est 3598 en 2009.

Source : FILOCOM 2009

Evolution des ressources des ménages locataires du parc social pisciçais



Source : FILOCOM 1999 et 2009

Près d'un cinquième des locataires du parc social sont situés sous le seuil de pauvreté. Par ailleurs, le parc social accueille 40% des ménages dont les revenus sont inférieurs au seuil de pauvreté à Poissy. Cela est proportionnel au poids du logement locatif social dans le parc pisciçais (38,7%). En revanche, le parc locatif privé accueille quant à lui 44% de ces ménages. Ainsi, malgré l'offre conséquente de logements locatifs sociaux à Poissy, le parc privé joue un de parc social de fait.

| <b>Part des locataires du parc social dont les revenus sont inférieurs au seuil de pauvreté</b> |  |   |
|---|--|---|
|   | <b>Part des ménages LS &lt; au seuil de pauvreté / ensemble des LS</b> | <b>Part des ménages LS &lt; au seuil de pauvreté / Ens. ménages sous le seuil de pauvreté</b> |
| <b>Poissy</b>   | <b>18%</b>   | <b>39%</b>  |
| Communes de comparaison   | 21%  | 41%   |
| Yvelines  | 21%  | 52%   |
| Grande Couronne   | 25%  | 45%   |
| <b>Ile-de-France</b>  | <b>25%</b>   | <b>47%</b>  |

Source : FILOCOM 2009

### 2.4.3 Un parc qui joue bien son rôle social

**Le rôle social est fort et le logement social répond donc bien aux besoins des ménages qu'il loge.**

Il existe pourtant une part importante de ménages logés dans le parc locatif privé qui, au vue de leurs ressources, auraient accès au parc social.

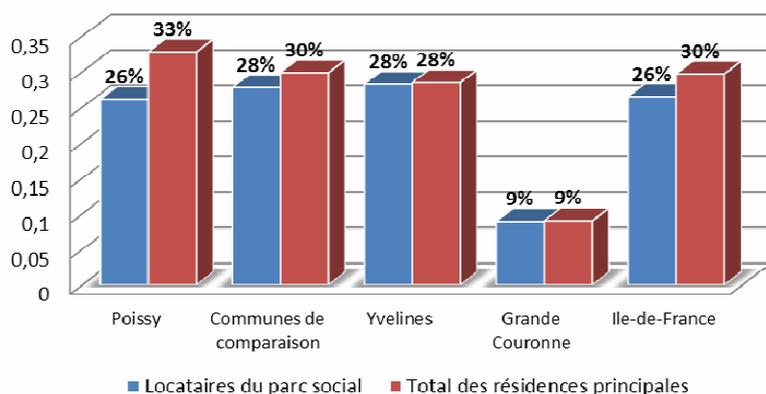
| <b>Rôle social dans le parc locatif social</b> |   |  |                    |
|--|---|--|--------------------|
|  | <b>Part de ménages LS aux ressources &lt;=60%</b> | <b>Part de LS au sein des RP (hors statut « autre »)</b> | <b>Rôle social</b> |
| <b>Poissy</b>                                  | <b>36,7%</b>                                      | <b>23,2%</b>   | <b>1,6</b>         |
| Achères  | 72,2%   | 46,9%  | 1,5                |
| Carrières-sous-Poissy                          | 57,5%   | 31,8%  | 1,8                |
| Chambourcy                                     | 42,3%   | 19,1%  | 2,2                |
| Conflans-Sainte-Honorine                       | 42,5%   | 19,8%  | 2,1                |
| Orgeval  | 10,8%   | 4,1%   | 2,6                |
| Villennes-sur-Seine                            | 15,2%   | 4,6%   | 3,3                |
| Yvelines                                       | 41,9%   | 19,7%  | 2,1                |
| Grande Couronne                                | 39,0%   | 19,9%  | 2,0                |
| Ile-de-France                                  | 38,2%   | 22,3%  | 1,7                |

Source : FILOCOM 2009

### 2.4.4 Des ménages peu mobiles

Le taux de mobilité résidentielle (26%) du parc locatif social pisciacais est plus faible que la moyenne de l'ensemble des parcs (33%). Ceci indique qu'une part importante des ménages entrant dans le parc social stagne dans leur parcours résidentiel. Cela interroge sur le « rôle de tremplin » que le parc locatif social est supposé jouer, sur la capacité des ménages de ce parc à concrétiser un projet d'accession et donc sur l'adaptation des produits en accession aux souhaits et capacités financières de ces ménages.

Taux de mobilité résidentielle dans le parc social en 2009



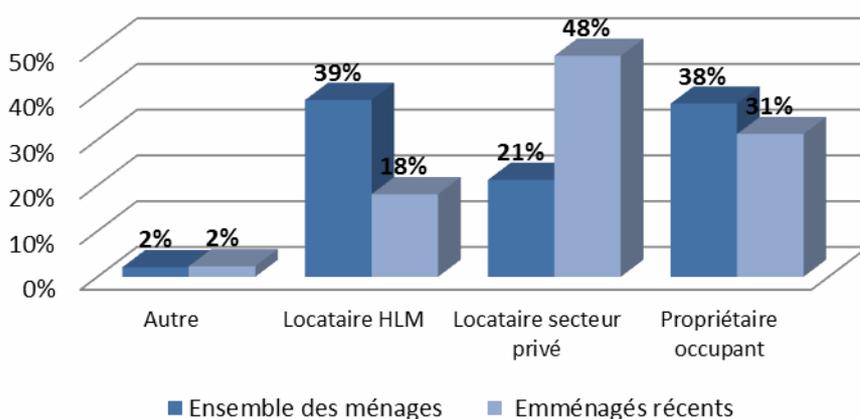
Source : FILOCOM 2009

## 2.5 Les emménagés récents à Poissy

L'analyse des caractéristiques des emménagés récents permet de rendre compte des évolutions de la population pisciacaïse et l'adaptation de l'offre aux nouveaux besoins. Le fichier FILOCOM permet de décrire les personnes ayant emménagé depuis moins de 3 ans à Poissy.

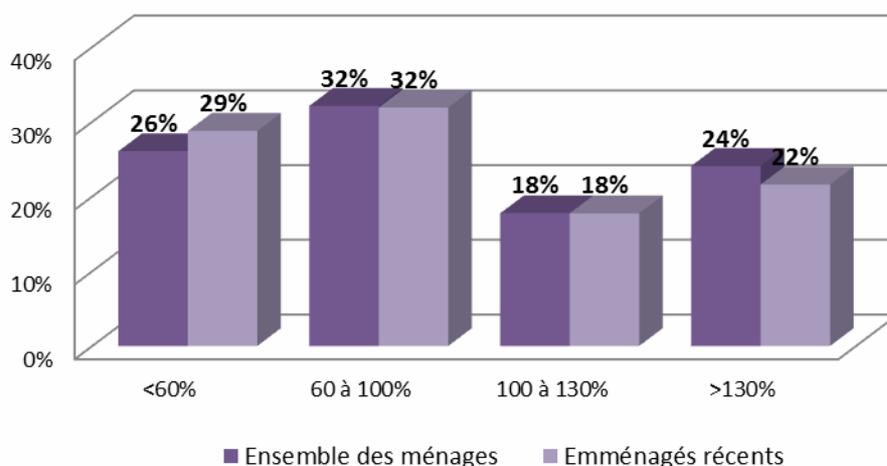
En 2009, le fichier recense 5195 emménagés récents à Poissy. La moitié d'entre eux sont locataires du parc privé alors que ce parc n'accueille que 21 % des ménages, un tiers sont propriétaires occupants. La part des emménagés récents dans le parc social est très faible au regard de l'importance de ce parc dans la ville (18% des emménagés récents pour 39% de l'ensemble des ménages). Le parc locatif privé joue donc un rôle essentiel dans le parcours résidentiel des personnes arrivant à Poissy, l'accès aux autres parcs, particulièrement au parc locatif social, étant plus difficile, notamment en raison de la faible mobilité résidentielle de ses occupants.

Statut d'occupation des emménagés récents à Poissy



Les ressources de ces emménagés récents sont légèrement plus faibles que dans l'ensemble des ménages. 29% d'entre eux sont éligibles au PLAI contre 26% dans l'ensemble de la population.

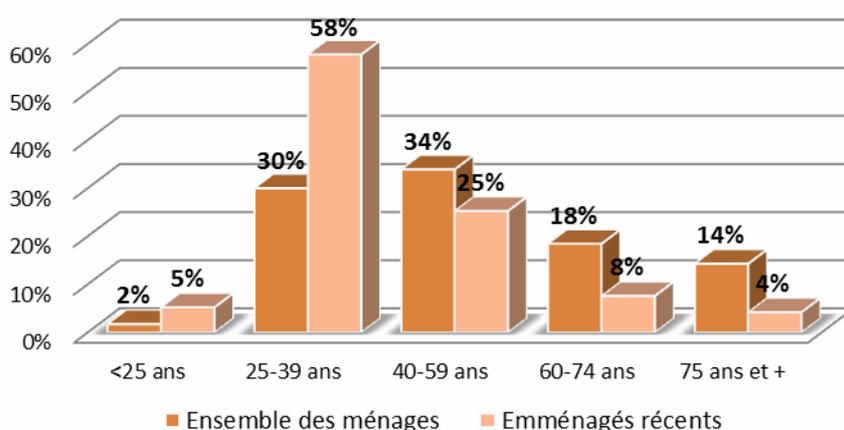
### Ressources des emménagés récents



Source : FILOCOM 2009

Les emménagés récents sont plus jeunes que le reste de la population pisciacaïse : les moins de 25 ans représente 5% des emménagés récents (2% de l'ensemble des ménages) et les 25-39 ans 58% (contre seulement 30% à l'échelle de la ville). Il s'agit donc de ménages qui se situent plutôt en début de parcours résidentiel.

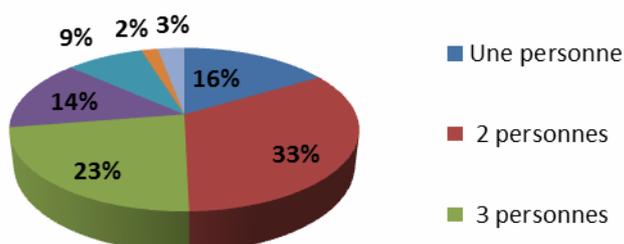
### Age des emménagés récents à Poissy



Source : FILOCOM 2009

La part des ménages emménagés récents en situation de sur-occupation est légèrement inférieure à celle de l'ensemble des ménages : 5,9% contre 6,8%. Ils représentent toutefois 308 ménages (dont 56 en sur-occupation lourde), 70% d'entre eux sont locataires du parc privé.

### Nombre de personnes parmi les ménages entrants à Poissy



Source : FD MIGCOM 2007 / INSEE 2007

L'analyse du fichier MIGCOM de l'INSEE MIGCOM (Migrations résidentielles des individus entre communes) permet de préciser la composition familiale des ménages arrivés à Poissy depuis 5 ans : 56% sont composés de deux et trois personnes.

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

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

- Pour 1<sup>ère</sup> étape le logement locatif privé, rapidement accessible, accueillant de petits ménages plutôt jeunes aux revenus modestes et particulièrement mobiles,
- pour 2<sup>ème</sup> 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 3<sup>ème</sup> étape, l'accèsion à la propriété, pour des ménages plus âgés et plus aisés et moins mobiles que les ménages des autres parcs.

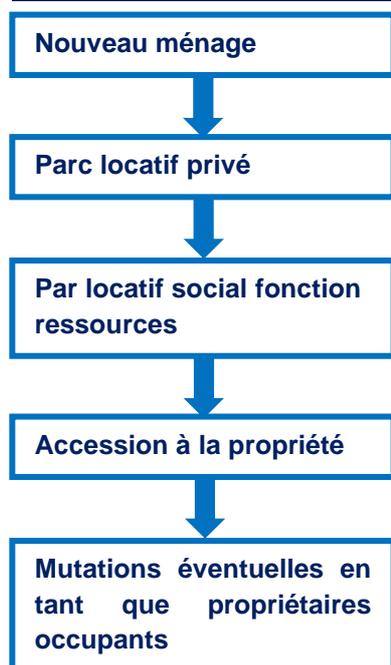
Cependant, la faible mobilité dans le parc locatif social interroge sur la possibilité des ménages de ce parc à poursuivre leur parcours résidentiel.

### 2.6.1 Synthèse des trois parcs

| Locataires parc privé  | Locataires parc social  | Propriétaires occupants  |
|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- 21,2% du parc, principalement dans le centre-ville</li> <li>- De petits ménages jeunes aux revenus modestes (43% de 25-39 ans ; 68% sont éligibles au logement social PLUS)</li> <li>- Un rôle social fort (1,3)</li> <li>- Un important taux de rotation (48% contre 33% pour l'ensemble des parcs)</li> <li>- 6,6% du parc locatif privé classé en PPPI, soit 343 logements</li> <li>- 62% de T2 / T3</li> <li>- 48% des emménagés récents</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 37,8% du parc</li> <li>- Des ménages plutôt jeunes et avec des revenus précaires (55% de locataires âgés entre 25 et 39 ans)</li> <li>- Un fort rôle social (1,6)</li> <li>- Un taux de rotation plutôt faible (26% contre 33% pour l'ensemble des parcs)</li> <li>- Un parc ancien et concentré dans certains quartiers de la ville</li> <li>- Une majorité de T3/T4 (76% de l'offre locative sociale)</li> <li>- L'impact du projet de la Coudraie (essentiel de l'effort actuel, peu de possibilités de construire par ailleurs)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 37,1% du parc</li> <li>- 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)</li> <li>- Un rôle social faible (0,4)</li> <li>- Un assez faible taux de rotation : 24%</li> <li>- Une majorité de T3/ T4 (58%, source INSEE 2008)</li> </ul> |

### 2.6.2 Les freins à la mise en place du parcours résidentiel

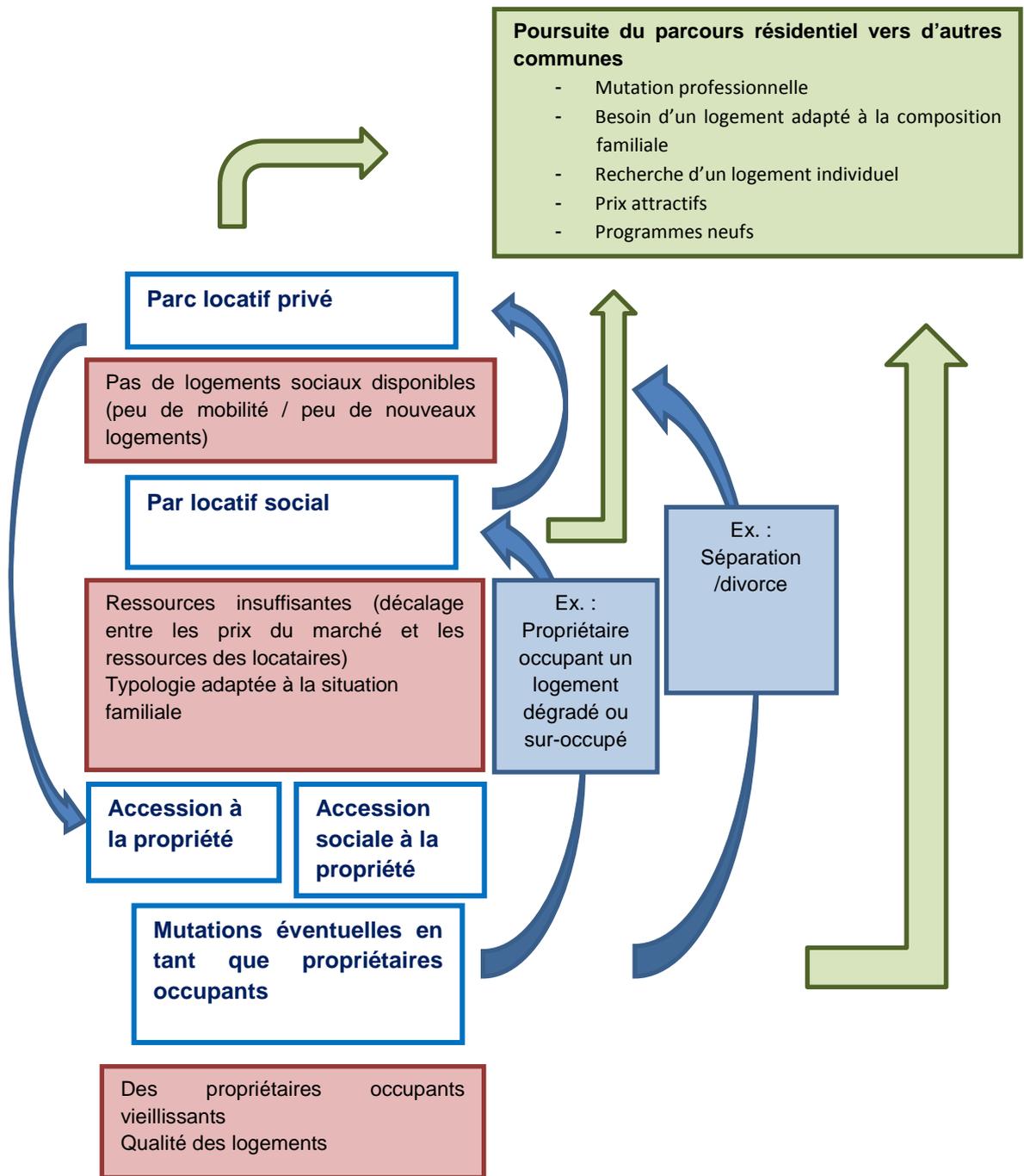
#### Parcours résidentiel classique



#### Problématiques rencontrées sur le territoire Pisciacais freinant la poursuite classique du parcours résidentiel

- Mauvaise qualité du parc locatif privé ancien (énergivores) / cherté des nouveaux logements
- Inaccessibilité du parc locatif social (peu de mobilité, peu de nouveaux logements construits – impact du projet de la Coudraie et des relogements)
- Inaccessibilité des logements adaptés à la situation familiale : peu de grandes typologies et cherté dans le parc locatif privé / augmentation du nombre de ménages liée aux évolutions sociétales (séparation, divorce) - +27% de ménages monoparentaux entre 1999 et 2008.
- Difficile poursuite du parcours résidentiel sur la commune : pas d'offre en grande typologie, peu d'individuel
- Inadaptation du parc des propriétaires occupants : précarité de certains propriétaires occupants, parc ancien, vieillissement des occupants...
- Construction neuve inadaptée aux ressources ménages pisciacais et des nouveaux arrivants.

## La complexification des parcours résidentiels



# Les marchés foncier et immobilier

## 3.1 La production de logements

### 3.1.1 La production de logements de 1999 à 2009

#### Les sources utilisées

##### SITADEL

SITADEL est le Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les Locaux. L'ensemble des opérations de construction à usage d'habitation (logement) et à usage non résidentiel (locaux) soumises à la procédure d'instruction du permis de construire sont recensées dans cette base de données. Elle permet notamment un suivi de la construction neuve dans le temps, la production de logements autorisés et commencés.

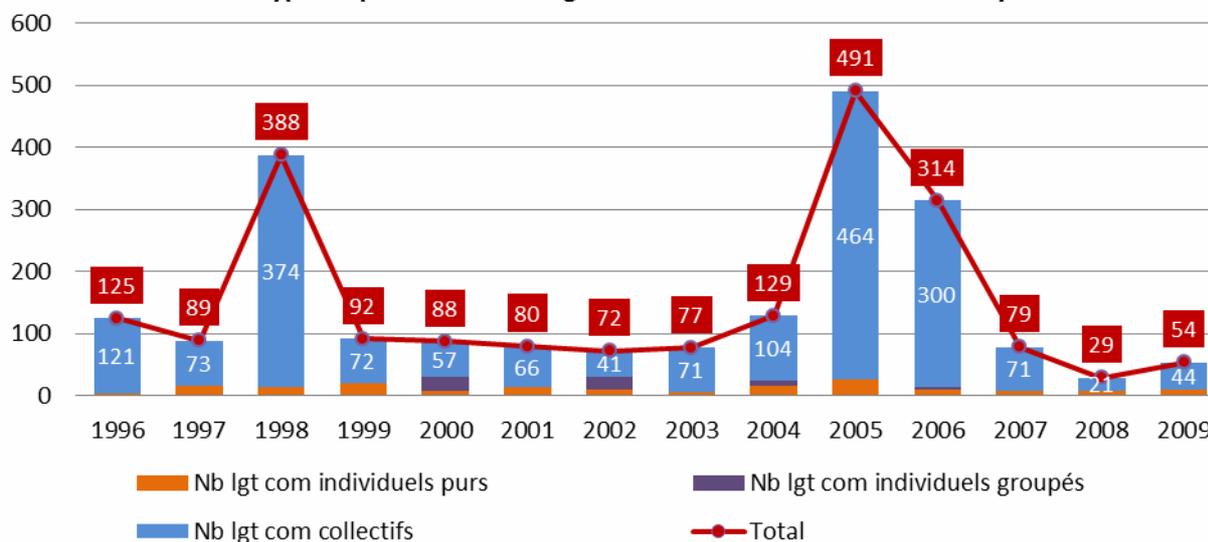
##### Le CDOR

Le CDOR est le Contrat de Développement de l'Offre Résidentielle est un dispositif mis en place par le Conseil Général pour la période 2006-2013. D'une durée de 3 à 6 ans, il doit permettre la production de 6 000 logements à l'échelle du département.

Pour le Ville de Poissy, ce document court sur les années 2011-2013. Il rend compte des différents programmes de logements produits entre 1999 et 2011 et des programmes prévus pour 2011-2013.

Le croisement des sources est parfois délicat en fonction du type de logements considérés (logements autorisés, logements commencés, logements commercialisés) ce qui explique des décalages entre certaines données.

Type de production de logements entre 1996 et 2009 à Poissy



Source : SITADEL, Logements commencés entre 1996 et 2009 à Poissy

**Sur la période 1996 – 2009**, nous observons la construction de 2 107 logements soit une moyenne de 151 logements par an. L'effort annuel est relativement faible, il représente 1% du nombre de résidences principales en 1999. Et la faible production des années 2008 et 2009 montre clairement les effets de la crise.

Néanmoins nous observons des années exceptionnelles avec la sortie de gros programmes alimentant la commune de centaines de logements :

- 1998 : 388 logements,
- 2005 : 491 logements,
- 2006 : 314 logements.

La production de logements individuels purs est faible mais constante dans la durée. C'est la production de logement collectif qui fluctue fortement selon les années.

### **Des logements construits, destinés en priorité à l'usage personnel**

**Les données SITADEL permettant de distinguer la destination des logements construits par type et par année ne sont pas complètes et recouvrent une période différente de la production selon la morphologie.**

- Par extrapolation, nous estimons les données suivantes :
  - Construction de logements entre 2000 et 2009 destinés à l'usage personnel : 1 571
  - Construction de logements entre 2000 et 2009 destinés à la vente ou location : 242
  - En moyenne 157 logements par an (soit 87%) sont construits pour usage personnel et 24 (soit 13%) pour la vente ou le marché locatif

## **3.1.2 La production récente de logements collectifs et la programmation à moyen terme**

Compte tenu de la part majoritaire de logements collectifs construite à Poissy, il est intéressant d'effectuer un zoom sur cette construction.

### ➤ **La production de logements collectifs sur la période 1999 - 2010**

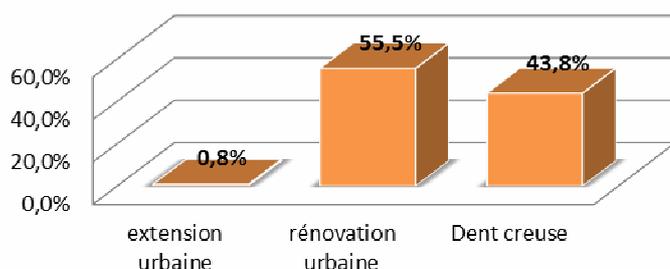
Sur la période 1999 – 2010, la production représente 1 476 logements, soit une moyenne de 134 logements collectifs par an.

Cette construction est presque exclusivement constituée de logements privés (à 94%), et réalisée pour plus de la moitié dans le quartier Saint Sébastien.

|                               | Centre ville | Grande Ceinture | Hauts de Poissy | St Sébastien | Hameaux Poncey | Total |
|-------------------------------|--------------|-----------------|-----------------|--------------|----------------|-------|
| Total logements               | 268          | 148             | 147             | 913          | 0              | 1476  |
| Logements privés              | 268          | 74              | 133             | 913          | 0              | 1388  |
| Logements sociaux             | 0            | 74              | 14              | 0            | 0              | 88    |
| Part des logements construits | 18%          | 10%             | 10%             | 62%          | 0%             | 100%  |

Il s'agit à 45% de logements construits en ZAC (ZAC Perret et ZAC Foch) résultant donc d'une intervention public. D'après l'AUDAS (Agence d'Urbanisme et de Développement de Seine Aval), 55,5% des logements commencés entre 2006 et 2009 en permis groupé à Poissy ont été le fait d'une rénovation urbaine et 43,8% sont liés à la construction sur une dent creuse. L'extension urbaine est très minoritaire pour ces constructions.

### **Type d'aménagement des logements commencés entre 2006 et 2009 (permis groupés)**



Source : AUDAS, enquête "Permis de construire"



# PLH de Poissy

## Production de logements collectifs 1999 - 2011

### Production 1999 - 2011

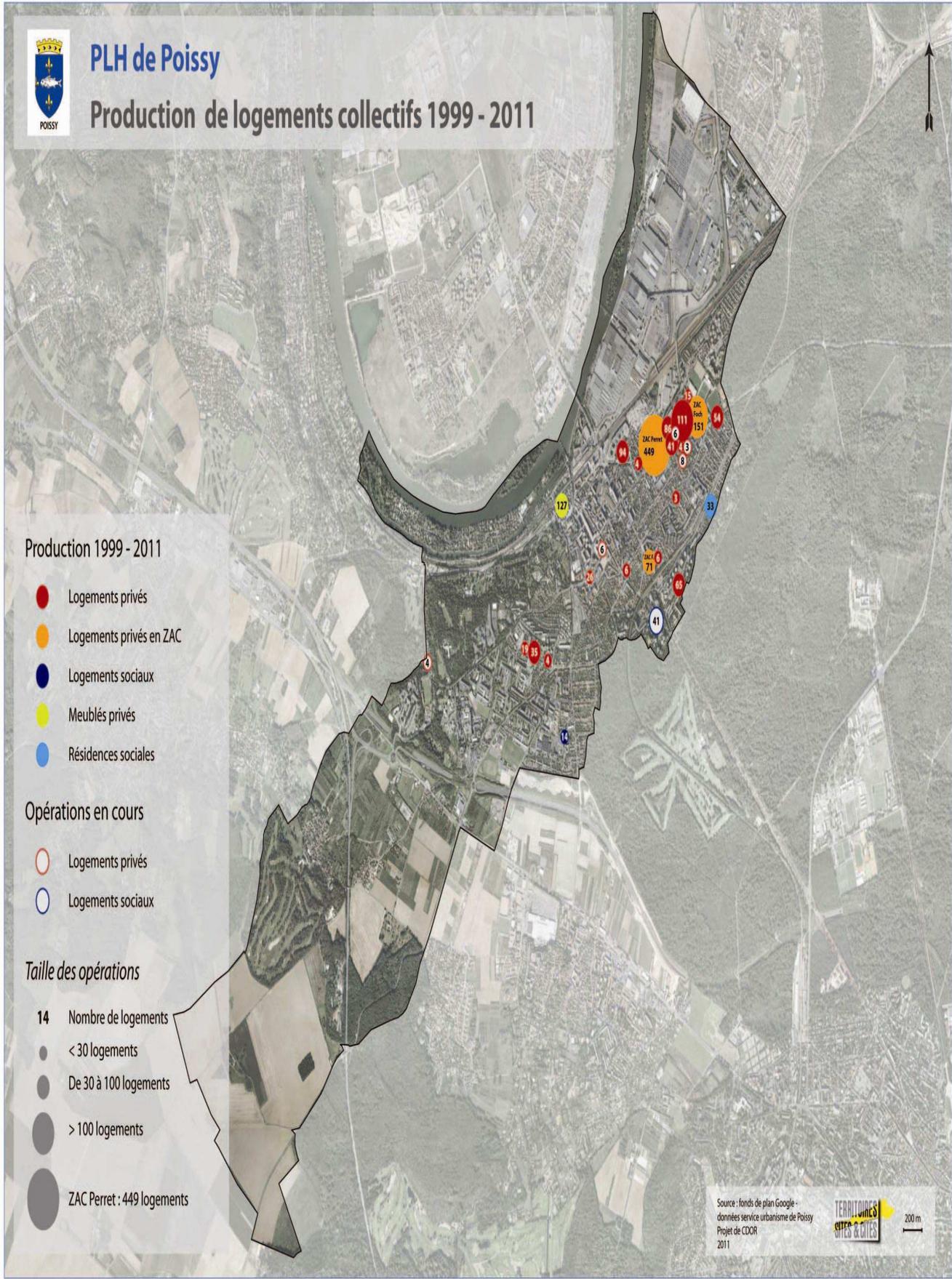
- Logements privés
- Logements privés en ZAC
- Logements sociaux
- Meublés privés
- Résidences sociales

### Opérations en cours

- Logements privés
- Logements sociaux

### Taille des opérations

- 14 Nombre de logements
- < 30 logements
- De 30 à 100 logements
- > 100 logements
- ZAC Perret : 449 logements



Source : fonds de plan Google - données service urbanisme de Poissy  
Projet de CDOR  
2011



➤ **les secteurs de projets à moyen / long terme**

|                          | Centre ville | Grande Ceinture | Hauts de Poissy | St Sébastien | Hameaux Poncy | Total |
|--------------------------|--------------|-----------------|-----------------|--------------|---------------|-------|
| Logements privés         | 60           | 133             | 36              |              |               | 229   |
| Logements sociaux        |              | 81              | 115             | 60           |               | 256   |
| Opérations mixtes        |              | 60              | 108             |              |               | 168   |
| Total programmation      | 60           | 274             | 259             | 60           | 0             | 653   |
| Répartition par quartier | 9%           | 42%             | 40%             | 9%           | 0%            | 100%  |

De ce que nous connaissons aujourd'hui de la programmation,

- Elle est plus ambitieuse en termes de nombre de logements programmés, avec une moyenne de 145 logements collectifs sur les 3 ans,
- Elle est majoritairement localisée dans les quartiers « Grande Ceinture » et « Hauts de Poissy »,
- Elle est plus équitablement répartie selon les segments avec 35% de logements privés, 38% de logement sociaux, 8% de logements en accession et 19% de logements dans le cadre d'opérations mixtes.
- Elle concerne à presque 20% (86 logements) de la reconstitution de logements démolis dans le cadre du PRU.

Les 3 principaux secteurs de projet actuels concernent :

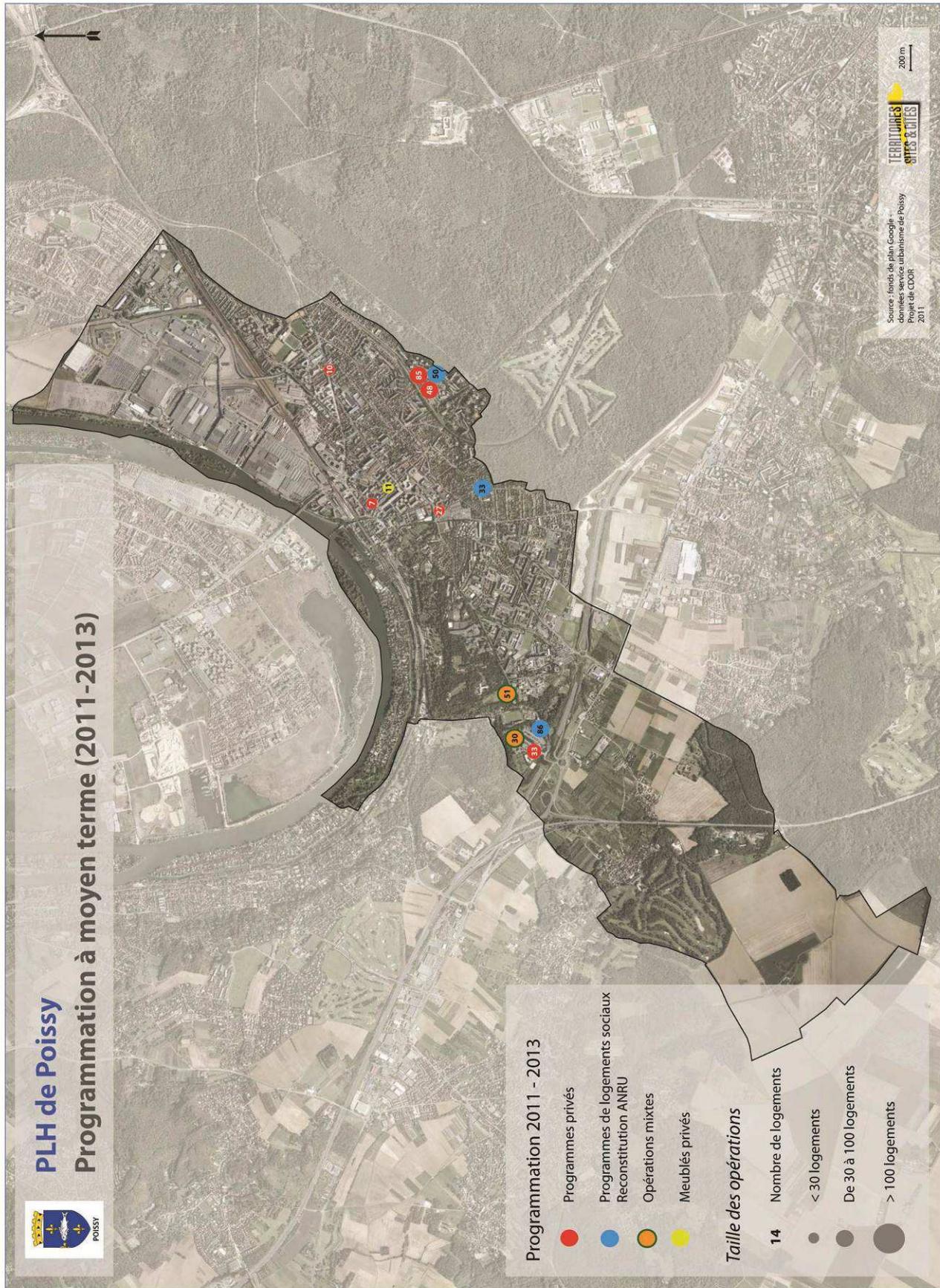
- Saint-Sébastien (2220 logements prévus, dont 25% de logements sociaux)
- Beauregard,
- Poncy.

➤ **La programmation à long terme**

D'autres projets de construction de logements sont envisagés à plus long terme sur la période du PLH. Il s'agit notamment de l'îlot Paul Codos qui pourrait permettre la réalisation de plus de 150 logements en centre-ville, le secteur Saint Sébastien avec l'éco-quartier EOLES dont 60 logements sociaux pourraient être construits. D'autres projets de sont également à l'étude : 29 logements en accession sociale rue de Villiers, 60 logements dans le quartier de la Bruyère, 138 logements dans le quartier de la Coudraie, ainsi que 27 logements privés avenue des Ursuline (Bouygues).



## PLH de Poissy Programmation à moyen terme (2011-2013)



### Programmation 2011 - 2013

- Programmes privés
- Programmes de logements sociaux  
Reconstitution ANRU
- Opérations mixtes
- Meublés privés

### Taille des opérations

- 14 ● Nombre de logements
- < 30 logements
- De 30 à 100 logements
- > 100 logements

Source : fonds de plan Google -  
derniers service urbanisme de Poissy  
Projet de CDOR  
2011

200 m

TERritoIRES  
GITEs & GITEs

## 3.2 La commercialisation de logements

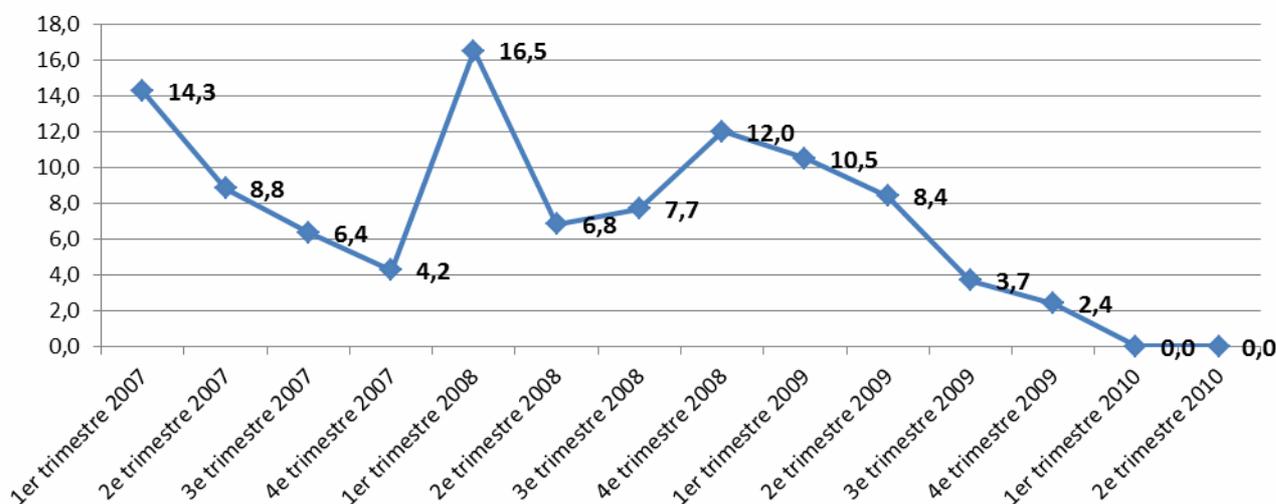
### 3.2.1 Logements neufs : de faibles délais de commercialisation liés à la faiblesse des volumes de logements mis sur le marché

| Communes                 | Total logements mis en vente 2007 | Total logements mis en vente 2008 | Total logements mis en vente 2009 | Total logements mis en vente 2010 |
|--------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Achères                  | 4                                 | 11                                | 0                                 | 0                                 |
| Carrières-sous-Poissy    | 4                                 | 8                                 | 0                                 | 0                                 |
| Chambourcy               | 0                                 | 0                                 | 0                                 | 0                                 |
| Conflans-Sainte-Honorine | 0                                 | 78                                | 0                                 | 0                                 |
| Orgeval                  | 0                                 | 0                                 | 0                                 | 0                                 |
| <b>Poissy</b>            | <b>0</b>                          | <b>0</b>                          | <b>0</b>                          | <b>0</b>                          |
| Villennes-sur-Seine      | 16                                | 0                                 | 0                                 | 0                                 |
| <b>Total général</b>     | <b>24</b>                         | <b>97</b>                         | <b>0</b>                          | <b>0</b>                          |

Source : Enquête ECLN 2007 - 2010

A Poissy, tout comme dans les communes de comparaison (Achères, Carrières-sous-Poissy, Chambourcy, Conflans-Sainte-Honorine, Orgeval et Villennes-sur-Seine) le nombre de logements neufs mis en vente est très faible sur la période 2007 – 2010.

**Délai d'écoulement trimestriel en mois en 2007-2010 des logements neufs des communes de comparaison (en mois)**



Source : ECLN 2007-2010

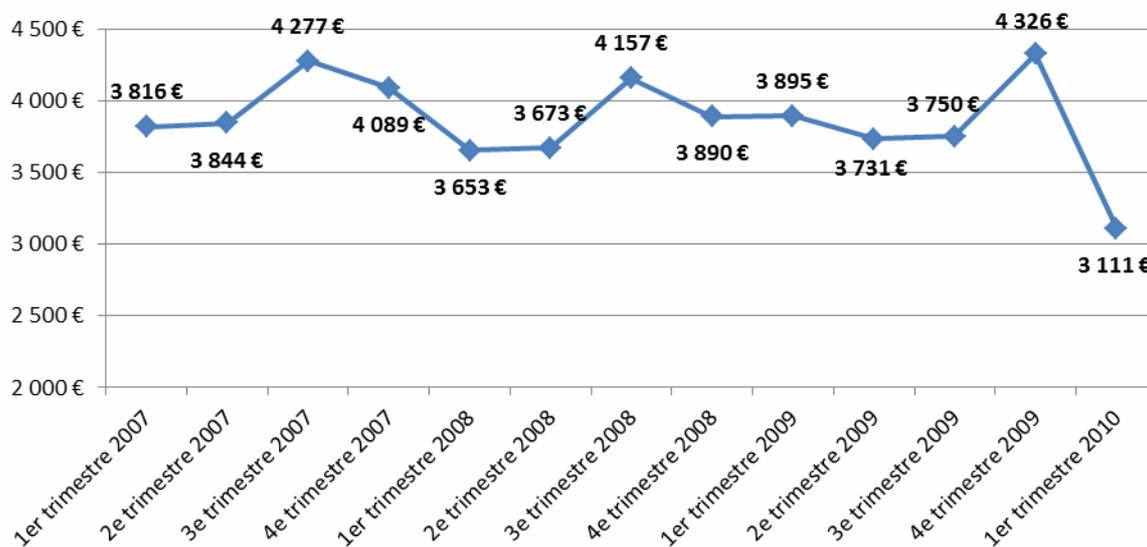
De ce fait, hormis quelques pics au 1<sup>er</sup> trimestre 2007 et au 1<sup>er</sup> trimestre 2008, les délais de commercialisation des logements neufs n'excèdent pas un an sur la période 2007 – 2010.

Et les prix au m<sup>2</sup> dans le neuf varient pour les communes de comparaison de 3 111€ à 4 326€.

Pour les périodes pour lesquelles un prix au m<sup>2</sup> pour Poissy est disponible, c'est-à-dire le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>ème</sup> trimestre 2007, les prix pisciacaïses sont en dessous des moyennes de communes de comparaison avec respectivement :

- De 3 115€ le m<sup>2</sup> pour Poissy et 3 816€ le m<sup>2</sup> dans la moyenne des communes au 1<sup>er</sup> trimestre 2007, soit des prix au m<sup>2</sup> de 18,4% moindres à Poissy,
- De 2 985€ le m<sup>2</sup> à Poissy et 3 844€ le m<sup>2</sup> dans la moyenne des communes au 2<sup>ème</sup> trimestre 2007, soit des prix au m<sup>2</sup> de 22,3% moindres à Poissy.

### Prix moyen au m<sup>2</sup> des logements neufs dans les communes de comparaison



Source : ECLN 2007-2010

### 3.2.2 Un marché de l'accession qui repose exclusivement sur le parc existant

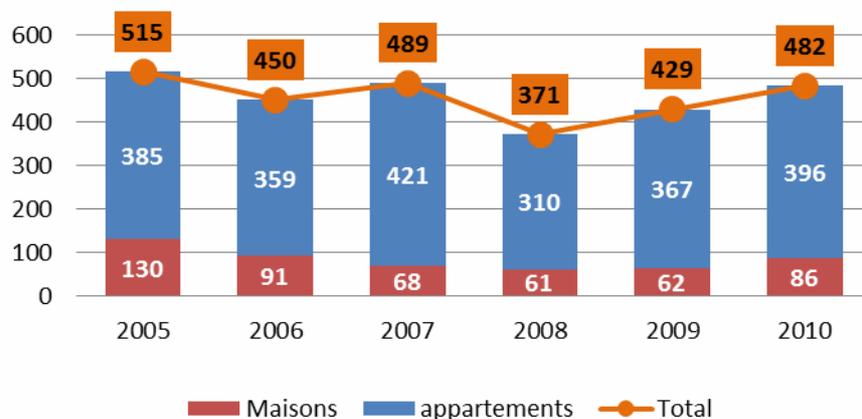
#### ➤ A l'échelle de la ville

#### L'analyse des DIA

Afin de fiabiliser l'analyse des DIA, nous avons travaillé à partir des années 2005 à 2010 pour dresser une tendance générale. Nous avons ôté des bases de données les valeurs erronées ou incomplètes.

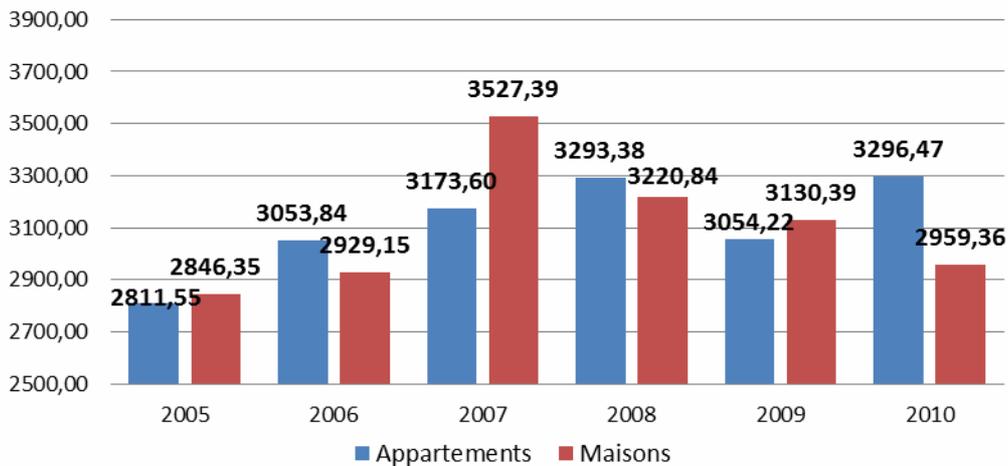
Par ailleurs, les transactions concernant les logements ICADE ont été ôtées des statistiques afin de ne pas fausser les résultats concernant le prix au m<sup>2</sup>.

#### Evolution du nombre de mutations entre 2005 et 2010



Source : DIA 2005-2010

## Evolution du prix moyen par m<sup>2</sup> entre 2005 et 2010



Source : DIA 2005-2010

Au regard de l'analyse des DIA enregistrées par la Ville de Poissy entre 2005 et 2010, le volume de transactions dans le parc existant d'une moyenne de 456 logements par an représente environ 3% du parc. Il se tasse nettement en 2008 et amorce une reprise en 2009 et 2010. Sans surprise au regard de la morphologie du parc pisciacais, ces transactions concernent à plus de 80% des logements collectifs. L'une des agences immobilières a fait part de la forte baisse des transactions depuis plusieurs années due au manque de constructions neuves (le nombre de transactions serait passé d'environ 700 transactions par an à 400 ces dernières années pour cette agence). L'offre de logements sur le marché de l'accession à Poissy est peu importante ce qui favorise la montée des prix de l'immobilier.

En matière de prix du marché, cette analyse met en évidence deux phases :

- la première entre 2005 et 2007 avec une croissance des prix/m<sup>2</sup> à la fois pour les immeubles et les appartements, signe d'un marché dynamique, avec en moyenne 485 DIA par an.
- La deuxième phase qui concerne les années 2008 et 2009 et marque une rupture dans la progression des prix, notamment pour les maisons dont le prix moyen/m<sup>2</sup> passe de 3527€/m<sup>2</sup> en 2007 à 3220€/m<sup>2</sup> en 2008. Cette diminution remarquable, qui va de pair avec une diminution des transactions plus fortement portée par le marché du logement individuel, est très probablement liée à la crise immobilière. Dans le même temps, même si le volume de transactions des appartements se tasse également, son prix moyen/m<sup>2</sup> continue d'augmenter et ne subit qu'une légère baisse en 2009 avant de repartir à la hausse en 2010. Le prix au m<sup>2</sup> des maisons est plus faible en 2010, notamment à cause de la vente de très grands biens.

Le document préparatoire à la mise en place d'un CDOR pour la Ville de Poissy permet d'observer une diminution de la surface des appartements construits à Poissy depuis 2004 alors que le prix augmente régulièrement et ne connaît qu'une légère diminution en 2009 et 2010. Les effets de la crise peuvent être perçus par la baisse du nombre de DIA dès 2007 pour les transactions concernant les maisons et en 2008 pour les appartements. Le prix de vente moyen de maison chute seulement en 2009 et 2010, notamment avec la mise en vente de biens de grande superficie en 2010 (153m<sup>2</sup> en moyenne en 2010 contre 137m<sup>2</sup> en 2008 et 119m<sup>2</sup> en 2009).

## Transactions immobilières – Niveau moyen des ventes par type depuis 2004

(Nombre de transaction et prix moyen des pavillons et des appartements)

|                      | Prix moyen de vente maison | Superficie bâtie moyenne | Nb vente | Prix moyen vente appartement | Nb vente | Prix moyen m <sup>2</sup> | Surface moyenne   |
|----------------------|----------------------------|--------------------------|----------|------------------------------|----------|---------------------------|-------------------|
| 2004                 | 292 000 €                  | 102 m <sup>2</sup>       | 122      | 154 000€                     | 443      | 2 270€                    | 68 m <sup>2</sup> |
| 2005                 | 359 000 €                  | 119 m <sup>2</sup>       | 141      | 172 000 €                    | 395      | 2 730 €                   | 63 m              |
| 2006                 | 392 000 €                  | 110m <sup>2</sup>        | 106      | 185 000€                     | 378      | 3 000 €                   | 60 m <sup>2</sup> |
| 2007                 | 400 000 €                  | 121 m <sup>2</sup>       | 92       | 195 000 €                    | 434      | 3 300€                    | 60 m <sup>2</sup> |
| 2008                 | 408 000 €                  | 142 m <sup>2</sup>       | 69       | 200 000 €                    | 342      | 3 400 €                   | 59 m <sup>2</sup> |
| 2009                 | 382 000 €                  | 128 m <sup>2</sup>       | 74       | 186 000€                     | 389      | 3 200€                    | 58m <sup>2</sup>  |
| 2010                 | 384 000€                   | 111 m <sup>2</sup>       | 99       | 198 000€                     | 430      | 3 200 €                   | 60m <sup>2</sup>  |
| 2011 (au 01/04/2011) | 364 000€                   | 93 m <sup>2</sup>        | 23       | 205 000€                     | 100      | 3 500 €                   | 60m <sup>2</sup>  |

\* hors vente en bloc (ICADE et autre) à organismes HLM entre 2007 et 2010

Source : Document préparatoire à la signature d'un CDOR

### ➤ A l'échelle des quartiers

D'après l'analyse des DIA, entre 2005 et 2010, le prix moyen/m<sup>2</sup> des appartements est de 3114€ avec une tendance à la hausse et celui des maisons est de 3102€, légèrement inférieur à cause d'une diminution des prix en 2009 et 2010. Ces moyennes gomment les fortes disparités qui existent.

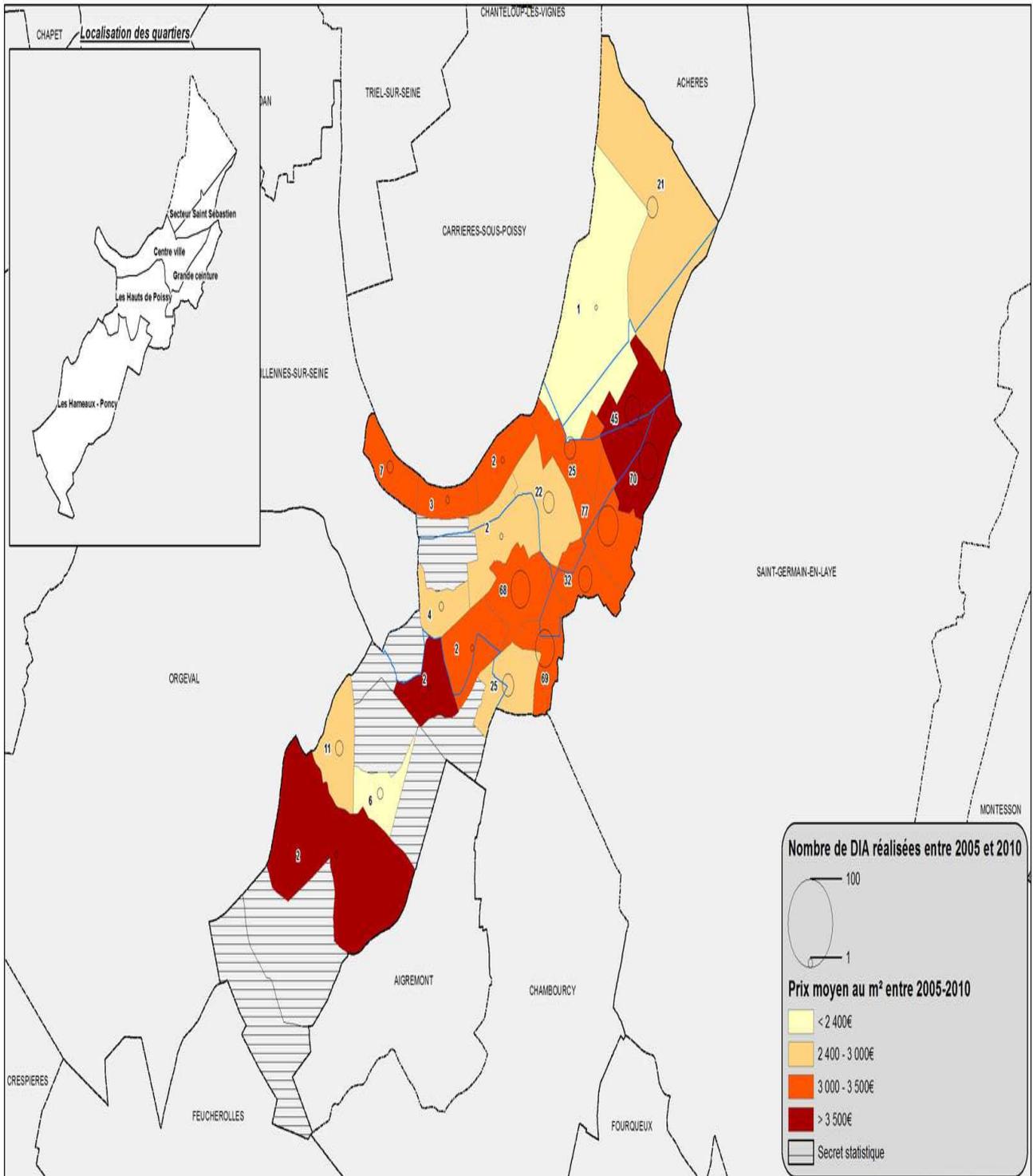
Le prix/m<sup>2</sup> moyen issu de l'analyse des DIA entre 2008 et 2010 est de 3 215€/m<sup>2</sup> pour les appartements. Il varie selon les quartiers, le centre-ville, le sud du secteur Saint-Sébastien (ZAC Perret) et la Grande Ceinture étant les plus chers avec une moyenne de 3244€/m<sup>2</sup>. Ces quartiers concentrent également les nombres de transactions les plus élevés. A l'inverse, le quartier de Beauregard compte relativement peu de transactions hors la vente des logements du patrimoine ICADE. En 2010, 18% des DIA concernant les appartements présentent des prix/m<sup>2</sup> supérieurs à 4000€ pour des logements d'une superficie moyenne de 43m<sup>2</sup>.

Les DIA concernant les maisons étant moins nombreuses, la réalisation de moyenne concernant le prix/m<sup>2</sup> des biens est par conséquent moins fiable dans la mesure où les valeurs extrêmes influencent davantage les résultats (particulièrement pour le quartier est). La taille des biens contribue également à faire diminuer les prix/m<sup>2</sup> pour un certain nombre de DIA. Les palettes de prix sont beaucoup plus étendues que pour les DIA des appartements. Les prix/m<sup>2</sup> sont plus élevés dans le sud de la ville ainsi que dans le secteur de la ZAC Perret et dans le pavillonnaire de la Grande Ceinture. La moitié des DIA de maisons entre 2005 et 2010 ont été effectuées dans le quartier de la Grande Ceinture, quartier caractérisé par une part importante de pavillonnaire. En 2010, un tiers des DIA pour les maisons présentaient des prix/m<sup>2</sup> supérieurs à 4000€ pour une superficie moyenne de 117m<sup>2</sup>.



# PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE POISSY

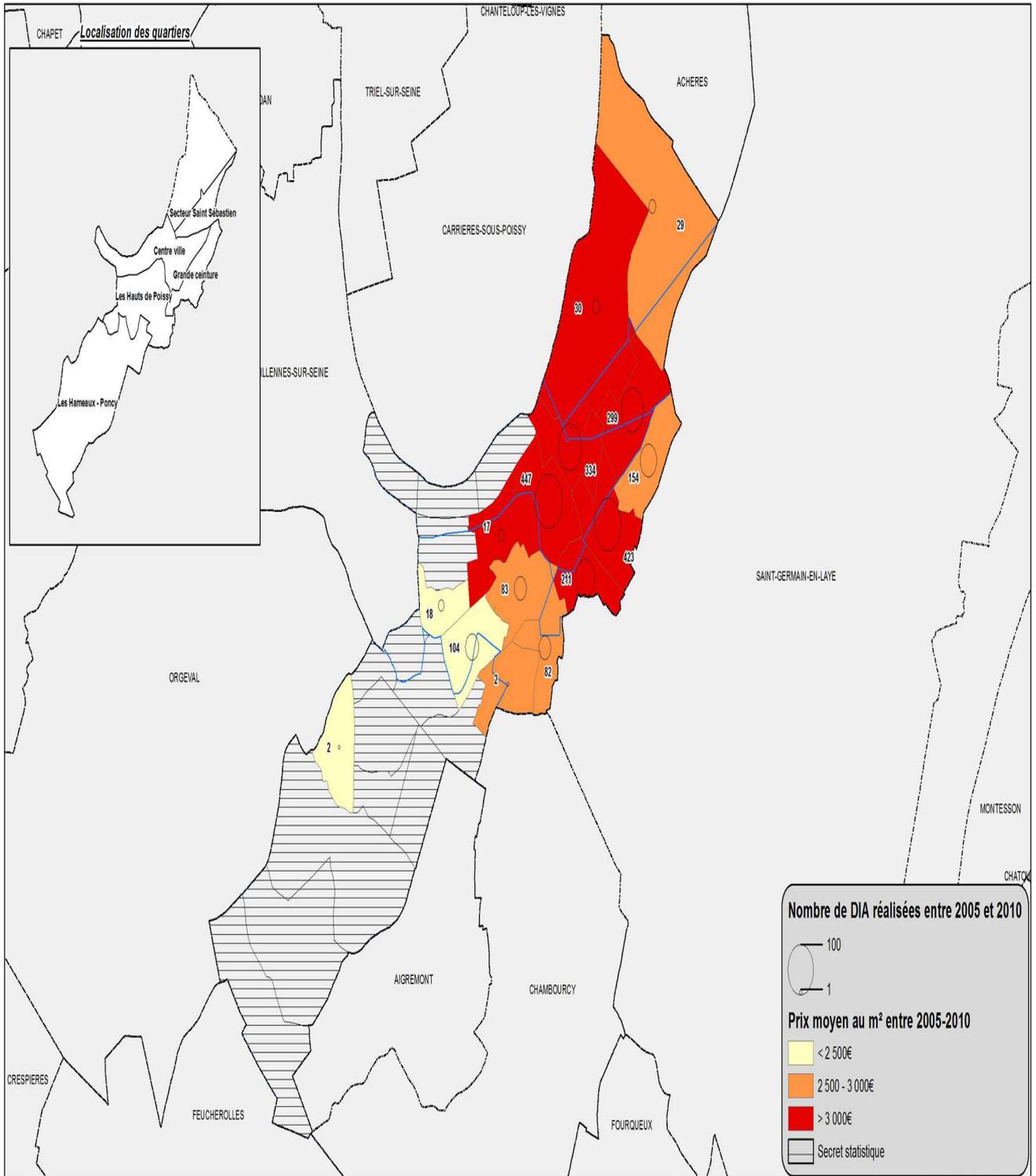
## NOMBRE DE DIA CONCERNANT LES MAISONS ET PRIX MOYEN AU M<sup>2</sup> ENTRE 2005 ET 2010





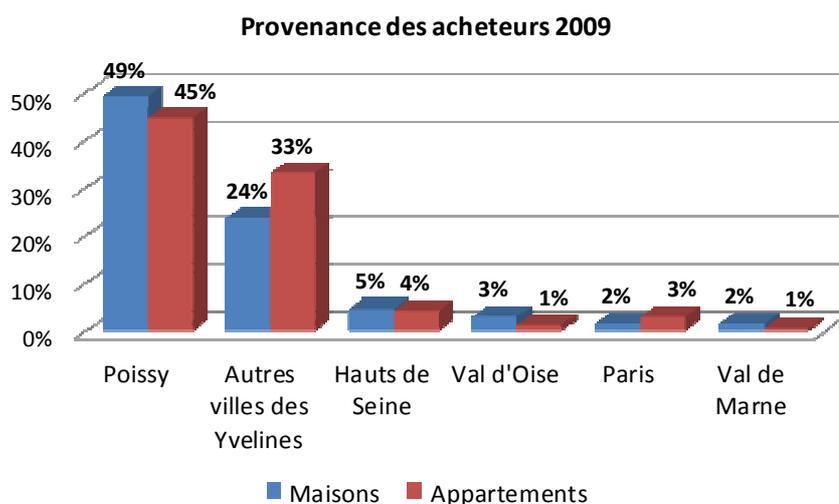
# PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE POISSY

## NOMBRE DE DIA CONCERNANT LES APPARTEMENTS ET PRIX MOYEN AU M<sup>2</sup> ENTRE 2005 ET 2010



➤ **Un marché attractif pour les pisciacais et pour Yvelinois**

Une analyse de la provenance des acheteurs montre qu'ils viennent pour près de la moitié de Poissy et pour environ 3/4 des Yvelines.



Source : DIA 2009

Cette attractivité s'explique notamment par une situation favorable de la commune dans le département et dans l'aire urbaine de Paris en matière d'accessibilité conjuguée à des prix de vente intermédiaires.

**La source Meilleurs Agents**

Les prix ci-dessous sont calculés par [meilleursagents.com](http://meilleursagents.com) sur la base de deux sources d'informations complémentaires :  
 - les transactions historiques enregistrées par la base BIEN des Notaires de Paris / Ile-de-France  
 - les dernières transactions remontées par les agences immobilières partenaires de meilleursagents.com

**Prix au m<sup>2</sup> des appartements et maisons au 1er octobre 2011**

|                       | Prix/m <sup>2</sup> moyen (appartements) | Prix/m <sup>2</sup> moyens (maisons) |
|-----------------------|--|--------------------------------------|
| <b>Poissy</b>         | <b>3 661€/m<sup>2</sup></b>              | <b>3 797€/m<sup>2</sup></b>          |
| Achères               | 3 493 € / m <sup>2</sup>                 | 3 728 € / m <sup>2</sup>             |
| Chambourcy            | 3 824€/m <sup>2</sup>                    | 4 509€/m <sup>2</sup>                |
| Carrières-sous-Poissy | 3 770€/m <sup>2</sup>                    | 3 286€/m <sup>2</sup>                |
| Orgeval               | 3 823€/m <sup>2</sup>                    | 4 021€/m <sup>2</sup>                |
| Villennes-sur-Seine   | 3 977€/m <sup>2</sup>                    | 4 442€/m <sup>2</sup>                |
| <b>Yvelines</b>       | <b>3 894 € / m<sup>2</sup></b>           | <b>3 532 € / m<sup>2</sup></b>       |

Source : Meilleursagents.com

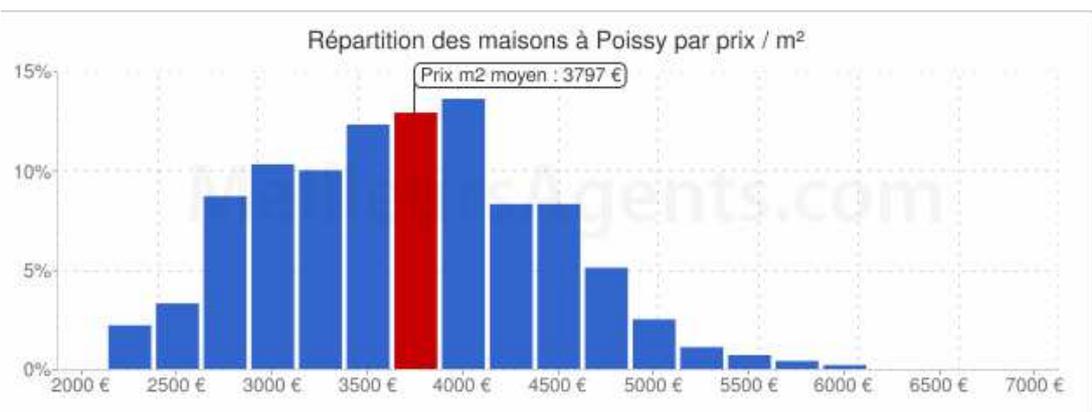
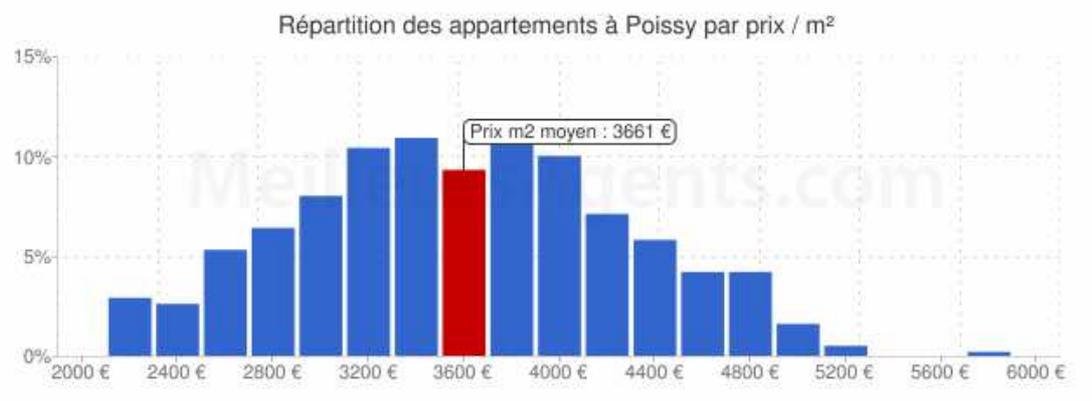
En effet, resitué dans son contexte, le marché immobilier pisciacais peut être qualifié d'intermédiaire entre des prix au m<sup>2</sup> très élevés à l'Est du département (+ de 6 000 €/m<sup>2</sup>) et moindres de l'Ouest (entre 3 330 et moins de 2 270€/m<sup>2</sup>).

Toujours selon la même source mais par type de bien,

- Le prix moyen au m<sup>2</sup> pour un appartement est de 3 506€ soit 5% en dessous du prix au m<sup>2</sup> pour une maison (soit 3 667€)
- Comparativement, la moyenne départementale est de 3 856€ pour les appartements et de 3 245€ pour les maisons.

Les appartements sont en moyenne moins chers à Poissy que dans le reste du département. A l'inverse, les maisons sont de 400€ plus chères au m<sup>2</sup> que dans le reste du département.

Il existe donc une plus forte pression sur le logement individuel, assez rare sur la commune. Les appartements pisciacais sont eux moins cotés que dans le reste du département.



L'hétérogénéité de l'offre à Poissy, à la fois de logements individuels et collectifs permet à des populations de profils différents d'acheter à Poissy. La part des investisseurs est relativement faible car la majorité des transactions se font dans l'ancien (mis à part le quartier de Noailles). Poissy dispose cependant d'une situation très favorable pour accueillir des investisseurs (transports en commun, prix moins élevés qu'en première Couronne/Saint-Germain-en-Laye) L'essentiel des clients des agences immobilières sont de jeunes primo-accédant : des personnes seules et des jeunes couples avec un ou deux enfants à la recherche d'un T3/T4. Elles comptent également comme clients des couples ayant entre 45 et 50 ans qui recherchent un appartement au dernier étage avec une terrasse ou encore des personnes vendent leur maison en centre-ville vers 60 ans pour acquérir un logement répondant davantage à leur besoin. Les familles monoparentales sont également nombreuses mais souvent freinées à l'achat par les prix élevés des logements. Les acheteurs sont principalement originaires de Poissy, de Saint-Germain-en-Laye et de Paris, cherchant à accéder à la propriété à Poissy où les prix sont plus accessibles. Le profil des jeunes cadres est fréquent, surtout dans le quartier de Noailles, avec parfois un apport familial conséquent. Le profil des accédants est plus populaire dans les résidences de la Bruyère.



Source : Site de la Ville de Poissy

Les logements les plus recherchés par les clients des agences immobilières rencontrées restent les appartements récents du quartier de Noailles ainsi que des appartements en centre-ville, notamment dans la résidence Windsor. La proximité de la gare (10-15 min de la gare représente un seuil) est un critère déterminant ainsi que l'isolation phonique des logements. Le quartier de Noailles symbolise l'offre de logements de standing à Poissy avec à la fois des appartements et des petites maisons de ville.

Les transactions dans l'ancien sont essentiellement localisées dans les quartiers de la Bruyère et dans la résidence des Clefs de la Forêt.

| Prix recherchés par les clients des agences immobilières / offre |                        |   |                        |
|--|------------------------|---|------------------------|
|  | Prix au m <sup>2</sup> | Prix du logement  | Superficie             |
| Studio   | 4000€                  | 110 000€-130 000€ (primo-accédant)<br>150 000€ pour les investisseurs | 25 à 30 m <sup>2</sup> |
| T2   | 4000€                  | 160 000€ à 220 000€   | 40 à 50m <sup>2</sup>  |
| T3   |                        | 240 000€ à 270 000€   | 60-65 m <sup>2</sup>   |
| T4   | 3500€                  | 350 000€ (max.)   | -                      |

Source : Entretiens avec des agences immobilières pisciacaïses

L'une des agences immobilières précise que 70% des acheteurs se situent dans la fourchette 250 000 - 300 000€ (T2/T3).

Le parking est une problématique importante à Poissy car la plupart des ménages sont équipés d'au moins un véhicule mais les places de stationnement ne sont pas systématiquement vendues avec le logement. Certains ménages choisissent de ne pas ajouter le coût d'une place de parking (15 000€) à l'achat d'un appartement or l'offre de parking dans la ville ne semble pas être suffisante.

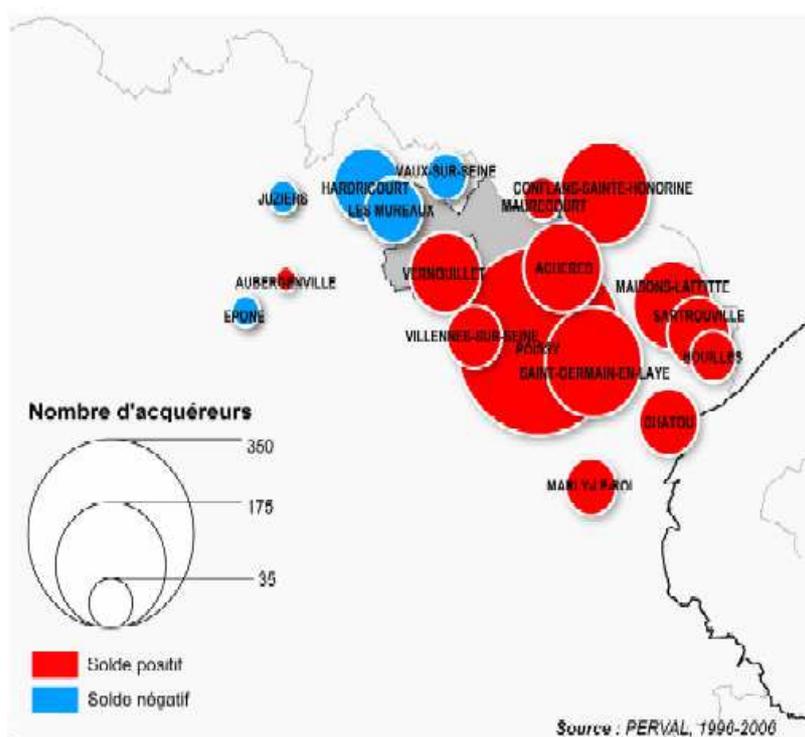
#### ➤ La poursuite du parcours résidentiel hors Poissy ?

Les prix du marché pisciacaïse sont tirés par ceux de Saint-Germain-en-Laye et sont, par conséquent, plus élevés que dans d'autres communes des alentours. L'achat d'une maison reste un objectif pour de nombreux ménages or le marché des logements individuels est saturé à Poissy : les terrains sont rares, les offres sont peu nombreuses et très chères. Beaucoup de ménages, quand ils en ont les moyens, préfèrent faire construire une maison dans les communes plus à l'ouest pour le prix d'un T4 ou T5 à Poissy. Des villes comme Achères, qui compte beaucoup de constructions récentes, Carrières, Conflans ou encore Andrésy et Vernouillet attirent donc des ménages, Carrières offrant également des prix souvent plus avantageux pour les appartements.

La production de grands logements reste problématique à Poissy puisqu'elle répond à de réels besoins mais est trop chère par rapport aux capacités financières des ménages et non compétitive vis-à-vis des communes de comparaison qui proposent des logements pavillonnaires.

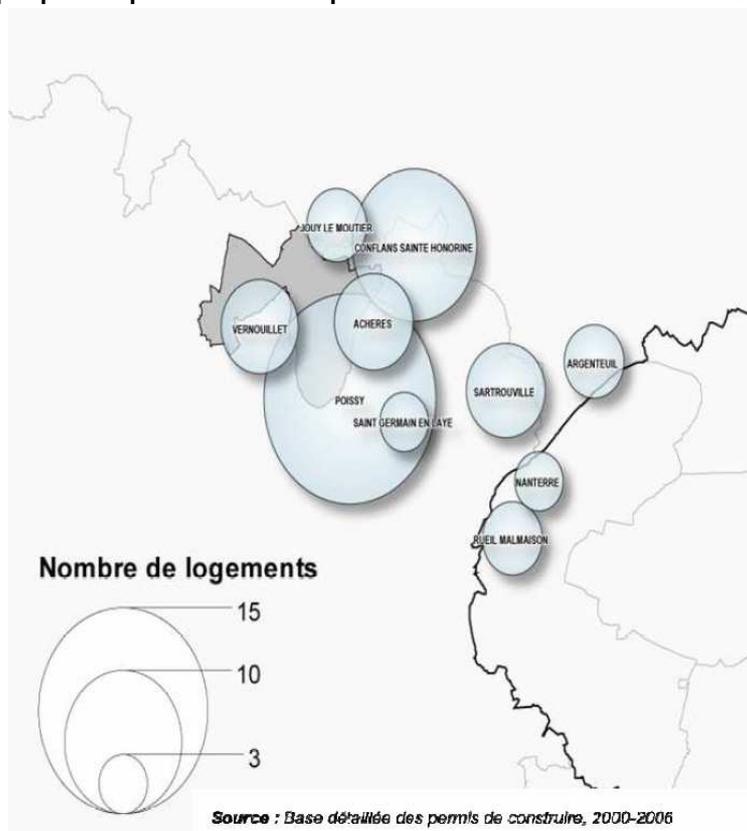
Le PLH de la CA2RS rend compte de l'importance des départs depuis Poissy vers la CA2RS. La commune représente près de 350 acquéreurs entre 1996 et 2006. L'importance de ces départs de la commune est à relier à la faible offre en habitat individuel, neuf et ancien, sur la commune. Pour poursuivre leur parcours résidentiel, les ménages pisciacaïses recherchent dans les communes des alentours qui proposent, parfois pour le prix d'un appartement à Poissy, un terrain constructible qui répond à leurs attentes. Les communes de Triel-sur-Seine et Verneuil-sur-Seine. Hors de la CA2RS, la ville de Vernouillet est également attractive pour les ménages.

## Des acquéreurs de logements dans la CA2RS en provenance de la première couronne



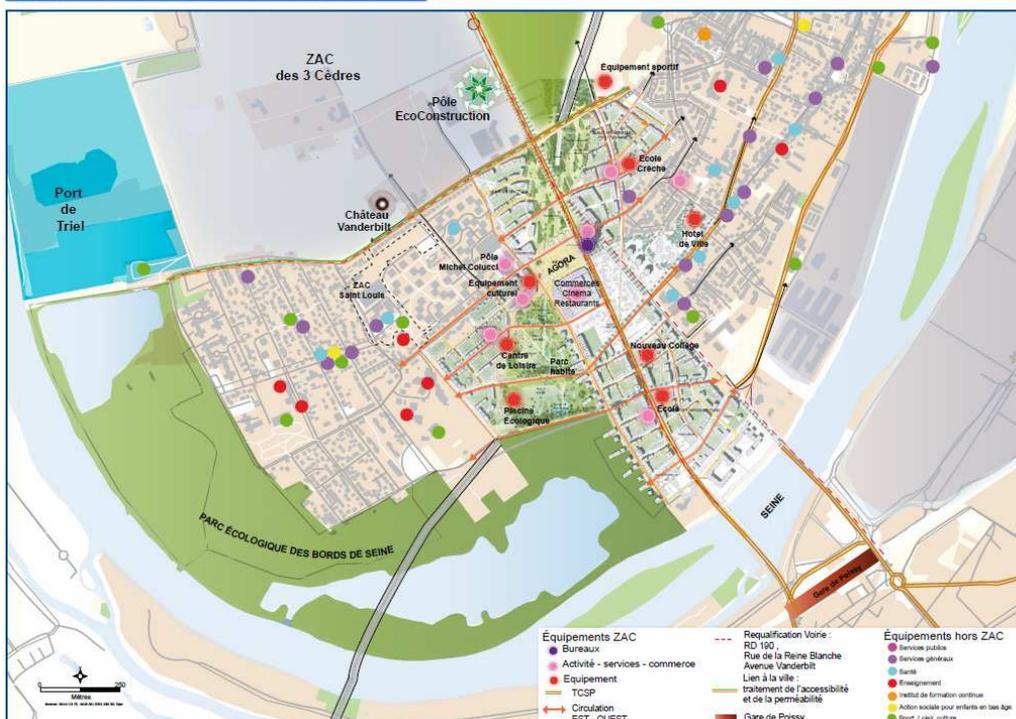
Source : PLH de la CA2RS

## L'origine géographique des pétitionnaires de permis de construire dans la CA2RS entre 2000 et 2006



Par ailleurs, un important projet est en cours de réalisation à Carrières-sur-Seine sur les bords de Seine. 800 logements devraient être commencés en 2013, 2800 à l'horizon 2020. Ce programme inquiète certaines agences immobilières de Poissy qui redoutent un manque de compétitivité sur le marché immobilier pour les années à venir.

## UNE CENTRALITÉ POUR CARRIÈRES-SOUS-POISSY



L'accession à la propriété s'effectue souvent par paliers. Les acheteurs acquièrent ainsi d'abord un studio ou T2 en attendant de stabiliser leur situation (premier emploi, séparation, etc.), puis, lorsque leurs capacités financières sont suffisantes, ils achètent un logement plus grand répondant à leurs besoins. Dans ce cas, il s'agit d'un achat pour une durée moyenne de six ans.

### ➤ Simulations d'achats d'un logement à Poissy

Un projet de Kaufmann & Broad est actuellement à l'étude dans le quartier Grande Ceinture. Ce programme comporte actuellement une offre variée allant du studio au T4 avec un prix moyen de 4000€/m<sup>2</sup>. Il est principalement à destination de ménages déjà propriétaires d'un logement et des investisseurs. Le PTZ pourrait également permettre à des ménages primo-accédants d'acquérir leur logement dans le cadre de cette opération.

### ➤ L'achat d'un studio pour une personne seule

| Programme envisagé par Kaufmann & Broad à Poissy |                       |
|--|-----------------------|
| Surface de l'appartement                         | 30 m <sup>2</sup>     |
| Prix moyen / m <sup>2</sup>                      | 4400 €/m <sup>2</sup> |
| Prix de l'appartement                            | 132 000 €             |

Source : Agence immobilière Kaufmann et Broad

### Emprunt et capacité d'achat de ménages

|   |            |            |            |
|---|------------|------------|------------|
| Montant de l'emprunt                                      | 120000     | 120000     | 120000     |
| Durée de l'emprunt  | 20         | 25         | 30         |
| Estimation de la mensualité                               | 727,18 €   | 633,40 €   | 572,90 €   |
| Estimation du revenu mensuel nécessaire (endettement 33%) | 2 203,58 € | 1 919,39 € | 1 736,06 € |

Le studio est une typologie plutôt destinée aux ménages d'une ou deux personnes, en début de parcours résidentiel, disposant donc la plupart du temps de peu de capital. Le montant des emprunts nécessaire ne correspond pas au revenu moyen d'une personne seule résidant dans le parc social ou parc privé.

| Moyenne des revenus par unité de consommation |            |            |            |            |
|---|------------|------------|------------|------------|
|   | LS         | LP         | PO         | Total      |
| Revenu mensuel moyen                          | 1 242,91 € | 1 502,00 € | 2 373,94 € | 1 817,27 € |
| Revenu mensuel moyen d'un couple biactif      | 2 485,82 € | 3 004,00 € | 3 004,00 € | 3 634,54 € |

Source : FILOCOM 2009

➤ **L'achat d'un T4 pour un couple avec deux enfants**

| Programme envisagé par Kaufmann & Broad à Poissy |                       |
|--|-----------------------|
| Surface de l'appartement                         | 80 m <sup>2</sup>     |
| Prix moyen / m <sup>2</sup>                      | 3600 €/m <sup>2</sup> |
| Prix de l'appartement                            | 288 000 €             |

| Emprunt et capacité d'achat de ménages                           |                   |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Montant de l'emprunt   | 260000            | 260000            | 260000            |
| Durée de l'emprunt   | 20                | 25                | 30                |
| Estimation de la mensualité                                      | 1575,55           | 1 372,38 €        | 1 241,28 €        |
| <b>Estimation du revenu mensuel nécessaire (endettement 33%)</b> | <b>4 774,39 €</b> | <b>4 158,73 €</b> | <b>3 761,45 €</b> |

| Moyenne des revenus par unité de consommation |                   |                   |                   |                   |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|   | LS                | LP                | PO                | Total             |
| Mensuel                                       | 1 242,91 €        | 1 502,00 €        | 2 373,94 €        | 1 817,27 €        |
| <b>Revenu moyen d'un couple biactif</b>       | <b>2 485,83 €</b> | <b>3 004,00 €</b> | <b>4 747,87 €</b> | <b>3 634,54 €</b> |

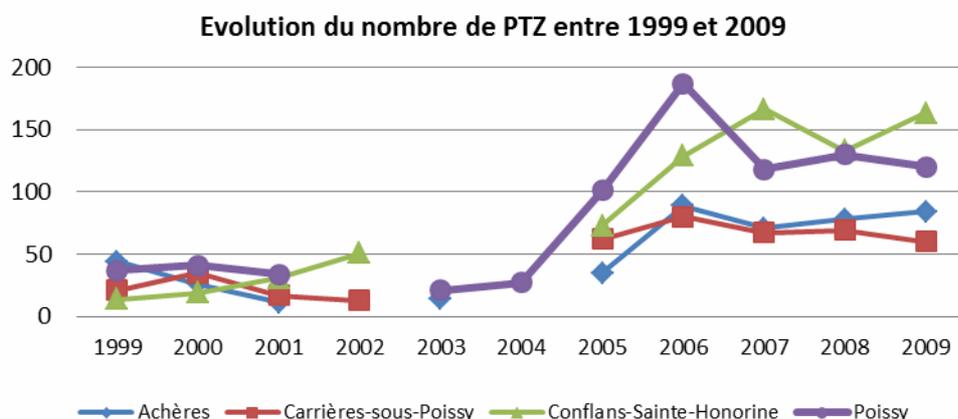
Source : FILOCOM 2009

La simulation de l'achat d'un T4 par un couple biactif présente les difficultés d'accéder à cette typologie par un prêt inférieur à 25 ans, y compris pour les ménages propriétaires occupants (ces derniers disposent toutefois d'un capital dans le cas de la vente de leur logement qui leur permet de réduire considérablement le montant des prêts).

Si ce programme permet à des ménages propriétaires occupants d'évoluer dans leur parcours résidentiel, il ne facilite pas l'accession à la propriété pour les ménages pisciacaïens ne disposant pas d'un capital initial.

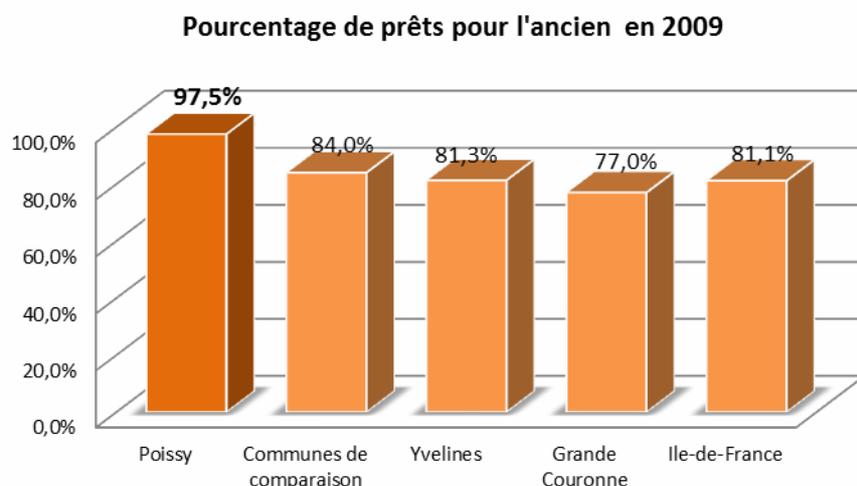
### 3.2.3 Le marché de l'accèsion sociale

L'accèsion sociale peut être approchée par l'analyse des prêts à taux zéro.



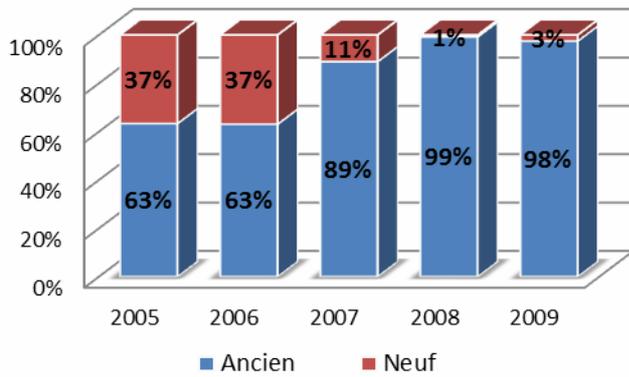
Source : DRIEA selon SGFGAS

On remarque qu'il connaît une mobilisation croissante depuis 2005, année pour laquelle il franchit le seuil des 100 prêts annuels accordés. L'année 2006 représente un pic avec 187 PTZ contractés. Cette forte augmentation est liée au dynamisme de la production neuve en 2005 et 2006 qui a permis à davantage de ménages d'acquiescer un logement neuf par un PTZ. C'est ce qui explique la part plus faible de PTZ pour l'ancien au cours de ces deux années (63%) par rapport à 2008 (99,2% des prêts contractés pour l'ancien) et 2009 (97,5%).



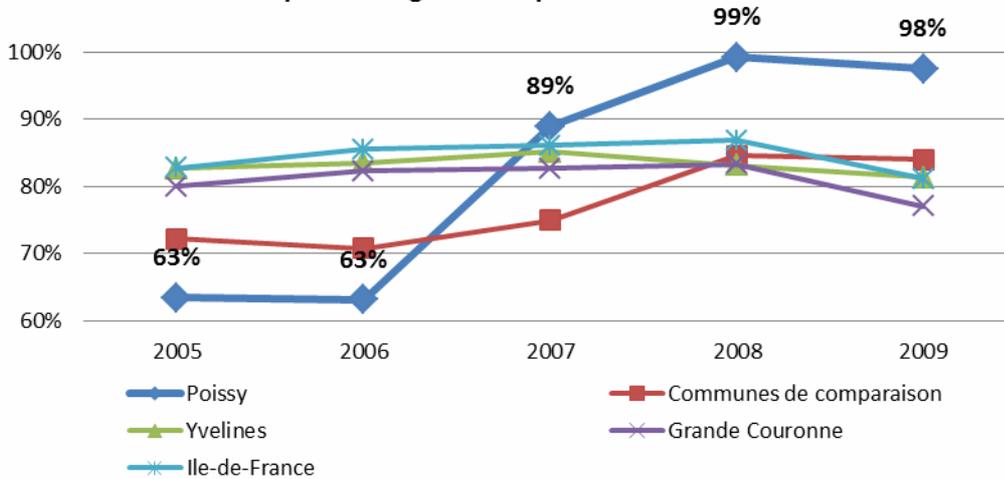
Source : DRIEA selon SGFGAS

### Evolution du nombre de PTZ pour le neuf et l'ancien à Poissy



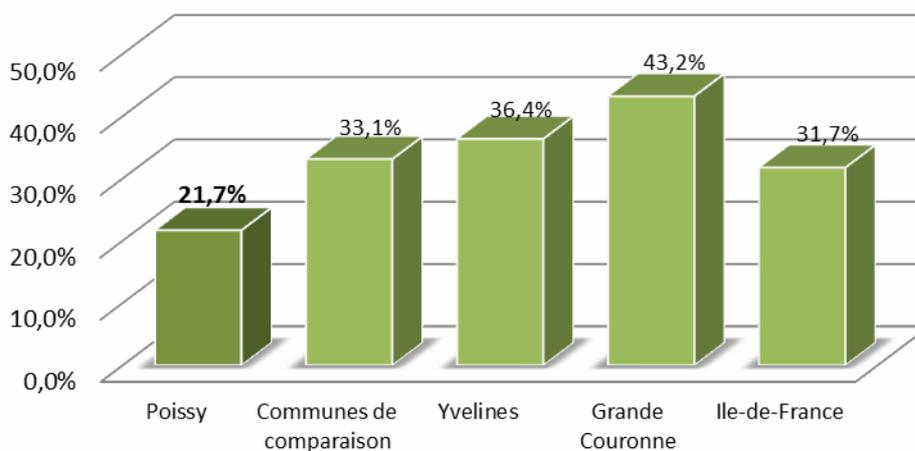
Source : DRIEA selon SGFGAS

### Evolution du pourcentage du PTZ pour l'ancien entre 2005 et 2009



source : DIREA selone SGFGAS

### Pourcentage de PTZ pour l'individuel en 2009



Source : DRIEA selon SGFGAS

Sans surprise dans le cadre d'un marché de l'accession pisciacaïs reposant quasiment exclusivement sur des mutations du parc existant et majoritairement sur des logements collectifs, les PTZ concernent à 97,5% de l'ancien et à seulement

21,7% du logement individuel. Cette importance du financement par le PTZ de l'accession dans le parc existant constitue une particularité du marché pisciacaais par rapport aux échelles de comparaison.

|                                       | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 |
|---------------------------------------|------|------|------|------|------|
| Transactions dans l'ancien (DIA)      | 535  | 481  | 523  | 417  | 464  |
| Total PTZ                             | 101  | 187  | 118  | 130  | 120  |
| Total PTZ dans l'ancien               | 64   | 118  | 105  | 129  | 117  |
| Part d'acquisitions mobilisant le PTZ | 12%  | 25%  | 20%  | 31%  | 25%  |

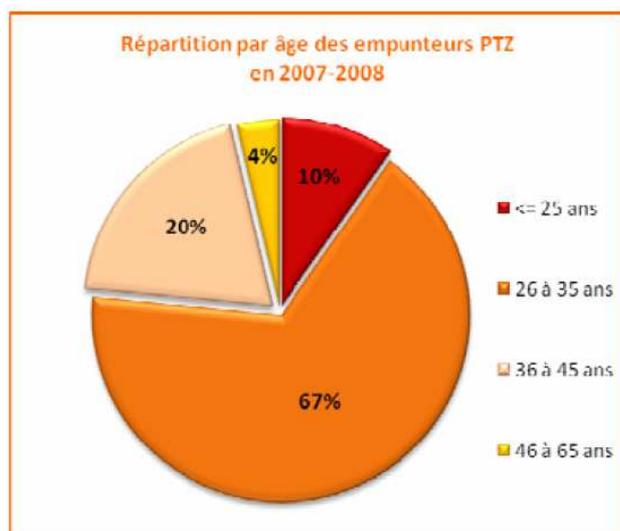
Ainsi, une comparaison entre les DIA et les PTZ dans l'ancien permet de donner une idée sur la contribution du PTZ au montage financier des acquéreurs et donc de la part de l'accession sociale dans le marché de l'accession. Celle-ci s'établit à environ 25% des transactions.

|                          | PTZ Montant opération (€) moyen 2005 - 2009 | PTZ Montant ptz (€) moyen 2005 - 2009 | Part moyenne du PTZ dans le financement 2005 - 2009 |
|--------------------------|---|---------------------------------------|---|
| Achères                  | 190 184                                     | 22 252                                | 11,7%   |
| Carrières-sous-Poissy    | 178 502                                     | 20 260                                | 11,3%   |
| Conflans-Sainte-Honorine | 184 749                                     | 21 141                                | 11,4%   |
| Orgeval                  | 293 506                                     | 24 964                                | 8,5%  |
| Poissy                   | 180 624                                     | 19 217                                | 10,6%   |
| Villennes-sur-Seine      | 223 432                                     | 18 598                                | 8,3%  |
| Yvelines                 | 187 760                                     | 20 252                                | 10,8%   |

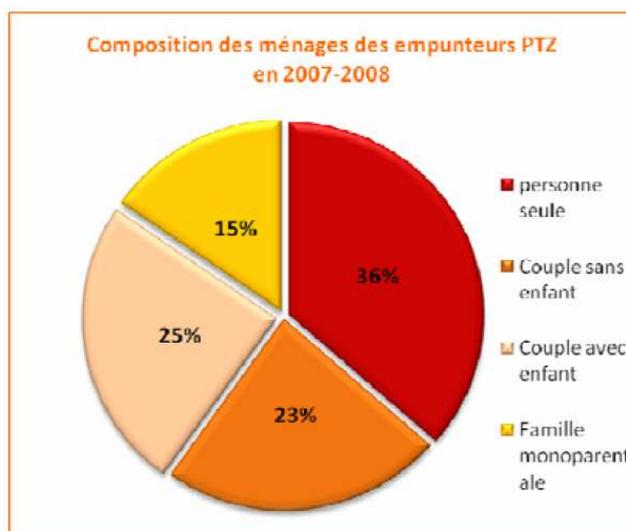
Et, si à Poissy le prix moyen des opérations est inférieur à l'échelle départementale, la part que le PTZ représente dans le financement des acquisitions est conforme à la moyenne yvelinoise.

#### ➤ Profil des accédants

Les accédants PTZ en 2007 et 2008 sont en majorité des personnes seules (36%) et des couples sans enfant (23%). Il s'agit de primo-accédants jeunes puisque 77% ont entre 25 et 35 ans.

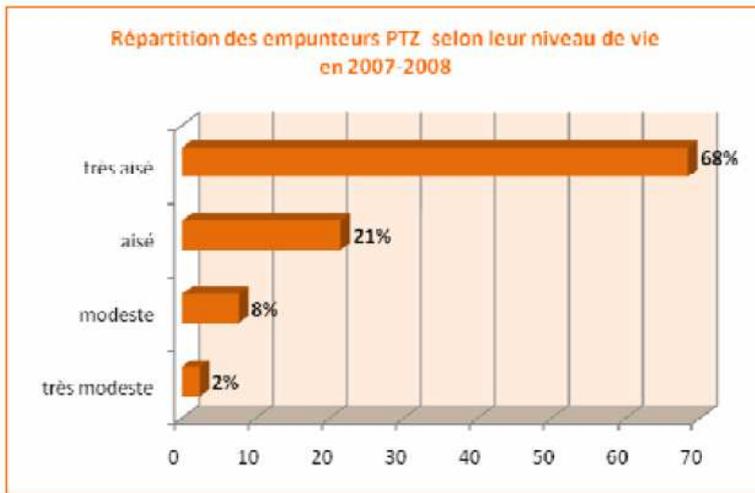


Source : Statistiques sur le prêt à taux 0—SGFGAS 2007-2008 -ANIL

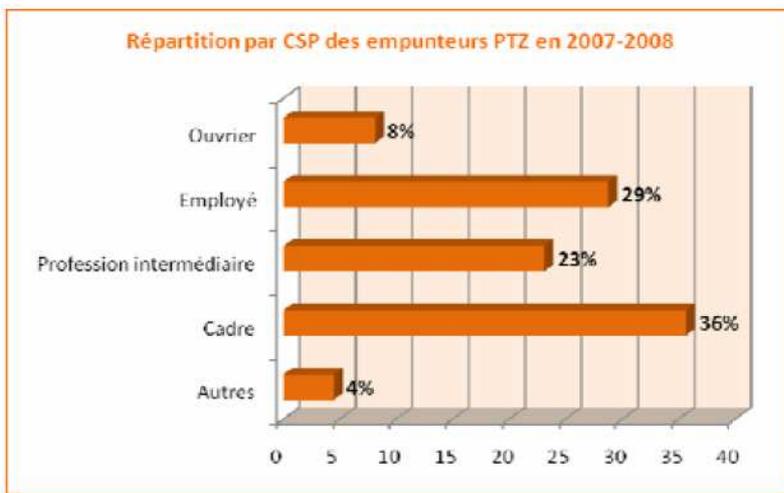


Source : Statistiques sur le prêt à taux 0—SGFGAS 2007-2008 -ANIL

Les cadres représentent la part la plus importante des accédants (36%). Cette proportion est supérieure au Département des Yvelines pour lequel la part de cadres est légèrement inférieure à celle des employés (31% contre 32%).



Source : Statistiques sur le prêt à taux 0—SGFGAS 2007-2008 -ANIL



Source : Statistiques sur le prêt à taux 0—SGFGAS 2007-2008 -ANIL

En 2007 et 2008, 63% des emprunteurs PTZ étaient issus du parc locatif privé, ce qui explique en partie l'importante mobilité au sein de ce parc. Les locataires HLM ne représentaient que 7% des accédants PTZ. Si cette proportion est supérieure à la moyenne des Yvelines, elle reste toutefois très faible au regard de l'importance du parc social dans la commune. Il semble donc difficile pour les locataires du parc social de poursuivre leur parcours résidentiel compte tenu des prix de l'immobilier qui ne correspondent pas à leur ressource. 51% des emprunteurs PTZ en 2007 et 2008 habitaient Poissy et 31% dans d'autres communes des Yvelines.

Comme dans le reste des Yvelines, l'évolution de la population pisciacaïse est marquée par l'arrivée de ménages ayant des revenus importants qui cherchent à accéder à la propriété en s'éloignant de Paris pour profiter de prix de l'immobilier moins élevés. Ce faisant, les populations disposant de ressources plus faibles et vivant actuellement sur le territoire ne parviennent pas à accéder à la propriété à cause de ressources insuffisantes. Ils sont contraints donc de rester locataires (notamment dans le parc social) ou d'acquiescer un logement dans des zones moins tendues.

### 3.3 Le marché locatif privé

#### ➤ Les loyers

##### La source CLAMEUR

La source CLAMEUR (*Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux*), est issue d'un partenariat entre divers acteurs de l'habitat : l'ANAH, l'ApagI, Ataraxia (Crédit Mutuel), Bouygues Immobilier, Century 21, FONCIA, Foncière Logement, Gécina, Gérer, Groupama Immobilier, Habitat & Développement (SIREs), ICADE, Groupe ICF, le Mouvement PACT, Nexity, SeLoger.com, Groupe SNI, le SNPI, SOGEPROM, Square Habitat (Crédit Agricole), TAGERIM, l'UNIS, l'UNPI et le Réseau URBANIA qui ont décidé de consolider leurs observatoires des territoires. L'alimentation de cet observatoire, basé sur le volontariat permet maintenant de disposer chaque année de 225 000 références de marché (nouvelles locations et relocations) et ainsi, d'analyser de façon détaillée les marchés locaux de l'habitat. En revanche, du fait de la multiplicité des partenaires et de la souplesse de ce partenariat, les sources initiales sont très hétérogènes et pas toujours exhaustives. C'est la raison pour laquelle tous les territoires de comparaison n'ont pas pu être renseignés.

Une fois ces précautions prises, il est cependant intéressant de situer le loyer moyen pisciacais dans son territoire et de constater qu'il est inférieur aux moyennes départementale (15,1€/m<sup>2</sup>) et régionale (17,9€/m<sup>2</sup>), mais qu'il est supérieur à celui de la CA des 2 Rives de Seine (12,7€/m<sup>2</sup>).

##### Loyer moyen en 2010

|                            | €/m <sup>2</sup> | Variation 2010 |
|----------------------------|------------------|----------------|
| <b>Poissy</b>              | <b>14,3</b>      | <b>0,0</b>     |
| Carrières-sous-Poissy      | 14,3             | 4,5            |
| Conflans-Sainte-Honorine   | 15,1             | 4,8            |
| CA des 2 Rives de la Seine | 12,7             | -0,7           |

Source : CLAMEUR 2010

##### Loyer moyen en 2010

|                    | Loyer en m <sup>2</sup> | Variation en % 2010 |
|--------------------|-------------------------|---------------------|
| Studios et 1 pièce | 17,5                    | + 8,8%              |
| 2 pièces           | 15,6                    | + 1,0%              |
| 3 pièces           | 12,5                    | - 4,2%              |
| 4 pièces           | 10,9                    | - 1,3%              |
| 5 pièces et plus   | 9,5                     | - 15,7%             |
| <b>Poissy</b>      | <b>14,3</b>             | <b>0,0%</b>         |

Source : Clameur 2010

Les prix transmis par les agences immobilières permettent de réaliser une moyenne des loyers locatifs privés à Poissy. Ceux-ci sont relativement élevés, la fourchette haute correspond davantage aux prix du quartier de Noailles. Le nombre de T4 ou plus à louer est très faible à Poissy mais présente aussi des prix trop chers pour les ménages qui seraient intéressés. Ils constituent pourtant, avec les T3, à une très forte demande, notamment de la part des couples ou familles monoparentales avec un ou deux enfants.

##### Les loyers locatifs privés moyens proposés par les agences immobilières

|               |                     |
|---------------|---------------------|
| <b>Studio</b> | Entre 500 et 650 €  |
| <b>T2</b>     | Entre 750 et 900€   |
| <b>T3</b>     | Entre 900 et 1150 € |
| <b>T4</b>     | Entre 1400 et 1600€ |

Source : Entretien des agences immobilières de Poissy

## ➤ Les profils

Les agences immobilières de Poissy attirent des locataires de profils différents. Dans l'ensemble, il s'agit de jeunes couples de Poissy et des environs auxquels se joignent dans certains cas, des familles recomposées. Certaines personnes font également appel à une agence immobilière lorsqu'elles viennent de vendre leur bien pour faire construire, elles louent un logement durant la période de transition. Les familles monoparentales sont nombreuses à chercher à louer un logement, particulièrement un T2/T3 en attendant de stabiliser leur situation et de pouvoir acheter un logement. Cette location est donc plutôt à court terme et doit amener à l'achat d'un logement, quand cela est possible.

Les logements locatifs privés les plus recherchés sont les T2. Le prix élevé de certains T3 semble être un frein pour de nombreux ménages ainsi que le prix des studios. Cette typologie s'adresse en effet davantage aux jeunes et aux ménages modestes dont les revenus sont peu élevés. Or certains critères des assurances auxquelles les propriétaires ont souscrits empêchent parfois de louer un bien à une personne n'ayant pas de CDI. Les agences peuvent mettre en place un cautionnement afin de faciliter la location de logements à certains ménages précaires. Plus généralement, les personnes touchant le SMIC ou commençant leur parcours résidentiel n'ont pas nécessairement les moyens d'avancer trois fois le montant du loyer, ce qui est généralement demandé en début de location.

Certains produits sont beaucoup moins attractifs. Il s'agit entre autre des logements situés loin de la gare, chers (à partir de 950€-1000€ pour les T3) et/ou en mauvais état. Les logements dont l'isolation thermique ou phonique est de moindre qualité se louent difficilement. Le parc pisciacaï hétéroclite : mis à part les programmes de constructions très récents, les logements sont plutôt anciens. Enfin, certains quartiers, comme Beaugard, sont très peu attractifs auprès des clients de ces agences.

## 3.4 Le marché foncier pisciacaï

La question de la politique foncière à décliner dans le cadre d'un PLH constitue un élément central. On parlera de « veille foncière » et « d'action foncière » pour toutes les actions visant à surveiller, à acquérir (ou encadrer l'acquisition) et à faire muter des parcelles foncières – qu'elles soient bâties ou libres.

L'action foncière va ainsi contribuer à une régulation du marché immobilier (à la fois en qualité et en quantité) mais aussi participer à la production de logements, d'équipements, d'activités, ... Bien souvent, actions de veille et de maîtrise foncière s'alimentent l'une l'autre.

### 3.4.1 Une approche du marché foncier par les DIA

|                                    | 2005         | 2006      | 2007        | 2008      | 2009        |
|------------------------------------|--------------|-----------|-------------|-----------|-------------|
| Nombre DIA                         | 35           | 1         | 4           | 6         | 7           |
| Surface totale (m <sup>2</sup> )   | 110 876      | 302       | 4 222       | 1 074     | 6 951       |
| Prix seul total €                  | 28 444 272 € | 120 000 € | 1 990 000 € | 651 400 € | 1 828 000 € |
| Moyenne prix seul / m <sup>2</sup> | 257 €        | 397 €     | 471 €       | 607 €     | 263 €       |

Une approche du marché foncier par les DIA sur la période 2005 / 2009 montre que :

- Le marché foncier à destination de l'habitat concerne un nombre restreint de transactions
- Les surfaces mobilisées sur ce marché tout comme les prix au m<sup>2</sup> sont très hétérogènes d'une année sur l'autre.

### 3.4.2 Les outils de la politique foncière de la Ville

La Ville de Poissy met en œuvre une politique foncière par le biais de plusieurs outils, signe d'une volonté de maîtriser le développement de son territoire. La Ville a mis en place un droit de préemption urbain sur le territoire communal en 1987 puis un droit de préemption renforcé en 1991 sur les zones urbaines et les zones d'urbanisation futures des documents d'urbanisme de l'époque (POS). Ce droit permet de préempter des biens ordinairement exclus du droit de préemption urbain (bâtiments achevés depuis moins de 10 ans, lots en copropriétés depuis plus de 10 ans...). Suite à des évolutions, le droit de préemption renforcé couvre aujourd'hui les secteurs de l'îlot CODOS et l'ex ZAC Bongard.

En 2008, une Zone d'Aménagement Différée a été instituée sur une partie du périmètre de l'OIN Seine-Aval, dans le sud de Poissy, sur laquelle l'EPFY (Etablissement Public Foncier des Yvelines) est titulaire du droit de préemption. Une

convention de veille foncière a par ailleurs été signée avec l'EPFY dans le secteur du quartier EOLES pour lequel la Commune doit également déléguer son droit de préemption.

Ces outils dépendent toutefois des moyens de la Commune pour acquérir des biens en préemption. Les DIA indiquent que peu de biens font état d'une préemption par la Ville, à cause d'un manque de moyens et de la multiplication des contentieux. Entre 2005 et 2011, huit transactions ont fait l'objet d'une préemption dont deux terrains agricoles (sur le secteur de la ZAD) et un local de commerce (boulevard Robespierre). Les six autres DIA ayant fait l'objet d'une préemption sont des maisons localisées à proximité du boulevard Robespierre.

### 3.4.3 Les dynamiques foncières et secteurs de projet

Ressource rare, le foncier est l'élément central des projets pour une ville, tant pour la production de logements que pour l'établissement d'activités. Les opportunités foncières peuvent être de plusieurs types.

Tout d'abord, les zones non bâties, constructibles constituent le foncier le plus classique et le plus aisé à utiliser. Le PLU de Poissy recense différentes zones à urbaniser (zone d'aménagement future), notamment dans le sud de la ville, répartis entre le secteur de Poncy ou encore le secteur des franges de l'hôpital.

Les divisions parcellaires permettent également de produire du foncier pour la création de logements. Elles concernent le secteur pavillonnaire à Poissy qui se densifie de façon autonome, à la parcelle. Ces divisions restent marginales à Poissy (3 à 4 divisions parcellaires par an) et permettent surtout de construire des logements individuels.

Enfin, le foncier disponible pour la construction de logements peut être déjà bâti mais, en raison de sa faible densité, de l'état des bâtiments, du type d'activité, etc., il peut faire l'objet d'une mutation et d'une densification. On parle de foncier mutable ou potentiellement mutable. Il constitue la principale ressource foncière dans les tissus déjà urbanisés. C'est par cette ressource que peuvent s'effectuer le renouvellement urbain et la densification en centre-ville. Elle n'est pas toujours repérable car elle dépend d'opportunités (vente d'un bâtiment, parcelles à l'abandon, legs, etc.). A Poissy, plusieurs secteurs sont mutables, particulièrement au nord : le secteur Saint-Sébastien, porteur du projet EOLES et le Boulevard Robespierre sont les principaux. Le boulevard Robespierre est un secteur particulièrement dynamique en termes de construction et de densification. D'autres parcelles peuvent être ponctuellement concernées (emprises industrielles, maisons à l'abandon, regroupement de cellules commerciales en centre-ville qui permettent la création de logements à l'étage). Le quartier de Beauregard offre des possibilités de mutation et de densification. Un projet sur ce quartier permettrait également d'anticiper certaines problématiques liées à l'importance des copropriétés, fragilisées par la vente d'ICADE, la précarité des habitants du quartier et l'état du bâti.

3 projets d'ampleur vont à long terme impacter le foncier communal. Ces secteurs matérialisés en jaune et en orangé sur la carte ci-après concernent :

- Le futur quartier durable Saint-Sébastien, projet le plus avancé,
- Le secteur Beauregard,
- Le secteur de Poncy.

#### ➤ Zoom sur le futur quartier durable EOLES - Espace d'Ouverture et de Liens, Ecologique et Solidaire



Source : Territoires Sites et Cités

#### Secteur Saint-Sébastien

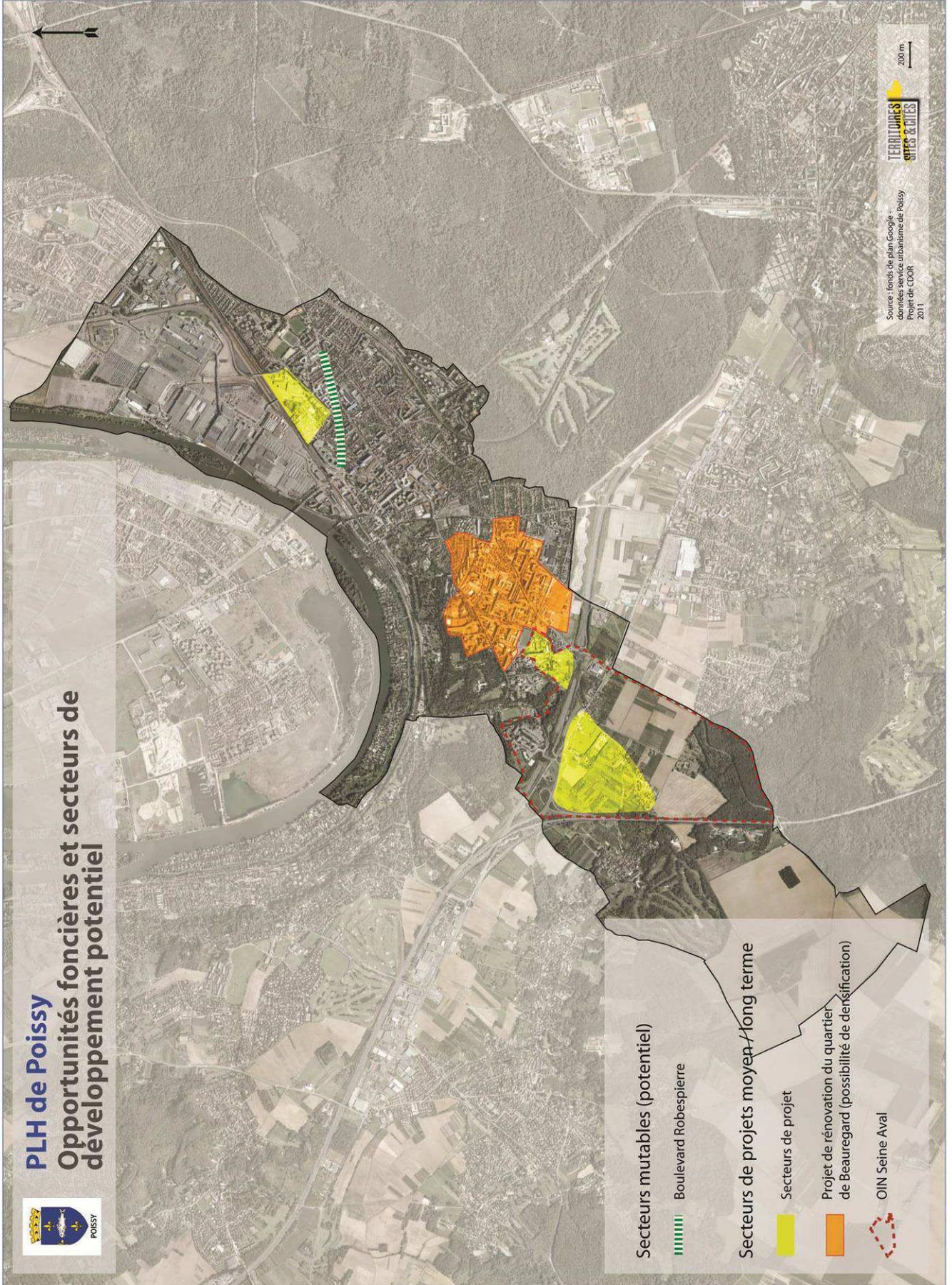
Une étude a été réalisée pour transformer l'ancien site industriel de 15 ha situé au nord de la Ville de Poissy dans le but de créer un nouveau quartier sur les bases d'un aménagement durable. Suite au diagnostic, une première proposition de programmation a été avancée.

Le projet actuel compte la réalisation de 2 220 logements dont 25% de logements sociaux, 11 % de logements à prix maîtrisé et 64 % de logements en accession libre. Outre l'habitat, ce quartier est prévue pour accueillir diverses fonctions et notamment un équipement scolaire. Selon le calendrier, le projet devrait commencer en 2014.



# PLH de Poissy

## Opportunités foncières et secteurs de développement potentiel



### Secteurs mutables (potentiel)

-  Boulevard Robespierre

### Secteurs de projets moyen / long terme

-  Secteurs de projet
-  Projet de rénovation du quartier de Beaugard (possibilité de densification)
-  OIN Seine Aval

Source : fonds de plan Google - données service urbanisme de Poissy  
Projet de CDOR  
2011

**TERRITOIRES  
DES  
CITÉS**

200 m

## SYNTHESE

- **Un faible effort annuel** dont une part importante dans le cadre des ZAC Foch et Perret et concentré sur la production de logements privés
  - Un marché de l'accession qui repose exclusivement sur le parc existant
  - L'attractivité du marché pour les Pisciacais (49% des acheteurs)
  - Un secteur de projet : Saint Sébastien
- La nécessité de relancer la production neuve pour permettre aux Pisciacais de réaliser leur parcours résidentiel dans leur commune et rester attractif dans un territoire en pleine mutation.
- Un grand **projet de renouvellement urbain** qui devrait permettre de redonner une dynamique positive à un quartier déclassé et de le réintégrer dans la ville mais **qui freine la production de logements locatifs sociaux** hors reconstitution de l'offre ANRU
- Le besoin de **logements accession sociale** à la propriété pour permettre la relance du parcours résidentiel pour les ménages locataires
- La rareté du foncier qui dépend davantage des opportunités en renouvellement urbain.
- Le secteur Saint-Sébastien

# Le logement des populations dites spécifiques

## 4.1 Les besoins et l'offre pour les personnes défavorisées

### 4.1.1 La présence de personnes défavorisées sur le territoire

Plusieurs indicateurs permettent d'identifier la présence de personnes aux ressources modestes et très modestes sur un territoire :

- L'analyse de la demande de logement locatif social : celle-ci permet d'une part de mesurer l'importance de la demande et d'autre part la capacité parc existant à répondre à cette demande et donc à loger les plus défavorisés dans de bonnes conditions. La part des demandeurs éligibles au DALO est une analyse complémentaire pour vérifier la présence d'un public en difficulté sur le territoire communal.
- L'analyse de deux indicateurs de ressources des ménages : la part des ménages disposant de ressources inférieures aux plafonds du PLAI et les ménages vivant sous le seuil de pauvreté

#### ➤ Une présence de ménages défavorisés sur le territoire pisciacais

En 2009, 75 % des ménages sont éligibles à un logement HLM, dont 30 % à un logement PLAI. Pour rappel, le parc social de Poissy représente 38,7% des résidences principales.

| Les plafonds de ressources mensuels en 2010 |              |                  |              |
|---|--------------|------------------|--------------|
|   | PLAI (< 60%) | PLUS (60 à 100%) | PLS          |
| 1 personne seule                            | 1 002,58 €   | 1 822,67 €       | 2 369,50 €   |
| Couple (hors jeunes ménages)                | 1 634,50 €   | 2 724,00 €       | 3 541,17 €   |
| Couple + 2 enfants                          | 2 157,25 €   | 3 922,25 €       | 5 098,92 €   |
| <b>Poissy (2009)</b>                        | <b>25,8%</b> | <b>31,9%</b>     | <b>17,6%</b> |

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

| Les revenus des ménages par rapport aux plafonds HLM en 1999 et 2009 |                 |                  |                   |                  |
|--|-----------------|------------------|-------------------|------------------|
|  | Inférieur à 60% | Entre 60 et 100% | Entre 100 et 130% | Supérieur à 130% |
| <b>1999</b>  | 30,4%           | 32,1%            | 15,9%             | 21,5%            |
| <b>2009</b>  | <b>25,8%</b>    | <b>31,9%</b>     | <b>17,6%</b>      | <b>23,9%</b>     |
|  | <b>4 095</b>    | <b>5048</b>      | <b>2791</b>       | <b>3784</b>      |

Source : FILOCOM 1999 et 2009

Au regard des plafonds du PLAI on peut considérer que le niveau de revenu moyen des pisciacais est moins élevé que dans les Yvelines (21% de ménages éligibles à un PLAI) et qu'en Ile-de-France (28%). Par comparaison, en 2005, 30% des ménages de la CA2RS étaient éligibles au PLAI.

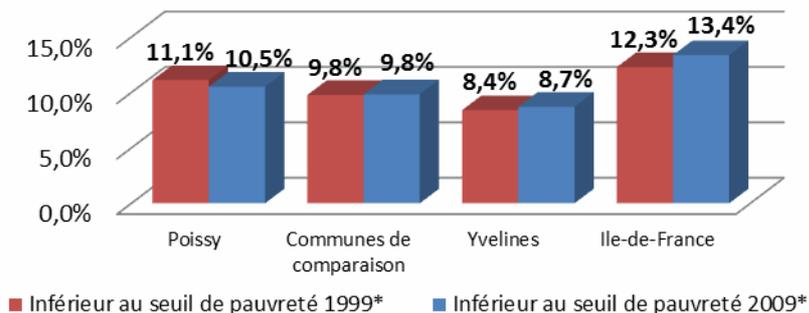
#### 10,5% des ménages sous le seuil de pauvreté

##### La pauvreté

Un individu (ou un ménage) est considéré comme pauvre lorsque son niveau de vie est inférieur au seuil de pauvreté. En 1999, le seuil de pauvreté était de 29 874F, soit 4554€. En 2009, il était de 7754 €.

En 2009, 10,5% des ménages ont un niveau de vie inférieur au seuil de pauvreté à Poissy. Ce pourcentage est supérieur à celui des communes de comparaison (9,8%) et à la moyenne du département (8,7%). Toutefois, à l'inverse des territoires de comparaison, la part des ménages concernés diminue entre 1999 et 2009.

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



\* 1999 : 29874 Francs soit 4554,26 €

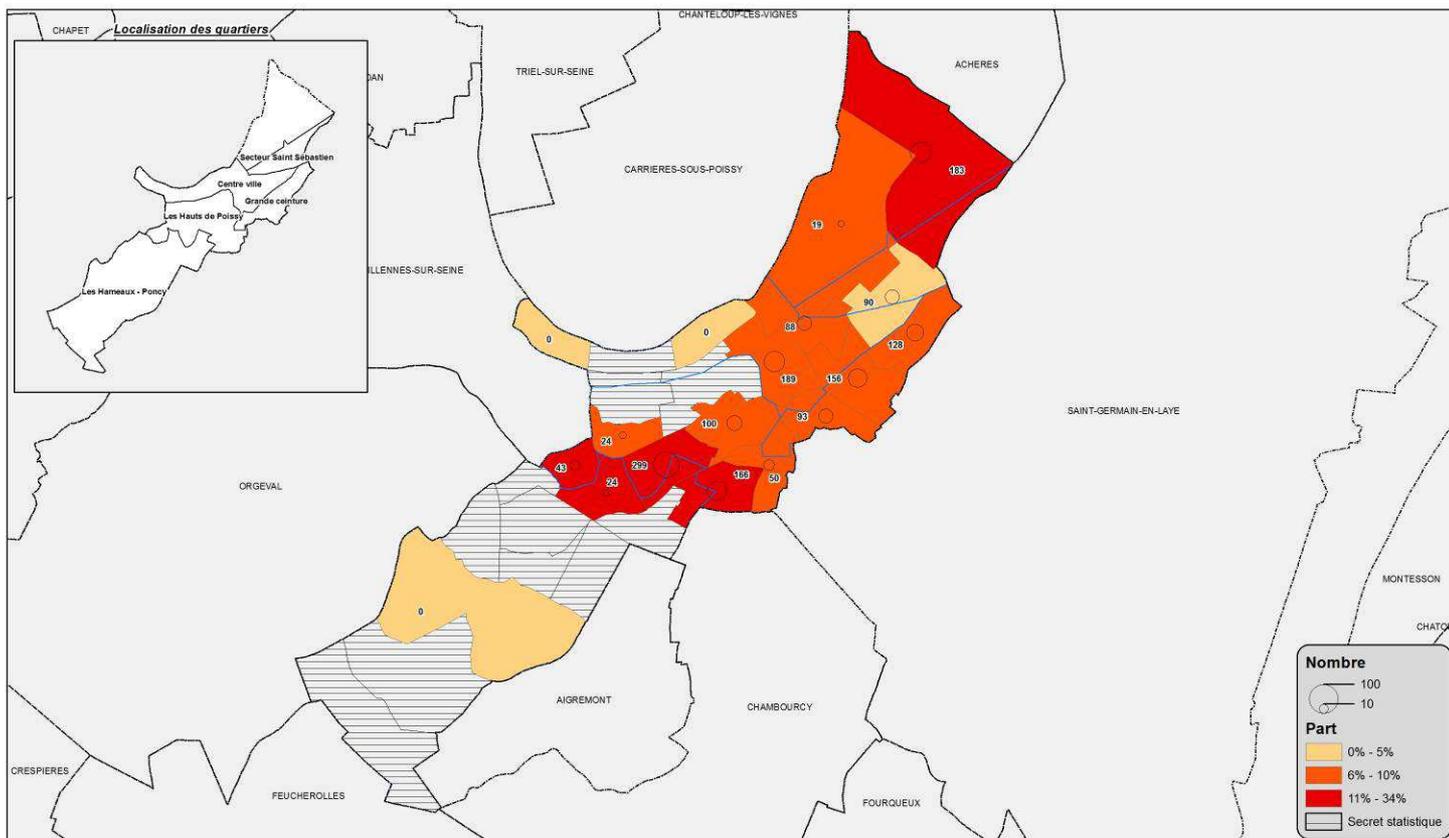
Source : FILCOM 1999 et 2009

## Répartition par âge des ménages sous le seuil de pauvreté

|                          | <25 ans     | 25-39 ans    | 40-59 ans    | 60-74 ans    | 75 ans et +  | Total       |
|--------------------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
| <b>Poissy</b>            | <b>3,3%</b> | <b>31,6%</b> | <b>37,9%</b> | <b>16,0%</b> | <b>11,2%</b> | <b>100%</b> |
|                          | <b>55</b>   | <b>526</b>   | <b>631</b>   | <b>266</b>   | <b>187</b>   | <b>1665</b> |
| Communes de comparaison* | s           | 29,9%        | 41,3%        | 14,9%        | 11,0%        | 100%        |
| Yvelines                 | 3,3%        | 29,3%        | 40,8%        | 15,5%        | 11,1%        | 100%        |
| Grande Couronne          | 3,3%        | 30,2%        | 42,3%        | 13,9%        | 10,3%        | 100%        |
| Ile-de-France            | 3,2%        | 28,9%        | 42,1%        | 15,7%        | 10,2%        | 100%        |

Source : FILOCOM 2009

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

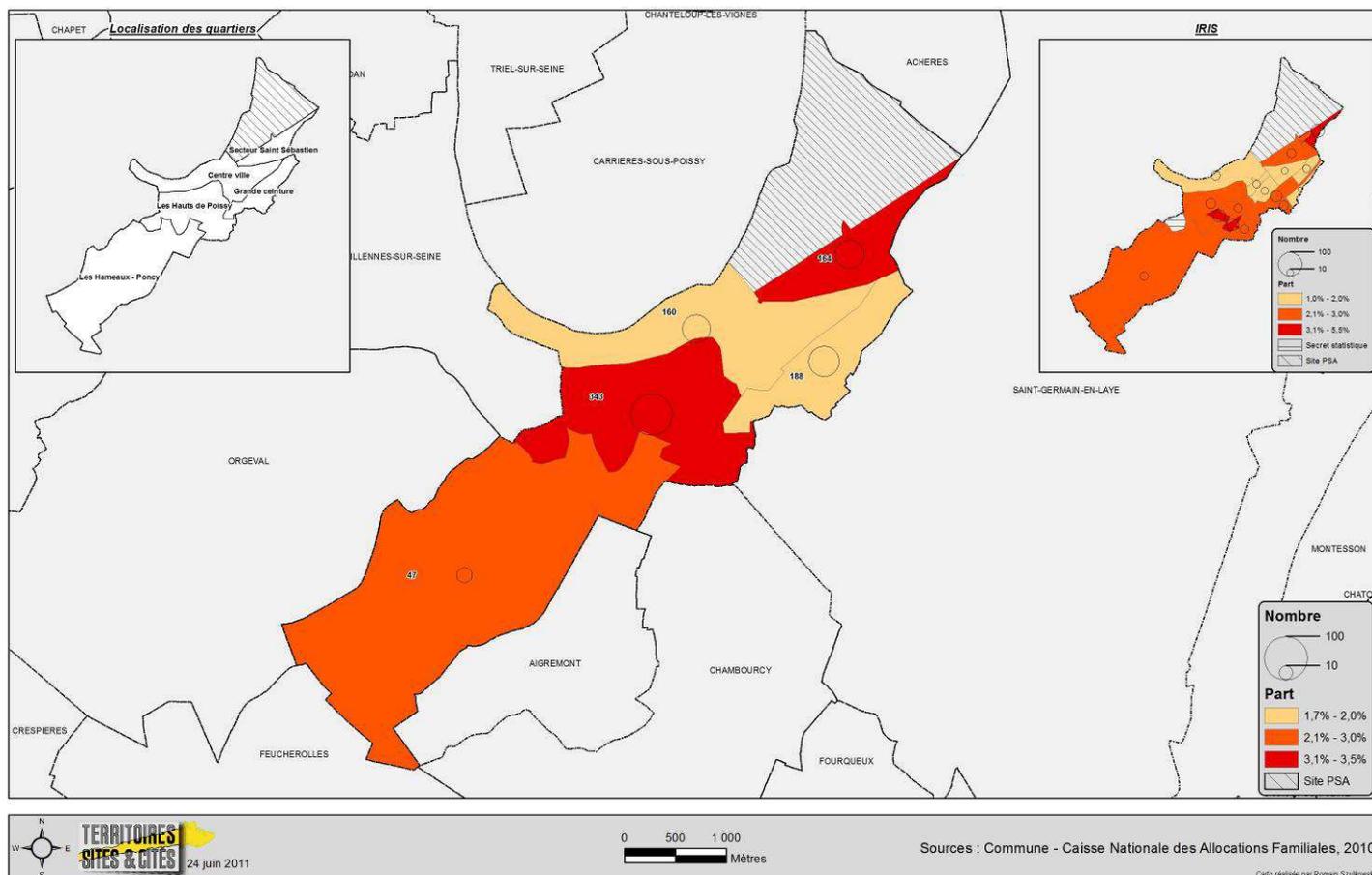


Quatre secteurs présentent une plus forte proportion de ménages sous le seuil de pauvreté. Le pourcentage élevé de La Coudraie (44%) est lié au nombre peu élevé de logements occupés en 2009 (importance du nombre de logements vacants). Le Nord de la ville et le quartier de Beauregard particulièrement concernés puisqu'en environ 1/5<sup>e</sup> de leur population vit sous le seuil de pauvreté en 2009. Par ailleurs, en termes quantitatifs, le nombre de ménages vivant sous le seuil de pauvreté est élevé dans le Centre-Ville et dans la Grande Ceinture.

Dans le Centre-Ville et une partie du secteur Saint-Sébastien, la part de ménages de moins de 25 ans situés sous le seuil de pauvreté est très élevée (respectivement 21% et 24% soit 17 et 12 ménages). Dans la section cadastrale du nord de la ville, 26% des ménages âgés entre 25 et 39 ans vivent sous le seuil de pauvreté, ils sont 28% à l'est de Beauregard. Près d'un quart (24%) des ménages dont la personne de référence a moins de 25 ans de la section cadastrale du centre-ville (AT) vivent sous le seuil de pauvreté.

L'analyse des prestations apportées par la CAF permet également de rendre compte de la précarité de certains ménages. Au 31 décembre 2009, le CCAS recense 5757 allocataires CAF (soit 16 567 personnes couvertes, 45% de la population). Les prestations CAF correspondent à plus de 50% des ressources pour 16,3% des allocataires (938 allocataires) et constituent la totalité des ressources pour 9,9% d'entre eux (569). Ces allocataires sont plus souvent des personnes isolées que la moyenne des Yvelines : 16% d'isolées femmes et 12% d'isolés hommes parmi les allocataires de Poissy contre respectivement 11,3% et 10,7% pour le département. Ces personnes isolées bénéficient d'aides contre la précarité et/ou liées au logement. Les allocataires « bas revenus » de la CAF sont au nombre de 1573 fin 2009 (1485 en 2008) et couvrent 3732 personnes (3550 en 2008).

**PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE POISSY**  
**LES ALLOCATAIRES DONT LES RESSOURCES SONT A 50% COMPOSEES DE PRESTATIONS SOCIALES EN 2010**



Certains quartiers concentrent une part élevée de population dont les ressources sont constituées en partie ou en totalité de prestations de la CAF. Ainsi, 72 ménages ne disposent que de prestations sociales pour vivre dans le quartier de Racine, ils sont 53 à Saint-Exupéry et aux Capucines. Dans les Hauts Poissy, 2,1% de la population n'a pour ressources que des prestations sociales. La part est également importante dans le secteur Saint Sébastien : pour 3,5% d'entre eux, les revenus sont composés à 50% de prestations sociales et pour 1,9% de la population, les revenus sont composés à 100% de prestations sociales.

| Allocataires de Poissy dont les revenus sont composés à plus de 50% de prestations sociales |  |   |
|---|--|---|
|   | Allocataires dont le revenu est constitué à plus de 50 % de prestations sociales | Allocataires dont le revenu est constitué à 100 % de prestations sociales |
| <b>Nombre</b>   | 902  | 559   |
| <b>Part de la population</b>  | 2,4%   | 1,5%  |

Source : Caisse Nationale des Allocations Familiales, 2010

➤ **Les publics prioritaires identifiés par le Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées**

L'action en faveur du logement des personnes défavorisées est définie par le PDALPD (Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées) signé entre l'Etat et le Conseil Général en association avec les communes, les EPCI, les bailleurs,...

Il doit déterminer les besoins quantitatifs et qualitatifs de logements pour les publics prioritaires ainsi que les procédures et outils de développement d'une offre adaptée.

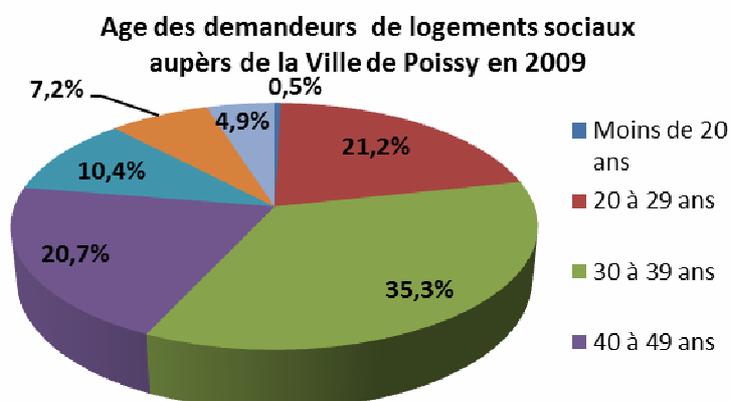
Le PDALPD 2011-2014 doit être présenté à l'Assemblée Départementale du 25 novembre 2011. Il présente six axes :

- Produire une offre nouvelle adaptée,
- Faciliter l'accès au logement,
- Lutter contre l'habitat indigne,
- Prévenir les expulsions,
- Améliorer la maîtrise des charges,
- Développer l'information et la communication.

➤ **Le profil des demandeurs de logement sociaux**

Au 31 décembre 2010, la Ville de Poissy comptait 1066 demandes de logements sociaux ce qui représente 2673 personnes à loger.

Plus d'un tiers des demandeurs de logements sociaux auprès de la ville de Poissy a entre 30 et 40 ans ; plus d'un cinquième a moins de 30 ans. Les plus de 60 ans ne représentent que 10% des demandeurs de logements sociaux mais leur présence pose toutefois la question de l'adaptation des logements sociaux au vieillissement de la population.

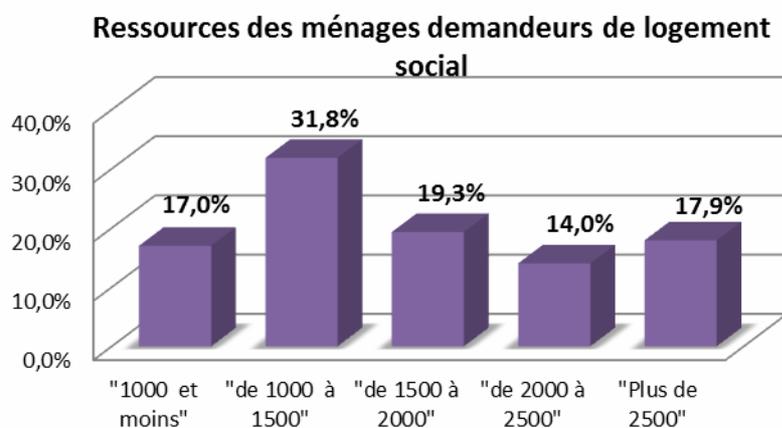


Source : Bilan des demandes de logements sociaux auprès de la

La majorité des demandeurs de logements sociaux ont la nationalité française.

35% des demandeurs sont des personnes seules. Les familles composées d'au moins quatre personnes représentent un quart des ménages demandeurs et celles composées de cinq personnes et plus 12% de ces ménages.

Les demandeurs de logement social sont principalement des personnes en activité : 70% ont un emploi dont 56% un CDI. Seulement 6% sont au chômage et 10% sont à la retraite. La grande majorité des demandeurs actifs ne travaillent pas : ils ne sont que 22% à travailler dans la ville. 74% des demandeurs habitent actuellement Poissy.



Source : Bilan des demandes de logement social de la Ville de Poissy - 2010

Près de la moitié (49%) ont des ressources mensuelles inférieures à 1500€ dont 17% ont des revenus inférieurs à 1000€. La plus forte demande correspond à des ménages ayant des ressources mensuelles comprises entre 1000 et 1500€. Par ailleurs, 18% des ménages demandeurs de logement social ont des revenus supérieurs à 2500€.

Deux tiers des demandeurs d'un logement social est déjà locataire (64%). Un quart est hébergé. Rappelons que le parc locatif privé joue un rôle social important en accueillant une part importante de ménages aux revenus modestes. Les ménages propriétaires sont peu nombreux (2,5% des demandeurs soit 27 ménages) mais soulèvent toutefois la question de leur parcours résidentiel. Par ailleurs, la très grande majorité des demandeurs vit en logement collectif (65%).

37% des ménages demandeurs habitent actuellement un T3, et 20% un T4.

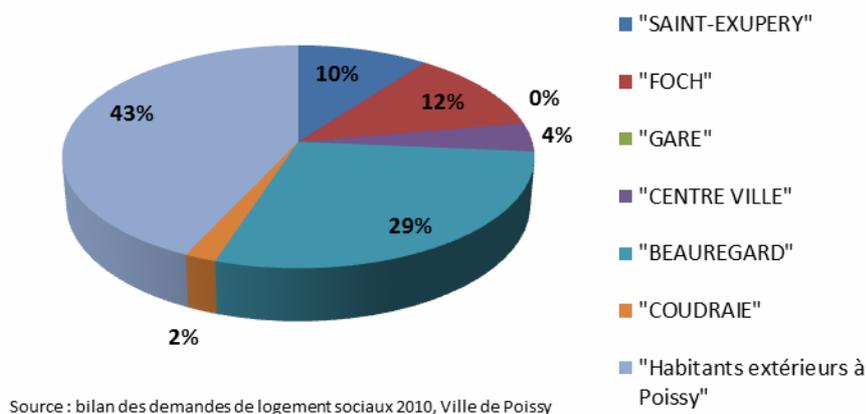
### Les salariés du groupe PSA

L'importance du groupe PSA à Poissy s'est encore renforcée avec l'installation du pôle tertiaire à partir de 2003. La présence de cette entreprise crée des besoins particuliers pour loger son personnel. En effet, en 2008, 700 salariés du site de production résidaient à Poissy qui représentaient 13% des ouvriers, 10% des employés et 4% des cadres. Entre 2004 et 2006, 347 demandes de logements sociaux ont émané des salariés de PSA, la Ville de Poissy restant la première commune souhaitée. Ces demandes concernent davantage les ouvriers, à la fois des personnes jeunes en début de parcours résidentiel et des plus âgés souhaitant changer de logement. Entre 2004 et 2007, près de 60% de ces demandes n'ont pu être satisfaites.

### ➤ La demande de logement locatif social

En 2010, 40% des demandes étaient émises pour cause de l'environnement. Il est difficile de préciser cette notion d'environnement, toutefois, elle peut être mise en parallèle avec la provenance des demandeurs de logement social : des 30% d'entre eux habitent le quartier Beauregard.

### Quartier actuel des demandeurs de logement social



En mai 2011, le fichier des demandes de logement social auprès de la ville de Poissy compte 1727 demandes. Les principaux motifs de demandes (mutations au sein du parc social comprises) sont la taille du logement (34% des demandes sont effectuées à cause d'un logement trop petit) et le besoin d'un logement ordinaire stable (23% des demandes). 50% des ménages effectuant une demande de logement social à cause d'un logement trop petit habitent actuellement un T3, d'où l'enjeu de produire des grandes typologies dans le logement social. Parmi les autres motifs fréquemment avancés, la cherté du logement concerne également un nombre élevé de ménages (157 ménages, 9% des demandes), le rapprochement du lieu de travail (6% des demandes) mais aussi les divorces et séparation (107 ménages, 6% des demandes).

| Principaux motifs de demandes locatives sociales (mai 2011) |             |            |
|---|-------------|------------|
|   | Nombre      | %          |
| Divorce, séparation   | 107         | 6%         |
| Logement trop cher  | 157         | 9%         |
| <b>Logement trop petit</b>                                  | <b>589</b>  | <b>34%</b> |
| Rapprochement du lieu de travail                            | 105         | 6%         |
| <b>Sans logement ou hébergé ou en logement temporaire</b>   | <b>389</b>  | <b>23%</b> |
| <b>Total général</b>  | <b>1727</b> | <b>78%</b> |

Source : Ville de Poissy, DLS - 9 mai 2011

En mars 2011, le Service Logement de la Ville de Poissy recensait 1084 demandes de logements sociaux (mutations comprises). Les demandes les plus nombreuses concernent les T3 (32% des logements), suivi des T2 (29%) et des T4 (24%). Pour rappel, d'après l'enquête EPLS, le parc social comptait, en 2009 49% de T3, 30% de T4 et 16% de T2. La demande de petits logements (38% des demandes) est en décalage par rapport à la part des T1 et T2 dans l'offre locative sociale de Poissy (20% des logements sociaux).

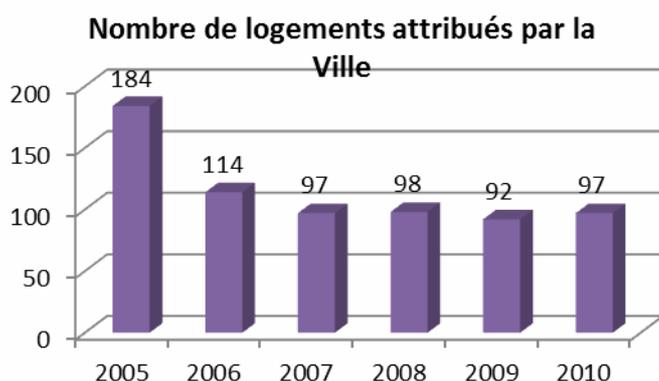
| Typologie des logements sociaux à Poissy en 2009 |                            |             |  |             |
|--|----------------------------|-------------|--|-------------|
|  | Logements sociaux à Poissy |             | Typologies souhaitées dans les demandes locatives sociales |             |
|  | Nombre                     | %           | Nombre   | %           |
| T1   | 227                        | 4%          | 98   | 9%          |
| T2   | 844                        | 16%         | 314  | 29%         |
| <b>T3</b>  | <b>2 564</b>               | <b>49%</b>  | <b>348</b>   | <b>32%</b>  |
| T4   | 1 564                      | 30%         | 259  | 24%         |
| T5 et +  | 437                        | 8%          | 60   | 6%          |
| <b>Total</b>                                     | <b>5 199</b>               | <b>100%</b> | <b>1084</b>  | <b>100%</b> |

Source EPLS, 2009, logements collectifs et individuels, DLS mars 2011 – Ville de Poissy

Les demandes de mutation au sein du parc social sont particulièrement nombreuses (61% des demandes de logement social). A Poissy, ces mutations sont parfois liées à la volonté de quitter un quartier, c'est notamment le cas des quartiers de Saint-Exupéry et de Beauregard pour des raisons d'insécurité.

#### ➤ Les attributions

La Ville de Poissy a attribué 92 logements en 2009, soit 9% des demandes de logement social au 31 décembre 2009 (989 demandes) et 97 logements en 2010, soit 9% des demandes au 31 décembre 2010 (1066 demandes). Le nombre d'attribution est en forte diminution depuis 2005. Cette évolution est due à la vente de logements sociaux (notamment les logements ICADE) et à la fin de plusieurs conventions que la Ville de Poissy avait passées avec des bailleurs sociaux. La rénovation du quartier de La Coudraie limite également l'offre disponible.



Source : Rapport 2010 du CCAS - Données du Service Logement

Le délai d'attente moyen pour les demandeurs de logements sociaux est de trois ans.

Le rapport entre les logements attribués et les logements demandés auprès de la Ville de Poissy témoigne d'une inadéquation de l'offre et de la demande, non seulement en termes quantitatifs mais également qualitatifs. Ainsi, les T4 sont de plus en plus demandés (25% des demandes), notamment pour les couples après l'arrivée du deuxième enfant, mais ne représentent que 13% des attributions. A l'inverse, la part de T3 et de studios attribués est largement supérieure à la part des demandes effectuées auprès de la Ville. Les T3 constituent l'essentiel des attributions, rappelons que cette typologie représente la moitié du parc loactif social de Poissy.

|                      | Logements attribués par la Ville en 2010 |     | Logements demandés au 31.12.2010 |     |
|----------------------|--|-----|----------------------------------|-----|
|                      | Nombre                                   | %   | Nombre                           | %   |
| <b>Studio</b>        | 21                                       | 22% | 100                              | 9%  |
| <b>T2</b>            | 17                                       | 18% | 312                              | 29% |
| <b>T3</b>            | 44                                       | 45% | 330                              | 31% |
| <b>T4</b>            | 13                                       | 13% | 272                              | 25% |
| <b>T5</b>            | 2  | 2%  | 51                               | 5%  |
| <b>non renseigné</b> | -  | -   | 13                               | 1%  |

Source : Ville de Poissy

Le nombre de refus est élevé pour les différents logements proposés. Les motifs sont divers (quartier, état du logement, etc.). En 2010, on compte en moyenne 2,2 refus pour les logements proposés.

| Logements attribués par la Ville de Poissy en 2010 |                     |                 |                              |
|--|---------------------|-----------------|------------------------------|
|  | Logements attribués | Nombre de refus | Nombre de refus par logement |
| <b>Studio</b>                                      | 21                  | 42              | 2,0                          |
| <b>T2</b>  | 17                  | 44              | 2,6                          |
| <b>T3</b>  | 44                  | 94              | 2,1                          |
| <b>T4</b>  | 13                  | 24              | 1,8                          |
| <b>T5</b>  | 2                   | 7               | 3,5                          |

Source : Ville de Poissy - 2010

### ➤ L'accès et le maintien dans un logement dit de droit commun

#### Le Fonds Solidarité Logement

A défaut de logements adaptés aux ménages défavorisés en nombre suffisant, le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) permet l'octroi d'aides financières (cautionnement, prise en charge du dépôt de garantie, frais d'installation,...) destinées à leur accès et à leur maintien dans le logement.

Le département a la possibilité de moduler les niveaux de ressources permettant l'éligibilité au dispositif. Il décide également du montant des aides délivrées et des catégories de bénéficiaires.

### **La prévention des expulsions**

La loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998 cherche à traiter en amont les situations d'impayés de loyer en trouvant des solutions adaptées à chaque situation afin de limiter le recours à l'expulsion aux locataires dits de mauvaise foi. Les procédures d'expulsion sont constituées de plusieurs phases : la phase pré-judiciaire, l'audience et le jugement et la phase post-jugement. Les bailleurs constituent le premier sas pour régler les situations d'impayés à l'amiable et éviter le passage devant un juge.

A Poissy, une dizaine de ménages seraient expulsés tous les ans. La Ville a l'intention de mettre en place une commission de prévention des impayés de loyer afin d'anticiper ces situations qui restent peu nombreuses dans la commune. Les actions de prévention de certains bailleurs depuis quelques années permettent d'agir en amont afin de favoriser le règlement à l'amiable avec le locataire et de limiter le recours à l'expulsion (présence d'un chargé de clientèle en précontentieux qui facilite la mise en place de plans d'apurement, communication auprès des locataires...).

## **4.1.2 L'hébergement d'urgence**

### **➤ L'offre en logements temporaires et en structure d'hébergement d'urgence**

*En fonction de sa situation et de l'offre sur le territoire considéré, et faute de logement dit de droit commun, un ménage peut-être logé dans un hébergement d'urgence et d'insertion, ou dans un logement temporaire. Ces offres font partie de la « chaîne de l'hébergement et du logement » et constituent des étapes devant permettre aux ménages concernés d'accéder à un logement ordinaire dit « de droit commun ».*

#### **L'hébergement d'urgence et le logement temporaire**

##### L'hébergement d'urgence et d'insertion :

On distingue l'hébergement du logement, tant sur le plan juridique que sur le plan financier, et tant en ce qui concerne les modes de financement des établissements, que la gestion des structures et le statut des occupants.

L'hébergement ne donne pas lieu à l'établissement d'un bail ou titre d'occupation, au versement d'un loyer, ce qui n'exclut pas une participation des familles ou personnes accueillies fixée par le gestionnaire en fonction des ressources disponibles des intéressées.

L'accueil en hébergement n'est pas soumis à condition de ressources préalables. Les personnes hébergées ne peuvent bénéficier des aides personnelles au logement et n'ont pas droit au maintien dans les lieux, **l'hébergement est par nature transitoire.**

Sont concernés par l'hébergement d'urgence et d'insertion les nuitées d'hôtel, les Centres d'Hébergement d'Urgence (CHU), les Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS), les logements conventionnés à l'Allocation de Logement Temporaire (ALT) et les Centres d'Accueil des Demandeurs d'Asile (CADA).

##### Le logement temporaire :

Les occupants de ces logements temporaires ont un vrai statut d'occupation (bail ou titre d'occupation) avec garanties de maintien dans les lieux et bénéficient des aides personnelles au logement.

Les occupants des logements temporaires peuvent bénéficier des aides du FSL pour l'accès et le maintien dans le logement.

**Le logement temporaire est, comme son nom l'indique, une modalité temporaire de logement qui doit déboucher sur du logement ordinaire dit « de droit commun ».**

Sont considérés comme logements temporaires les Résidences Sociales, les logements en location sous-location dans le parc public ou privé avec bénéfice pour les organismes locataires (association, CCAS) de l'Aide à la Médiation Locative (AML) et des Maisons Relais.

## L'hébergement d'urgence et d'insertion

L'article 69 de la loi MOLLE, institue une obligation, pour les communes du département, de disposer d'une capacité minimale en places d'hébergement égale à une place pour mille habitants, soit près de 38 places pour Poissy. Cette obligation est remplie par les 44 places de l'Hôtel social Saint Benoît Labre, disposant de l'agrément CHRS, situé au 138 rue de la Bruyère. La Sauvegarde (Emmaüs) a ouvert cette structure en 1999 pour permettre à des personnes isolées ou des couples d'être hébergées pendant trente jours maximum. En réponse à la loi DALO qui visait à transformer 10500 places d'hébergement d'urgence en places d'hébergement de stabilisation ou en places d'hébergement et de réinsertion sociale, la durée d'hébergement n'est plus limitée depuis 2007.

Le CHRS offre 32 studettes (hébergement individuel) et 5 studios pour couple. Un studio est également accessible pour une personne seule ou un couple à mobilité réduite. En 2010, le taux d'occupation a été de 95,5% (100% pour les deux places à destination des personnes à mobilité réduite). 69 personnes ont été accueillies, 48 hommes et 21 femmes, dont 9 couples. L'augmentation régulière du nombre de femmes accueillies depuis quelques années ne s'est pas vérifiée en 2009 et 2010 (36 femmes en 2008, 28 en 2009 et 21 en 2010). La quasi-totalité des personnes vient des Yvelines (63 personnes). L'âge moyen est de 38 ans mais la structure observe un vieillissement du public. La moitié des personnes souffrent d'un ou plusieurs problèmes de santé.

Parmi les 25 personnes ayant quitté l'hôtel social, 2 sont entrées en logement HLM et 2 sont entrées dans un logement par l'intermédiation locative. S'il existe un *turn over* d'environ 50% par an (environ 2 personnes sortent par mois), certaines personnes hébergées ne peuvent trouver de solution d'hébergement en raison de problématiques personnelles plus aigües (difficulté d'insertion par le travail, dettes locatives qui rendent difficile l'acceptation du dossier par un bailleur, etc.). Les maisons relais pourraient permettre de les accueillir et de libérer ainsi des places dans ce CHRS mais il n'existe pas de structure de ce type à Poissy.

Des associations, comme CAPLOGY, ont pour mission la recherche de logements pour les personnes hébergées dans les dispositifs d'urgence. Elles restent peu nombreuses à Poissy

## Le logement temporaire

### Les résidences sociales

Les résidences sociales sont généralement constituées de studios ou de petits appartements meublés. A Poissy, la durée de séjour dans les structures de l'AGEFO est en théorie limitée à un an, renouvelable une fois. Le montant du loyer intègre tous les frais (EDF, eau, assurance, etc.). Les résidences sociales permettent l'ouverture de droits aux aides au logement versées par la CAF (parfois directement déduite du montant du loyer). Ces structures ont pour objectif d'accueillir

Deux résidences sociales sont gérées par l'AGEFO, l'Association de Gestion de Foyers créée par le Foyer pour Tous. La première est la résidence Yves du Manoir, située au 14, rue Yves du Manoir, la seconde est la résidence sociale la Bruyère au 136, rue de la Bruyère. La résidence Yves du Manoir est la plus ancienne. Elle a été reprise par Le Foyer pour Tous en 1998. Elle compte 69 chambres avec des cuisines collectives. La population accueillie est hétérogène : elle est composée essentiellement d'immigrés âgés et de jeunes professionnels en première embauche (souvent des emplois précaires) mais des personnes effectuant des stages ou des jeunes en situation précaire y résident également. La résidence de la Bruyère a ouvert en 2009. Elle dispose de 33 studios de 16m<sup>2</sup> loués selon les critères du logement PLAI qui accueillent des personnes âgées de 18 à 35 ans. Il s'agit de jeunes débutant leur vie professionnelle, d'apprentis ou de personnes arrivant en Ile-de-France suite à une mutation professionnelle. Ces deux résidences devraient être un passage temporaire dans le parcours résidentiel des personnes accueillies. Les difficultés financières des personnes liées au manque de rotation dans le parc de logements ne facilitent pas l'accès à un logement dit ordinaire. Les personnes restent en moyenne un an au cours duquel elles sont accompagnées dans la recherche d'un logement mais beaucoup ne parviennent pas à trouver au terme des deux ans et restent plus longtemps dans la résidence. Par ailleurs, le vieillissement des immigrés retraités résidant aujourd'hui dans la résidence Yves du Manoir pose problème, la résidence n'étant pas adaptée aux besoins des personnes âgées en perte d'autonomie. En outre, ces résidents n'ont pas les ressources nécessaires pour entrer dans une maison de retraite classique ou accéder à un logement ordinaire.

Le 16 mai 2011, un centre d'hébergement temporaire de 10 logements a été inauguré par Les Toits du Cœur au 104 avenue du Maréchal Foch. Cette résidence comporte quatre studios, quatre T2 et deux T3 qui permettront d'accueillir des familles.

Un Foyer de travailleurs migrants, situé au 22 avenue des Migneaux dans le quartier de La Coudraie, doit fermer à la fin de l'année. Comptant à l'origine environ 900 places réparties dans quatre bâtiments, il n'en reste que 80 dont seulement une douzaine sont encore occupées. Sa démolition a été actée et financée par l'Etat avant la signature de la convention ANRU. Le protocole de relogement signé avec France Habitation, l'AGEFO, la Ville et l'Etat indique que les relogements s'effectuent dans le cadre du droit commun. Le relogement des occupants est actuellement en cours et pose des difficultés pour les derniers locataires dont les ressources sont faibles. La reconstitution de l'offre est prévue sur un autre type de logements et de publics comme la résidence sociale de La Bruyère (33 logements livrés) et la résidence pour jeunes actifs prévue en Centre-Ville.

### Les services proposés à Poissy

Le CCAS assure la domiciliation des personnes sans domicile depuis 2008. Au 31 décembre 2009, 30 personnes étaient domiciliées au CCAS de Poissy. Le CCAS domicile en majorité des hommes contrairement à d'autres structures de la commune comme le secours catholique dont le public est plutôt composé de femmes seules ou avec enfants.

Par ailleurs, la ville de Poissy dispose d'une Vestiboutique au 14 rue Gérard Bongard. Les Resto du Cœur ont une antenne à Poissy. Des associations viennent en aide aux personnes rencontrant des difficultés à se loger.

### Synthèse des types d'hébergement présents à Poissy

| Dénomination   | Missions   | Public accueilli  | Durée du séjour   | Structure   |
|--|--|---|---|---|
| <b>CHRS Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale</b> | Accompagnement destiné à aider les personnes et familles en détresse à retrouver leur autonomie personnelle et sociale   | Personnes isolées ou familles connaissant de graves difficultés économiques et sociales   | Durée déterminée et renouvelable. Un bilan est effectué tous les 6 mois | <ul style="list-style-type: none"> <li>Hôtel Saint Benoît de Labre, 44 places</li> </ul>  |
| <b>Résidence Sociale</b>                                   | Offrir un logement collectif temporaire meublé à des personnes en difficulté sociale et/ou économique, dans une catégorie spécifique de logements foyers que constituent les résidences sociales | Personnes en difficulté sociale et/ou économique ayant un besoin de logement temporaire lié à la mobilité ou dans l'attente d'un logement durable, en capacité d'occuper un logement autonome | 1 an renouvelable théoriquement une fois                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Résidence Yves du Manoir, 69 places</li> <li>Résidence La Bruyère (33 places)</li> <li>Centre d'hébergement temporaire les Toits du Cœur (10 logements)</li> </ul> |
| <b>FTM (Foyer de Travailleurs Migrants)</b>                | Accueillir des travailleurs immigrés, ainsi que des personnes en situation d'exclusion dans les foyers qui comportent des places ou logements vacants  | Travailleurs immigrés, personnes en situation d'exclusion   | 1 mois tacitement renouvelable, sans limitation de durée                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Le FTM doit fermer fin 2011 (12 occupants)</li> </ul>  |

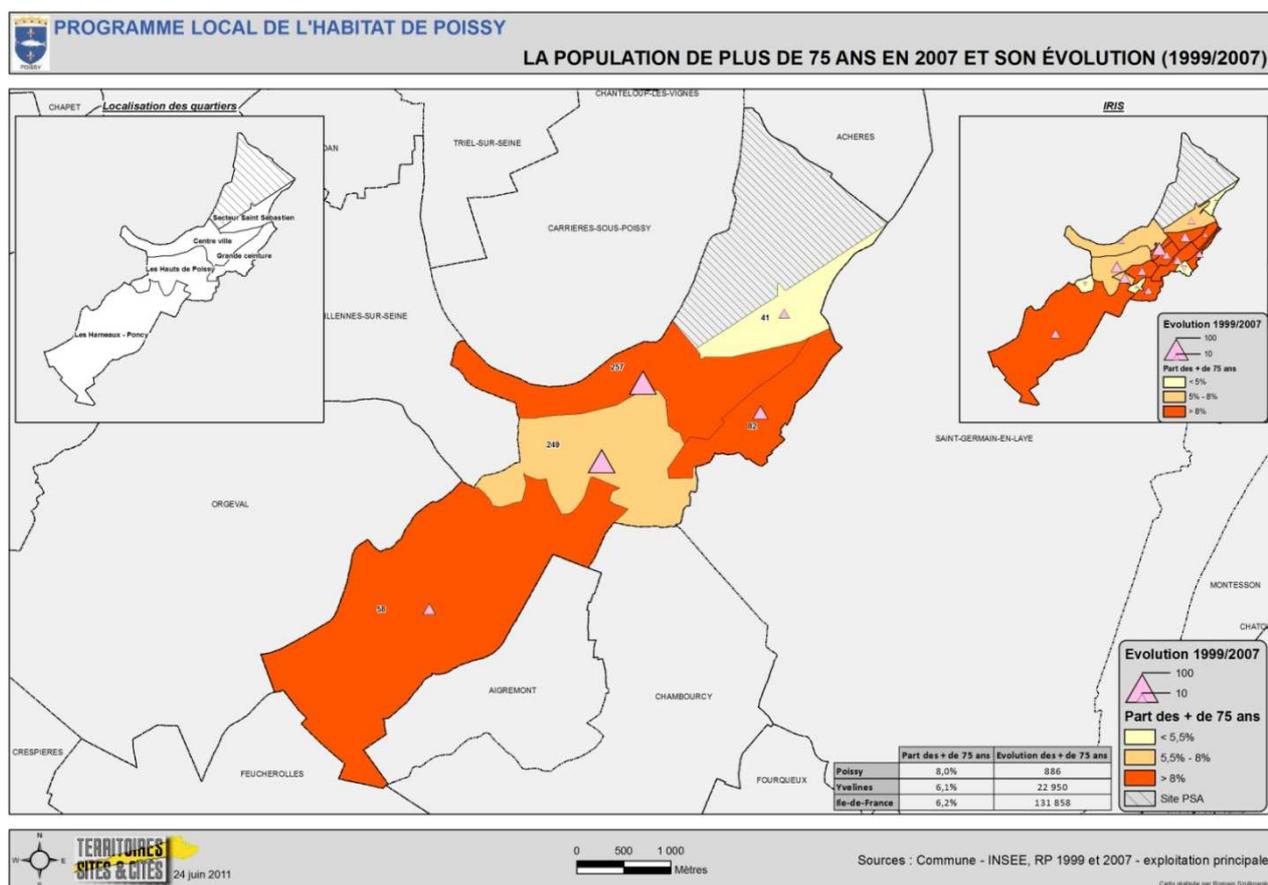
Source : ADIL78

Si l'offre d'hébergement sur la commune s'est diversifiée avec la réhabilitation des logements de Toits du Cœur permettant d'accueillir notamment des familles, elle n'offre pas les moyens de répondre à la diversité des situations rencontrées. La transformation du CHU Saint Benoît de Labre en CHRS freine les possibilités d'hébergement d'urgence en engorgeant les structures. Par ailleurs, si certaines personnes accueillies sont réintégrées dans un logement ordinaire (avec ou sans passage par un logement passerelle), d'autres sont dans l'incapacité d'intégrer un logement ordinaire. Or, la Ville ne dispose pas de structures propres à loger durablement ces personnes, comme les maisons relais.

## 4.2 Les besoins et l'accueil des personnes âgées

### 4.2.1 Un vieillissement accentué de la population

En 2007, selon l'INSEE, la population des plus de 60 ans représente 19,6% de la population totale. Ce pourcentage était de 17,6% en 1999. Si la part des plus de 60 ans dans la population évolue peu, leur nombre augmente de 978 personnes dont 886 de plus de 75ans. L'évolution de ces derniers atteint 42% entre les deux recensements. L'indice de jeunesse est quant à lui inférieur à celui des territoires de comparaison (1,23 à Poissy contre 1,59 dans les Yvelines) et en diminution. Cette évolution confirme le vieillissement de la population en raison de l'allongement de l'espérance de vie et de l'amorce du « papy-boom ».



C'est dans les quartiers du Centre-Ville et des Hauts de Poissy que l'augmentation des plus de 75 ans est la plus forte (respectivement 257 et 249 personnes supplémentaires entre 1999 et 2007). Le centre-ville concentre par ailleurs 34% des personnes âgées de Poissy. Il est suivi par les Hauts de Poissy (28%) et la Grande Ceinture (27%).

Le développement du nombre de personnes âgées de plus de 75 ans sur un territoire est facteur de différents enjeux tels que l'isolement et les besoins en services et logements adaptés, qu'il s'agit de prendre en compte. Pour cela, il convient d'agir pour maintenir un lien social entre les différentes générations d'habitants, favoriser une mixité intergénérationnelle, améliorer la qualité de vie des personnes âgées dans le parc de logements et éviter leur isolement.

Par ailleurs, la faiblesse des ressources de certaines personnes âgées peut être problématique pour trouver un logement adapté à leur situation. En effet, en 2009, 57% des ménages de plus de 60 ans sont éligibles à un logement PLUS dont près d'un quart au PLAI (1286 ménages). Au regard des territoires de comparaison, la population âgée de Poissy est légèrement plus précaire. La présence d'anciens ouvriers parmi les personnes âgées de plus de 60 ans peut expliquer ces forts pourcentages.

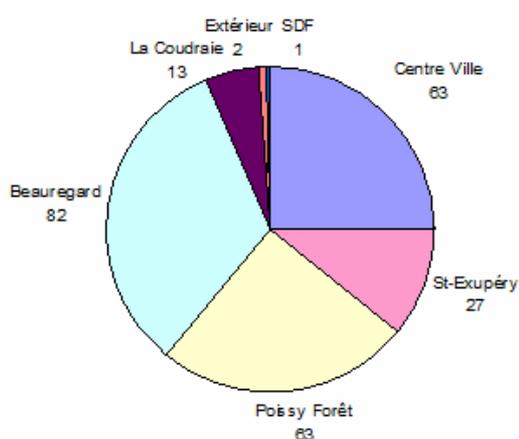
## Ressources des ménages de plus de 60 ans en 2009

|                         | <60%          | 60 à 100%     |
|-------------------------|---------------|---------------|
| <b>Poissy</b>           | <b>24,60%</b> | <b>32,30%</b> |
| Communes de comparaison | 23,81%        | 30,97%        |
| Yvelines                | 18,90%        | 27,50%        |
| Grande Couronne         | 22,80%        | 30,00%        |
| Ile-de-France           | 25,40%        | 27,70%        |

Source : FILOCOM 2009

\* Les villes d'Aigremont et de Chambourcy présentaient un nombre trop important de secrets statistiques pour être analysées

## Répartition des personnes âgées reçues par le service social municipal en 2009

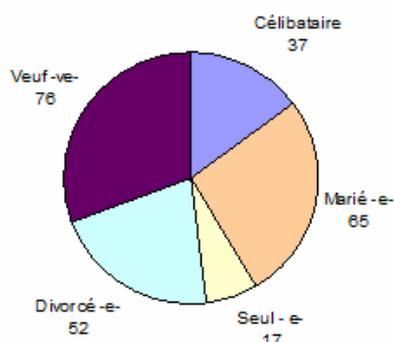


### Par quartier

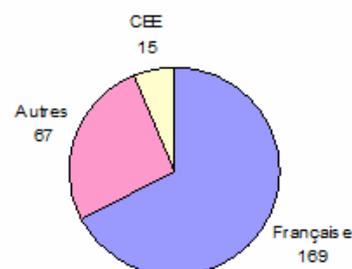
Près de la moitié des personnes âgées reçues résident sur les quartiers de Beauregard Saint

### Par situation familiale

74 % des personnes sont seules



### Par nationalité



Source : Rapport du CCAS de Poissy 2010

## 4.2.2 Quels logements pour les personnes âgées ?

Les personnes âgées présentent des besoins particuliers concernant les logements qui n'offrent pas toujours les moyens de répondre à l'augmentation de la dépendance avec l'âge. Différentes solutions peuvent être mises en place.

### **L'accueil à domicile**

Le vieillissement de la population a une incidence directe sur les besoins en logement. Dans leur grande majorité les personnes âgées souhaitent rester le plus longtemps possible dans leur domicile, ce qui induit une augmentation de la durée d'occupation du parc. L'entrée dans les établissements spécialisés se fait de plus en plus tard, autour de 80 à 85 ans. L'accueil à domicile tend à se développer et peut prendre différentes formes.

### **L'adaptation du logement**

Ce maintien à domicile nécessite une adaptation des logements au vieillissement et à la dépendance des personnes âgées afin qu'elles conservent au maximum leur autonomie. Les logements doivent au minimum être accessibles et comporter des sanitaires permettant toutes commodités.

Les ménages peuvent bénéficier de différentes aides pour financer les travaux de réhabilitation et d'adaptation de leurs logements (ANAH).

### **L'emménagement dans un logement adapté**

Ce logement doit être accessible, de plain-pied, d'une surface adaptée, comporter des sanitaires permettant toutes commodités. La localisation de ce type d'habitat est tout aussi importante. Il s'agit de privilégier les implantations en centre-ville afin d'être à proximité des services de santé, des commerces, des transports et de permettre aux personnes de maintenir une vie sociale et relationnelle.

Ce logement peut prendre la forme de foyer logement ou de résidence service. A mi-chemin entre le logement personnel et la maison de retraite traditionnelle, les foyers sont adaptés aux personnes valides et autonomes, ne désirant ou ne pouvant plus vivre isolées.

### **L'accueil en établissement**

L'accueil en établissement peut prendre différentes formes, notamment selon le degré de dépendance des personnes. Les établissements médicalisés prennent le plus souvent la forme d'EHPAD (Etablissements d'Hébergement pour personnes Agées Dépendantes) et d'USLD (Unité de soins de longue durée).

### **Le Schéma départemental en faveur de la population âgée**

La loi du 2 janvier 2002 prévoit l'adoption de schémas départementaux, régionaux et nationaux afin de définir des règles de planification sociale et médico-sociale.

Le volet autonomie du Schéma 3<sup>ème</sup> génération d'organisation sociale et médico-sociale du département des Yvelines a été adopté par l'assemblée départementale le 28 mai 2010 pour la période 2010-2015. Les personnes âgées constituent l'un des principaux publics concernés par ce schéma.

Le volet autonomie du schéma 3<sup>ème</sup> génération s'axe principalement sur le maintien de l'autonomie des personnes âgées avec une attention particulière à la qualité des services rendus à la personne (service à domicile, accès aux transports). L'amélioration de l'offre d'accueil de jour et de l'hébergement temporaire pour les personnes âgées en perte d'autonomie. La constitution d'une offre pour répondre aux besoins croissants des personnes atteintes d'Alzheimer fait également l'objet d'une fiche action.

## **4.2.3 Une offre importante mais chère au regard des ressources des pisciacais âgés**

L'offre actuelle à Poissy en places spécifiques pour les personnes âgées compte plusieurs types de structure.

### **Le foyer logement**

- **La Résidence pour les Personnes Âgées « Les Ursulines »**,

Située au 27 rue des Ursulines, ce foyer-logement pour personnes âgées autonomes est géré par la ville de Poissy. Sa capacité est de 61 places pour les personnes seules, 7 pour les couples (75 places). Elle est ouverte depuis 1988.

75 personnes ont été accueillies au cours de l'année 2009 dans la Résidence pour les Personnes Agées de Poissy, 65 femmes et 10 hommes. Le taux d'occupation est de 86%. La majorité des résidents ont entre 76 et 85 ans (43 personnes soit 57%). 20% des résidents ont entre 86 et 90 ans, ils étaient 12% en 2008. La majorité résidait auparavant à Poissy (69%)

## Les EHPAD

- **L'EHPAD MAPI**

L'EHPAD MAPI est une maison de retraite privée pour personnes âgées dépendantes. Elle compte 124 lits dont 58 sont en chambre doubles. Ouvert en 1989, l'EHPAD MAPI dispose d'un accueil pour les personnes atteintes d'Alzheimer qu'elle souhaite transformer en unité de vie. Il est localisé au 52 rue de Villiers. Desservi par le bus 50, l'EHPAD bénéficie de la proximité de services, commerce et d'un marché deux fois par semaine qui complètent les services de soins et de beauté (coiffure et esthéticienne) sur place. La structure envisage l'aménagement de jardins.

Cet EHPAD dispose d'un accueil permanent et d'un accueil temporaire. Ce dernier permet à des personnes dépendantes de venir dans l'EHPAD pour une durée courte. Des places supplémentaires sont ouvertes l'été (jusqu'à 4 ou 5 au lieu de 2 en temps normal) pour répondre à une demande plus importante, liée notamment aux départs en vacances des proches s'occupant de la personne. Les places permanentes quant à elles sont occupées en permanence. L'importance de la structure entraîne un taux de rotation élevé et limite ainsi la durée d'attente pour entrer dans la résidence (environ un mois).

Toute personne n'étant plus en capacité de rester chez soi ou ne le souhaitant plus est accueillie dans cette maison de retraite. Avec une moyenne d'âge est de 87,7 ans, la structure note un vieillissement des résidents (la moyenne d'âge augmente de 6 mois tous les ans) qui arrivent à un âge de plus en plus avancé, associé à des problématiques de santé plus lourdes. Un étage est consacré aux personnes atteintes Alzheimer, maladie particulièrement présente.

La plupart des personnes sont originaires de Poissy ou des communes des alentours (Orgeval, Villennes-sur-Seine, Triel-sur-Seine). Quelques-uns viennent de Paris à la recherche de prix moins élevés, d'autres peuvent venir de plus loin, notamment pour se rapprocher de leur famille.

Le prix des chambres individuel est actuellement 96,50€, et 80,50€ pour les chambres doubles. Les montants devraient être réévalués en janvier 2012. La résidence dispose de 6 lits en aide sociale pour lesquels le prix de l'hébergement est pris en charge par le département. Tous les résidents bénéficient de l'APA, certains reçoivent également l'Aide Personnalisée au Logement. Ils peuvent aussi bénéficier d'abattements fiscaux.

- **La résidence Eleusis**

Cet EHPAD est spécialisé dans l'accueil des personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer. Sa capacité est de 85 places dont 3 lits en chambre double. Il a ouvert en 1995 au 11 rue Saint-Barthélemy.

La spécialisation de la résidence à travers l'unité psycho-gériatrique permet à la structure d'accueillir des personnes en provenance non seulement de Poissy et des Yvelines, mais aussi du reste de l'Ile-de-France et des autres régions. Les rapprochements familiaux sont souvent à l'origine de l'arrivée de la personne. La structure n'étant pas habilitée au titre des aides sociales, les résidents assurent eux-mêmes les frais d'hébergement. L'EHPAD Eleusis propose pour une chambre simple un tarif journalier de 96,65€ (hors frais liés à la dépendance). La moyenne d'âge des résidents est de 83 ans. Le développement des aides pour le maintien à domicile favorise l'entrée plus tardive des personnes dans la structure avec un état de santé aggravé.

L'attente pour entrer dans l'EHPAD est variable. Les demandes ont toutefois été soutenues ces dernières années. L'acquisition d'une parcelle mitoyenne à l'EHPAD devrait permettre à la structure de se développer.

- **La maison de retraite Hervieux**

La maison de retraite Hervieux offre 84 places. C'est une structure publique qui a ouvert en 1904 7, rue Beauregard. Elle accueille des personnes autonomes, semi-valides, dépendantes et des personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer. Cet EHPAD présente un tarif journalier (hors frais de dépendance et de soins) de 53.79 euros. Les résidents peuvent bénéficier d'aides sociales comme l'allocation logement.

## L'USLD

Le CHI dispose également d'une structure pour l'accueil des aînés. L'Unité de soins de longue durée « **Les Maisonnées** », 15 rue du Champ Gaillard, a une capacité de 85 lits. Ce service hospitalier permet d'accueillir des personnes ayant perdu leur autonomie de vie et nécessitant une surveillance médicale constante à cause de pathologies lourdes. Elle offre un certain nombre de services pour les personnes âgées de la commune : Accueil de jour Étape 3A (personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer ou de maladies apparentées), Consultation de la mémoire, Consultation

gériatrique, Service de Soins Infirmiers à Domicile (SSIAD), Soins de Suite et Réadaptation (SSR), Unité mobile de gériatrie, Unité de court séjour gériatrique.

### Caractéristiques des structures d'accueil de personnes âgées à Poissy\*

|   | EHPA Dépendance | Sanctuaire de l'habitat | EHPA | Places en accueil de jour | Places en hébergement temporaire | Places en hébergement permanent | Dont<br>Places habituelles à l'aide sociale<br>Places en unités Alzheimer |
|---|-----------------|-------------------------|------|---------------------------|----------------------------------|---------------------------------|---|
| <b>POISSY</b><br>MAISON PSYCHOGERIATRIQUE ELEUSIS<br>EHPAD - DOMUSVI<br>11 RUE SAINT-BARTHELEMY<br>78300 POISSY<br><b>01 39 22 51 00</b><br>eleusis-poissy@domusvi.com    | ●               |                         | PL   |                           |                                  | 85                              | 85  |
| <b>POISSY</b><br>LOGEMENT FOYER LES URSULINES<br>CCAS<br>27 AVENUE DES URSULINES<br>78300 POISSY<br><b>01 39 65 22 48</b><br>rpa@ville-poissy.fr                          |                 | ●                       | P    |                           |                                  | 75                              |   |
| <b>POISSY</b><br>RESIDENCE MAPI DE POISSY<br>EHPAD - MEDICA FRANCE<br>52 RUE DE VILLIERS<br>78300 POISSY<br><b>01 39 79 80 00</b><br>point-infos-conseils@medicafrance.fr | ●               |                         | PL   |                           |                                  | 124                             | 20 6  |

Source : ORS IDF

\* La maison de retraite Hervieux est absente de ce document.

Ces quatre structures d'accueil des personnes âgées (hors ULSD) présentent une capacité totale de 368 places. En raison du coût élevé des chambres, ces structures ne restent accessibles qu'aux personnes ayant des capacités ressources importantes. Au regard du nombre de personnes âgées à Poissy disposant de revenus inférieurs aux plafonds PLAI (1289 ménages), cette offre ne semble pas en pleine adéquation avec la demande potentielle.

Le maintien à domicile constitue le mode de logement le plus fréquent des personnes âgées qui d'une part ne souhaite pas toujours quitter leur logement, d'autre part n'ont pas toujours les moyens de le faire. La question de l'adaptation des logements constitue la principale problématique de ce maintien à domicile. Par ailleurs, des dispositifs d'aide viennent favoriser le maintien à domicile des personnes âgées.

### Les dispositifs d'aide aux personnes âgées

Outre ces structures, la Ville de Poissy met en place des dispositifs afin de maintenir les personnes âgées dans leur logement. Elle participe avec le CCAS au portage de repas à domicile

- Le CCAS compte **18 aides à domicile** qui aident les bénéficiaires à maintenir leur autonomie et à entretenir des relations avec l'extérieur. Ces aides sont diverses selon les besoins de la personne (courses, aide administrative, toilette, etc.). 200 personnes âgées bénéficient de cette aide pour les maintenir à domicile, parmi elles, 70 touchent l'Allocation Personnalisée d'Autonomie.

- **L'allocation Personnalisée d'Autonomie –APA-** est une aide financière du Conseil Général qui permet à des personnes en perte d'autonomie de faire face aux frais liés à la dépendance (aides en personnel et techniques et exceptionnellement, aménagements du domicile)
- **Les repas à domicile** sont également proposés aux personnes isolées (personnes âgées, handicapées ou dans l'incapacité temporaire de se préparer un repas) de la commune. En 2010, environ 60 personnes ont pu bénéficier de plus de 17 000 repas.

Il n'existe pas d'accueil de jour pour des personnes âgées, mis à part les services médicaux mis en place par l'hôpital (le centre médical psychologique) et le service santé ville qui ne sont cependant pas réservés aux seules personnes âgées.

La demande pour ces services est importante mais d'après le CCAS, de nombreuses associations sont présentes à Poissy pour favoriser l'aide à ce public.

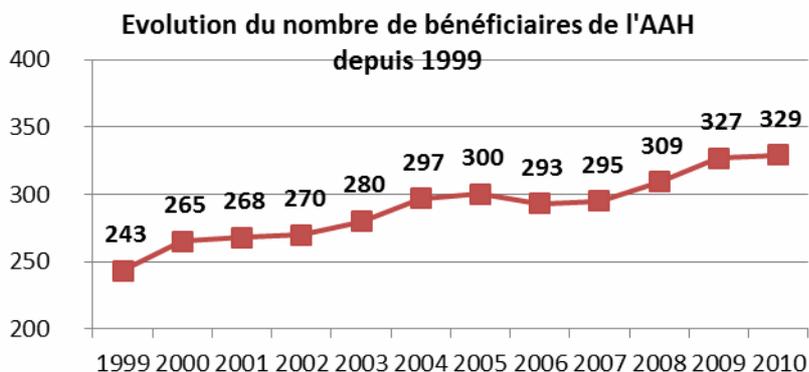
### 4.3 Les besoins et l'accueil des personnes handicapées

La population handicapée désigne, selon l'ONU, « toute personne dans l'incapacité d'assurer elle-même tout ou partie des nécessités d'une vie individuelle ou sociale normale compte tenu de l'âge, du sexe et des facteurs socio-culturels, du fait d'une déficience de ses capacités physiques ou mentales ». Selon cette notion, la part de la population française considérée comme handicapée s'élève entre 3 et 15 % des 17-59 ans. La population des adultes handicapés est mal connue et difficile à déterminer car il n'existe pas de source statistique précise en raison des problèmes liés à des définitions variables de la notion de handicap.

Créée par la loi du 11 février 2005, la Maison Départementale des Personnes Handicapées des Yvelines est le lieu d'accueil et d'accompagnement des personnes handicapées du département et de leurs proches. Son action est territorialisée à travers neuf Coordinations Handicap Locales dont l'une est située à Poissy, au 2 rue Charles Edouard Jeanneret, qui offre également un Service d'Accueil de Jour (pour des personnes adultes) et un Service d'Accompagnement à la Vie Sociale.

La Ville de Poissy compte plusieurs structures d'accueil de personnes présentant un handicap moteur ou mental. Ainsi, elle dénombre un Service d'Aide à l'Acquisition de l'Autonomie et à l'Intégration Scolaire à destination d'enfants déficients visuels âgés de 3 à 20 ans, un ESAT – Etablissement et Service d'Aide par le Travail qui accueille 70 personnes, un externat Médico -Pédagogique Professionnel, un Service d'Accueil de Jour et un Service d'Accueil et d'Accompagnement APAJH au 2 rue Charles Edouard Jeanneret. La Maison de Marie peut accueillir 44 jeunes de 18 à 35 ans, polyhandicapés ou ayant subi des traumatismes crâniens

En 2010, 329 personnes perçoivent l'Allocation Adulte Handicapé à Poissy. Ce chiffre est en constante augmentation depuis 1999.



Source : CAF

### 4.4 L'accueil des gens du voyage

L'Etudes sur les difficultés d'habitat gens du voyage dans le 78 réalisée en 2010 par la DDEA rappelle que dans les Yvelines, en 2010, seules 27,7% des aires d'accueil à créer ont été réalisées (soit 177 sur 638 aires à construire). Celle de Poissy n'a pas encore été réalisée. Cette étude précise que « la commune est historiquement habituée à recevoir des

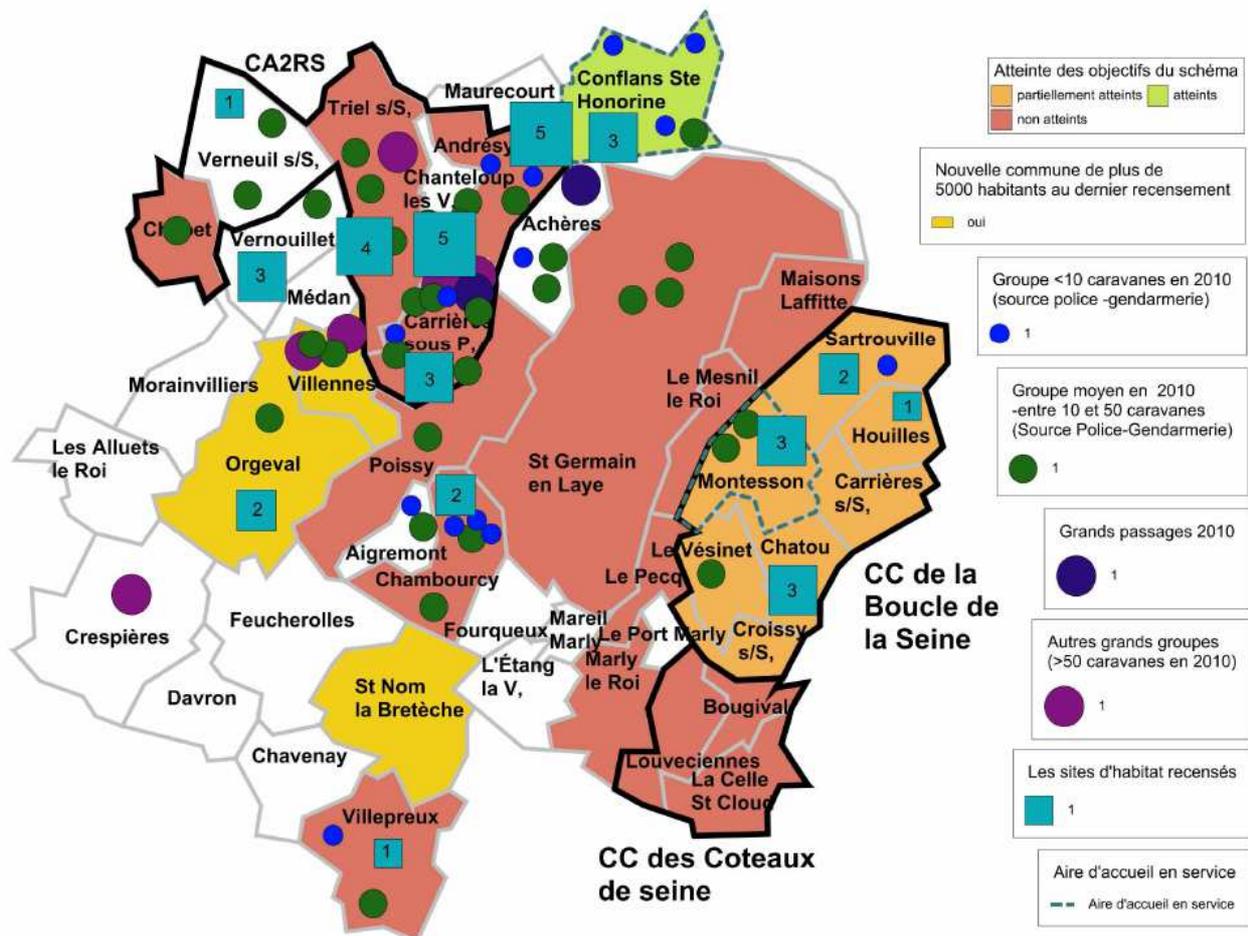
caravanes en séjour, autorisés ou non. Les familles concernées séjournent la plupart du temps dans la zone d'ancrage Nord-est, en situation d'itinérance forcée ».

**Présence des gens du voyage dans le secteur Poissy-Chambourcy**

| secteur de cohérence | communes            | nombre d'habitants | 2007                      |                             | 2008                      |                             | 2009                      |                             | équipement réalisé |                   |
|----------------------|---------------------|--------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|--------------------|-------------------|
|                      |                     |                    | nombre moyen de caravanes | nombre de semaines occupées | nombre moyen de caravanes | nombre de semaines occupées | nombre moyen de caravanes | nombre de semaines occupées | type               | année d'ouverture |
| Poissy-Chambourcy    | Aigremont           | 1 063              |                           |                             | 21                        | 8                           |                           |                             |                    |                   |
|                      | Morainvilliers      | 2 362              |                           |                             | 10                        | 2                           | 5                         | 2                           |                    |                   |
|                      | Poissy              | 35 860             | 40                        | 2                           | 21                        | 14                          | 13                        | 2                           |                    |                   |
|                      | Villennes-sur-Seine | 5 013              |                           |                             |                           |                             | 45                        | 10                          |                    |                   |

Source : DDEA 78, Etude sur les difficultés d'habitat des gens du voyage dans le 78 réalisée par l'URAVIF

**Modes de présences en 2010 et réalisations d'équipements**



Source : Réunion territoriale de l'arrondissement de Saint-Germain en Laye pour la révision du schéma départemental d'accueil des gens du voyage - octobre 2011

Les sources de la police de la gendarmerie indiquent qu'en 2010, Poissy a accueilli entre 10 et 50 caravanes dont des groupes en errance. Les communes des alentours semblent accueillir davantage de groupes, notamment le territoire de la CA2RS et la ville de Villennes.

D'après l'étude de la DDEA<sup>1</sup>, Poissy est davantage un lieu d'accueil temporaire que permanent. Au cours de l'hiver 2010-2011, une vingtaine de caravanes se sont installées sur le parking du COSEC pendant plusieurs mois.

<sup>1</sup> DDEA, Etudes sur les difficultés d'habitat gens du voyage dans le 78, 2010.

Comme plusieurs communes de l'arrondissement de Saint-Germain-en-Laye, Poissy n'a pas encore répondu aux obligations légales concernant la réalisation d'une aire d'accueil pour les Gens du Voyage, le premier terrain proposé ayant été refusé par la Préfecture. Un autre terrain a été proposé au printemps 2011 et est encore à l'étude. La qualité des réponses pour l'accueil des Gens du Voyage est donc particulièrement aigüe sur ce territoire et peut renforcer les difficultés de vie rencontrées par ces personnes. Par ailleurs, la prise en compte des besoins de sédentarisation de certaines familles de Gens du Voyage doivent être pris en compte.

## 4.5 Le public jeune et étudiant

### 4.5.1 La présence de jeunes potentiellement en voie de décohabitation

Selon l'INSEE, en 2007, les jeunes de moins de 30 ans représentent 39,7% de la population pisciacaise soit 14 730 individus.

Plus de la moitié des ménages de moins de 25 ans sont des ménages d'une personne. Toutefois, ces ménages ne représentent que 4% des ménages composés d'une personne.

| Les ménages dont la personne à moins de 25 ans à Poissy          |        |             |
|--|--------|-------------|
|  | Nombre | Pourcentage |
| Ménages d'1 personne   | 255    | 54,0%       |
| Part des moins de 25 ans sur l'ensemble des ménages d'1 personne |        | 4,5%        |

Source : Insee, RP2008 exploitation complémentaire

Pour observer plus finement les potentiels décohabitants à court terme, on analyse les rattachés à la taxe d'habitation âgés de 18 à 29 ans. En effet, au sens de la DGI, se sont bien souvent des enfants majeurs, vivant sous le même toit que leurs parents, qui remplissent une déclaration de revenus séparée. Ils constituent donc un foyer fiscal distinct, et sont potentiellement proches d'accéder à un logement autonome.

#### ➤ Les rattachés à la taxe d'habitation âgés de moins de 25 ans

| La présence des rattachés à la taxe d'habitation dans les logements - potentiel de décohabitation |                         |  |   |   |   |
|---|-------------------------|--|---|---|---|
| Territoires   | Nb de logements en 2009 | Nb de logements ayant au moins un rattaché à la TH en 2009 | 1er rattaché à la TH âgé de moins de 25 ans en 2009 | % de logements dont le 1er rattaché à la TH est âgé moins de 25 ans en 2009 | % de logements ayant au moins un rattaché à la TH en 2009 |
| Poissy  | 17785                   | 2944   | 446   | 15%   | 17%   |
| Communes de comparaison   | 53118                   | 8919   | 1560  | 17%   | 17%   |
| Yvelines  | 603040                  | 94499  | 16957   | 18%   | 16%   |
| Grande Couronne   | 2158885                 | 385129   | 74640   | 19%   | 18%   |
| Ile-de-France   | 5559105                 | 890471   | 140277  | 16%   | 16%   |

Source : FILOCOM 2009

A Poissy, 17% des logements ont au moins un rattaché en 2009 et 15% de ces 1ers rattachés sont âgés de moins de 25 ans, soit 446 personnes qui pourraient décohabiter dans un avenir proche..

➤ **Les rattachés à la taxe d'habitation âgés de 25 à 39 ans**

| <b>La présence des rattachés à la taxe d'habitation dans les logements - potentiel de décohabitation</b> |                                |   |  |   |  |
|--|--------------------------------|---|--|---|--|
| <b>Territoires</b>   | <b>Nb de logements en 2009</b> | <b>Nb de logements ayant au moins un rattaché à la TH en 2009</b> | <b>1er rattaché à la TH âgé de 25 à 39 ans en 2009</b> | <b>% de logements dont le 1er rattaché à la TH est âgé de 18 à 39 ans en 2009</b> | <b>% de logements ayant au moins un rattaché à la TH en 2009</b> |
| <b>Poissy</b>  | <b>17785</b>                   | <b>2944</b>   | <b>1556</b>  | <b>53%</b>  | <b>17%</b>   |
| Communes de comparaison  | 53118                          | 8919  | 4405   | 49%   | 17%  |
| Yvelines   | 603040                         | 94499   | 47374  | 50%   | 16%  |
| Grande Couronne  | 2158885                        | 385129  | 187128   | 49%   | 18%  |
| Ile-de-France  | 5559105                        | 890471  | 442546   | 50%   | 16%  |

Source : FILOCOM 2009

Plus de la moitié des logements comptant au moins un rattaché à la taxe d'habitation a pour premier rattaché une personne âgée de 25 à 39 ans, soit 1556 personnes qui pourraient décohabiter. Ce pourcentage est moins élevé aux autres échelles territoriales.

#### **4.5.2 Une offre de formations supérieures assez développée sur la ville**

La Ville de Poissy compte plusieurs structures permettant d'acquérir une formation supérieure.

La branche médicale est particulièrement bien représentée par différentes formations, notamment un Centre de Formation d'Apprenti – CFA- Pharmacie, une école de sages-femmes (l'école Jeanne-Sentubery) et l'Institut de Formation aux Soins Infirmiers – IFSI- du Centre Hospitalier Intercommunal Poissy et Saint-Germain-en-Laye. L'ACPPAV - Association des cours professionnels de pharmacie santé, sanitaire, social et environnement est un centre de formation professionnelle qui propose également des formations en alternance dans le domaine médical : Diplôme d'Etat d'auxiliaire de puériculture (DEAP), Diplôme d'Etat d'aide-soignant (DEAS), Bac pro accompagnement, soins et services à la personne, BP préparateur en pharmacie, BTS analyses de biologie médicale, Orthopédiste-orthésiste) ainsi qu'un CAP petite enfance.

Le Centre de Formation AFIFE - Centre de formation d'apprentis vente et commerce, propose six formations en alternance : CAP employé de commerce multi spécialités, CAP employé de vente spécialisé (produits d'équipement courant), CAP employé de vente spécialisé (produits alimentaires), Bac pro commerce, BTS management des unités commerciales (MUC), Licence pro. Management et marketing des réseaux de distribution.

Une école de commerce, l'ECAP - Ecole de Commerce par Alternance de Poissy – enrichit également l'offre de formation supérieure ainsi que eux autres CFA : l'AFORP Peugeot, le CFA CCIV. Trois lycées proposent des BTS : le lycée Charles-de-Gaulle (BTS conception et industrialisation en microtechniques, 25 élèves), le lycée Adrienne Bolland et le lycée Le Corbusier (BTS management des unités commerciales - MUC, BTS comptabilité et gestion des organisations).

D'après la base des équipements de l'INSEE, en 2010, la ville de Poissy compte six structures accueillant des formations supérieures : deux dans le domaine de la santé (privées) et quatre sont des centres de formations apprentis (privés).

Par ailleurs, l'OIN Seine-Aval vise la réalisation d'un pôle universitaire de 3000 étudiants à Mantes-la-Jolie.

### 4.5.3 L'offre spécifique de logements

La rédaction d'un plan départemental pour le logement destiné aux jeunes a été instituée par la circulaire n°2006-75 du 13 octobre 2006, relative à l'amélioration de l'accès au logement des jeunes.

Une étude ayant relevé l'insuffisance de l'offre dans le département des Yvelines, tant en diversité qu'en quantité, le Plan départemental pour les jeunes des Yvelines (PDLJY) a été élaboré par la DDEA et la Préfecture des Yvelines et présenté le 26 février 2009 pour une durée de trois ans. Les partenaires sont la CAF des Yvelines, l'association des Organismes HLM d'Ile-de-France, l'Union Départementale des Foyers de Jeunes travailleurs, l'ADOMA, les Comités Locaux pour l'Accès au Logement Autonome des Jeunes des Yvelines et le collecteur Proclia.

Le plan vise à favoriser l'accès à un logement pour tous les jeunes de moins de 30 ans à travers un programme d'actions dont les priorités sont : la communication, la solvabilisation des jeunes ainsi que le développement et la diversification de l'offre. Il donne des orientations générales pour améliorer l'offre de logement et d'hébergement des jeunes dans le département.

Ce plan n'est toutefois pas territorialisé, il vise davantage la mise en réseau des acteurs impliqués.

Le logement des jeunes est une particularité aigue à Poissy. En effet, l'offre est très peu développée à Poissy, à la fois pour les étudiants et les jeunes professionnels. La ville de Poissy compte quatre structures d'accueil de jeunes soit un total de 137 places :

#### Le logement des étudiants

Hormis la résidence Apart Etudes est une résidence privée pour étudiants qui compte 68 logements, la Ville ne compte pas de résidence étudiante. Quelques étudiants de l'IFSI peuvent avoir accès à un internat (20 chambres à Poissy, 12 chambres à Saint-Germain-en-Laye), néanmoins, cette offre est insuffisante au regard des demandes. Les étudiants de l'IFSI habitent en majorité chez leur parents ou sont hébergés par de la famille vivant généralement le long de la ligne du Transilien. L'école reçoit quelques propositions d'habitants de Poissy proposant un hébergement aux étudiants en échange de Baby-sittings ou de compagnies auprès de personnes âgées. La faiblesse des ressources des étudiants ne favorise pas l'accès à un logement indépendant, mis à part pour les personnes éventuellement en couple dont l'un des membres serait actif.

#### Les logements des jeunes professionnels

Les jeunes professionnels peuvent également éprouver des difficultés à se loger. 1 538 jeunes âgés entre 20 et 24 ans travaillent à temps complets à Poissy. Il n'y a actuellement pas de Foyers Jeunes Travailleurs à Poissy (1000 places dans les Yvelines). La Commune a la volonté de créer une structure de ce type.

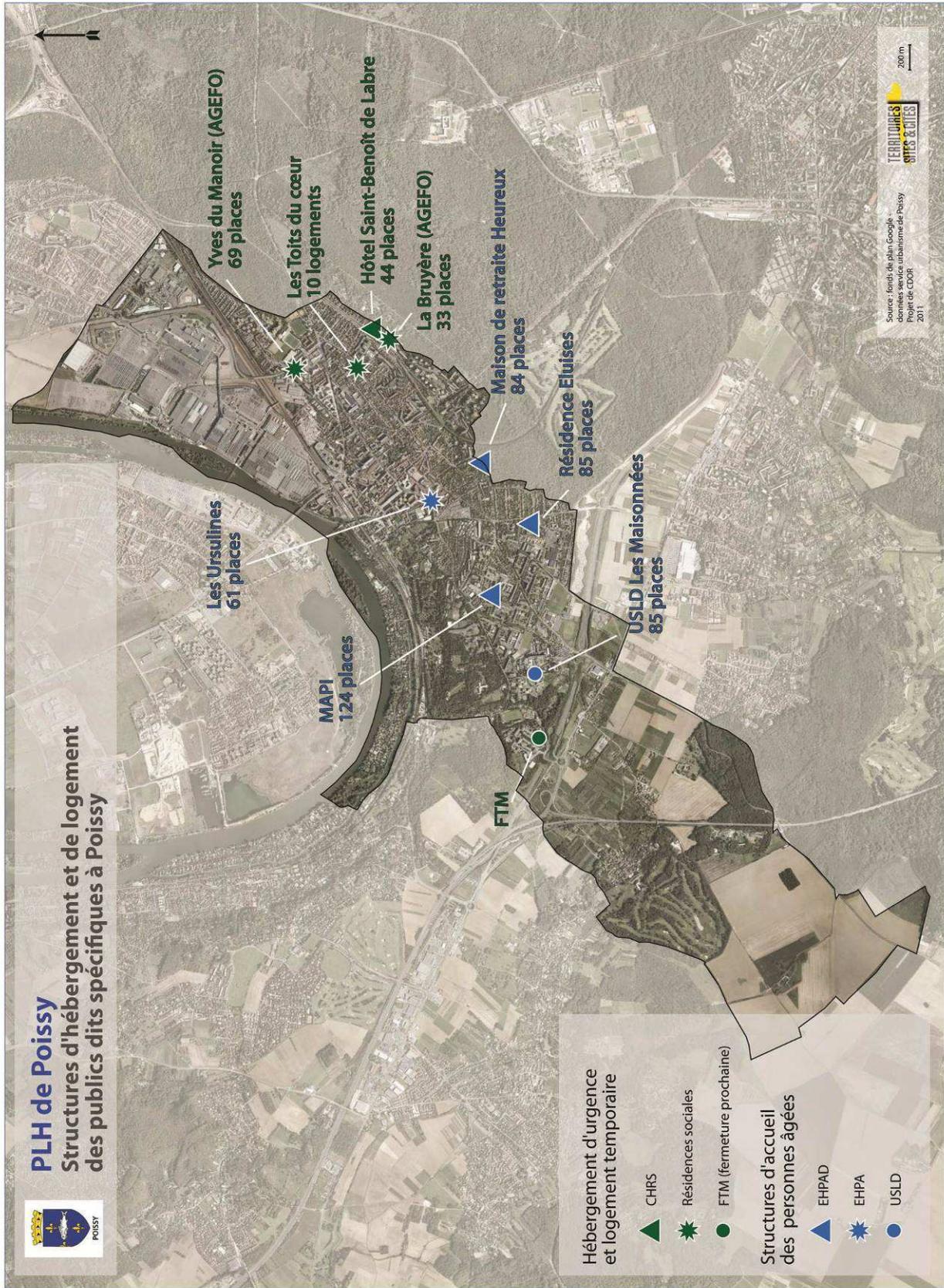
Les résidences sociales citées précédemment (Yves du Manoir et La Bruyère), gérées par l'AGEFO, accueillent de jeunes professionnels dont les ressources précaires ne permettent pas d'accéder à un logement, faute de garanties suffisantes à fournir au bailleur. La réinsertion dans le parcours résidentiel classique n'est pas toujours aisée.

Les agences immobilières ont des visions différentes du logement de ces jeunes professionnels en fonction des ménages qui les contactent. D'après l'agence immobilière Keops, le logement des jeunes pose problème pour l'accès au secteur locatif privé. Les investisseurs locatifs qui se sont davantage tournés vers de petites typologies (plus proches des souhaits et capacités financière des jeunes) souscrivent généralement à des assurances dont les critères sont très stricts. Il devient alors quasiment impossible de présenter le dossier d'un jeune qui n'aurait pas de CDI. L'agence intervient pour faire refuser ces assurances aux investisseurs en mettant en place un cautionnement. La location des studios pose généralement ce problème. A l'inverse, les jeunes professionnels qui contactent l'agence Century 21 (l'essentiel de la clientèle du marché de l'accession et de la location de cette agence) disposent d'un capital élevé grâce à l'aide financière de leur famille. Il s'agit de primo-accédants, seuls ou en couple.



# PLH de Poissy

## Structures d'hébergement et de logement des publics dits spécifiques à Poissy



## SYNTHESE

- **10,5% de ménages sous le seuil de pauvreté ; 26% de ménages éligibles au logement social PLAI**
- **L'hébergement d'urgence**
  - **44 places** (obligation de 38 places d'hébergement d'urgence d'après la loi MOLLE)
  - Mais un manque de places durables dans la commune pour les personnes ne pouvant être réinsérées
- **Les personnes âgées**
  - Problématique du **vieillissement de la population pisciacaïse : besoins vont augmenter**
  - **Plusieurs structures d'accueil des personnes âgées mais peu accessibles pour les personnes âgées ayant de faibles revenus**
  - **Adaptation des logements** du parc privé et social à encourager
  - **L'aide au maintien à domicile** par le CCAS et la Ville de Poissy (repas apporté à domicile, aides à domicile)
- **Les personnes handicapées**
  - Présence d'une Coordination Handicap Locale
  - Difficulté de connaître ce public
- **L'accueil des gens du voyage**
  - La difficulté de répondre aux objectifs du schéma départemental d'accueil des gens du voyage des Yvelines (**13 places d'accueil à réaliser**)
  - Le besoin de trouver des solutions pour accompagner des sédentarisation
- **Les jeunes**
  - un **déficit de l'offre en logement** envers les jeunes (étudiants et jeunes professionnels)
  - La nécessité de réaliser le FJT (aides possibles du CG78)

# Lecture des premiers enjeux et calcul du point mort

## 5.1 Les constats et les premiers enjeux

### 5.1.1 La relance et la diversification de la production neuve

- **Maîtriser les prix** (accession sociale à la propriété)
- **Produire des typologies répondant aux besoins des ménages** (petites typologies en locatif social et en accession)
- **Produire des logements aux morphologies innovantes répondant à la demande et aux capacités financières des ménages** (petites typologies en locatif social et en accession)
- **Prendre en compte les besoins en équipements** dans la production de logements

### 5.1.2 Un enjeu de réhabilitation, d'entretien, de prévention de la dégradation du parc existant

- Traiter les problématiques d'inconfort et d'indignité, notamment dans le parc locatif privé dont le rôle social et le rôle d'accueil de nouveaux ménages sont prégnants
- Amélioration des performances énergétiques et phoniques, notamment dans le parc locatif social
- Mise de logements aux normes de confort, notamment les logements occupés par leurs propriétaires
- Actions préventives voire curatives en faveur des copropriétés

### 5.1.3 Les publics spécifiques

- Réaliser l'aire d'accueil pour les Gens du Voyage
- Développer l'offre pour le logement des jeunes (étudiants et salariés)
- Accompagner les personnes âgées en situation de précarité, de mobilité réduite (adaptation des logements du parc privé et social, aide au maintien à domicile)

## 5.2 Calcul du point mort

Le calcul du point mort correspond au besoin en logement pour maintenir la population au même niveau. Ainsi, tout logement créé au-delà du « point mort » permet d'accueillir de nouveaux ménages ayant pour effet d'accroître la population.

Les trois éléments déterminants pour calculer le point mort sont :

- le desserrement des ménages
- le renouvellement du parc
- la variation des logements occasionnels / vacants / secondaires

Le calcul du point mort 1999 – 2008 permet de savoir si l'évolution du nombre de logements durant cette période a été suffisant pour permettre le desserrement des ménages voire pour accueillir de nouveaux ménages représentant un nombre d'habitants supplémentaires.

Pour ce faire, les données suivantes issues de l'INSEE et, pour la construction neuve de SITADEL, ont été mobilisées.

|                                       | 1999   | 2008   | 2008-1999 |
|---------------------------------------|--------|--------|-----------|
| <b>Résidences principales</b>         | 14684  | 16 190 | 1506      |
| <b>Résidences secondaires</b>         | 227    | 200    | -27       |
| <b>Logements vacants</b>              | 1040   | 697    | -343      |
| <b>Total logements</b>                | 15951  | 17 086 | 1135      |
| <b>Construction neuve 1999 - 2008</b> |        |        |           |
| <b>moyenne annuelle</b>               | 1 615  |        | 179       |
| <b>Population des ménages</b>         | 34 854 | 36 647 | 1 793     |
| <b>Ménages</b>                        | 14684  | 16 190 | 1506      |
| <b>Taille moyenne des ménages</b>     | 2,37   | 2,26   |           |

Le tableau ci-après montre que pour conserver le même nombre d'habitants entre 1999 et 2008 tout en permettant le desserrement des ménages (qui nécessite plus de logements pour loger le même nombre d'habitants) il aurait fallu disposer de 1 232 logements supplémentaires par rapport à 1999, soit une moyenne annuelle de 137 unités.

Sur cette période l'offre supplémentaire est 1 985 logements soit 753 logements de plus que le minimum requis pour une stabilité du nombre d'habitants. Ce delta de 753 logements a donc permis d'accueillir de nouveaux ménages conduisant à un développement démographique appelé « Effet démographique ».

|  | Besoins en logements |                  | Offre   |              |                  |
|--|----------------------|------------------|---|--------------|------------------|
|  | 1999 / 2008          | Moyenne annuelle |   | 1999 / 2008  | Moyenne annuelle |
| <b>Desserrement des ménages =</b><br>(Population des ménages 2008 / Taille moyenne des ménages 2008) - (Population des ménages 2008 / Taille moyenne des ménages 1999) = (16 215 – 15 463) | 752                  | 84               | <b>Production neuve</b><br>(constructions 1999 - 2008)  | 1615         | 179              |
| <b>Renouvellement du parc =</b><br>Construction 1999/2008 – Evolution du parc de logements 1999/2008 (1 615 – 1 135)   | 480                  | 53               | <b>Transformation de résidences secondaires et logements vacants en résidences principales =</b> (1040 + 227) – (697 + 200) | 370          | 41               |
| <b>Point mort (Besoin en logements)</b>  | <b>1 232</b>         | <b>137</b>       | <b>Offre de logements</b>   | <b>1 985</b> | <b>221</b>       |
| <b>Effet démographique</b>   | 753                  | 84               |   |              |                  |
| <b>Total</b>   | <b>1985</b>          | <b>221</b>       |   |              |                  |

Source : INSEE / SITADEL 2 - logements commencés en date réelle