



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 27 JANVIER 2025

DIRECTION DE L'URBANISME ET DE LA STRATEGIE FONCIERE
DIRECTION DES GRANDS PROJETS URBAINS ET ACTION CŒUR DE VILLE

5

OBJET : AVIS DU CONSEIL MUNICIPAL SUR LE PROJET DE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT INTERCOMMUNAL – PLHI - ARRETE POUR LA PERIODE 2025-2030

DELIBERATION APPROUVEE PAR	Voix-pour	Voix-contre	<u>A l'unanimité</u>
	<u>Abstentions :</u> 2 MM LOYER et MASSIAUX	Non-participation au vote	

Annexe : projet arrêté de PLHI

L'An deux mille vingt-cinq, le vingt-sept janvier à dix-neuf heures,
Le Conseil municipal, dûment convoqué par Mme le Maire le vingt-et-un janvier deux mille vingt-cinq,
S'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Madame BERNO DOS SANTOS,
Maire,

PRÉSENTS :

Mme BERNO DOS SANTOS, Mme CONTE, M MONNIER, Mme SMAANI, M MEUNIER, M NICOT,
Mme HUBERT, M DE JESUS PEDRO, Mme EMONET-VILLAIN, M ROGER, Mme TAFAT,
Mme DEBUISSER, M PROST, Mme BELVAUDE, M POCHAT, Mme GRAPPE, M GEFFRAY,
Mme KOFFI, M DOMPEYRE, M SIMEONI, M JOUSSEN, Mme MESSMER, Mme ALLOUCHE,
M MOULINET, Mme GUILLEMET, M LARTIGAU, Mme BARRE, Mme LEPERT, M PLOUZE-MONVILLE,
M DUCHESNE, M LUCEAU, M SEITHER, M MASSIAUX, M LOYER, Mme SOUSSI

ABSENTS EXCUSÉS :

Mme GRIMAUD
Mme OGGAD
M DREUX
M DJEYARAMANE

POUVOIRS :

Mme GRIMAUD à M MEUNIER
Mme OGGAD à Mme SMAANI
M DREUX à M MONNIER
M DJEYARAMANE à Mme CONTE

SECRETAIRE : Karine CONTE

Les Membres présents forment la majorité des Membres du Conseil en exercice, lesquels sont au nombre de trente-neuf.

RAPPORT AU CONSEIL MUNICIPAL DE MONSIEUR PATRICK MEUNIER

Conformément à l'article L. 302-2 du code de la construction et de l'habitation, le projet de Programme Local de l'Habitat Intercommunal (PLHi), arrêté par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à savoir la CU GPSEO a été transmis aux communes qui disposent d'un délai de deux mois pour faire connaître leur avis.

La ville de Poissy a reçu par mail le document en date du **24 décembre 2024**. La présente délibération présente donc les grandes lignes de ce document ainsi que les enjeux au niveau communal et propose donc de porter un avis.

1. Historique et calendrier

Il est rappelé qu'un premier Programme Local de l'Habitat (PLH) communal avait été approuvé le 20 décembre 2013, pour la période **2013-2019**. Ensuite en 2016, la compétence « Habitat » a été transférée à la Communauté Urbaine GPSEO et fort logiquement cette dernière, a engagé, par délibération en date du 12 mai 2016, l'élaboration de son premier **Programme Local de l'Habitat Intercommunal (PLHi)**, pour la période **2018-2023**.

Le PLHI a ensuite été approuvé définitivement par délibération communautaire du **19 février 2019**.

Celui-ci fixait au territoire communautaire un objectif de 2 300 logements autorisés par an, avec a minima 870 logements sociaux, de 2018 à 2023.

L'actuel PLHI arrivait à échéance fin 2023 ; la Communauté Urbaine a, par délibération en date du **14 décembre 2023**, acté la prorogation du PLHI, tout en engageant l'élaboration d'un nouveau PLHI, en collaboration avec les communes du territoire.

Ainsi, le Conseil Communautaire du **19 décembre 2024** a arrêté le projet de PLHI pour la période **2025-2030**. Ce dernier a ensuite été envoyé à l'ensemble des communes et celles-ci ont 2 mois pour émettre un avis (nous sommes dans cette phase). Comme indiqué supra, Poissy a reçu par mail le projet arrêté le **24 décembre 2024**.

Le **10 avril 2025**, le Conseil Communautaire arrêtera une deuxième fois le PLHI, en prenant en compte l'avis des communes émis par délibération.

Ce PLHI sera transmis ensuite aux services de l'Etat, via le Préfet des Yvelines. Après deux options existent :

- soit l'Etat émet un avis favorable et dans ce cas, la Communauté Urbaine pourra adopter le PLHI à l'horizon septembre 2025,
- soit l'Etat émet un avis défavorable et le projet de PLHI doit être modifié, afin de prendre en compte les remarques de l'Etat avec une reprise de la procédure.

Le comité régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) est également saisi.

L'adoption du PLHI n'est donc pas une procédure complètement décentralisée puisque in fine, c'est l'Etat qui a le dernier mot.

2. Qu'est qu'un Programme Local de l'Habitat intercommunal ?

2.1. Définition, objectifs et principes

Le Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHi) est défini par l'article **L. 302-2 du Code de la Construction et de l'Habitation** qui mentionne que « *1. Le programme local de l'habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer la performance énergétique de l'habitat et l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.*

Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent, ainsi que du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, du schéma départemental d'accueil des gens du voyage ».

La mise en place du PLHI est obligatoire pour les Communautés Urbaines (C.U.) et s'impose donc à notre intercommunalité.

Il constitue ainsi l'outil le plus complet pour définir la politique locale de l'habitat au niveau de l'intercommunalité en prenant en compte les spécificités démographiques et économiques de celle-ci.

Document opérationnel de programmation, le PLHi décline les actions non seulement à l'échelle de l'intercommunalité mais aussi à celle des communes (nombre de logements à construire et typologie, besoins spécifiques pour les populations fragiles, accompagnement, lutte contre la précarité énergétique ou l'habitat dégradé, l'habitat indigne ...), tout en précisant les moyens mobilisés pour y parvenir et un calendrier prévisionnel.

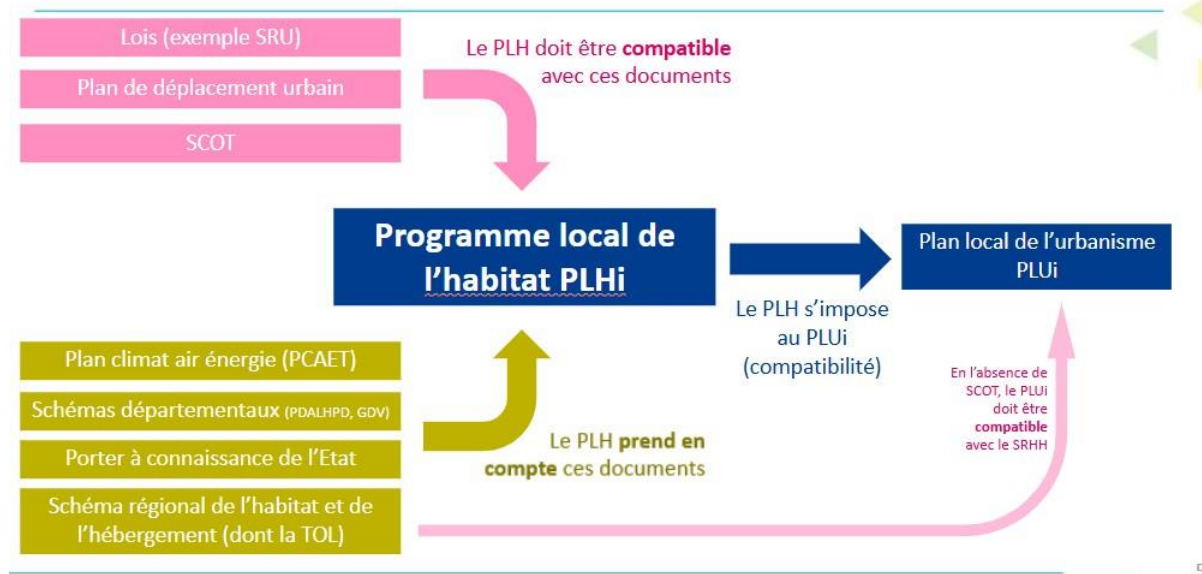
A ce titre, le PLHi intervient sur l'ensemble des champs de la politique de l'habitat, en particulier :

- Le parc social et privé,
- Les constructions nouvelles et la gestion du parc existant de logements,
- Les populations spécifiques (jeunes/étudiants, gens du voyage, personnes en situation de précarité, personnes en situation de handicap...),
- La planification à l'accompagnement social dans le logement et l'hébergement.

Il est doté d'observatoires animés par la CU pour suivre les effets des politiques mises en place. Une évaluation à mi-parcours et à la fin de PLHi doit par ailleurs être menée.

Il est précisé que le PLUI doit être compatible avec le PLHi.

Hiérarchie des normes habitat



5

2.2. La gouvernance

Un comité local de l'habitat, piloté par le vice-président à l'Habitat de la Cu GPSEO, intégrant les 73 communes et les principaux partenaires (Etat, Département, Action Logement, AORIF) a été institué. Il se réunit pour débattre des enjeux habitat du territoire et des actions à mettre en œuvre. Il examine et acte le projet de PLHi.

Un comité restreint a été également mise en place pour préparer et orienter les travaux du PLHi. Ces deux comités se sont réunis à plusieurs reprises en 2024.

Le Conseil communautaire lance les procédures d'élaboration, arrête le projet et adopte le PLHi après avis des communes et de l'Etat.

3. Contenu du Programme Local de l'Habitat intercommunal de la CU GPSEO

Le PLHi se décompose en 3 parties :

3.1. - Le diagnostic

Le diagnostic, réalisé dans le cadre d'une étude à l'échelle de l'intercommunalité, expose l'état des lieux du fonctionnement de l'habitat dans ses dimensions quantitatives et qualitatives.

Il correspond à une phase d'analyse des données spatiales et sociales et prend en compte les différents processus de valorisation ou de dévalorisation des quartiers.

Il doit également considérer le fonctionnement du marché immobilier local, la dynamique urbaine, estimer le développement démographique et socio-économique.

Mettant en perspective l'évolution du territoire au regard du thème de l'habitat, il amorce le débat sur les principales problématiques existantes.

Quelques chiffres, selon le PLHi, la population de la CU était **427 896 habitants en 2021**, soit un apport annuel de population de **3 460 nouveaux habitants entre 2016 et 2021** (apports extérieurs et naissances) ; si l'on suit ce rythme annuel la population devrait approcher les **457 000 habitants à l'horizon 2030**.

Il est à noter que la population est particulièrement jeune puisqu'en 2020, **40 % de la population avait moins de 30 ans**. Les plus de 60 ans représentait 25 % du total contre 20 % à l'échelle de l'Île-de-France.

Toutefois au niveau de la jeunesse, le territoire n'est pas uniforme, car celle-ci est très présente dans les zones urbanisées et beaucoup moins dans la ruralité.

Au niveau « résidences », la CU compte près de **167 000 résidences principales soit 92 % de l'ensemble**, les résidences secondaires ne représentant que 1,8 %, le reliquat étant les locaux vacants.

La répartition entre les types de logements est plutôt bien répartie puisque nous sommes en présence **de 46,5% de logements collectifs et 52,1% de logements individuels**.

Une petite majorité de ces logements est occupée par des propriétaires soit 54,5 % de l'ensemble contre 18 % pour les locations privées et 26 % à 28 % (selon les sources) pour le logement social.

Le taux de « logement social » est donc relativement élevé à l'échelle de la CU, mais la répartition territoriale n'est pas équilibrée.

En effet sept villes en 2022 (Mantes la Jolie, les Mureaux, Aubergenville et Carrières-Sous-Poissy ...) ont un taux supérieur à 35% tandis que d'autres communes ont un taux inférieur à 20 % (Villennes-sur-Seine, Orgeval, Andrésy, Issou), sans parler des nombreuses petites communes à l'Ouest du territoire qui ne sont pas soumises aux obligations de la loi SRU.

Poissy est dans la moyenne haute avec **31,88% de logements sociaux**, taux qui se réduit un peu plus cependant, depuis quelques années (mécaniquement du fait des constructions de nombreux logements en accession privée sur le territoire pisciacais).

Toutefois, le taux de logements sociaux dans les communes carencées est passé de 13 % à 17 % ce qui est plutôt encourageant même si cela est encore insuffisant. Notons enfin que la demande de logements sociaux est largement supérieure à l'offre. Il existe une forte tension sur les demandes de logements locatifs sociaux pour les communes de Mantes-la-Jolie, Poissy, les Mureaux, Conflans-Sainte-Honorine et Carrières-sous-Poissy. Ces dernières regroupent 50% des dossiers de demande de logement locatif social.

La construction de logements sur la période du PLHI a été prolifique puisque **3 000 logements ont été construits depuis 2018 avec un pic en 2022.**

Ces logements ont été réalisés majoritairement dans le secteur Est (Poissy, Carrières-sous-Poissy, Achères, Conflans Sainte Honorine) un peu moins d'un tiers dans le secteur Ouest (Mantes la Jolie, Mantes la Ville, Limay), le reliquat dans le secteur centre (Les Mureaux, Meulan).

Cependant, le nombre de logements a chuté en 2023 et l'année 2024 devrait fortement confirmer cette tendance, avec une perspective en 2025 incertaine marquée notamment par la fin du dispositif Pinel, même si les taux d'intérêt sont à la baisse et que les prix stagnent ou diminuent dans certains secteurs.

La production de logements s'est faite dans les espaces urbains existant et notamment en renouvellement urbain et concerne à plus de 80 % des appartements. Les extensions urbaines ont été très largement limitées et particulièrement à Poissy où celle-ci a été marginale avec seulement quelques pavillons construits au niveau des Hameaux (en zones déjà classées urbaines dans le PLUI)

Parmi les typologies de logements, les T1 et les T2 (44 ,5%) sont surreprésentées pour, selon le projet de PLHI répondre à la demande ; cependant on peut s'interroger si cette surreprésentation n'est pas en partie liée aux investisseurs désireux de bénéficier des dispositifs de défiscalisation de type « loi Pinel » étant précisé que la volonté de la ville de Poissy n'est pas de favoriser ce type de logement.

Si le territoire de la CU GPSEO reste un territoire jeune, il fait cependant face à un phénomène de vieillissement accéléré. Ainsi, la tranche de population des 60 ans et plus présente des besoins en logements ou hébergements spécifiques, en lien avec les niveaux de revenus et le degré d'autonomie nécessite d'être pris en compte dans le cadre du PLHi.

PRINCIPES GÉNÉRAUX DE LA POLITIQUE HABITAT 2025-2030 : se loger et habiter le territoire

Le projet de territoire de GPS&O a été adopté le 23 septembre 2021 et renforcé en 2022 par une feuille de route stratégique pour un territoire attractif où il fait bon vivre.

Il reste beaucoup à faire pour trouver l'équilibre du territoire : d'un côté la mise en œuvre de **grands projets d'aménagements** indispensables à **notre développement**, de l'autre l'exercice de **compétences du quotidien**, au cœur des **attentes des habitants** et des élus qui les représentent.

Il s'agit donc de réussir simultanément le défi de l'**attractivité**, de l'autre celui de la **proximité** et de la **qualité de vie**.

En 2024, l'élaboration du 2^{ème} PLHi de GPS&O vient approfondir le projet de territoire sur l'habitat. Les analyses réalisées et les échanges qui se sont tenus avec les communes et les partenaires ont permis de mettre en lumière les problématiques habitat du territoire et de dégager des grands enjeux pour les années à venir.

 Une croissance démographique portée par les naissances, un déficit migratoire qui se résorbe
2,5 NAISSANCES pour un décès

 **14,5% des ménages vivent sous le seuil de pauvreté**
20% dans le parc locatif privé, 31% dans le parc locatif social

 Pour 10 ménages habitant GPS&O
Plus de 8 VOITURES

 Pour 10 actifs en emploi habitant GPS&O
7 EMPLOIS sur le territoire
6 prennent leurs voitures pour aller travailler

 **88 000 voitures** chaque jour sur l'A13
144 000 voyageurs chaque jour dans les gares du territoire



73% DE LOGEMENTS PRIVÉS

48% de logements potentiellement énergivores

11 000 logements vacants dont 1 900 depuis plus de 2 ans

17 500 logements passables à mauvais
dont 2 000 potentiellement indignes

Le parc de logements neufs ne représente chaque année que 1,5% du stock de logements



3 000 logements autorisés par an entre 2018 et 2022, mais seulement 1950 en 2023

Plus de 22 000 logements mis en chantier depuis la création de la CU dont 20% en extension urbaine

Une diminution de la part des acquéreurs locaux à 1/3 pour les appartements neufs

Une diminution de la part des ouvriers ou employés à 12% des acquéreurs de logements neufs



Pour le proche avenir, les concertations avec l'ensemble des élus « *ont montré des approches relativement hétérogènes sur la poursuite du développement entre volonté de continuer le développement, interrogation sur son impact et souhait d'arrêter les projets. De cette diversité ressort tout de même une tonalité commune sur la maîtrise du développement. Tout l'enjeu va porter sur la capacité du territoire à trouver un équilibre satisfaisant entre abordabilité, qualité et quantité* ».

3.2. Les orientations énoncent les principes et les objectifs du PLHI

Le PLHI part du constat (que nous partageons) « *qu'habiter ce n'est pas uniquement se loger* ».

En effet la création de logements surtout à grande échelle n'est pas neutre en termes de déplacement, de voirie, d'équipements de superstructure (sportif, scolaires, culturels), d'assainissement.

Le PLHI doit donc prendre en compte ces politiques publiques qui sont en grande partie de la compétence de la Communauté Urbaine. Cela sera le cas au niveau des orientations et surtout dans le programme d'action (cf. infra).

Les orientations ont des objectifs quantitatifs afin de répondre à la croissance naturelle de la population et des objectifs qualitatifs afin que le PLHI ne se résume pas qu'à des objectifs chiffrés.

3.2.1. Les objectifs quantitatifs

Le PLHI ambitionne la construction de **2 418 logements minimum par an**, ce qui représente 14 508 logements pour la durée du présent PLHI. Il est prévu la réalisation de 25 % de logements sociaux soit 605 logements à autoriser par an ce qui fait 3630 logements sur 6 ans.

Cependant, la construction de ces logements se déclinera différemment en fonction du nombre de logements sociaux existants sur la commune.

Ainsi, la commune de Poissy qui possède un nombre de logements sociaux suffisants eu égard à la loi SRU, n'aura comme obligation que d'en construire 12 par an.

En revanche, des communes carencées comme Orgeval ou Andrésy devront en réaliser respectivement 54 et 65 par an.

Enfin il est envisagé également de bâtir 10 % de logements intermédiaires, que cela soit en accession ou en location. Ces logements devront être à 88 % des appartements (80 % dans l'actuel PLHi), 10% des pavillons et le reliquat en maisons groupées.

Cela aura comme conséquences positives que 90 % des logements seront en secteur urbain (renouvellement et urbain résiduel) et seulement 10 % en extension urbaine. Ces habitations seront réalisées pour la moitié dans le secteur Est.

Cet apport supplémentaire de population engendrera 4 300 enfants en plus, 13 000 actifs dont 7400 qui iront travailler en voiture avec aussi plusieurs tonnes d'ordures ménagères et de déchets triés.

3.2.2. Les objectifs qualitatifs des orientations déclinent les ambitions suivantes (liste non exhaustive) :

- Continuer à produire des logements adaptés aux jeunes pour les étudiants mais aussi avec une offre spécifique pour les jeunes actifs en lien avec les besoins des employeurs dans des secteurs proches des transports en commun et des services,
- Anticiper le vieillissement de la population en développant des logements spécifiques pour les aidants et les seniors, en favorisant l'évolutivité des logements afin de maintenir les personnes âgées à domicile le plus longtemps possible, en limitant autant que faire se peut les résidences de service privées peu abordables pour les habitants de la CU et qui ne correspondent pas la demande, en favorisant les résidences intergénérationnelles,
- Améliorer la qualité des logements en préconisant des surfaces minimum pour les pièces à vivre (23 m2 pour un T3 par exemple), de grande chambres, en favorisant la mutabilité et l'évolutivité des logements, la luminosité et le confort thermique étant précisé que cela se fait déjà sur Poissy, sur la ZAC EOLES / écoquartier Rouget de Lisle,
- Eviter l'étalement urbain comme cela a déjà été fait dans l'ancien PLHi en lien direct avec le PLUI,
- Construire des logements éco-responsables en encourageant notamment la réalisation de bâtiments à énergie positive.

3.3. Le programme d'actions

Le programme d'action est constitué de **30 actions** qui mettent en œuvre les principales orientations susmentionnées. Parmi celles-ci (mentionnées en annexes), il faut dénombrer 22 actions générales existantes déjà dans le PLUI actuel (plateforme de l'Habitat, observation et accompagnement du logement des jeunes, prises en compte de l'habitat des seniors, création d'aire de grands passages lutte contre l'habitat indigne, etc.), ainsi que des actions territorialisées **dont deux concernent Poissy, à savoir spécifiquement**

- **le quartier de Beauregard (Cf. annexes action n°18 – Renouvellement Urbain) et**
- **le centre-ville (Cf. annexe action n°21 – intervention dans les centres-villes dégradés).**

Action 18 : Renouvellement urbain de Beauregard

ACTION 18 ▶ En rapport avec orientations : Acheter la transformation des quartiers

Renouvellement urbain de Beauregard, à Poissy

CONTEXTE & ENJEUX

Projet de renouvellement urbain qui bénéficie d'une convention partenariale PRIOR signée en 2023.

Situé au sud de la ville, Beauregard bénéficie de la proximité avec les grands axes routiers, l'hôpital intercommunal de Poissy-Saint-Germain-en-Laye et la villa Savoye.

Construit à la fin des années 1950, il compte 2 060 logements, 1 724 logements sociaux et 336 logements en copropriétés, qui regroupent 5 685 habitants, soit 15% de la population municipale.



MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Territorialisation : Poissy

Porteur de l'action
> GPS&O, Direction du renouvellement urbain

Partenaires associés
Ville de Poissy, Domnis/Les Résidences Yvelines
Essonne/Toit et Jolie/Villogia, Promoteurs,
Département des Yvelines

Calendrier
> 2025-2028 : réhabilitation des logements sociaux
> 2026-2028 : construction des logements neufs privés
> 2025-2030 : aménagement des voiries, espaces publics et espaces extérieurs privés

Moyens humains > 1 ETP

Moyens financiers
58,3M€ d'investissement HT toutes maîtrises d'ouvrage confondues. 15,6 M€ TTC d'investissement GPS&O en aménagement de voiries.

Modalités de suivi
Gouvernance partenariale qui s'incarne dans les COTECH et COPIL.

OBJECTIF(S) DE L'ACTION

- ✓ Améliorer l'attractivité du quartier en s'appuyant sur un renouveau de l'image résidentielle
- ✓ Renforcer les polarités existantes avec la restructuration des places et squares et la modernisation de l'offre en service public
- ✓ Permettre une ouverture du quartier, favoriser une interconnexion avec le territoire communal et promouvoir les mobilités douces dans un cadre paysager revalorisé.

DESCRIPTIF DE L'ACTION

- ✓ Réhabilitation de 584 logements sociaux et démolition de 60 logements
- ✓ Construction de 330 logements privés en diversification de l'offre existante
- ✓ Résidentialisation de 762 logements sociaux
- ✓ Réhabilitation d'équipements publics, de squares et places communaux
- ✓ Aménagement des axes stratégiques du quartier et création de voies nouvelles à l'intérieur des îlots résidentiels

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT INTERCOMMUNAL 2025-2030



Action 21 : Intervention dans les centres anciens dégradés

ACTION 21 ▶ Intervention dans les centres anciens dégradés

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE



Territorialisation
Cette action concerne des secteurs ciblés du territoire intercommunal

Porteur de l'action
> GPS&O
> Direction du renouvellement urbain

Partenaires associés
Communes, Anah, DDT78, Banque des Territoires

Calendrier
> fonction du démarrage de chaque étude et OPAH (8 centres anciens)
> 2025-2026 : réflexion sur les nouveaux secteurs à traiter, outils et moyens

Moyens humains > 2,5 ETP

Moyens financiers
6 M€ études pré-op, suivi animation OPAH RU dont 2,7M€ de projets en cours (ORT) – 2,7M€ de recettes attendues

Modalités de suivi
Suivi propre à chaque opération dont COTECH et COPIL annuels

19 centres anciens dégradés repérés:
Aubergenville, Achères, Andrésy, Conflans-Sainte-Honorine, Carrières-sous-Poissy, Chanteloup-les-Vignes, Epône, Les Mureaux, Limay, Mantes-la-Jolie, Meulan-en-Yvelines, Mézières-sur-Seine, Poissy, Rosny-sur-Seine, Triel-sur-Seine, Vaux-sur-Seine, Verneuil-sur-Seine, Vernouillet

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT INTERCOMMUNAL 2025-2030



Deux nouvelles actions vont être mises en œuvre : l'action n°7 avec la création de référentiels produits et ménages et l'action n° 9 intitulée anticipation des impacts sur le territoire.

L'action n°7 aura notamment comme objectifs de « définir pour chaque ménage cible les caractéristiques techniques, financières et géographique des logements à produire » afin que l'offre corresponde à la demande et aux besoins de la population et du territoire. Une première analyse sera réalisée sur les logements Locatifs Intermédiaires (LLI) et ceux en accession sous la forme d'un Bail Réel Solidaire (BRS). Pour cela il sera mis en place un tableau de bord basé sur les ménages.

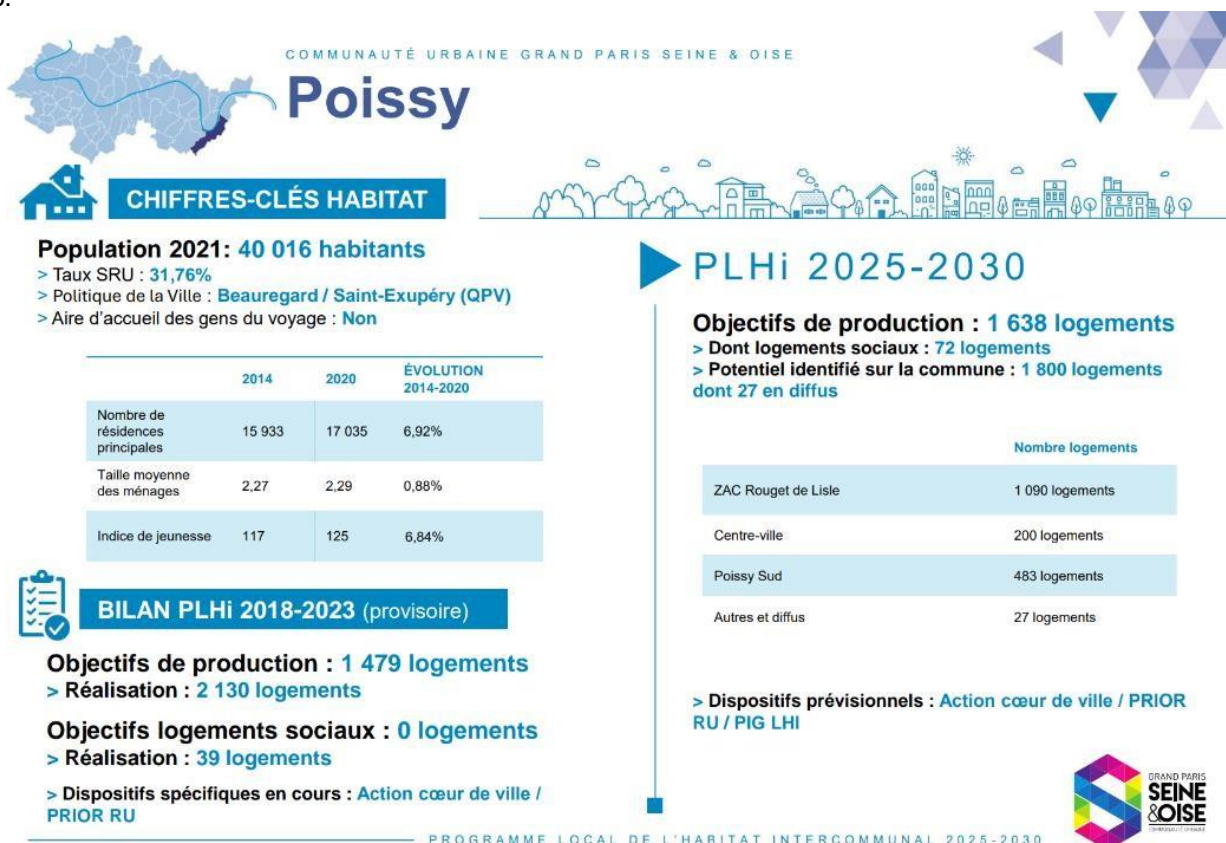
L'action n°9 est une action importante car elle porte sur les impacts de la réalisation de logements sur les autres politiques publiques et notamment les mobilités, les emplois, l'assainissement et les déchets. Elle présentera donc une vision transversale du logement et de ses conséquences sur le territoire de l'ensemble de la CU.

Un groupe de travail spécifique sera mis en place au niveau de la Communauté Urbaine. On peut émettre le vœu que les communes soient associées à ce groupe de travail ou a minima qu'elles soient informées de leurs travaux.

4. Le PLHi applicable à Poissy

Poissy, en quelques données :

Poissy est pôle urbain majeur qui polarise le secteur Est du territoire. En 2020 le nombre de résidences principales était de 17 035 et la taille moyenne des ménages était 2,29 en légèrement augmentation par rapport à 2014 (2,27). Toutefois, ce taux est inférieur à la moyenne de la Communauté urbaine qui est un peu supérieur à 2,5.



Le territoire pisciacais compte deux quartiers « politique de la Ville » - QPV : Beauregard, et Saint Exupéry, le quartier de la Coudraie (ex quartier ANRU) étant sorti du dispositif.

La commune de Poissy est aussi concernée par les dispositifs spécifiques que sont « Action Cœur de Ville » et le Programme de Relance et d'intervention pour l'offre Résidentielle des Yvelines (PRIOR) sur le quartier de Beauregard et sur l'EcoQuartier Rouget de Lisle (qui est aussi labélisé 100 quartiers Innovants et Ecologique au niveau régional et EcoQuartier au niveau national).

Concernant l'actuel PLHi, à Poissy, ont été réalisés **2 130 logements** sur la période 2018 - 2023 alors que la programmation initialement prévue était seulement de **1 479 logements**. Nous avons donc largement remplis nos objectifs avec **355 logements par an**.

Pour le prochain PLHI, la ville doit porter un effort de construction de **1 638 logements par an** dont 72 logements sociaux. Dans ce cadre, l'opération Rouget de Lisle portera plus de 1000 logements, le reste étant réalisés sur le secteur appelé Poissy Sud / Beauregard et le centre-ville au sens large.

Cependant, compte tenu, d'une part que le marché immobilier est atone, d'autre part que nous avons été largement excédentaires en terme de logements produits dans l'actuel PLHI, nous émettons des réserves concernant le nombre de logements demandés. A notre sens, cela ne peut être qu'un potentiel et non un objectif.

Il est donc proposé au Conseil Municipal d'émettre un **avis favorable sur le projet de Programme Local de l'Habitat Intercommunal arrêté avec des réserves** concernant le nombre de logements demandés qui est à notre sens difficilement atteignable. Par ailleurs la commune de Poissy demande à être associée ou a minima informée des travaux de l'action n°9.

Au vu des avis des communes dont Poissy, le Conseil Communautaire délibèrera à nouveau sur le projet de PLHI et le transmettra au représentant de l'Etat. Celui-ci le soumettra pour avis, dans un délai de deux mois, au comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH).

Le Conseil Communautaire adoptera ensuite le Programme Local de l'Habitat si l'Etat émet un avis favorable.

- :- :- :- :-

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment son article L. 5215-20,

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment les articles L. 302-1 et suivants, et ses articles R. 302-1 et suivants,

Vu l'article L. 302-2 4^{ème} alinéa le code de la construction et de l'habitation indiquant « *Le projet de programme local de l'habitat, arrêté par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, est transmis aux communes et établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local d'urbanisme mentionnés au deuxième alinéa, qui disposent d'un délai de deux mois pour faire connaître leur avis* »,

Vu la délibération du Conseil communautaire n°CC_2019-02-14_14 du 14 février 2019 adoptant le programme local de l'habitat 2018 - 2023,

Vu la délibération du Conseil communautaire n°CC_2022-11-24_07 du 24 novembre 2022 approuvant le bilan à mi-parcours du programme local de l'habitat 2018- 2023,

Vu la délibération du Conseil communautaire n°CC_2023-06-29_15 du 29 juin 2023 portant engagement de la procédure d'élaboration du 2ème Programme Local de l'Habitat Intercommunal, PLHi,

Vu la délibération du Conseil communautaire n°CC_2023-12-14_07 du 14 décembre 2023, portant prorogation du 1er PLHi,

Considérant que l'Etat, le Conseil départemental des Yvelines, les 73 communes membres et les acteurs de l'habitat ont été associés à l'élaboration du projet de PLHi de la période 2025-2030,

Considérant que l'état des lieux réalisé a permis de révéler les points majeurs suivants :

- Une très forte croissance démographique du territoire avec une fonction résidentielle qui s'accroît et une forte dépendance à la voiture,
- Des niveaux de construction élevés, une hausse continue des prix des logements mais qui restent attractifs pour l'Île-de-France,

- Des arrivées externes de ménages aisés au détriment des classes moyennes du territoire avec une précarité d'une partie significative des habitants notamment dans le parc locatif social et privé,
- Un parc social sous tension et un parc privé, social de fait, mais avec un potentiel de transformation important.

Considérant que pour répondre à ces enjeux, les principes généraux suivants sont proposés par le projet de nouveau PLHi :

- L'Emploi-logement-mobilité, fil d'Ariane d'une politique habitat où le logement permet d'habiter le territoire,
- Le « déjà là », le tissu existant comme socle de l'intervention habitat 2025-2030,
- Le logement neuf, levier au service du territoire et de ses habitants.

Considérant que ces principes généraux sont complétés de 7 orientations thématiques et d'objectifs quantitatifs et qualitatifs en logement neuf :

- Achever la transformation des quartiers,
- Prévenir la dévalorisation du parc de logements privés,
- Poursuivre l'intervention dans les centres anciens dégradés,
- Lutter contre les situations de mal-logement,
- Poursuivre la stratégie d'information et de services pour la rénovation énergétique,
- Poursuivre l'amélioration de la gestion de la demande et des attributions de logements sociaux,
- Répondre aux obligations pour l'accueil des gens du voyage.

Considérant que pour répondre à la croissance naturelle de la population et en lien avec les programmations communiquées par chaque commune, il est proposé de fixer les objectifs de constructions autorisées à 2 418 logements minimum par an, dont 25 % en logement locatif social et 10 % en logement intermédiaire en accession et en locatif,

Considérant que ces objectifs sont en dessous de la moyenne du précédent PLHi (3 000 logements par an entre 2018 et 2022) mais supérieurs aux résultats actuels (1 920 en 2023),

Considérant que les projets de constructions permettront d'absorber les 460 000 habitants que le territoire devrait compter en 2035 compte tenu :

- Des évolutions du parc de logement et des ménages du territoire (décohabitation des jeunes, séparation de couple),
- Du solde naturel très puissant du territoire (2,5 naissances pour 1 décès),
- De l'accueil de population nouvelle (même si le solde migratoire reste négatif).

Vu la délibération du Conseil communautaire n°CC_2024-12-19_06 du 19 décembre 2024 arrêtant le projet de deuxième Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHi) 2025-2030,

Considérant que le projet de PLHi de la période 2025-2030 a été transmis pour avis aux communes avant un nouvel arrêt tenant compte de leurs avis en avril 2025,

Considérant que le projet de PLHi de la période 2025-2030 a été transmis pour avis à la commune de Poissy le 24 décembre 2024,

Vu l'annexe 1 relative au diagnostic,

Vu l'annexe 2 relative aux orientations,

Vu l'annexe 3 relative au programme d'action,

Vu l'annexe 4 relative aux fiches communales,

Considérant l'ensemble des objectifs énoncés dans le document arrêté,

Considérant l'annexe 4 et plus particulièrement la fiche communale portant sur les objectifs de constructions attribués à Poissy,

Vu l'avis de la commission Urbanisme, Travaux, Espaces Publics et Transition Ecologique,

LE CONSEIL,

Vu le rapport,

Après en avoir délibéré,

DECIDE :

Article 1 :

D'émettre un **avis favorable avec réserve** au projet de deuxième Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHi) 2025-2030, annexé à la présente délibération et composé d'un diagnostic, d'un document d'orientations, d'un programme d'actions et de fiches communales.

La réserve porte sur le nombre de logements demandés difficilement atteignable sur le territoire communal.

Article 2 :

De demander, en tant que commune, à être associée aux travaux de l'action n°9, à savoir, « Anticipation des impacts sur le territoire ».

Article 3 :

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Versailles (56, avenue de Saint-Cloud 78011 Versailles – <https://citoyens.telerecours.fr>) dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au contrôle de légalité préfectoral, et de sa publication ou de sa notification. Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux dans le même délai ; un recours contentieux peut ensuite être formé auprès du Tribunal administratif de Versailles dans un délai de deux mois suivant le rejet explicite ou implicite du recours gracieux.

Article 4 :

D'autoriser Madame le Maire à signer toutes les pièces nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

**Le Maire,
Vice-Présidente de la Communauté Urbaine
Grand Paris Seine et Oise,
Conseillère régionale d'Île-de-France,**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'S. Berno', is written over a circular official stamp. The stamp contains the text 'SEINE-SAINT-DENIS' and 'LE MAIRE'.

Sandrine BERNO DOS SANTOS



GRAND PARIS
**SEINE
& OISE**
COMMUNAUTÉ URBAINE

Programme Local de l'Habitat intercommunal



2025-2030



Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 04/02/2025



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT INTERCOMMUNAL 2025-2030

PRÉSENTATION SYNTHÉTIQUE



Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025

Sommaire



1

Diagnostic

2

Orientations

3

Offre nouvelle 2025-2030

4

Programme d'actions



Diagnostic

Diagnostic



L'approche ménages-témoins

SOURCES : revenus pour certains ménages- INSEE
FiloSofi 2021; logement social-RPLS 2022; locatif
libre - DGALN 2023; Accession appart et maison-
Base Biens notaires 2022)

			Le logement locatif social				Autres produits locatifs		Accession à la propriété			
			PLAI	PLUS ancien	PLUS	PLS	LLI	Locatif libre	Neuf	BRS (-30% neuf)	Appart. ancien	Maison ancienne
	Femme en plein divorce avec 2 enfants	Diana	40/40 communes	22/22 communes	39/39 communes	16/29 communes		0/73 communes		1/13 communes	7/31 communes	
	Homme en plein divorce avec 2 enfants	Charles					40/73 communes	63/73 communes		10/13 communes	22/31 communes	3/66 communes
	Famille avec 2 enfants	Béatrice et Edoardo		22/22 communes	39/39 communes	29/29 communes	73/73 communes	49/73 communes		2/13 communes	11/31 communes	16/66 communes
	Jeune couple bientôt 2 ^e enfant	Harry et Mégane		22/22 communes	39/39 communes	29/29 communes	73/73 communes	71/73 communes		1/13 communes	7/31 communes	
	Foyer monoparental avec 2 enfants	Margaret	15/40 communes	21/22 communes	2/39 communes							
	Locataires parc social QPV	Elizabeth et Philippe	40/40 communes	22/22 communes	39/39 communes	15/29 communes						
	Propriétaires 1 ^{er} couronne arrivant à GPS&O	William et Kate					40/73 communes	73/73 communes	12/13 communes		31/31 communes	64/66 communes
	Jeune actif isolé qui vient travailler sur le territoire de GPS&O	Andrew	40/40 communes	22/22 communes	39/39 communes	29/29 communes	73/73 communes	64/73 communes		10/13 communes	22/31 communes	
	Isolé qui doit quitter son logement dans le locatif privé à cause de dépenses énergétiques	Edward		22/22 communes	39/39 communes	29/29 communes	33/73 communes	30/73 communes			3/31 communes	

			Le logement locatif social et les résidences intergénérationnelles				Les résidences services seniors		Rester chez elle	
	Veuve de 75 ans, propriétaire de son logement inadapté pour le vieillissement	Anne	Sauf le PLAI						Travaux d'adaptation + difficultés à trouver et maintenir les aides humaines	

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025

Diagnostic

Les chiffres clés à l'échelle de GPS&O



427 896
HABITANTS
en 2021



3 460
NOUVEAUX HABITANTS
par an en moyenne entre 2016 et 2021



83 % DES MÉNAGES
possèdent au moins une voiture,
un tiers en possède au moins deux



Un revenu disponible
médian de
23 410 €

contre 27 470 € dans les Yvelines
et 24 490 € en Ile-de-France en 2020



14,5 % DES MÉNAGES
vivent sous le seuil de pauvreté
contre 9,7% dans les Yvelines et
15,5% en Ile-de-France en 2020



60 % DES DÉPLACEMENTS
domicile-travail se font en voiture
Au moins **17 000 voitures**
supplémentaires entre 2009 et 2020



28 %
DE LOGEMENTS
SOCIAUX soit

45 226
dont 17 531 en QPV
(Données Insee RP 2020)



31 % des locataires
du parc social vivent
sous le seuil de pauvreté
(25% pour le 78, 29% pour l'IDF)



Un délai médian d'attente
pour une attribution de
19,8 MOIS en 2021



3 %
DES LOGEMENTS
sont de qualité « mauvaise »
ou « médiocre »
(Données Majic, 2020)



6,2 % de vacance soit
11 130 logements vacants
(1 900 logements vacants depuis
plus de 2 ans)

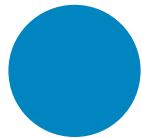


13 % du parc privé
potentiellement indigne,
soit 17 500 logements






20 % des locataires
du parc privé vivent sous
le seuil de pauvreté
contre 5 % des propriétaires en 2020

Diagnostic



Les points majeurs de l'état des lieux à l'échelle de GPS&O

- ▷ Un **territoire hétérogène** avec des disparités notamment Est, Centre, Ouest
- ▷ Une très forte **croissance démographique**
- ▷ Une **fonction résidentielle** qui s'accroît
- ▷ Une forte **dépendance à la voiture**
- ▷ Une **surchauffe de la construction** de logement ? 
- ▷ Une **hausse continue des prix** des logements (comme partout) mais qui restent attractifs 
- ▷ Des **arrivées externes de ménages aisés** au détriment des classes moyennes du territoire 
- ▷ Une **précarité** d'une partie significative des habitants
- ▷ Tension(s) sur le **parc social**
- ▷ **Parc privé**, social de fait mais avec un potentiel de transformation important





Orientations

« Se loger et habiter le territoire »

Présentation des orientations



- 1** Principes généraux de la politique habitat 2025-2030 : *se loger et habiter le territoire*
- 2** Orientations thématiques de la politique habitat 2025-2030
- 3** Cahier offre nouvelle 2025-2030 : orientations quantitatives et qualitatives pour le logement neuf

Présentation des orientations



1

Principes généraux de la politique habitat 2025-2030 : *se loger et habiter le territoire*



Emploi-logement-mobilité, fil d'Ariane d'une politique habitat où le logement permet d'habiter le territoire



Le « **déjà là** », le » tissu existant comme socle de l'intervention habitat 2025-2030



Le **logement neuf**, levier au service du territoire et de ses habitants



Mise en œuvre via :
12 actions
Cahier offre nouvelle

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025

Présentation des orientations



2

Orientations thématiques de la politique habitat 2025-2030

Achever la transformation des quartiers

Prévenir la dévalorisation du parc de logements privés

Poursuivre l'intervention dans les centres anciens dégradés

Lutter contre les situations de mal-logement

Poursuivre la stratégie d'information et de services pour la rénovation énergétique

Poursuivre l'amélioration de la gestion de la demande et des attributions de logements sociaux

Répondre aux obligations en vigueur pour l'accueil des gens du voyage



Mise en œuvre via :
18 actions
Cahier offre nouvelle

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception en préfecture : 01/02/2025

Présentation des orientations



3

Cahier offre nouvelle 2025-2030 : orientations quantitatives et qualitatives pour le logement neuf

Des objectifs quantitatifs pour répondre à la croissance naturelle de la population

Des objectifs qualitatifs pour un avenir durable du territoire avec une architecture de qualité



Offre nouvelle 2025-2030

Orientations quantitatives et qualitatives pour le logement neuf

Des objectifs quantitatifs pour répondre à la croissance naturelle de la population



2418 logements minimum
à autoriser par an, soit 14 508
logements en 6 ans

Un objectif prudent de développement
de l'offre nouvelle

**Cet objectif est décliné par
commune**

**25% en logement
locatif social** minimum, soit
605 logements à autoriser par
an, 3 630 en 6 ans

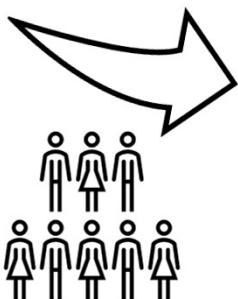
Un objectif de développement du
logement locatif social permettant un
rééquilibrage territorial et la
reconstitution ANRU

**Cet objectif est décliné par
commune**

**10% attendu en
logement intermédiaire**
en accession et en locatif

Pas d'objectifs chiffrés de
développement de l'offre intermédiaire
mais un attendu à affiner dans le
cadre de la mise en œuvre du PLHi

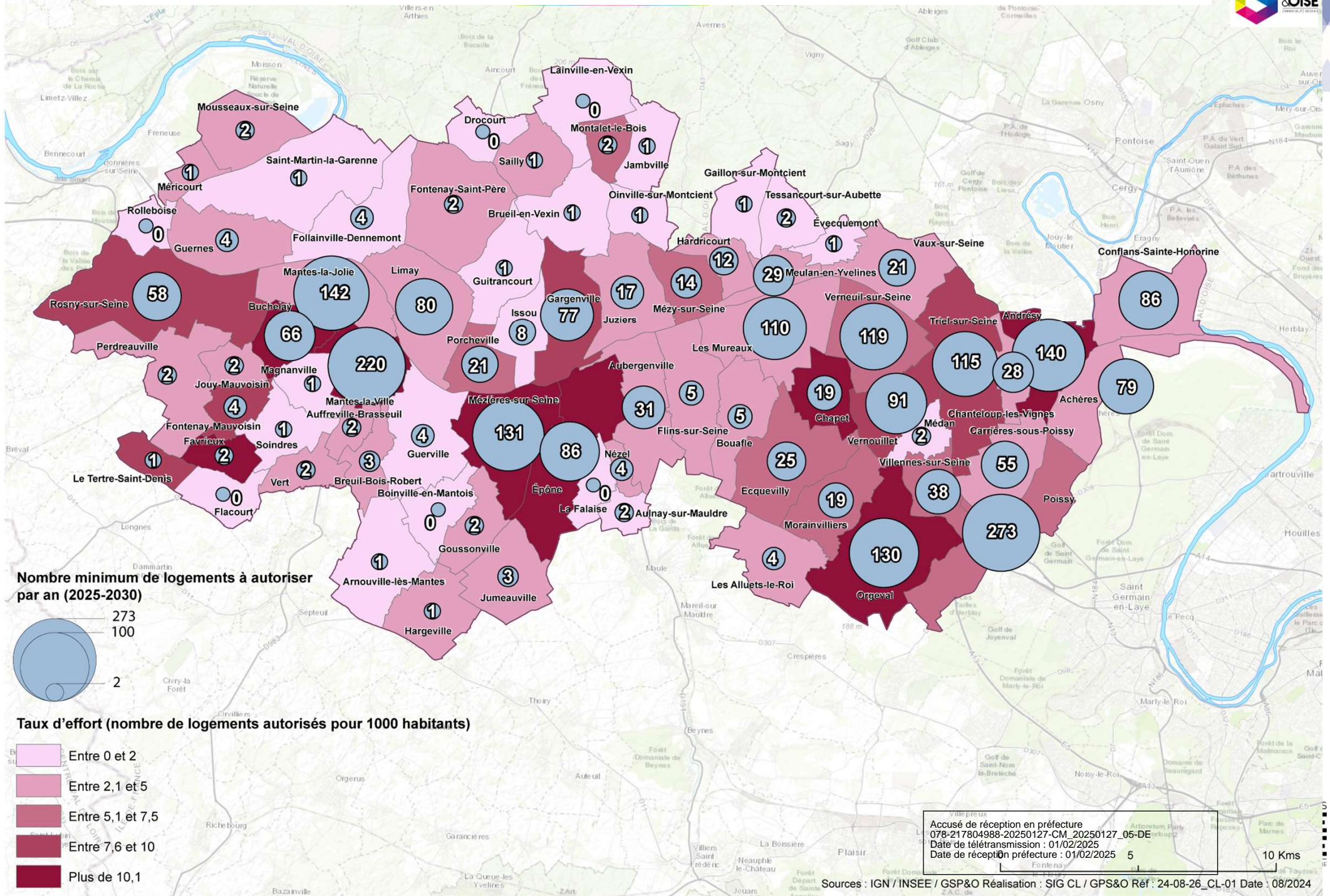
**Cet attendu n'est pas décliné par
commune**



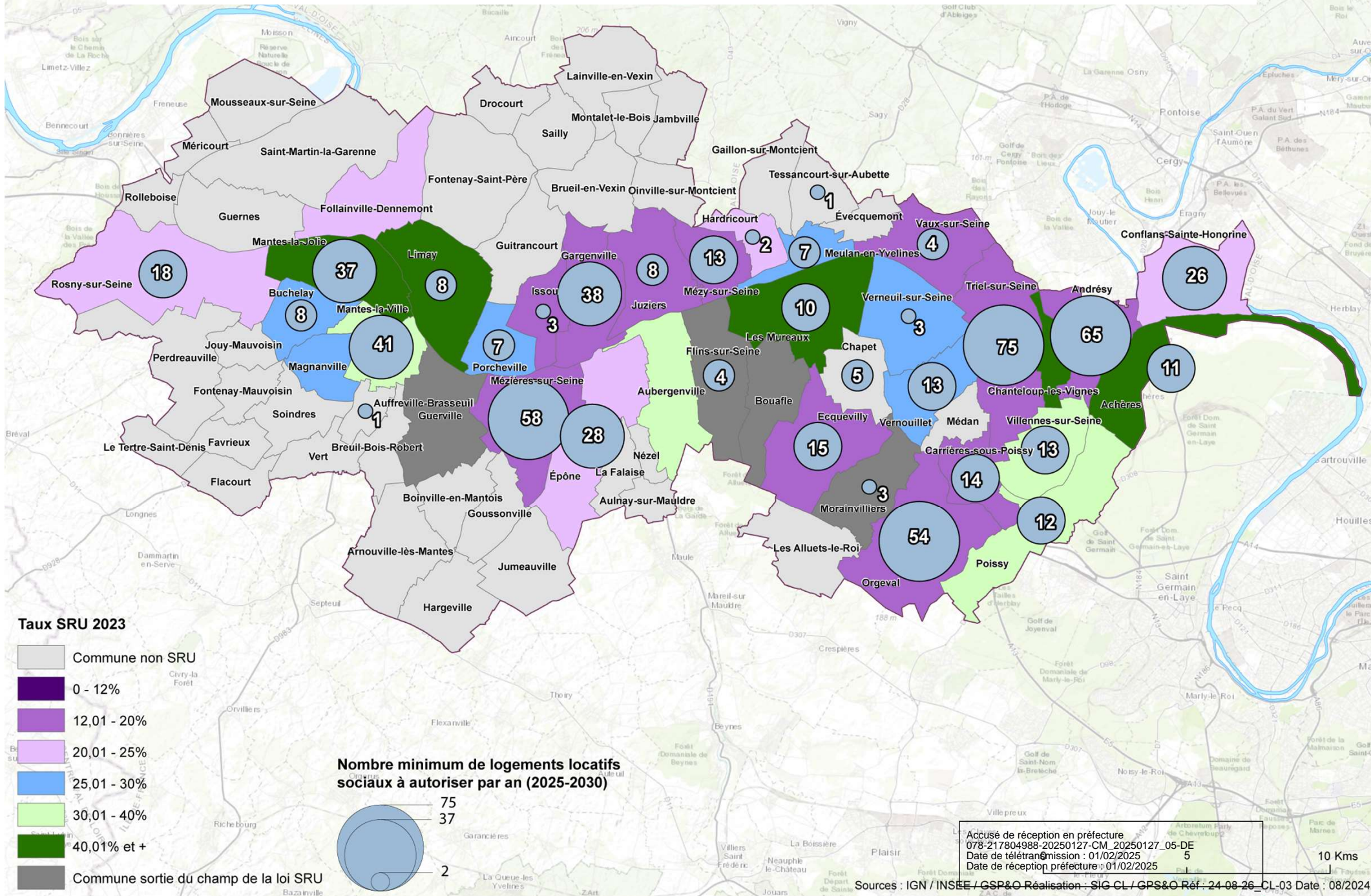
**Un impact démographique attendu qui va
rester fort :**

D'ici à 2035, le territoire pourrait ainsi compter
près de **460 000 habitants !**

Objectif minimum de logements à autoriser par an entre 2025 et 2030 et taux d'effort de construction



Objectif minimum de logements locatifs sociaux à autoriser par an entre 2025 et 2030 et taux SRU au 1^{er} janvier 2023



Des objectifs quantitatifs pour répondre à la croissance naturelle de la population



► Un impact démographique attendu qui va rester fort



459 200 habitants en 2035
+ 31 300 par rapport à 2021



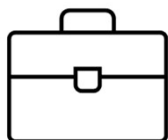
+ 6 260 tonnes d'ordures ménagères
+ 1 565 tonnes de tri



+ 4 300 enfants 2-10 ans



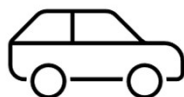
Augmentation des capacités transport et de traitement des STEP, voir nouvelle STEP



+ 13 000 actifs en emploi
9 100 emplois nécessaires pour maintenir indice de concentration



+ 7 400 actifs qui vont travailler en voiture et + 4 200 dans les transports en commun



11 000 voitures supplémentaires

Des objectifs quantitatifs pour répondre à la croissance naturelle de la population



► Grandes caractéristiques du potentiel identifié de construction de logements



94% de logements ordinaires, 6% de résidences



88% d'appartements, 10% de pavillons, 2% de maisons groupées



49% sur le secteur Est du territoire
12% sur le Centre,
39% sur l'Ouest



74% en renouvellement urbain, 16% en espace urbain résiduel, 10% en extension

Des objectifs quantitatifs pour répondre à la croissance naturelle de la population



► Une dynamique bien engagée concernant l'article 55 de la loi SRU

31 communes soumises

17 communes en rattrapage

La très grande majorité des communes va **dépasser ses obligations triennales**

3 à 5 communes pourraient dépasser le seuil des **25%** à la fin du PLHi 2025-2030

Ville	Taux de logts sociaux au 01/01/23	Objectifs minimum PLHi 2025-2030		Programmation identifiée					Atteintes projetées des obligations triennales SRU		Taux SRU théoriques projetés au 1/01/2031	
		Tous logements	Dont logements locatifs sociaux	Tous logements	Dont logements locatifs sociaux	Dont accession sociale	Total logements décomptés dans la SRU	Part SRU de la programmation	Obligations triennales théoriques	Programmation /objectifs SRU	Avec prise en compte de l'ensemble de la programmation identifiée	Avec prise en compte uniquement de la programmation SRU identifiée
ANDRESY	18,62%	842	392	926	427	23	450	49%	214	251	21,56%	24,84%
CONFLANS-SAINTE-HONORINE	22,89%	515	156	566	170	26	196	35%	355	-92	23,46%	24,34%
ECQUEVILLY	18,51%	153	88	168	96	0	96	57%	63	33	20,99%	23,01%
EPONE	22,04%	514	171	565	186	40	226	40%	77	378	28,33%	33,49%
FOLLAINVILLE-DENNEMONT	23,58%	24	0	26	0	0	0	0%	10	-10	22,93%	23,58%
GARGENVILLE	19,14%	464	227	510	248	0	248	49%	107	141	22,09%	25,37%
HARDRICOURT	20,58%	71	13	78	14	0	14	18%	40	35	24,16%	25,81%
ISSOU	15,38%	45	18	50	20	0	20	40%	30	-1	20,08%	20,68%
JUZIERS	13,69%	99	49	109	53	31	84	77%	127	-31	17,38%	18,48%
MEZIERES-SUR-SEINE	15,69%	784	349	862	381	80	461	53%	75	489	27,39%	38,51%
MEZY-SUR-SEINE	14,64%	86	79	94	86	0	86	91%	48	45	20,94%	23,02%
ORGEVAL	12,32%	782	324	860	353	127	480	56%	196	284	20,88%	26,58%
ROSNY-SUR-SEINE	23,84%	347	110	381	120	0	120	31%	24	223	26,85%	30,44%
TRIEL-SUR-SEINE	14,33%	691	452	759	493	0	493	65%	307	186	19,28%	21,90%
VAUX-SUR-SEINE	18,23%	126	23	138	25	15	40	29%	93	-47	19,07%	20,38%
VILLENES-SUR-SEINE	16,37%	229	83	252	90	0	90	36%	138	33	20,87%	22,86%
PORCHEVILLE	26,28%	127	42	140	46	0	46	33%	29	55	28,19%	31,55%
TOTAL	19,33%	5 772	2 533	6344	2762	342	3104	49%	1904	1 917	22,65%	25,31%

Cinq communes pourraient être en difficulté par rapport aux obligations triennales mais développent des stratégies pour respecter la loi. Un encart sur chacune de ces communes est proposé dans le PLHi

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception en préfecture : 01/02/2025

Des objectifs qualitatifs pour un avenir durable du territoire avec une architecture ambitieuse



- Développer des logements pour les ménages témoins du PLHi
- Veiller à la production de logements adaptés aux jeunes
- Anticiper le vieillissement de la population en développant des réponses diversifiées



- Faire la ville sur la ville grâce au foncier « invisible »
- Eviter l'étalement urbain et mieux utiliser le foncier



- Améliorer la qualité d'usage des logements
- Construire des logements écoresponsables
- Créer des copropriétés simples et durables

- Poursuivre le développement de l'accession sociale à la propriété
- En quartier prioritaire de la politique de la ville, définir finement les programmes



Programme d'actions

Présentation du programme d'actions

30 actions pour mettre en œuvre les orientations

9 intensifications d'actions existantes

2 nouvelles actions

- | | | | |
|------------------|--|------------------|--|
| ACTION 1 | Suivi, évaluation et pilotage | ACTION 16 | Renouvellement urbain des Musiciens, aux Mureaux |
| ACTION 2 | Animation partenariale | ACTION 17 | Renouvellement urbain du quartier Centre-Sud, à Limay |
| ACTION 3 | Plateforme habitat | ACTION 18 | Renouvellement urbain de Beauregard, à Poissy |
| ACTION 4 | Information des habitants | ACTION 19 | Renouvellement urbain du Parc, à Vernouillet |
| ACTION 5 | Observation et accompagnement du logement des jeunes | ACTION 20 | Analyse de la dévalorisation des logements privés et des actions menées |
| ACTION 6 | Prise en compte du besoin en logement des seniors | ACTION 21 | Intervention dans les centres anciens dégradés |
| ACTION 7 | Création de référentiels produits et ménages | ACTION 22 | Lutte contre l'habitat indigne |
| ACTION 8 | Observatoire des dynamiques de construction, des marchés immobiliers et du foncier | ACTION 23 | Lutte contre la précarité énergétique |
| ACTION 9 | Anticipation des impacts sur le territoire | ACTION 24 | Conférence intercommunale du logement |
| ACTION 10 | Accompagnement des communes dans leur programmation habitat | ACTION 25 | Stratégie d'attribution des logements sociaux |
| ACTION 11 | Animation du réseau des acteurs de la construction | ACTION 26 | Mise en œuvre plan partenarial de gestion de la demande de logement social |
| ACTION 12 | Volets habitat transversaux du renouvellement urbain | ACTION 27 | Garantie des emprunts de logements sociaux |
| ACTION 13 | Renouvellement urbain des Fleurs, à Carrières-sous-Poissy | ACTION 28 | Création aire de grand passage |
| ACTION 14 | Renouvellement urbain de la Noé, à Chanteloup-les-Vignes | ACTION 29 | Gestion des aires d'accueil et des terrains familiaux |
| ACTION 15 | Renouvellement urbain du Val Fourré, à Mantes-la-Jolie | ACTION 30 | Participation élaboration du prochain schéma d'accueil et d'habitat des gens du voyage |

Présentation du programme d'actions



MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

La territorialisation

19 actions / 30 concernent l'ensemble du territoire intercommunal
11 actions / 30 concernent une ou plusieurs communes

Les porteurs des actions au sein de GPS&O

- > Direction du renouvellement urbain
- > Direction de l'aménagement
- > Direction du développement économique
- > Direction de l'énergie
- > SIG
- > Direction générale adjointe Aménagement
- > Direction générale adjointe Vie Quotidienne

Moyens humains mobilisés

34 ETP dont :
> 13 ETP sur la gestion de la demande et la stratégie d'attribution
> 9 ETP sur les projets de renouvellement et la stratégie habitat

Moyens financiers

Sans ressaut, 112 M€ sur les 6 années du PLHi soit 18M€ en moyenne par an dont :
> 97M€ sur l'achèvement des projets de renouvellement urbain
> 5M€ sur la réponse aux obligations pour l'accueil des gens du voyage



PARTENAIRES ASSOCIÉS

Les 73 communes

Leurs élus et leurs techniciens, leurs CCAS

L'Etat

Préfet, DDT, ANRU, Anah, DDETS, ARS, PDLHI

Le Département des Yvelines

Et la Maison départementale pour les personnes âgées et handicapées, l'Agence Autonome Y,

Les associations locales

ADIL, CLLAJ, CAUE 78, Energie Solidaire, Habitat Jeunes Mantes Val-de-Seine, SOLIHA

Les bailleurs sociaux et l'AORIF

Action Logement et l'Association foncière

La Banque des Territoires

La Région Ile-de-France

Les acteurs de la construction

Constructeurs, aménageurs, EPFIF, OFS 78, Bailleurs institutionnels, promoteurs, autres acteurs de la construction

Présentation du programme d'actions



Zoom sur les actions générales, de suivi et d'animation



Moyens humains nécessaires :
0,85 ETP (+0,5 ETP par rapport à 2024)

Moyens financiers nécessaires :
104K€ soit 17K€ / an



Objectif : Faire vivre et évoluer le PLHi pendant 6 ans



Partenariats

- ✓ **Mise en place** d'une véritable animation partenarial autour du PLHi (Action 3)
Action renforcée
- ✓ **Développement** de la plateforme Habitat (Action 3)



Communication

- ✓ **Poursuite** de l'information des habitants (Action 4)



Suivi, évaluation

- ✓ **Mise en place** d'un suivi et d'une évaluation de la mise en œuvre et des impacts du PLHi (Action 1)
- ✓ **Mise en place** de bilans annuels et d'une évaluation à mi-parcours permettant de réorienter ou adapter le programme d'actions (Action 1)

CALENDRIER



Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025



Présentation du programme d'actions



Zoom sur les actions en direction de la production du logement

Objectif : Mettre toutes les chances de notre côté pour produire des logements qui apportent du mieux au territoire et à ses habitants

Moyens humains nécessaires :
5,5 ETP (+1,5 ETP par rapport à 2024)

Moyens financiers nécessaires :
767K€ soit 128K€ / an



Observation

- ✓ **Renforcement et élargissement** de l'observatoire des dynamiques de construction, des marchés immobiliers et du foncier (Action 8) **Action renforcée**
- ✓ **Mise en place** d'une connaissance de l'offre et de la demande en logement des jeunes (Action 5) **Action renforcée**



Outillage

- ✓ **Création** de référentiels produits et ménages (Action 7) **Nouvelle action**
- ✓ **Mise en place** de mesures et de projections des impacts de la croissance démographique sur le territoire (Action 9) **Nouvelle action**



Partenariats

- ✓ **Poursuite** de l'accompagnement à la demande des communes dans leur programmation habitat (Action 10) **Action renforcée**
- ✓ Animation du réseau des acteurs de la construction (Action 11) **Action renforcée**
- ✓ **Meilleure** prise en compte de la qualité du logement (Cahier offre nouvelle) et du besoin en logement des seniors grâce au diagnostic du PLHi (Action 6)
- ✓ **Achèvement** de la reconstitution et **préparation** de la diversification des opérations de renouvellement urbain (Action 12)



Dispositifs financiers

- ✓ **Poursuite** de la garantie des emprunts de logements sociaux mais l'encadrer dans un **règlement à élaborer** (Action 27)

CALENDRIER

Règlement pour les garanties d'emprunt

Renforcement observatoire

Recensement offre/demande logements des jeunes

2025

Référentiel LLI

2026

Référentiel BRS

2027

Anticipation des impacts sur le territoire

2028

2029

2030

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025

Présentation du programme d'actions



Zoom sur les actions en direction du parc ancien de logements privés



Objectif : Agir avec les outils d'aujourd'hui et préparer les interventions de demain

Moyens humains nécessaires :
3,8 ETP (= ETP 2024)

Moyens financiers nécessaires :
7,7M€ soit 1,28M€ / an



Observation

- ✓ **Amélioration** des outils d'analyse de la dévalorisation des logements privés et d'**évaluation** des actions menées ou à programmer (Action 20)



Partenariats

- ✓ **Coordination** et animation du pôle de ressources en matière d'habitat indigne, notamment via la plateforme habitat de GPS&O (Actions 3 et 22)
Action renforcée

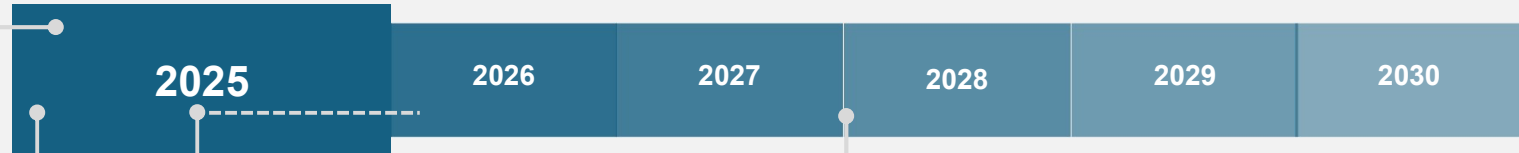


Dispositifs opérationnels

- ✓ **Intensification** de l'intervention dans les centres anciens dégradés avec 8 OPAH RU déjà en cours ou programmées (Action 21) **Action renforcée**
- ✓ **Intensification** de la lutte contre l'habitat indigne avec le permis de louer et le PIG (Action 22)
- ✓ **Poursuite** de la lutte contre la précarité énergétique (Action 23) **Action renforcée**

CALENDRIER

Finalisation des études pré-opérationnelles, Mise en œuvre OPAH RU



Passage du SARE au Pacte territorial France Rénov' (PACTE)

Réflexions stratégie parc privé : outils coercitifs, centres anciens à étudier, organisation compétence copropriétés

Fin du PIG LHI et réflexions sur suites à donner

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025

Présentation du programme d'actions



Zoom sur les actions en direction de la gestion de la demande et des attributions de logements sociaux

Objectif : Poursuivre l'amélioration de la gestion de la demande et des attributions de logements sociaux

Moyens humains nécessaires :
13,1 ETP (= ETP 2024)

Moyens financiers nécessaires
: 153K€ soit 25K€ / an



Observation

- ✓ **Renforcement** de l'observatoire du logement social, et réalisation de la qualification du parc social (Action 26)



Dispositifs opérationnels

- ✓ **Mise en œuvre** et affinage de la stratégie d'attribution des logements sociaux (Action 25) **Action renforcée**
- ✓ **Mise en œuvre** du plan partenarial de gestion de la demande de logement social (Action 26)



Partenariats

- ✓ Poursuite de la Conférence intercommunale du logement (Action 24)
- ✓ Achèvement du relogement des opérations de renouvellement urbain (Action 12)



Dispositifs financiers

- ✓ **Poursuite** de la garantie des emprunts de logements sociaux mais l'encadrer dans un **règlement à élaborer** (Action 27)

CALENDRIER



Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025

Présentation du programme d'actions



Zoom sur les actions en direction de l'accueil des gens du voyage



Objectif : Répondre aux obligations pour l'accueil des gens du voyage

Moyens humains nécessaires :
1,8 ETP (= ETP 2024)

Moyens financiers nécessaires
: 5M€ soit 837K€ / an



Aires d'accueil

- ✓ **Gestion** des aires d'accueil et des terrains familiaux (Action 29)



Aire de grands passages

- ✓ **Création** aire de grand passage (Action 28)
Action renforcée

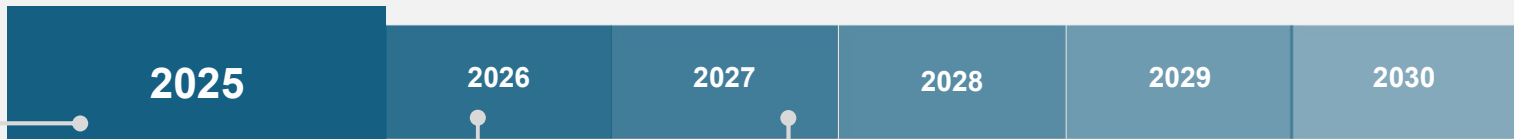


Partenariats

- ✓ Participation élaboration du prochain schéma d'accueil et d'habitat des gens du voyage (Action 30)

CALENDRIER

Arrêt du projet de schéma d'accueil et d'habitat des gens du voyage



Démarrage travaux aire de grands passages

Ouverture aire de grands passages

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025





PRESENTATION SYNTHETIQUE



Programme Local de
l'Habitat intercommunal
2025-2030



GRAND PARIS
**SEINE
& OISE**
COMMUNAUTÉ URBAINE

Programme Local de l'Habitat intercommunal



2025-2030



Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 04/02/2025

Sommaire



1

Diagnostic

2

Orientations

3

Programme d'actions

4

Fiches communales



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT INTERCOMMUNAL 2025-2030

DIAGNOSTIC



Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025

Synthèse du diagnostic	4
CHAPITRE 1 ► LIVRET MÉNAGES	10
CHAPITRE 2 ► LIVRET DE CONCERTATION	33
CHAPITRE 3 ► LES ÉTUDES ET LES DONNÉES	40
ZOOM SUR la construction de logements	62
ZOOM SUR le marché immobilier local	76
ZOOM SUR le parc de logement privé	102
ZOOM SUR les mobilités résidentielles	166
ZOOM SUR le logement des seniors	181



Synthèse du diagnostic

« Le constat majeur est la très forte croissance démographique du territoire, au double des Yvelines et de l'Île-de-France. »

Entre 2016 et 2021, ce sont 3 460 habitants supplémentaires chaque année sur le territoire ! Si le solde naturel du territoire (la différence entre les naissances et les décès) a toujours été très positif, le solde migratoire (la différence entre les départs et les arrivées) jusque-là très déficitaire se résorbe, entraînant une croissance forte de la population. La prévision du territoire d'atteindre les 450.000 habitants va très certainement être atteint avec deux voire trois années d'avance (2027-2028 contre 2030).

En parallèle, **la fonction résidentielle du territoire s'est renforcée** avec une augmentation significative des actifs liée à la croissance démographique mais des emplois qui n'ont pas suivi la même dynamique. Aussi, l'indice de concentration des emplois est en baisse et s'établit à 71,6 emplois pour 100 actifs. Les actifs de notre territoire doivent se rendre ailleurs, sur des bassins d'emploi voisins ou plus éloignés, pour travailler, passant un temps important dans les déplacements.

Aussi, **la dépendance aux transports et particulièrement à la voiture** reste très forte. Les habitants ont besoin de se déplacer en voiture pour travailler (60% des déplacements domicile-travail) mais aussi pour les actes de la vie quotidienne. C'est plus de 17.000 voitures supplémentaires sur le territoire entre 2009 et 2020. Le développement des transports en commun n'a pas levé cette dépendance et l'arrivée d'Eole ne pourra changer cet état de fait que sur un nombre limité de secteurs du territoire. Ce constat, statistique, a été fortement souligné dans les concertations. GPS&O présente un double visage : le visage « infrastructures », avec des lignes de transports en commun existantes et une desserte autoroutière assez fortes / le visage « vécu », avec une forte dépendance à la voiture et la saturation des déplacements en voiture en particulier pour le franchissement de la Seine.

La croissance du territoire a été permise notamment par **la très forte dynamique de construction** de logements : 3000 logements autorisés par

an en moyenne alors que le nombre de logements estimés nécessaire pour maintenir la population (« point mort ») était de 1100 logements, 22 000 logements mis en chantier depuis la création de la Communauté urbaine en 2016. Le rythme de production de logements a été supérieur de 20 % à l'objectif fixé dans le PLH 2028-2023. Cette production s'est faite à 76 % en renouvellement urbain ou en densification des espaces urbains existants. La réduction progressive de la taille moyenne des ménages s'est traduite par un accroissement de l'offre en résidence et en logements de petites tailles. Cette offre importante n'a pas permis de maîtriser **l'envolée des prix sur le territoire** : +13% depuis 2018 pour les appartements, +20% pour les maisons. Le marché est resté néanmoins attractif pour les Yvelines et par rapport aux territoires voisins à l'Est, cela contribuant même probablement à l'augmentation des prix.

L'étude des mobilités résidentielles et des profils des acheteurs a permis de confirmer **l'attractivité du territoire, notamment pour les ménages externes, en partie plus aisés** que les habitants du territoire **au détriment des acquéreurs locaux** et des catégories socio-professionnelles plus modestes. Ce constat statistique a également été fortement souligné dans les concertations : Le territoire de GPS&O, grande couronne parisienne et disposant notamment d'une offre en maisons individuelles, est attractif pour des urbains en quête de « ruralité mais pas trop loin de Paris quand même ».

Ces phénomènes cumulés entraînent d'une part **une concentration des ménages les plus modestes dans le parc privé de moindre qualité et le parc social le plus ancien**, particulièrement dans les QPV, d'autre part **une part croissante des ménages aisés** sur le territoire et au « milieu », **un évincement progressif des classes actives moyennes et modestes**.



Une partie significative des habitants est en situation de précarité.

Le revenu médian du territoire s'établit à 23 410 €, moins que les Yvelines (27 470 €) et l'Île-de-France et le taux de pauvreté à 14.5%, plus que les Yvelines (9.7%). La pauvreté est particulièrement forte en quartiers prioritaires de la politique de la ville (Entre 28% et 46% selon le QPV), dans le parc locatif privé (20%) et dans le parc social (31%). Ces statistiques sont confirmées par les partenaires et pèsent sur l'image du territoire. La « notoriété habitat » de GPS&O se situe plutôt dans la connaissance de certains quartiers emblématiques de la politique de la ville. C'est une image forte et caricaturale de « grande couronne réservoir résidentiel sans âme ». Selon les partenaires, il y a des atouts à faire valoir : présence de l'eau (la Seine), qualité de paysages ruraux, mais aussi grands projets urbains de longue haleine dans les QPV à valoriser.

Le parc locatif social du territoire est sous tension malgré le fait qu'il soit conséquent (28 % des résidences principales). Concentré sur l'axe Seine, il y a eu une nette augmentation des demandes et une baisse des rotations, donc des attributions avec 20 900 demandes actives en 2021 pour 3 187 attributions. La tension est particulièrement forte sur les petites typologies et pour les ménages les plus précaires. Le surplus de production de logements entre 2018 et 2020 a bénéficié au marché libre et peu à l'accession aidée et au locatif social. Néanmoins, le taux de logement social des communes déficitaires au titre de la loi SRU est passé de 13 % à 17 % entre 2018 et 2020. En matière de performance énergétique, le parc social a connu par ailleurs une évolution favorable sur la période.

Le parc locatif privé est ancien mais plutôt bien connecté aux aménités ce qui lui confère **un potentiel de transformation important**. La moitié du parc est potentiellement énergivores, 13% potentiellement indignes. Avec 10% des ménages au moins en précarité énergétique, **ce parc est social par son occupation**. Les concertations partenaires ont également soulignées que l'habitat indigne est un enjeu avec certains centres villes, identifiés, qui connaissent une dégradation de leur patrimoine, accompagnée bien entendu de son corollaire en termes d'occupation sociale.

Le PLH 2018-2023 a permis de structurer l'intervention sur le parc privé autour de dispositifs tels que le permis de louer, l'opération de revitalisation de territoire et les dispositifs opérationnelles (ORCORD-IN, POPAC,

OPAH-RU). Enfin, des actions sont menées en faveur de l'amélioration des performances énergétiques de logements.

L'approche ménage proposée dans le chapitre 1 du diagnostic a permis de mettre en lumière des situations logements caractéristiques du territoire. Pour chaque situation, à partir de revenus représentatifs du territoire, des simulations ont été réalisées pour l'accès au parc social, au parc intermédiaire, au parc libre et pour l'accession. Cette approche a mis en lumière d'une part le rôle majeur du parc social sur notre territoire, notamment le parc ancien à bas loyers d'autre part les difficultés croissantes pour les ménages locaux sur l'accession à la propriété. Le segment intermédiaire (PLS, LLI, BRS) semble avoir une place à jouer mais avec un loyer, des typologies, des localisations adaptés à notre territoire.

Enfin, l'élaboration du second PLHi est à appréhender dans un contexte marqué notamment par des évolutions réglementaires en lien avec les enjeux climatiques tels que la rénovation énergétique du parc résidentiel et l'impératif de sobriété foncière (ZAN). En parallèle, la conjoncture économique, caractérisée par une forte inflation des prix du foncier, de l'énergie et des matériaux et une hausse des taux d'intérêts, impacte fortement le marché immobilier de la construction neuve, de la vente dans l'ancien et de la réhabilitation. Les concertations des élus ont montré des approches relativement hétérogènes sur la poursuite du développement entre volonté de continuer le développement, interrogation sur l'impact du développement et souhait d'arrêter les projets. De cette diversité ressort tout de même une tonalité commune sur la maîtrise du développement. Tout l'enjeu va porter sur la capacité du territoire à trouver un équilibre satisfaisant entre abordabilité, qualité et quantité.

Une nouvelle approche est rendue nécessaire par les enjeux climatiques et la prise en compte de la globalité des ressources (énergies, foncier, biodiversité, etc...), forcément limitées. Cela implique de prendre en compte le parc existant comme socle de développement. En ce sens, pour les communes comme pour les partenaires, sur le territoire de GPS&O le potentiel de travail sur le parc existant recouvre tous les cas de figures, qui transcende aujourd'hui les politiques locales de l'habitat.



Caractéristiques socio-démographiques

Données INSEE 2020 et 2021



427 896
HABITANTS
en 2021



3 460
NOUVEAUX HABITANTS
par an en moyenne entre 2016 et 2021



2,5 PERSONNES
PAR MÉNAGE
en moyenne en 2021



30,6 %
DES MÉNAGES
sont composés
d'une personne seule



68 %
DES MÉNAGES
sont des familles
avec enfants



39,8 % DES HABITANTS
ONT MOINS DE 30 ANS
contre 37,9 % des Yvelinois
et 39,3 % des Franciliens en 2020



126 898
EMPLOIS
en 2020



71,6 EMPLOIS
pour 100 actifs en 2020
(72,9 en 2014)



83 % DES MÉNAGES
possèdent au moins une voiture,
un tiers en possède au moins deux



Un revenu disponible
médian de
23 410 €
contre 27 470 € dans les Yvelines
et 24 490 € en Ile-de-France en 2020



14,5 % DES MÉNAGES
vivent sous le seuil de pauvreté
contre 9,7% dans les Yvelines et
15,5% en Ile-de-France en 2020



60 % DES DÉPLACEMENTS
domicile-travail se font en voiture
**Au moins 17 000 voitures
supplémentaires** entre 2009 et 2020



Le parc de logement de GPS&O

Répartition du parc <i>(données Insee RP 2020)</i>	Effectif en 2020	Part du parc
Résidences principales	166 746	92 %
Résidences secondaires	3 309	1,8 %
Logements vacants	11 145	6,2 %
Logements collectifs	84 229	46,5 %
Logements individuels	94 330	52,1 %
Logements occupés par propriétaire	90 837	54,5 %
Logements locatifs sociaux	42 724	25,6 %
Logements locatifs privés	30 672	18,4 %



UN TAUX DE
VACANCE DE
6,2 %

(Données Insee RP 2020)

3 000
COPROPRIÉTÉS
EN 2019

(étude parc privé, GPS&O, 2022)

11 130
LOGEMENTS
VACANTS
dont 1 900 logements
vacants depuis plus de 2 ans
(Données Insee, 2020)

3 %
DES LOGEMENTS
sont de qualité « mauvaise »
ou « médiocre »
(Données Majic, 2020)

Prix médian de l'immobilier de GPS&O



Source : Maires Paris Île-de-France - BDN



6,2 LOGEMENTS NEUFS
construits par an entre 2018 et 2023
pour 1000 habitants
(Données INSEE 2021)



Le parc privé de GPS&O



73 % DES LOGEMENTS PRIVÉS EN 2020



50 % des logements privés potentiellement énergivores



8,8 % de ménages en situation de précarité énergétique



13 % du parc privé potentiellement indigne, soit 17 500 logements



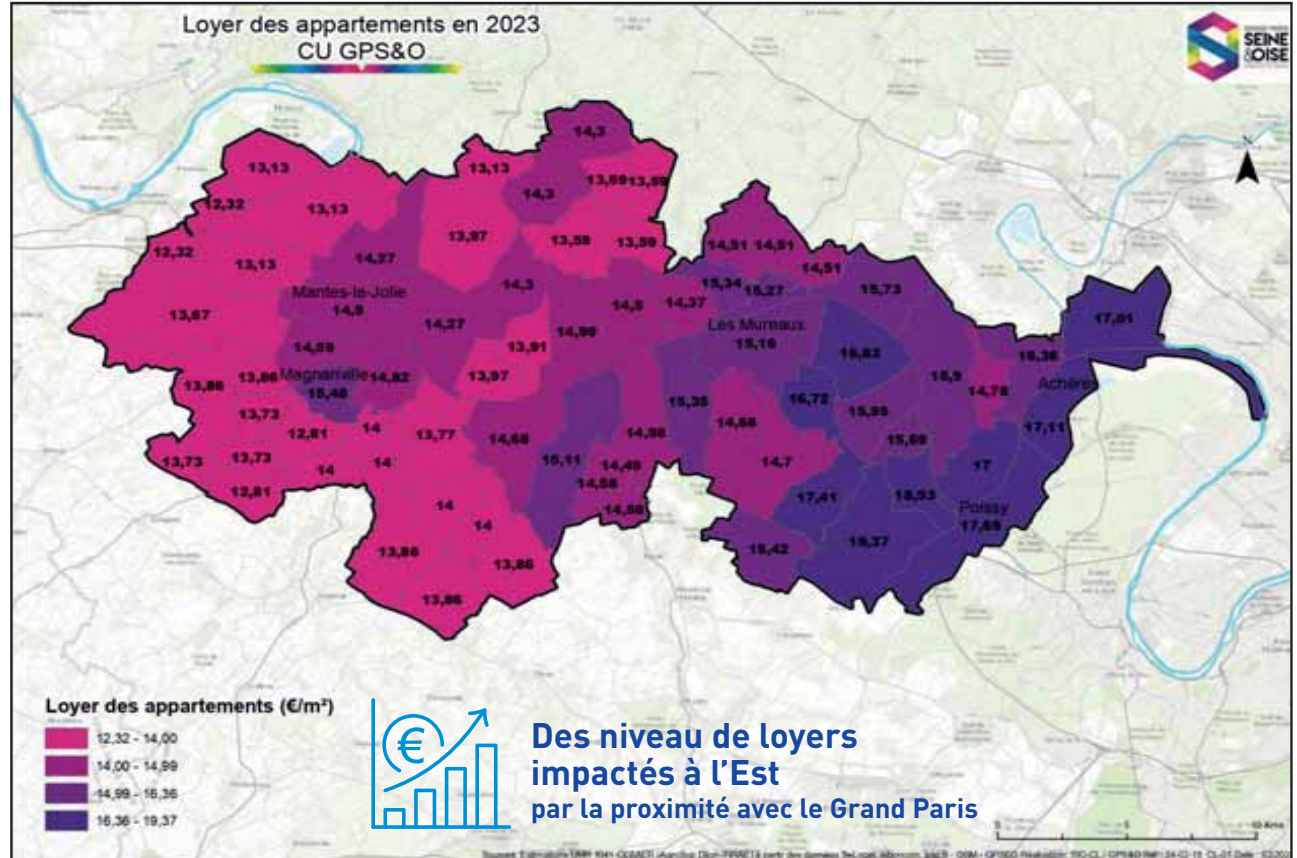
20 % des locataires du parc privé vivent sous le seuil de pauvreté contre 5 % des propriétaires en 2020



1 900 logements vacants depuis plus de 2 ans



15 % des copropriétés présentent des niveaux d'impayés élevés



Le parc social de GPS&O

Données GPS&O



45 226
LOGEMENTS
SOCIAUX dont
17 531 en QPV

(Données RPLS au 01/01/2022)



23 BAILLEURS
SOCIAUX sur
le territoire

640 nouveaux logements
sociaux livrés par an
entre 2018 et 2022



31 % des locataires
du parc social vivent
sous le seuil de pauvreté
(25% pour le 78, 29% pour l'IDF)

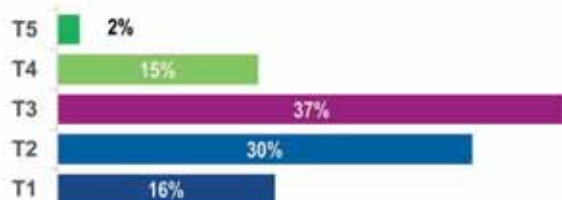


3 225 attributions
en 2021 (SNE, au 01/01/2022)

20 900 demandes actives
en choix 1 sur GPS&O en 2021

Un taux de rotation de 7 % en 2021
(RPLS)

Typologie des logements sociaux livrés de 2018 à 2020



LOYER MOYEN
SUR GPS&O : 6,38 €/m²

LOYER MOYEN EN QPV : 5,63 €/m²



Un délai médian d'attente
pour une attribution de
19,8 MOIS en 2021

8 358 demandes
de mutation pour
983 attributions
soit 8,5 demandes
pour 1 attribution

(SNE, au 01/01/2022)

6,5

demandes 1 attribution

15,5
Pression T1

4,5
Pression T3

7,4
Pression T4

6,6
Pression T2

8,3

Pression T5 et plus



DIAGNOSTIC

— CHAPITRE 1

LIVRET MÉNAGES



Pourquoi des profils de ménages illustratifs de situations d'itinéraires résidentiels ?

Afin d'incarner la situation du logement sur le territoire de Grand Paris Seine et Oise, il a été décidé d'analyser plusieurs situations représentatives de ménage du territoire. Il s'agit d'un exercice avant tout à portée pédagogique pour donner du relief à des analyses plus complètes. Cette représentation de l'état des lieux permet à la fois de synthétiser les enjeux mais aussi de les rendre moins techniques. Le logement c'est d'abord des ménages qui habitent et non pas des produits.

10 situations ont été sélectionnées comme ménages témoins :



▶ **Diana, femme en plein divorce avec deux enfants**



▶ **et son futur ex-mari Charles, avec revente de la maison familiale**



▶ **Béatrice et Edoardo, famille avec 2 enfants qui souhaitent déménager pour se rapprocher des services et déplacement (enfants deviennent préados)**



▶ **Harry et Mégane, jeune couple qui envisage un deuxième enfant**



▶ **Margaret, foyer monoparental deux enfants, qui souhaite un appartement plus grand que son T2 actuel. Les enfants grandissent.**



▶ **Elisabeth et Philippe, locataires parc social en QPV. A la retraite. En sous-occupation dans leur logement, ils souhaitent avoir un nouveau logement plus petit mais leur permettant tout de même de recevoir leurs petits-enfants.**



▶ **William et Kate, propriétaires première couronne arrivant à GPS&O, à la recherche d'une nouvelle qualité de vie**



▶ **Andrew, jeune actif isolé qui vient travailler sur le territoire de GPS&O. C'est son premier emploi en sortie de ses études.**



▶ **Edward, isolé qui doit quitter son logement locatif privé en copro à cause des dépenses énergétiques trop importantes pour les propriétaires qui décident de vendre.**



▶ **Anne, senior de 75 ans qui vient de perdre son mari, propriétaire de son grand logement inadapté et isolé**

Pour chaque situation, à partir de revenus représentatifs du territoire, des simulations ont été réalisées pour l'accès au parc social, au parc intermédiaire, au parc libre et pour l'accession.

Pour l'accession, les simulations de prêt sont sur 20 ans, taux à 3,9%. Pour les produits réglementés, ce sont les prix « plafonds » qui sont indiqués. Il est également tenu compte du taux d'effort du ménage mais pas de la disponibilité des logements (ni des étapes administratives pour certains produits).

Pour la plupart des ménages cibles les prix concernent des appartements. Sauf pour William et Kate.



SOURCES : revenus pour certains ménages- INSEE FiloSofi 2021; logement social-RPLS 2022; locatif libre - DGALN 2023; Accession appart et maison- Base Biens notaires 2022)

		Le logement locatif social				Autres produits locatifs		Accession à la propriété			
		PLAI	PLUS ancien	PLUS	PLS	LLI	Locatif libre	Neuf	BRS (-30% neuf)	Appart. ancien	Maison ancienne
Femme en plein divorce avec 2 enfants	Diana	40/40 communes	22/22 communes	39/39 communes	16/29 communes		0/73 communes		1/13 communes	7/31 communes	
Homme en plein divorce avec 2 enfants	Charles					40/73 communes	63/73 communes		10/13 communes	22/31 communes	3/66 communes
Famille avec 2 enfants	Béatrice et Edoardo		22/22 communes	39/39 communes	29/29 communes	73/73 communes	49/73 communes		2/13 communes	11/31 communes	16/66 communes
Jeune couple bientôt 2 ^e enfant	Harry et Mégane		22/22 communes	39/39 communes	29/29 communes	73/73 communes	71/73 communes		1/13 communes	7/31 communes	
Foyer monoparental avec 2 enfants	Margaret	15/40 communes	21/22 communes	2/39 communes							
Locataires parc social QPV	Elizabeth et Philippe	40/40 communes	22/22 communes	39/39 communes	15/29 communes						
Propriétaires 1 ^{re} couronne arrivant à GPS&O	William et Kate					40/73 communes	73/73 communes	12/13 communes		31/31 communes	64/66 communes
Jeune actif isolé qui vient travailler sur le territoire de GPS&O	Andrew	40/40 communes	22/22 communes	39/39 communes	29/29 communes	73/73 communes	64/73 communes		10/13 communes	22/31 communes	
Isolé qui doit quitter son logement dans le locatif privé à cause de dépenses énergétiques	Edward		22/22 communes	39/39 communes	29/29 communes	33/73 communes	30/73 communes			3/31 communes	

		Le logement locatif social et les résidences intergénérationnelles		Les résidences services seniors	Rester chez elle
Veuve de 75 ans, propriétaire de son logement inadapté pour le vieillissement	Anne	Sauf le PLAI			Travaux d'adaptation + difficultés à trouver et maintenir les aides humaines





Diana

Mère seule en cours de divorce. 2 enfants fiscalement rattachés au foyer, reçoit une pension. Revente de la maison qui était en cours de remboursement. Diana travaille à temps partiel elle a un revenu annuel de 24 400 €

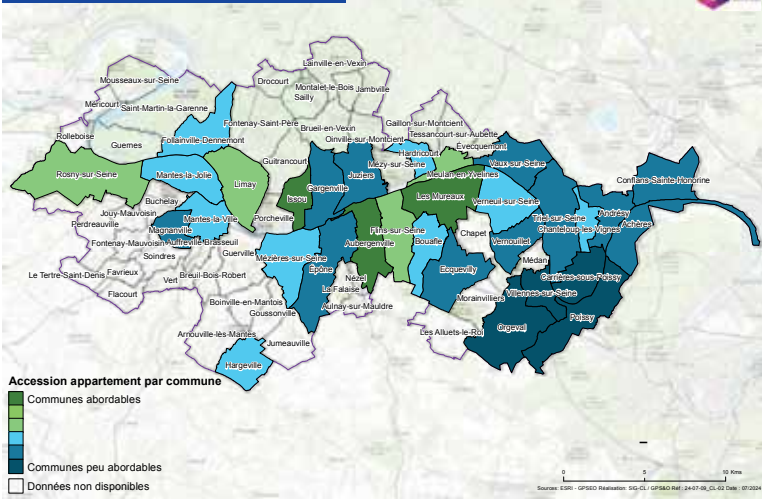
- ▶ Apport : 60 K€
- ▶ Revenus : 24 400 €
 - ▶ Salaire : 14 400 € annuel
 - ▶ Pension : 10 000 € annuel
- ▶ Vise un T4 de 70 m²

Produits visés	Prix de marché / réglementaire	Plafond de ressources réglementaires	Capacité immobilière du ménage	Accessibilité
Accession dans l'ancien	Selon communes (appartement)	A : 87 909 € B1 : 80 875 € B2 : 63 347 €	2 400 € du m ² (bien à 150 K€)	7/31 communes
Accession neuf				0/13 communes
BRS (-30% prix neuf)				1/13 communes
Locatif privé	Selon communes		9,50 € du m ²	0/73 communes
PLAI	6,40 € du m ²	30 824 €		40/40 communes
PLUS avant 77	5,56 € du m ²	56 046 €		22/22 communes
PLUS après 77	6,96 € du m ²	56 046 €		39/39 communes
PLS	8,61 € du m ²	68 024 €		16/29 communes
LLI	A : 14.03 € m ² B1 : 11.31 € m ² B2 : 9.83 € m ²	A : 90 070 € B1 : 66 139 € B2 : 59 526 €		0/73 communes

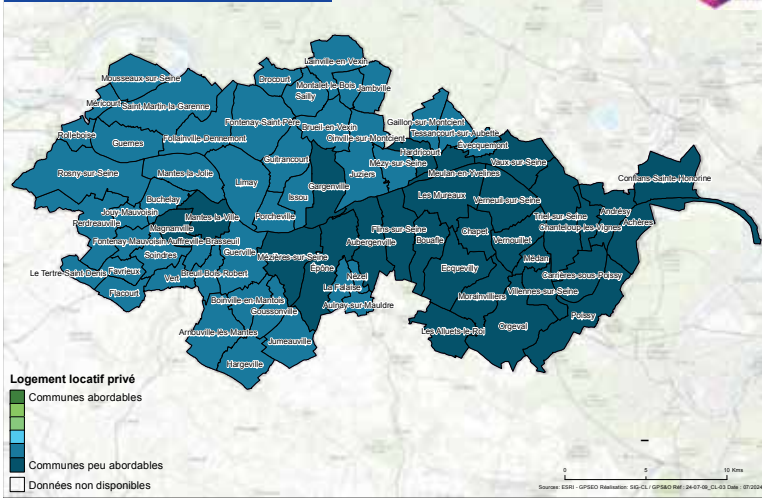


Représentation territoriale de l'abordabilité des logements en accession à la propriété et locatif privé ou intermédiaire pour Diana

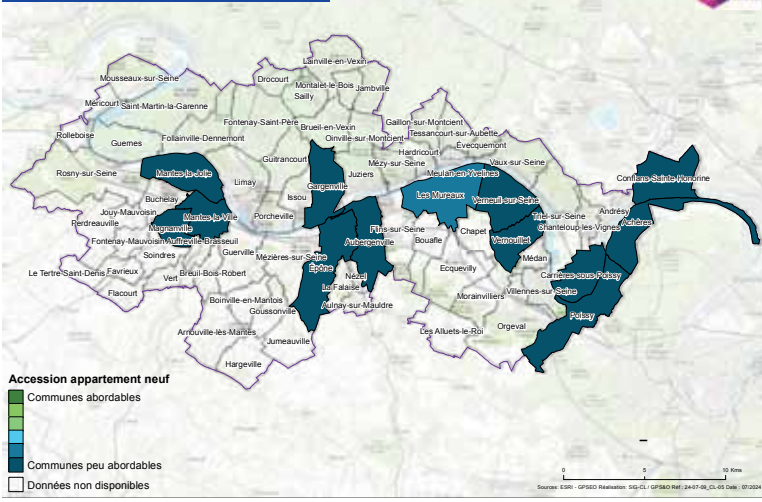
Accession appartement ancien



Logement locatif privé ancien



Accession appartement neuf





Charles

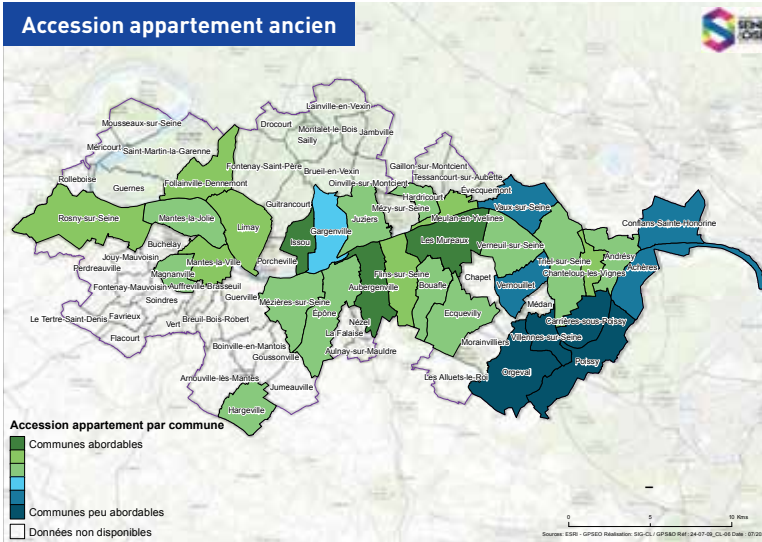
Père de deux enfants en cours de divorce avec Diana. Revenu de 49 K€ devant payer une pension de 10 000 € par an. Les enfants ne sont pas fiscalement rattachés au foyer. Ils ne rentrent donc pas dans le calcul des revenus pour dossier HLM (même si depuis la Loi ELAN il peut les intégrer dans la composition familiale afin de demander une typologie adéquate).

- ▶ Apport : 60 K€
- ▶ Revenus : 37 000 €
 - ▶ Salaire : 47 000 € annuel
 - ▶ Pension : - 10 000 € annuel
- ▶ Vise un T4 de 70 m²

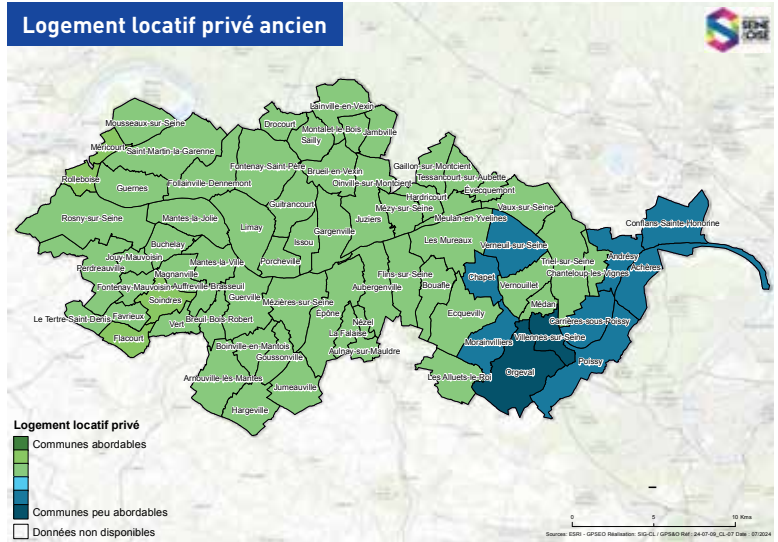
Produits visés	Prix de marché / réglementaire	Plafond de ressources réglementaires	Capacité immobilière du ménage	Accessibilité
Accession dans l'ancien	Appartement		3 200 € du m ² (bien à 224 K€)	22/31 communes
	Maison			3/66 communes
Accession neuf				0/13 communes
BRS (-30% prix neuf)	Selon communes (appartement)	A : 37 581 € B1 : 37 581 € B2 : 32 673	3 200 € du m ²	10/13 communes
Locatif privé	Selon communes		16 € du m ² CC	63/73 communes
PLAI	6,40 € du m ²	14 329 €	16 € du m ² CC	/
PLUS avant 77	5,56 € du m ²	26 044 €	16 € du m ² CC	/
PLUS après 77	6,96 € du m ²	26 044 €	16 € du m ² CC	/
PLS	8,61 € du m ²	31 611 €	16 € du m ² CC	/
LLI	A : 14.03 € m ² B1 : 11.31 € m ² B2 : 9.83 € m ²	A : 87 909 € B1 : 80 875 € B2 : 63 347 €	16 € du m ² CC	40/73 communes



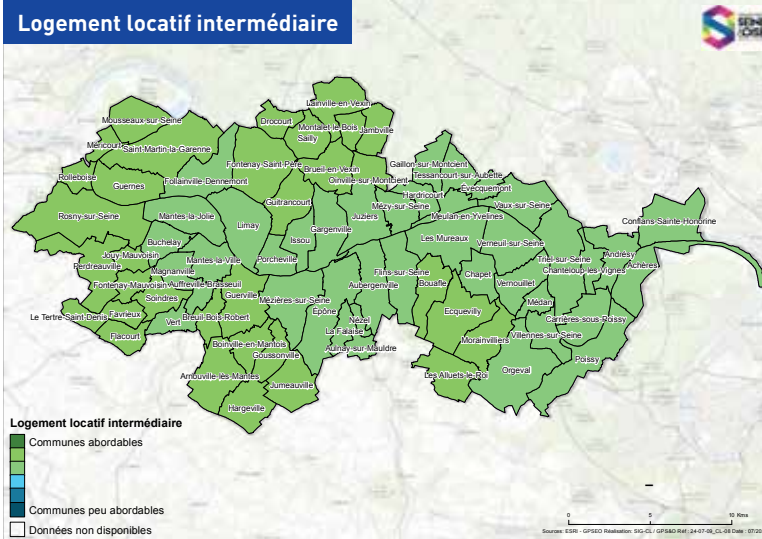
Accession appartement ancien



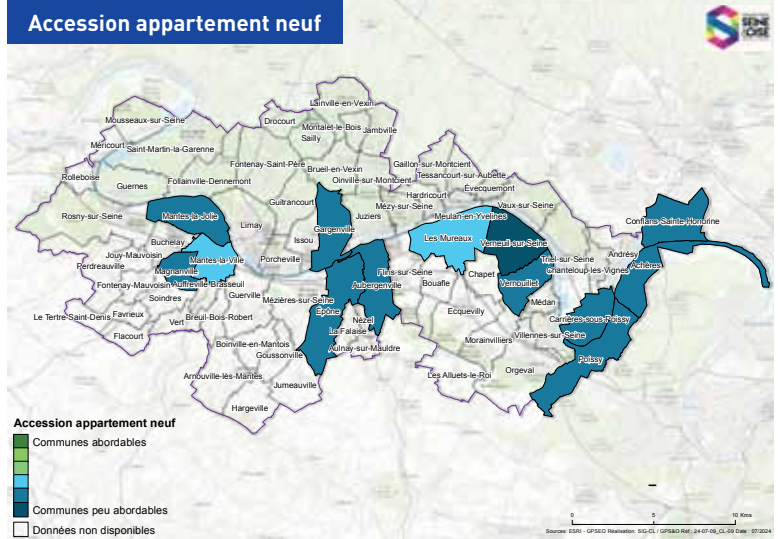
Logement locatif privé ancien



Logement locatif intermédiaire



Accession appartement neuf





Béatrice & Edouardo

Parents de deux enfants. L'aîné rentre en collège. Ils n'habitent pas à côté des transports. Et les parents commencent à saturer des déplacements voiture pour aller travailler ou déplacer les enfants.

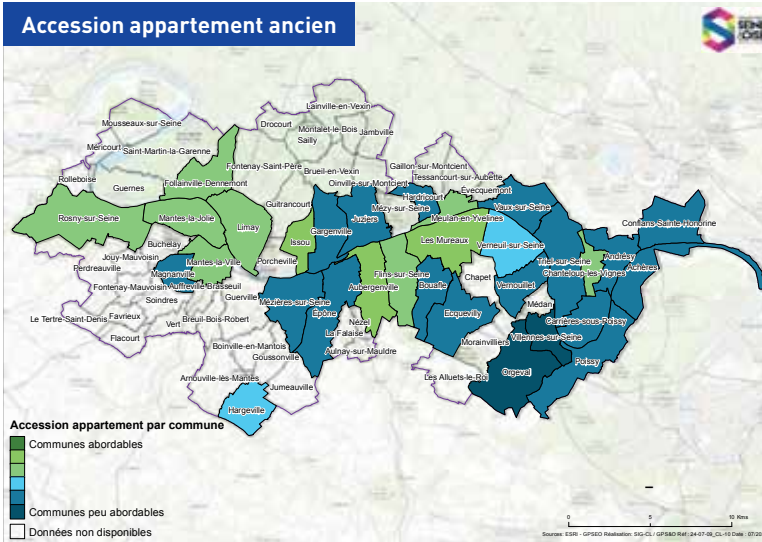
Ils sont locataires et cherchent éventuellement à acheter.

- ▶ Apport : 40 K€
- ▶ Revenus : 52 300 € par an
- ▶ Visent une surface de 100 m²

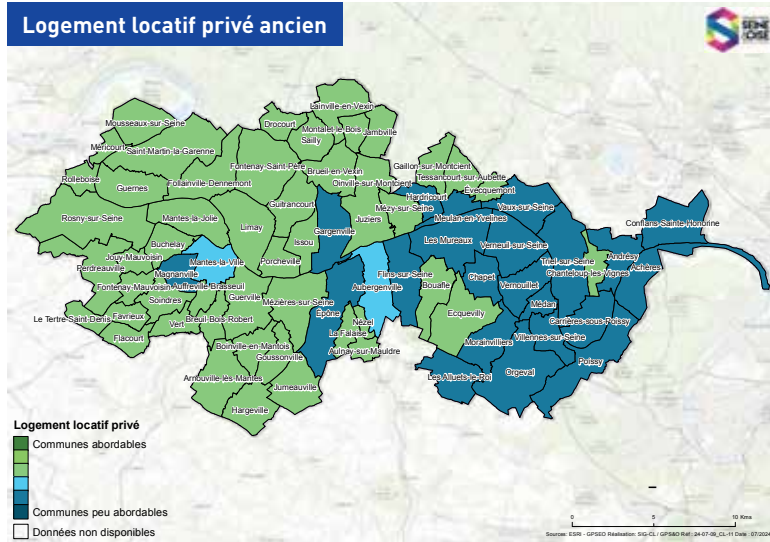
Produits visés	Prix de marché / réglementaire	Plafond de ressources réglementaires	Capacité immobilière du ménage	Accessibilité
Accession dans l'ancien	Appartement		2 700 € du m ² (bien à 270 K€)	11/31 communes
	Maison			16/66 communes
Accession neuf	0/13 communes			
BRS (-30% prix neuf)	Selon communes (appartement)	A : 87 909 € B1 : 80 875 € B2 : 63 347 €	3 200 € du m ²	2/13 communes
Locatif privé	Selon communes		15 € du m ² CC	49/73 communes
PLAI	6,40 € du m ²	30 824 €	15 € du m ² CC	/
PLUS avant 77	5,56 € du m ²	56 046 €	15 € du m ² CC	22/22 communes
PLUS après 77	6,96 € du m ²	56 046 €	15 € du m ² CC	39/39 communes
PLS	8,61 € du m ²	68 024 €	15 € du m ² CC	29/29 communes
LLI	A : 14.03 € m ² B1 : 11.31 € m ² B2 : 9.83 € m ²	A : 87 909 € B1 : 80 875 € B2 : 63 347 €	15 € du m ² CC	73/73 communes



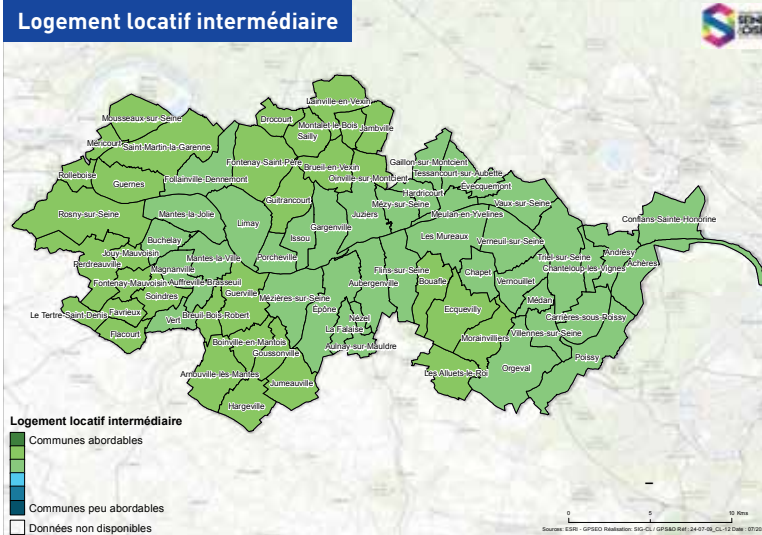
Accession appartement ancien



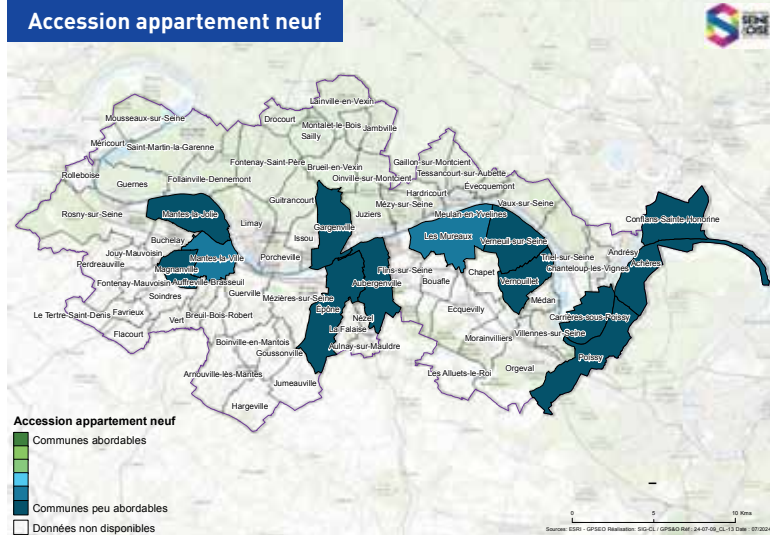
Logement locatif privé ancien



Logement locatif intermédiaire



Accession appartement neuf





Harry & Meghan

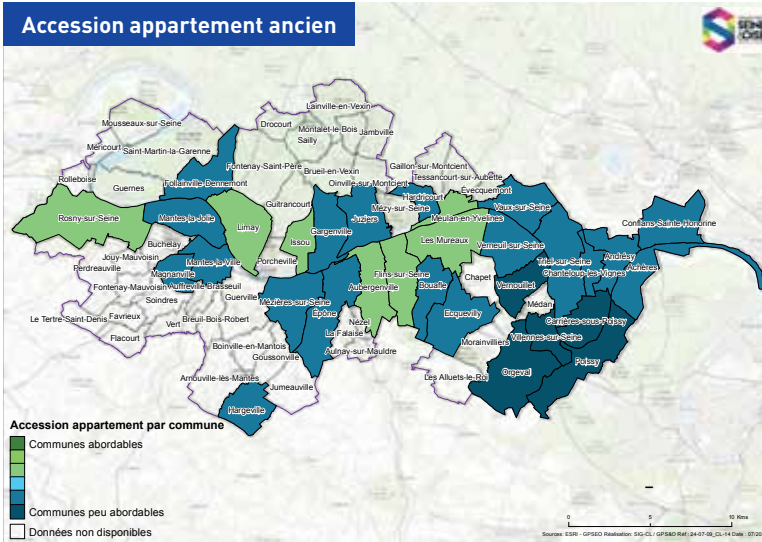
Harry et Meghan, jeune couple de moins de 30 ans, locataire du parc privé. Avec un enfant, mais souhaiterait éventuellement en avoir un deuxième (ménage de 3 personnes pour les calculs HLM).

- ▶ Pas d'apport
- ▶ Revenus : 38 682 € par an
(revenu médian ménage moins de 30 ans GPS&O, FiloSofi)
- ▶ Visent un T4 de 70 m²

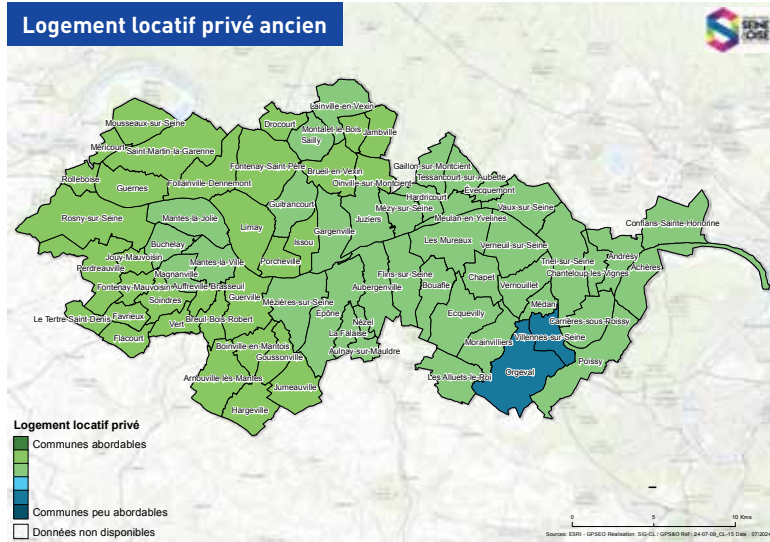
Produits visés	Prix de marché / réglementaire	Plafond de ressources réglementaires	Capacité immobilière du ménage	Accessibilité
Accession dans l'ancien	Selon communes (appartement)	A : 73 630 € B1 : 67 517 € B2 : 52 471 €	2 400 € du m ² (bien à 168 K€)	7/31 communes
Accession neuf				0/13 communes
BRS (-30% prix neuf)				1/13 communes
Locatif privé	Selon communes		17,7 € du m ² CC	71/73 communes
PLAI	6,40 € du m ²	28 074 €		/
PLUS avant 77	5,56 € du m ²	46 789 €		22/22 communes
PLUS après 77	6,96 € du m ²	46 789 €		39/39 communes
PLS	8,61 € du m ²	60 826 €		29/29 communes
LLI	A : 14.03 €m ² B1 : 11.31 €m ² B2 : 9.83 €m ²	A : 75 194 € B1 : 54 785 € B2 : 49 307 €		73/73 communes



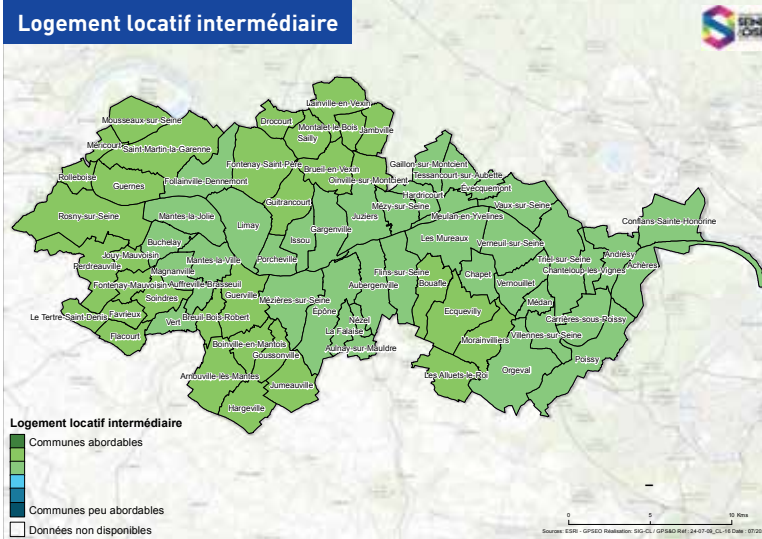
Accession appartement ancien



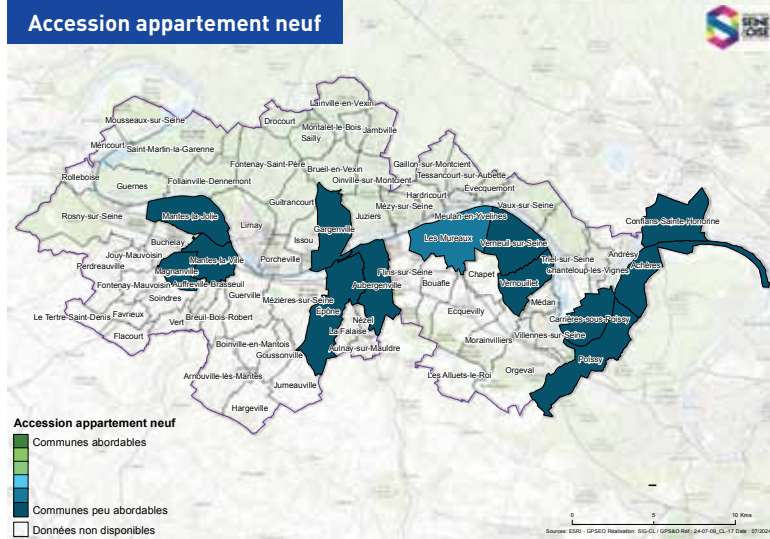
Logement locatif privé ancien



Logement locatif intermédiaire



Accession appartement neuf





Margaret

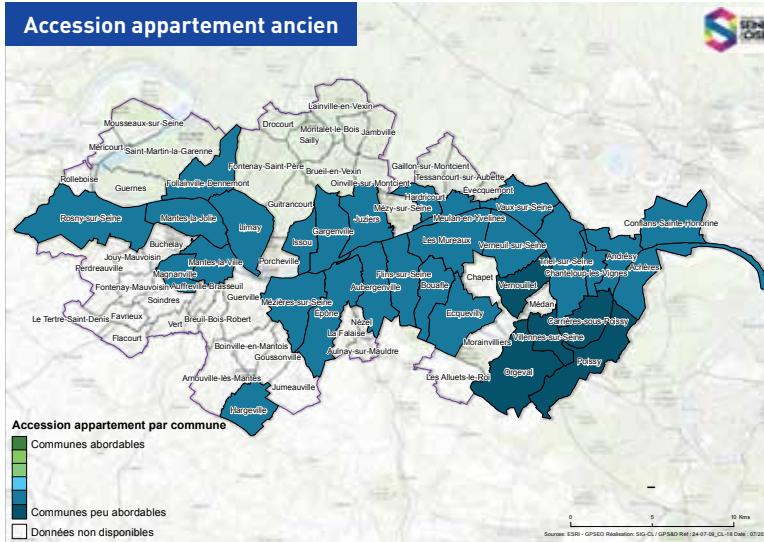
Foyer monoparental avec 2 enfants. Locataire T2 du parc privé dans un QPV, les enfants grandissent, il faut au moins une chambre de plus et souhaite changer de quartier.

- ▶ Pas d'apport
- ▶ Revenus : 16 000 €
 - ▶ Travaille à temps partiel comme aide-soignante
- ▶ Recherche un T3/4 de 60 m² en accession (sans espoir) mais un peu plus grand en locatif (65/70 m²)

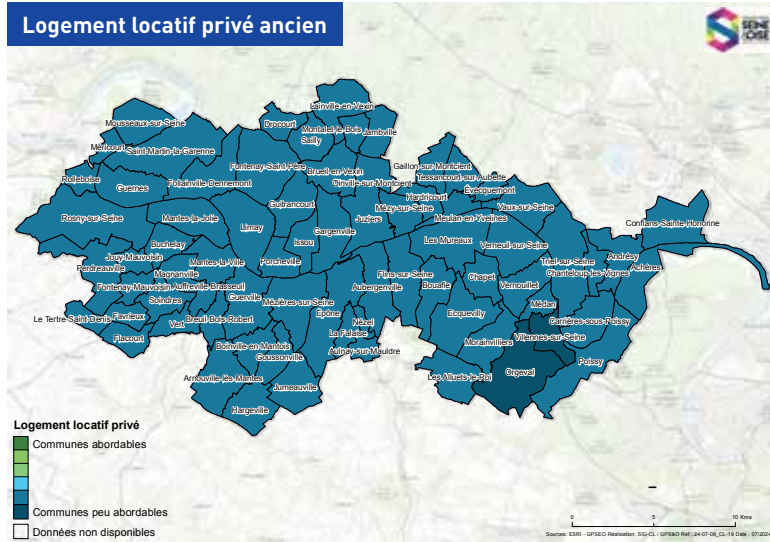
Produits visés	Prix de marché / réglementaire	Plafond de ressources réglementaires	Capacité immobilière du ménage	Accessibilité
Accession dans l'ancien	Selon communes (appartement)	A : 87 909 € B1 : 80 875 € B2 : 63 347 €	1 200 € du m ² (bien à 72 K€)	0/31 communes
Accession neuf				0/13 communes
BRS (-30% prix neuf)				0/13 communes
Locatif privé	Selon communes		6,3 € du m ² CC	0/73 communes
PLAI	6,40 € du m ²	30 824 €		15/40 communes
PLUS avant 77	5,56 € du m ²	56 046 €		21/22 communes
PLUS après 77	6,96 € du m ²	56 046 €		2/39 communes
PLS	8,61 € du m ²	68 024 €		0/29 communes
LLI	A : 14.03 €m ²	A : 90 070 €		0/73 communes
	B1 : 11.31 €m ² B2 : 9.83 €m ²	B1 : 66 139 € B2 : 59 526 €		



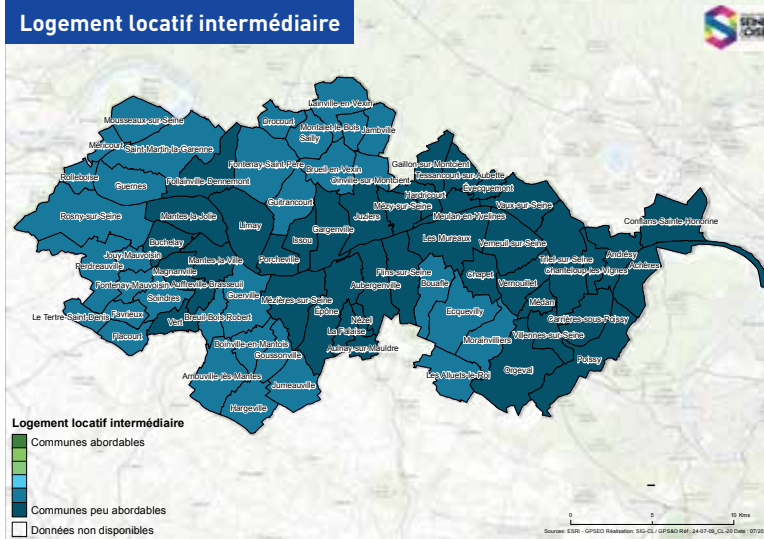
Accession appartement ancien



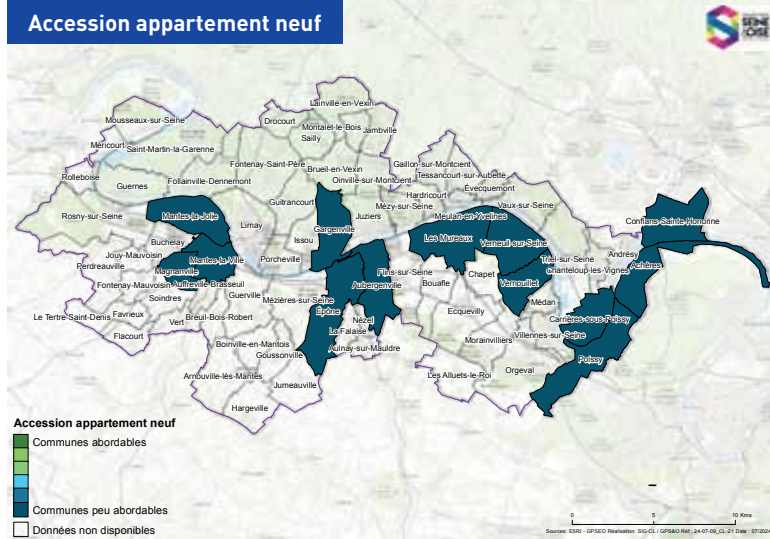
Logement locatif privé ancien

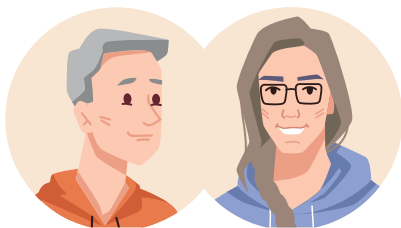


Logement locatif intermédiaire



Accession appartement neuf





Elizabeth & Philip

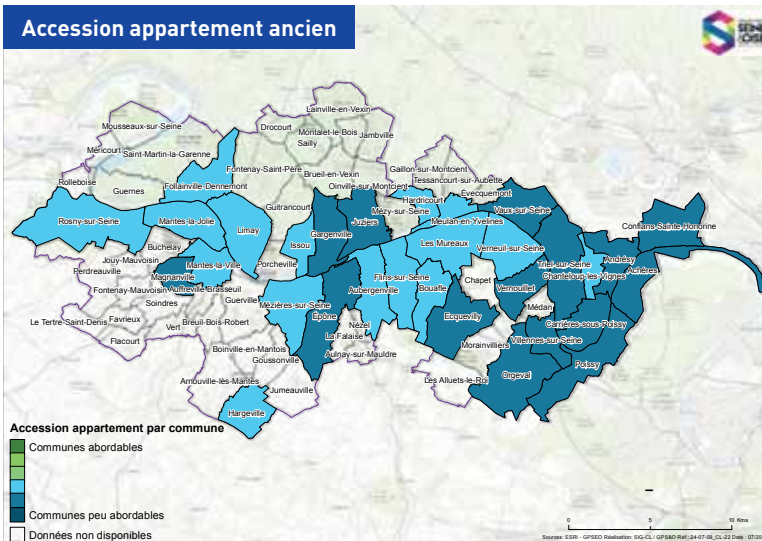
Retraités, locataires d'un grand logement (90 m²) dans le parc social. En QPV. Volonté de déménager du quartier mais de rester sur GPS&O, enfants partis, réseau de voisinage perdu, etc...

- ▶ Pas d'apport
- ▶ Revenus : 23 000 € par an
(revenu médian QPV, INSEE – 15/16K€ par UC)
- ▶ Recherchent en location (70 m²) afin de recevoir petits enfants et habitude d'avoir un grand logement (ils ont habité pendant des décennies dans un 90 m²). Peu d'espoir en matière d'accèsion (ambition réduite à un 50 m²)

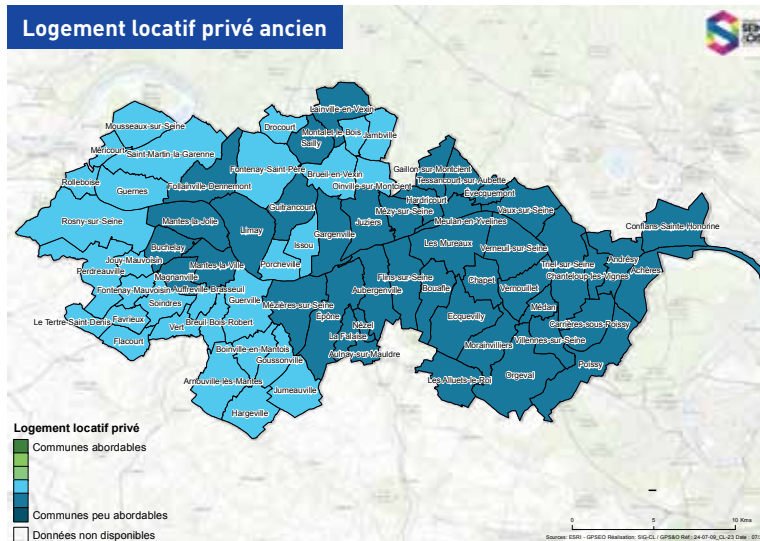
Produits visés	Prix de marché / réglementaire	Plafond de ressources réglementaires	Capacité immobilière du ménage	Accessibilité
Accession dans l'ancien	Selon communes (appartement)	A : 56 169 € B1 : 56 169 € B2 : 43 633 €	2 000 € du m ² (bien à 100 K€)	0/31 communes
Accession neuf				0/13 communes
BRS (-30% prix neuf)				0/13 communes
Locatif privé	Selon communes		9,4 € du m ² CC	0/73 communes
PLAI	6,40 € du m ²	23 355 €		40/40 communes
PLUS avant 77	5,56 € du m ²	38 925 €		22/22 communes
PLUS après 77	6,96 € du m ²	38 925 €		39/39 communes
PLS	8,61 € du m ²	50 603 €		15/29 communes
LLI	A : 14.03 €m ² B1 : 11.31 €m ² B2 : 9.83 €m ²	A : 58 831€ B1 : 45 558 € B2 : 38 560 €		0/73 communes



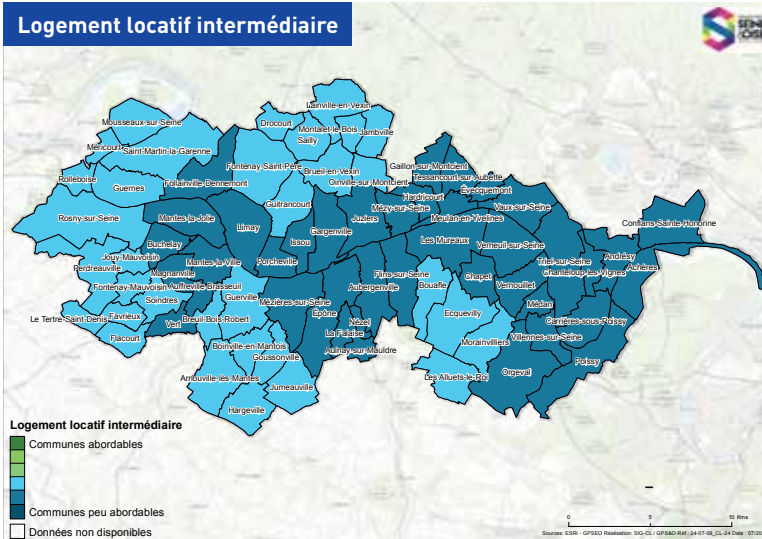
Accession appartement ancien



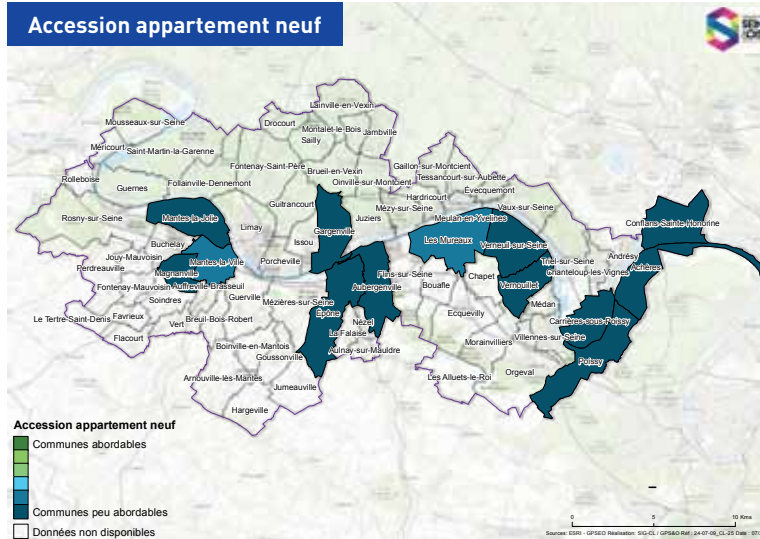
Logement locatif privé ancien



Logement locatif intermédiaire



Accession appartement neuf





William & Kate

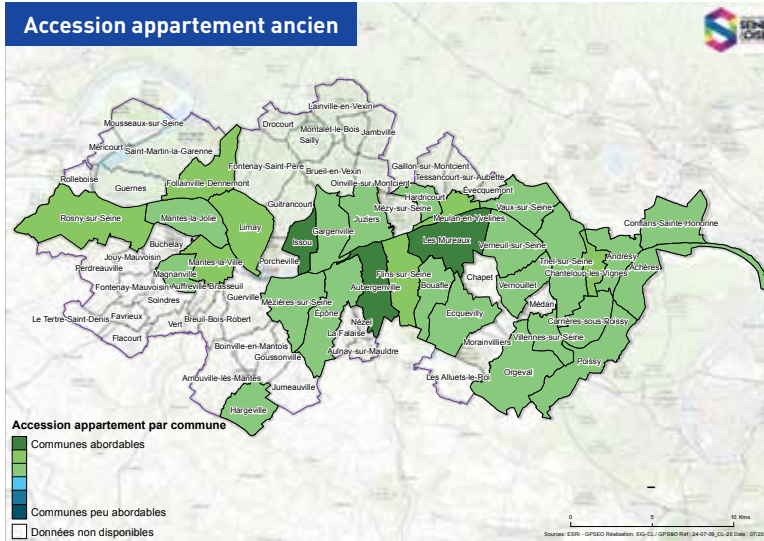
William et Kate ont deux enfants. Ils revendent un bien immobilier à Paris/1^{ère} couronne pour venir s'installer en grande couronne. Travaillent à la Défense. Besoin d'air.

- ▶ Apport : 200 K€
- ▶ Revenus : 90 000 € par an
- ▶ Souhaitent maison de 120 m²

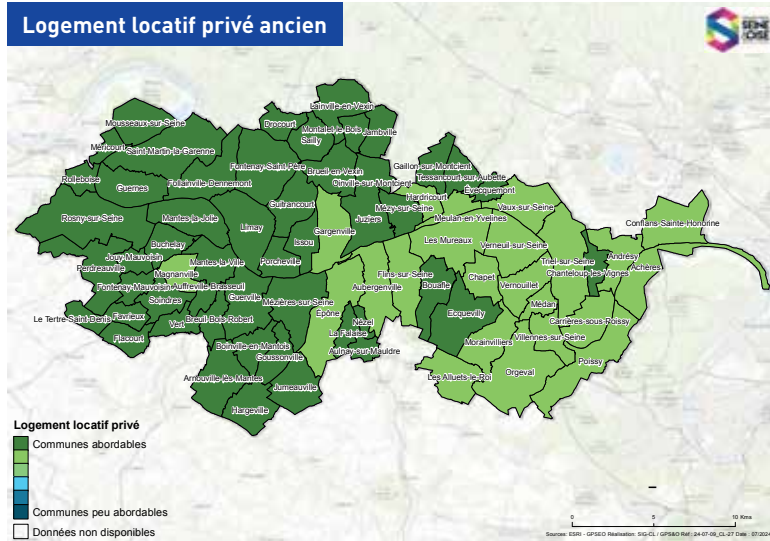
Produits visés	Prix de marché / réglementaire	Plafond de ressources réglementaires	Capacité immobilière du ménage	Accessibilité	
Accession dans l'ancien	Appartement		5 000 € du m ² (bien à 600 K€)	31/31 communes	
	Maison			64/66 communes	
Accession neuf	Selon communes (appartement)			12/13 communes	
BRS (-30% prix neuf)		A : 87 909 € B1 : 80 875 € B2 : 63 347 €		/	
Locatif privé	Selon communes		33 € du m ² CC	49/73 communes	
PLAI	6,40 € du m ²	30 824 €		/	
PLUS avant 77	5,56 € du m ²	56 046 €		/	
PLUS après 77	6,96 € du m ²	56 046 €		/	
PLS	8,61 € du m ²	68 024 €		/	
LLI	A : 14.03 € m ² B1 : 11.31 € m ² B2 : 9.83 € m ²	A : 90 070 € B1 : 66 139 € B2 : 59 526 €			40/73 communes



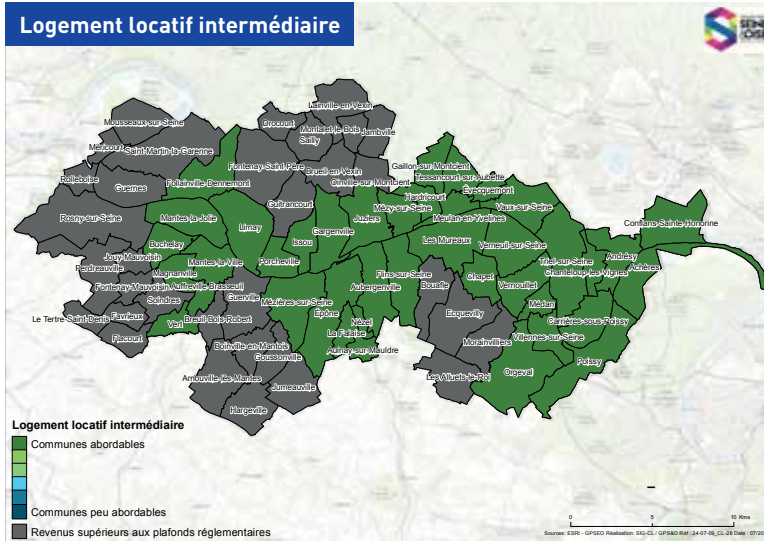
Accession appartement ancien



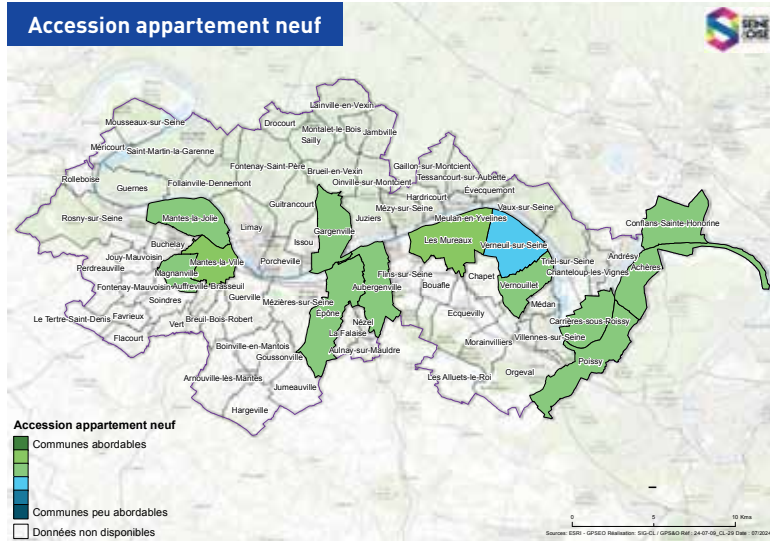
Logement locatif privé ancien



Logement locatif intermédiaire



Accession appartement neuf





Andrew

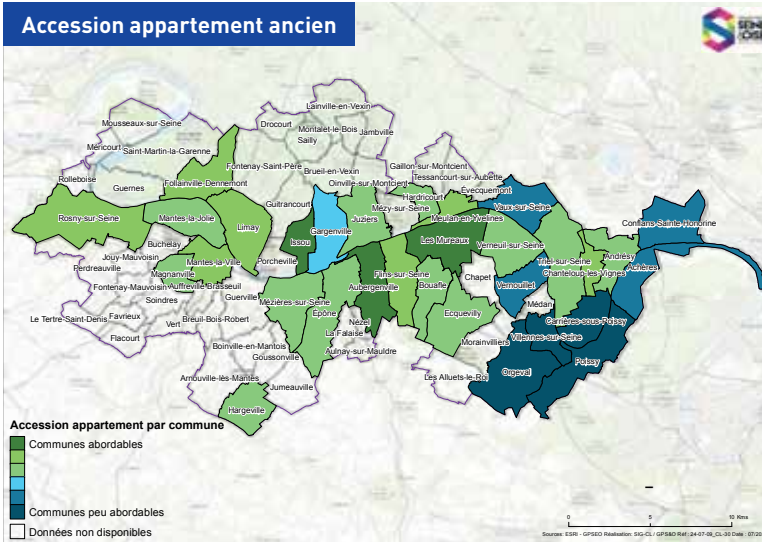
Andrew, vient de trouver un travail sur GPS&O. Il quitte le domicile familial. Avec un « petit coup de pouce » de la famille qui se traduit par un apport de 20 K€

- ▶ Apport : 20 K€
- ▶ Revenus : 24 000 € par an mais, pour le logement social, ce sont ses revenus N-2 qui sont pris en compte. Il était étudiant boursier
- ▶ Souhaite appartement T2 40 m²

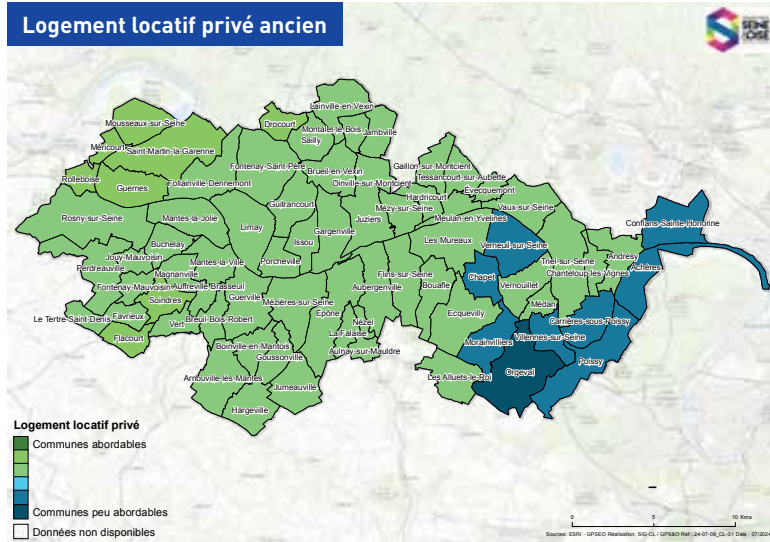
Produits visés	Prix de marché / réglementaire	Plafond de ressources réglementaires	Capacité immobilière du ménage	Accessibilité
Accession dans l'ancien	Selon communes (appartement)	A : 37 581€ B1 : 37 581€ B2 : 32 673€	3 200 € du m ² (bien à 128 K€)	22/31 communes
Accession neuf				0/13 communes
BRS (-30% prix neuf)				10/13 communes
Locatif privé	Selon communes		16,5 € du m ²	64/73 communes
PLAI	6,40 € du m ²	14 329 €		40/40 communes
PLUS avant 77	5,56 € du m ²	26 044 €		22/22 communes
PLUS après 77	6,96 € du m ²	26 044 €		39/39 communes
PLS	8,61 € du m ²	33 857 €		29/29 communes
LLI	A : 14.03 € m ²	A : 41 855 €		73/73 communes
	B1 : 11.31 € m ² B2 : 9.83 € m ²	B1 : 34 115 € B2 : 30 704 €		



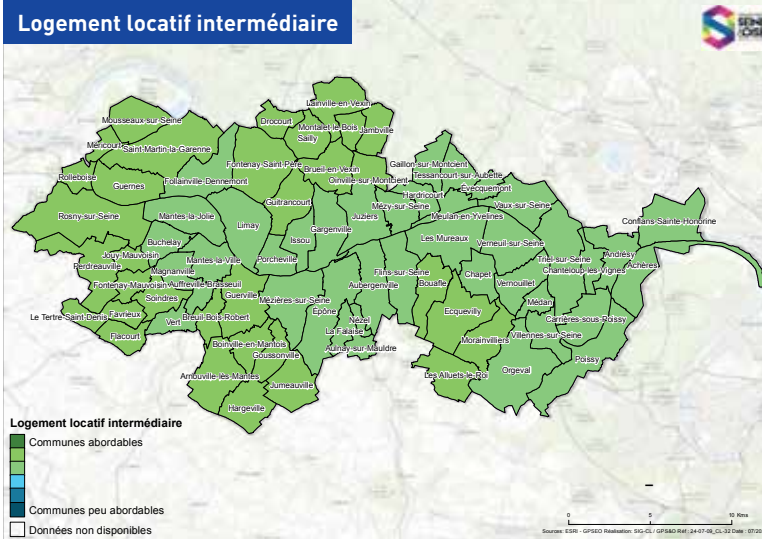
Accession appartement ancien



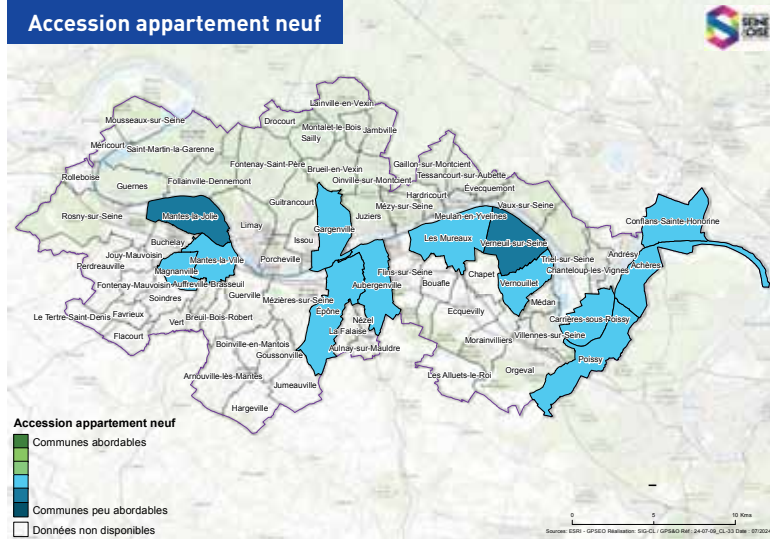
Logement locatif privé ancien



Logement locatif intermédiaire



Accession appartement neuf





Edward

Actif d'une trentaine d'année qui gagne environ 20 K€ par an, loue 550 € par mois un T2 en copropriété, situé en commune urbaine bien desservie par les TC. Classé F. Le logement est à proximité de son emploi et Edward s'y sent bien.

Les charges chauffage et eau chaude sont passées à 160 € par mois, ça devient compliqué pour Edward. La rénovation globale du logement coûterait 35 K€ pour améliorer le DPE et ainsi pouvoir continuer de louer

ce logement. La copro a en plus voté des travaux de rénovation dont le coût pour le logement serait de 21 K€

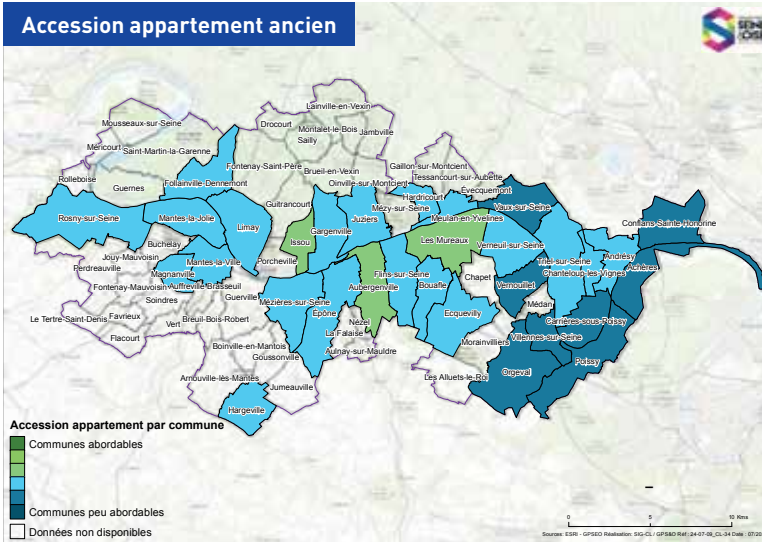
Les propriétaires s'interrogent donc sur la revente du logement à un prix d'environ 120 K€. Pour Edward, la mensualité serait de 750 €, trop cher, d'autant plus qu'il faut encore effectuer les travaux si rien n'est fait par les vendeurs.

Il doit partir... et cherche un T2 de 40 m².

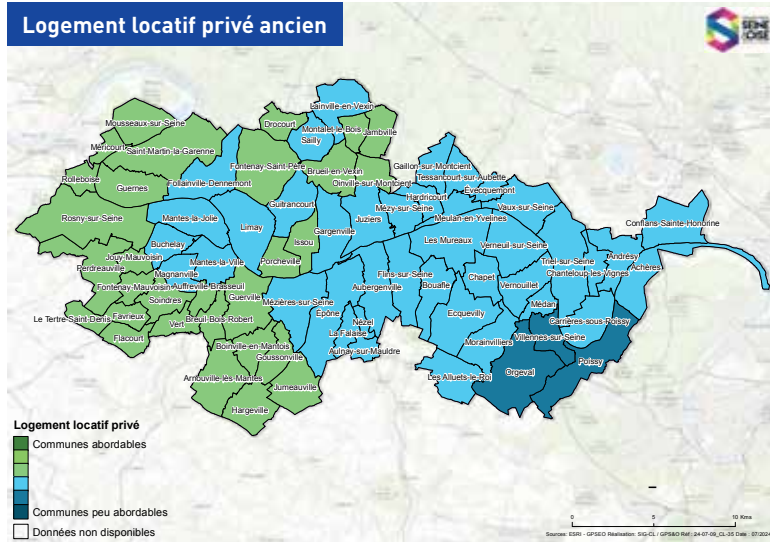
Produits visés	Prix de marché / réglementaire	Plafond de ressources réglementaires	Capacité immobilière du ménage	Accessibilité
Accession dans l'ancien	Selon communes (appartement)	A : 37 581€ B1 : 37 581€ B2 : 32 673€	2 200 € du m ² (bien à 88 K€)	3/31 communes
Accession neuf				0/13 communes
BRS (-30% prix neuf)				0/13 communes
Locatif privé	Selon communes			30/73 communes
PLAI	6,40 € du m ²	14 329 €	14 € du m ² CC	/
PLUS avant 77	5,56 € du m ²	26 044 €		22/22 communes
PLUS après 77	6,96 € du m ²	26 044 €		39/39 communes
PLS	8,61 € du m ²	33 857 €		29/29 communes
LLI	A : 14.03 € m ² B1 : 11.31 € m ² B2 : 9.83 € m ²	A : 41 855 € B1 : 34 115 € B2 : 30 704 €		33/73 communes



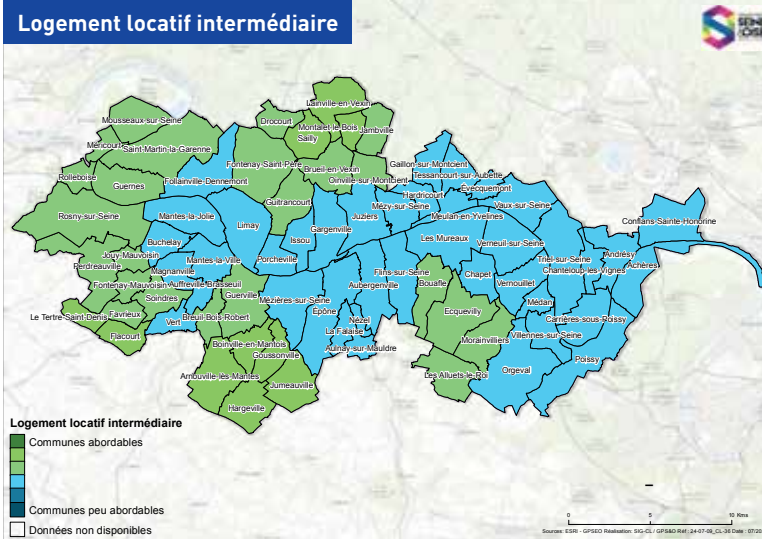
Accession appartement ancien



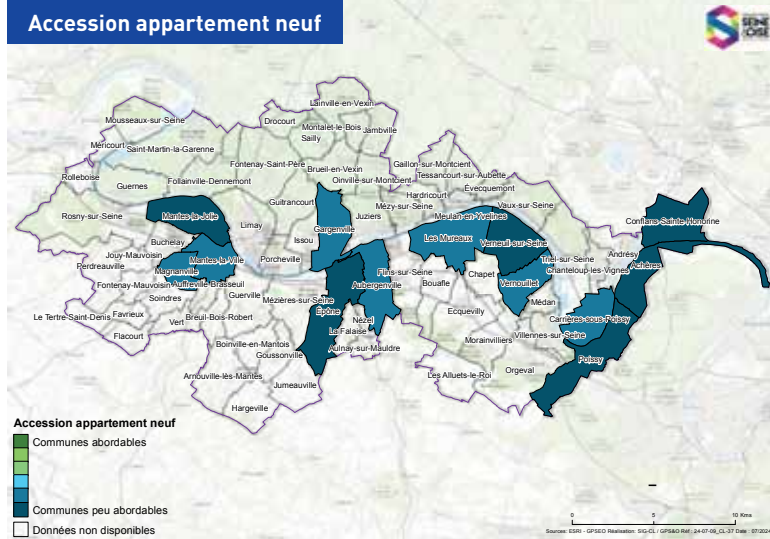
Logement locatif privé ancien



Logement locatif intermédiaire



Accession appartement neuf





Anne

Senior de 75 ans, propriétaire de son logement, revenus de 24 420 € (revenu médian par UC des 74 ans et +).

A perdu son mari et voit ses revenus diminuer avec le veuvage.

Pour rester chez elle : 10 K€ de travaux d'adaptation + aide humaine (référence trouvée sur google : Il est en moyenne de 583 euros par mois entre 65 et 75 ans, puis il passe à 748 euros mensuels entre 75 et 85 ans pour atteindre 1 939 euros mensuels pour les personnes de plus de 85 ans). Mais a du mal à trouver des aides-soignantes et auxiliaires

Tant qu'elle est considérée comme propriétaire de son logement elle n'est pas prioritaire pour le logement social. Avec le risque de vendre son bien rapidement et de devoir attendre une place en résidence intergénérationnel par exemple. Transition très complexe entre deux statuts, renforcés par le caractère précaire lié à l'âge d'Anne.

		Le logement locatif social et les résidences intergénérationnelles	Les résidences services seniors	Rester chez elle
Veuve de 75 ans, propriétaire de son logement inadapté pour le vieillissement	Anne	Sauf le PLAI		Travaux d'adaptation + difficultés à trouver et maintenir les aides humaines

Revenu déclaré des ménages 60 - 74 ans par UC (FILOSOFI 2021)

Type de LLS	1er décile (€)	2e décile (€)	3e décile (€)	4e décile (€)	5e décile (€)	6e décile (€)	7e décile (€)	8e décile (€)	9e décile (€)
PLAI	10 560 €	15 850 €	19 900 €	23 360 €	26 770 €	30 470 €	34 740 €	40 960 €	52 910 €
PLUS	10 560 €	15 850 €	19 900 €	23 360 €	26 770 €	30 470 €	34 740 €	40 960 €	52 910 €
PLS	10 560 €	15 850 €	19 900 €	23 360 €	26 770 €	30 470 €	34 740 €	40 960 €	52 910 €
LLI Zone A	10 560 €	15 850 €	19 900 €	23 360 €	26 770 €	30 470 €	34 740 €	40 960 €	52 910 €
LLI Zone B1	10 560 €	15 850 €	19 900 €	23 360 €	26 770 €	30 470 €	34 740 €	40 960 €	52 910 €

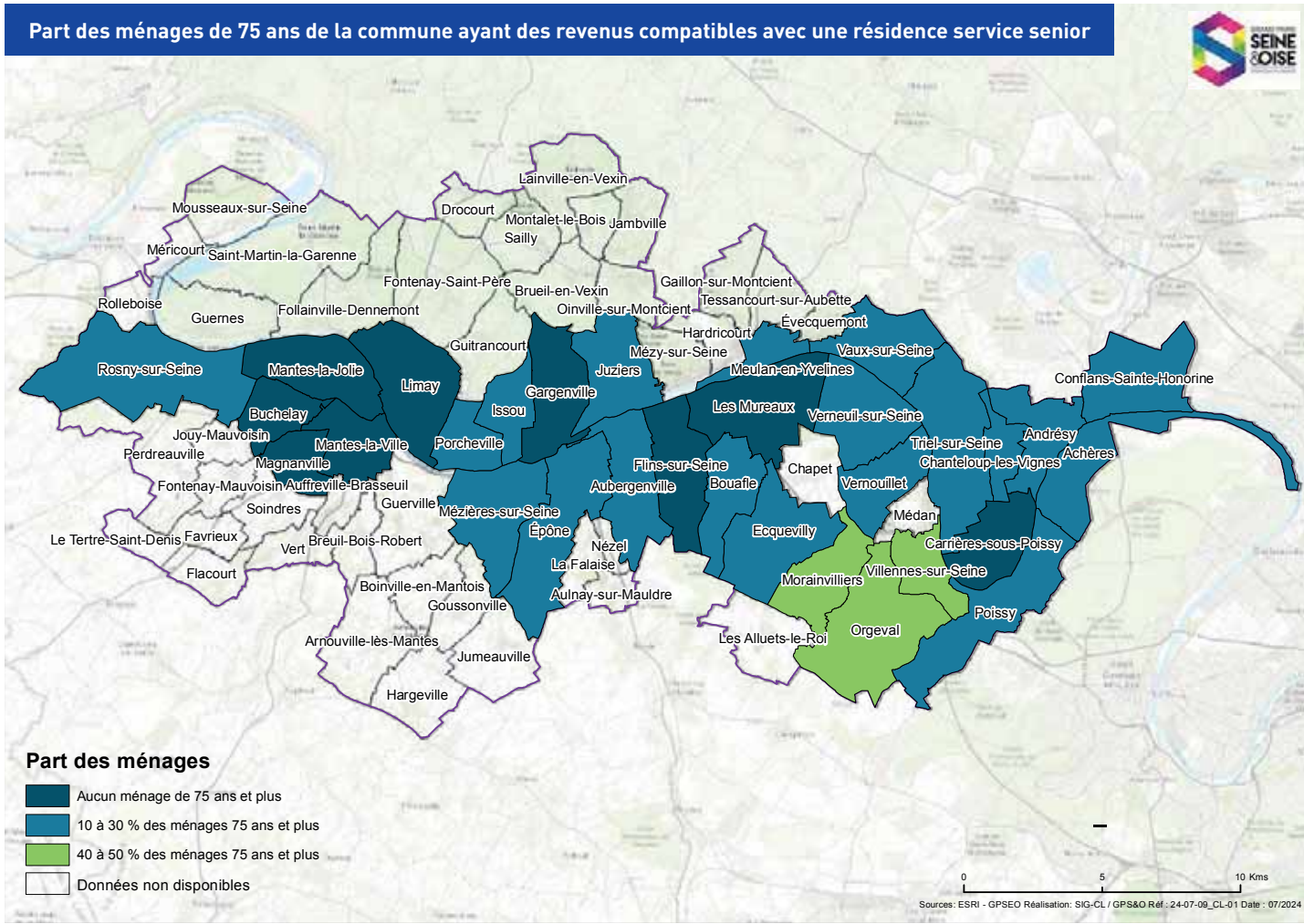
Revenu déclaré des ménages 75 ans et + par UC (FILOSOFI 2021)

Type de LLS	1er décile (€)	2e décile (€)	3e décile (€)	4e décile (€)	5e décile (€)	6e décile (€)	7e décile (€)	8e décile (€)	9e décile (€)
PLAI	12 290 €	16 150 €	18 980 €	21 740 €	24 500 €	27 470 €	31 080 €	35 910 €	45 160 €
PLUS	12 290 €	16 150 €	18 980 €	21 740 €	24 500 €	27 470 €	31 080 €	35 910 €	45 160 €
PLS	12 290 €	16 150 €	18 980 €	21 740 €	24 500 €	27 470 €	31 080 €	35 910 €	45 160 €
LLI Zone A	12 290 €	16 150 €	18 980 €	21 740 €	24 500 €	27 470 €	31 080 €	35 910 €	45 160 €
LLI Zone B1	12 290 €	16 150 €	18 980 €	21 740 €	24 500 €	27 470 €	31 080 €	35 910 €	45 160 €

Simulation pour une personne seule. Source : Filosofi 2021, traitement Espacit.



Représentation territoriale de l'abordabilité des résidences services privées pour Anne : une offre accessible uniquement aux 10% des ménages de plus de 75 ans de GPS&O les plus riches





DIAGNOSTIC

CHAPITRE 2

LIVRET DE CONCERTATION



Présentation

Dans le cadre de l'élaboration du PLH 2 un certain nombre de réunions et d'entretiens de concertation ont eu lieu. Il s'agissait de recueillir une perception qualitative des enjeux de l'habitat sur le territoire de GPS&O et de formuler des attentes vis-à-vis de la démarche.

Cette concertation a concerné les élus du territoire à travers l'organisation de 8 groupes territoriaux fin 2023. Ces groupes ont réuni des élus communaux (maire ou son représentant) et se sont déroulés selon la méthode des « cartes ménages » : des cartes représentant des situations de ménage (famille monoparentale, emploi essentiel, senior, copropriétaire en difficulté, etc...) étaient proposés aux élus. Chacun choisissait la situation qui lui semblait prioritaire dans le cadre du PLH, l'expliquait aux autres et un débat sur la situation s'engageait ainsi. Ce qui a permis d'avoir des croisements de vision selon les communes sur des enjeux d'habitat avec une entrée « ménages ».

Des entretiens avec des partenaires¹ ont été conduits début 2024 pour échanger avec ces acteurs sur leurs visions du territoire de GPS&O et leurs attentes vis-à-vis du PLH.

En interne à GPS&O, 4 directions² ont été rencontrées afin d'identifier les points de croisement et le lien avec le PLH pour l'ensemble des politiques publiques.

Ce document est donc la synthèse de l'ensemble de ces échanges. Il cherche à refléter de la façon la plus claire possible les problématiques qui sont ressorties et à prendre en compte dans le PLH.

Des évolutions « sociétales » à prendre en compte dans le PLH

Le lien domicile-travail et les mobilités

Un enjeu fortement souligné par les élus, mais aussi repris par les partenaires ayant la connaissance du terrain. Moins pour ceux ayant une vision plus lointaine.

En effet, sur cette thématique GPS&O présente **un double visage** :

- ▶ **Le visage « infrastructures »**, avec des lignes de TC existantes et une desserte autoroutière assez fortes, que la desserte EOLE va encore plus améliorer. Il s'agit d'une vision à partir des plans et cartes, « vue d'avion »...
- ▶ **Le visage « vécu »**, quant à lui, révèle la saturation des déplacements en voiture relayé systématiquement lors des rencontres avec les élus, en particulier pour le franchissement de la Seine. Le temps de passage sur les ponts est « infernal aux heures de pointe ». A tel point que des cas d'actifs ont choisi de modifier leur vie professionnelle ou leur choix résidentiel à cause des temps de déplacement sont cités.

Le PLH n'a certes pas vocation à devenir un Plan de Déplacement, il n'en demeure pas moins que la relation avec le logement est explicite sur plusieurs plans :

- ▶ Le lien avec **le marché immobilier** tout d'abord, en particulier avec le visage « infrastructures » qui peut avoir un impact sur les prix : « logement bien situé, à proximité de la gare à xx minutes de La défense ou Paris » par exemple. Ce qui peut contribuer à la croissance des prix immobiliers.
- ▶ L'effet sur les itinéraires résidentiels et les choix de vie des ménages : est-ce que la saturation « vécue » devient à ce point insupportable qu'elle peut entraîner des mouvements résidentiels ? Les ménages font des arbitrages, quand ils le peuvent, en fonction des temps domicile-travail. C'est donc un point à examiner et suivre afin de pouvoir être vigilant sur des évolutions territoriales probables.
- ▶ La question du stationnement, sachant que le territoire demeure un territoire avec une très large majorité de déplacement en voitures, y compris en termes de rabattement vers les pôles de TC. Comme l'a souligné un élu, EOLE ne va pas desservir tout le territoire de GPS&O ! Or, que ce soient dans les communes rurales ou les communes plus urbaines le lien logement/stationnement est mis en exergue.

1 / DDT 78, CD 78, AORIF, Action Logement, Les Résidences Yvelines Essonne, CDC Habitat, 1001 vies habitat, CITALLIOS, EPAMSA, AFFIL

2 / Développement économique, Mobilité, Transition écologique, Aménagement



Les foyers monoparentaux et les séparations

Les élus mettent surtout en avant les enjeux en termes de **besoins en logements** du fait de la croissance des séparations et des foyers monoparentaux. Ces situations deviennent tellement nombreuses qu'elles sont à prendre en compte :

- ▶ Avec un **aspect « très social »** pour les situations où la séparation et/ou le statut monoparental vient s'ajouter à une situation déjà difficile.
- ▶ Avec un **aspect « basculement » pour les situations où le ménage est « à la frange »** des difficultés, en particulier en ce qui concerne le logement, et pour lesquels la séparation vient faire basculer vers la fragilité.

Ces situations viennent largement contribuer à la pression sur le parc social. Mais au-delà des chiffres les situations sont aussi très complexes à prendre en compte pour les élus :

- ▶ Séparation avec enjeu pour les parents de vivre dans le même secteur pour la gestion des enfants à l'école,
- ▶ Ménage propriétaire du bien familial, de ce fait non prioritaire, mais pour lequel l'urgence de relogement peut être urgente.

Et bien entendu les situations de **violences intra familiales** qui peuvent aussi être présentes dans ces cas est un enjeu de plus en plus prégnant pour les élus. Ce qui interroge la disponibilité d'une **offre d'urgence**. Ainsi des idées de mutualisation des logements communaux a ainsi été évoquée dans la concertation avec les groupes d'élus.

COVID et télétravail

Le territoire de GPS&O, en grande couronne parisienne et disposant notamment d'une offre en maisons individuelles... attractive pour **des urbains en quête de « ruralité mais pas trop loin de Paris quand même »**, est potentiellement concerné par ces nouvelles pratiques.

Il n'y a pas encore de chiffres et d'études fiables sur ces migrations et leurs effets, toutefois la perception du phénomène par les élus, en particulier dans les communes péri-urbaines de GPS&O est **hétérogène**.

Le vieillissement de la population

La prise en compte du vieillissement de la population est à considérer sous plusieurs angles en matière d'habitat :

- ▶ **L'adaptation du parc existant** aux évolutions du besoin, notamment dans le parc de maisons individuelles de moyens et bas de gamme, mais aussi dans le parc en copropriétés,
- ▶ Sur **la pression dans le logement social** avec des effets en termes de sous-occupation par de ménages vieillissants, mais avec une approche qui ne doit surtout pas être trop simpliste dans l'analyse des situations : rôle d'accueil des grands parents pour des enfants de foyers monoparentaux, besoin d'un appartement relativement grand pour des personnes âgées qui reste 23/24 par jour dans leur logement et ont des activités selon chaque pièce (enjeu aussi du bien vieillir),
- ▶ **La fragilité économique** aussi de personnes âgées en cas de travaux d'adaptation ou de rénovation énergétique des logements qui rencontrent **des difficultés pour avoir des prêts**,
- ▶ **L'offre spécifique** parfois hors de prix pour les ménages locaux, et aussi quelque fois inadaptée du fait du manque de ressources/compétences pour animer et faire vivre des résidences intergénérationnelles, régulièrement citées par les élus,
- ▶ Etc...

Un parc social sous tensions

Le parc social connaît de fortes tensions sur les produits de types **PLAI et PLUS**. Il y a un fort besoin de produire des logements sociaux en particulier dans les secteurs les plus tendus. Les phénomènes précédemment cités ont, entre autres, un effet démultiplicateur sur cette tension.

Les partenaires expliquent ainsi que, sur le territoire, **la commercialisation des produits de types PLS/LLI est complexe**. Pour les opérateurs, il y a des difficultés à trouver la clientèle sur le territoire de GPS&O.

De ce fait, avec la hausse des coûts de construction, ces produits intermédiaires sont souvent un moyen d'équilibrer les opérations de logements sociaux pour les opérateurs. Il y a donc un enjeu pour trouver **le « bon » modèle de développement du parc social**.



Des enjeux saillants sur le territoire de GPS&O à prendre en compte dans le PLH

Le climat et les enjeux environnementaux : un tournant dans le potentiel

Une nouvelle approche est rendue nécessaire par les enjeux climatiques et la prise en compte de la globalité des ressources (énergies, foncier, biodiversité, etc...), forcément limitées. Cela implique de prendre en compte **le parc existant comme socle de développement**. En ce sens, sur le territoire de **GPS&O le potentiel de travail sur le parc existant recouvre tous les cas de figures** à envisager sur la question, qui transcende aujourd'hui les politiques locales de l'habitat :

- ▶ **ANRU**, avec les opérations de renouvellement urbains phares sur certains QPV, mais aussi plus globalement d'amélioration de la qualité de vie dans ces quartiers,
- ▶ **La rénovation énergétique** qui interroge tous les types et toutes les formes d'habitat. Et GPS&O, de par sa diversité, dispose sur son territoire de tout le panel !
- ▶ **Le traitement de l'insalubrité et de l'indignité**, avec des situations de centre villes en forte déshérence (développé dans un point ultérieur). Des exemples de maisons rurales en très mauvais état sont aussi cités.
- ▶ **La densité, la surélévation** dans le parc existant à proximité de pôles stratégiques (desserte), point clef du développement de GPS&O en lien avec les infrastructures en sites urbains
- ▶ **Le confort d'été**, complexe à appréhender dans la mesure où les réponses à apporter se jouent pour l'essentiel dans l'aménagement urbain (verdure, eau) pour un parc existant qui n'a pas été conçu pour les températures actuelles et futures. A noter que les perceptions d'urgence à prendre en compte cet enjeu sont différentes d'un opérateur à l'autre.
- ▶ **Les divisions parcellaires**, ou le renouvellement urbain « subi », qui met parfois les élus au pied du mur face à des opérations non souhaitées, avec des promoteurs pas toujours dans un jeu de concertation.

- ▶ **La transformation du bâti rural** qui est aussi un enjeu, avec des investissements dans des restructurations de corps de ferme par exemple, pas toujours géré de façon compétente ensuite,
- ▶ La lutte contre **la vacance des logements**, même si elle est faible du GPS&O, la remise sur le marché de ces logements dans une logique de reconquête urbaine est à prendre en compte
- ▶ **L'acquisition-amélioration et le conventionnement** du parc, soit toutes les actions permettant de changer le statut de logements sans en construire de nouveaux.

A ces points d'ajoutent aussi ce qui peut être fait dans une logique de mixité des fonctions avec le développement de l'habitat, à bon escient, sur des zones commerciales ou d'activités déjà artificialisées ... que le territoire accueille aussi...

La(les) qualité(s) urbaines, d'aménagement, du logement... sur un territoire au développement « quantitatif »

GPS&O a connu un fort développement, à la fois en termes de logements (dépassant les objectifs du SRHH par exemple) et en termes démographiques avec les impacts cités sur la saturation d'équipements et de mobilité.

Les élus ont des approches relativement hétérogènes sur la question entre volonté de continuer le développement, interrogation sur l'impact du développement et souhait d'arrêter les projets. De cette diversité ressort tout de même une tonalité commune sur **la maîtrise du développement**. En lien direct avec les constats liés aux évolutions du climat dans le paragraphe précédent, l'enjeu de **coupler quantité avec qualité(s)** ressort fortement de la concertation.

Le prix encore relativement abordable de la charge foncière sur des projets avec un foncier maîtrisé, peut potentiellement permettre de dégager des marges de manœuvre pour investir dans la qualité des projets : exigences architecturales, usage des logements, performances techniques, etc. Un travail de prise en compte de la qualité doit aussi se développer dans le diffus et des projets de moindre ampleur. Tout l'enjeu va porter sur la capacité du territoire à trouver **un équilibre satisfaisant entre abordabilité, qualité et quantité**.



L'image et l'attractivité

Le territoire est vaste et complexe à appréhender. Des acteurs estiment que le PLH doit avoir une approche territorialisée forte tant les marchés sont différents entre l'Est, l'Ouest et le centre de la CU. Ainsi des opérateurs ont des approches très localisées et ont une connaissance fine de certains secteurs sans avoir une approche globale.

Il y a donc un enjeu de perception du **territoire GPS&O dans sa globalité** tout en respectant les différences territoriales.

Dans cet ensemble **la prise en compte des QPV** est majeure. En effet, la « notoriété habitat » de GPS&O se situe plutôt dans la connaissance de certains quartiers emblématiques de la politique de la ville. C'est une image forte.

Une autre image porte sur **le développement économique** et la présence d'entreprises d'envergures nationales (au moins) dans l'industrie et la haute technologie. A rapprocher de l'image d'un territoire résidentiel, marqué donc par ces QPV, et avec peu d'éléments qualitatifs marquants en termes de logements à faire valoir.

Pour qui GPS&O est-elle attractif ? La perception de partenaires est que le territoire joue un rôle régional dans **l'accueil de main d'œuvre peu qualifiée...** mais nécessaire pour que l'ensemble des infrastructures régionales puissent fonctionner.

C'est **une image caricaturale de « grande couronne résidentiel sans âme » qu'il faut combattre dans le PLH.** Il y a des atouts à faire valoir : présence de l'eau (la Seine), qualité de paysages ruraux, mais aussi grands projets urbains de longue haleine dans les QPV à valoriser.

L'habitat indigne, des copros fragiles et des centres-ville qui se paupérisent

En dehors des QPV, par définition marquée par une occupation très sociale, des situations de forte précarité dans le parc privé existent et sont à prendre en compte.

L'habitat indigne est ainsi un enjeu fort avec des centres villes, identifiés, qui connaissent une forte dégradation de leur patrimoine, accompagnée bien entendu de son corollaire en termes d'occupation sociale. **Un parc très social de fait** se développe.

Des situations de **copropriété en grande difficulté** sont aussi connues. Sur ce point des interventions, forcément longue, sont en cours. Mais un enjeu de meilleure connaissance de copropriétés fragiles de petites tailles est souligné. Ainsi, des élus expliquent que des habitants ignorent vivre en copropriété...

Ce volet « parc très social de fait » en lien avec les enjeux sur le parc existant, l'attractivité et l'image du territoire, est à prendre en compte prioritairement dans le PLH.

Les plus précaires, un enjeu de solidarité intercommunale

La présence d'**hôtels mobilisés par le 115 Paris** pour l'accueil de populations en grande précarité est mise en avant par élus comme partenaires. Avec des situations qui durent et ne sont pas prises en compte dans les obligations SRU.

Par ailleurs, des ménages subissent **une forme de « captivité » forte** parce que leur itinéraire résidentiel est bloqué dans le parc social en QPV (le moins cher) ou dans le « très social de fait », types de patrimoines présents à GPS&O. L'offre en PLAI récente est relativement chère et proche des loyers PLUS. Des proches de pauvreté persistent ou se développent.

Un besoin de **solidarité intercommunale dans la prise en compte de ces publics** est mis en exergue par certains élus.



Les jeunes : des itinéraires résidentiels complexes

Systématiquement, dans les groupes de concertation avec les élus, le fait que les jeunes ménages du territoire ne peuvent réaliser facilement un itinéraire résidentiel complet sur GPS&O est cité.

Le manque d'offre locative privée abordable, qui est un segment essentiel pour non seulement accueillir des **jeunes décohabitants locaux**, mais aussi pour des **jeunes actifs** venant travailler sur le territoire, est souligné.

Sur un territoire où le développement économique est un enjeu transversal et de première importance, le développement d'une offre abordable pour els jeunes est un points clefs à prendre en compte dans le PLH.

Les gens du voyage, un sujet qui cristallise les mécontentements

Sujet brûlant pour les élus, notamment du fait des **stationnements illicites** régulièrement mis en avant sur l'ensemble du territoire. Avec une sensation plus ou moins prononcée selon les secteurs de ne pas être suivi par la Préfecture lorsqu'il s'agit d'intervenir sur ces occupations illicites.

Cela pose aussi des problématiques de gestion de **coexistences avec les riverains**, pas toujours simple à appréhender pour les élus tant la tension peut être forte.

Dans l'attente du nouveau schéma départemental, ce thème devra être intégré réglementairement dans le PLH.

Le PLH de GPS&O, enjeux et attentes vis-à-vis de la collectivité

Une base de connaissances techniques et après ?

L'institution GPS&O est reconnue pour sa technicité et la production de données, en particulier sur l'habitat. La plupart des partenaires perçoit cette richesse de « bases de données ».

Mais les attentes portent sur des **files rouges stratégiques** à suivre que le PLH devra traduire. Les acteurs de l'habitat voudraient savoir « qui et combien » sur GPS&O. Caricaturalement, il s'agit pour eux que le PLH identifie un scénario de développement démographique, et donc un nombre de logements, avec des cibles prioritaires de ménages qui correspondent ainsi à des types de produits.

Une trajectoire territorialisée, spécifiant des attentes en matière de formes de développement, est la clef de voute stratégique que les partenaires attendent du PLH.

Un territoire à dimension(s) hétérogène(s) avec un besoin de formation(s) et d'ingénierie(s)

L'hétérogénéité du territoire se voit aussi en matière de différences de compréhension et de formation sur les questions générales d'aménagement par les élus. Pour la plupart des partenaires il y a évidemment des contrastes entre des communes concernées par exemple depuis des années par des actions en matière de Politique de la Ville et /ou de taille relativement importante qui disposent d'ingénierie et d'une « culture logement », et d'autres communes plus petites, dont certaines faisant l'objet d'une forte pression, mais ne disposant pas du même niveau de connaissance.

Le PLH est l'occasion de **mieux former l'ensemble des élus**, de leur donner des outils et arguments pour exister dans le partenariat de l'habitat et la conduite de projet : **manifester des bonnes exigences au bon moment**.

Un travail sur la **sémantique** doit aussi être conduit sur des termes non précis ou porteurs de fantasmes tels que : logement abordable, densité, publics prioritaires, DALO, hébergement, etc...



Le PLUi : une appropriation à poursuivre avec le PLH

Le PLUi de GPS&O est diversement perçu par les élus lors des réunions de concertation. Il peut à la fois être considéré comme trop permissif et trop contraignant... Contradiction révélatrice d'**une appropriation diverse de l'outil**, sans doute aussi due à l'hétérogénéité en termes de moyens selon les communes.

Le PLH est ainsi l'occasion, pour le volet habitat, de venir apporter **du ciment et de l'articulation à travers une vision partagée**, traduite ensuite dans le PLUi qui est un des moyens de mise en œuvre des objectifs du PLH.

Un travail d'appropriation de l'outil est à conduire sans cesse, en particulier lors de l'élaboration du programme d'actions du PLH pour permettre **la cohérence entre le PLUi** (planification), **les actions de programmation** (objectifs et type de logements), **la qualité et le rôle central de la mobilisation du « déjà là »** (= parc existant et surfaces déjà artificialisés).

GPS&O territoire d'innovation(s)

Dans les propos tenus par l'essentiel des partenaires il est notable de voir que l'hétérogénéité du territoire de GPS&O est aussi présentée comme **une richesse porteuse d'opportunités**. GPS&O est un laboratoire miniature de la région car tous les types de territoires et de populations y sont représentés, pas forcément dans les mêmes proportions que régionalement mais ils sont présents.

Les problématiques habitat aussi sont présentes : QPV, centre villes en déshérence, copros fragiles, maisons individuelles chères, lotissement de qualité moyenne, parc existant énergivore, logements sociaux insuffisant, etc...

Dans un contexte où le monde de l'habitat se cherche un nouveau modèle de développement, **GPS&O dispose d'atouts pour jouer un rôle de démonstrateur d'innovations** : diversité des situations et des marchés, marges de manœuvre encore présentes, projets d'infrastructures, présence d'atouts économiques, importance des espaces naturels, etc... Le PLH peut ainsi être l'occasion de proposer des expérimentations et de créer des sites démonstrateurs à suivre et partager à une plus large échelle.



DIAGNOSTIC

CHAPITRE 3

LES ÉTUDES ET LES DONNÉES



LISTE DES PRINCIPALES ÉTUDES ET DOCUMENTS MOBILISÉS

Documents cadres

- ▶ **Projet de Territoire de GPS&O, 2022**
- ▶ **Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHi) 2018-2023 : Construire ensemble Grand Paris Seine & Oise, et son bilan à mi-parcours (2018-2020)**
- ▶ **Convention Intercommunale d'Attribution des Logements Sociaux de GPS&O (2020-2025)**
- ▶ **Document cadre sur les orientations en matière d'attribution des logements sociaux, 2019**
- ▶ **Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information au Demandeur de GPS&O (PPGDLSID), 2023**
- ▶ **Diagnostic préalable à la mise à jour du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH), réalisé conjointement par l'Etat et la Région Ile-de-France pour le compte du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement, 2023**
- ▶ **Document de suivi du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) au 31 décembre 2022**

Etudes thématiques et documents produits par GPS&O

- ▶ **Compte-rendu des groupes territoriaux de peuplement, juin 2023**
Bilan des objectifs d'attributions de l'année 2021, focus sur les relogements ANRU et ORCOD.
- ▶ **Etude pré-opérationnelle pour la définition d'une stratégie d'intervention sur l'habitat privé, Diagnostic, Grand Paris Seine et Oise, 2022**
Diagnostic des dynamiques socio-démographiques et caractéristiques de la population, en lien avec les caractéristiques du parc privé. Qualification des enjeux de fragilisation de l'habitat (habitat dégradé, vacance, besoins rénovation énergétique, copropriétés) étayée par des arpentages de terrain. Analyse du dynamisme de la réhabilitation depuis le début des années 2000 jusque 2019.
- ▶ **Un nouveau regard sur le fonctionnement socio-économique du territoire de la CU Grand Paris Seine et Oise, une analyse par les moteurs du développement – OP Conseil pour le compte de GPS&O, juillet 2021**
Cette étude propose une définition du modèle de développement territorial de GPS&O basée sur l'analyse des dynamiques économiques, du niveau de développement social du territoire et de la situation environnementale. Elle offre également une analyse des facteurs de vulnérabilité du territoire face aux crises, à l'instar de la crise sanitaire et de ses impacts économiques.

- ▶ **Analyse et repérage des capacités d'accueil du territoire en matière de logement des ménages du 1er quartile des demandeurs et des ménages prioritaires, 2016**

Autres études et documents thématiques

- ▶ **Habiter l'Ouest francilien, forces et faiblesses, leçons de la crise sanitaire, Institut Paris Région pour le compte de l'Etablissement public interdépartemental des Yvelines et des Hauts-de-Seine, octobre 2022**

L'étude, dans une visée prospective, propose un portrait de l'Ouest francilien au travers de ses spécificités en termes d'habitat. Elle interroge les parcours résidentiels des franciliens dans le contexte postérieur à la crise sanitaire et dresse un tableau des atouts et faiblesses du territoire en mettant en avant sa place dans les dynamiques résidentielles régionales et en proposant une analyse des équilibres de peuplement, des enjeux d'aménagement et des enjeux opérationnels.

- ▶ **Habitat Spécifique, Diagnostic des besoins, Le Département des Yvelines, novembre 2021**

Cette étude consiste en un diagnostic territorial de l'habitat spécifique au sein de GPS&O (habitat des jeunes, actifs et étudiants, des seniors autonomes, des personnes autonomes en situation de handicap psychique ou mental et du public en situation d'isolement, de précarité économique et sociale), de manière problématisée et assortie d'objectifs.

- ▶ **Les projections de population et d'emploi en Ile-de-France, un outil d'aide à la décision, Institut Paris Région et Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement d'Île-de-France, 2020.**

Cette étude propose des prévisions d'évolution de la population et des emplois à l'échelle de l'IDF et de ses EPCI selon la méthode « P+E » (pour Population + Emploi). Cette méthode tient compte à la fois des projections statistiques de l'Insee en termes d'évolution démographique, des projets de logements sur le territoire, des projections d'emplois et des gains d'accessibilité via le développement de l'offre en transports en commun.



1 Un territoire hétérogène sur les plans urbains et socio-démographiques

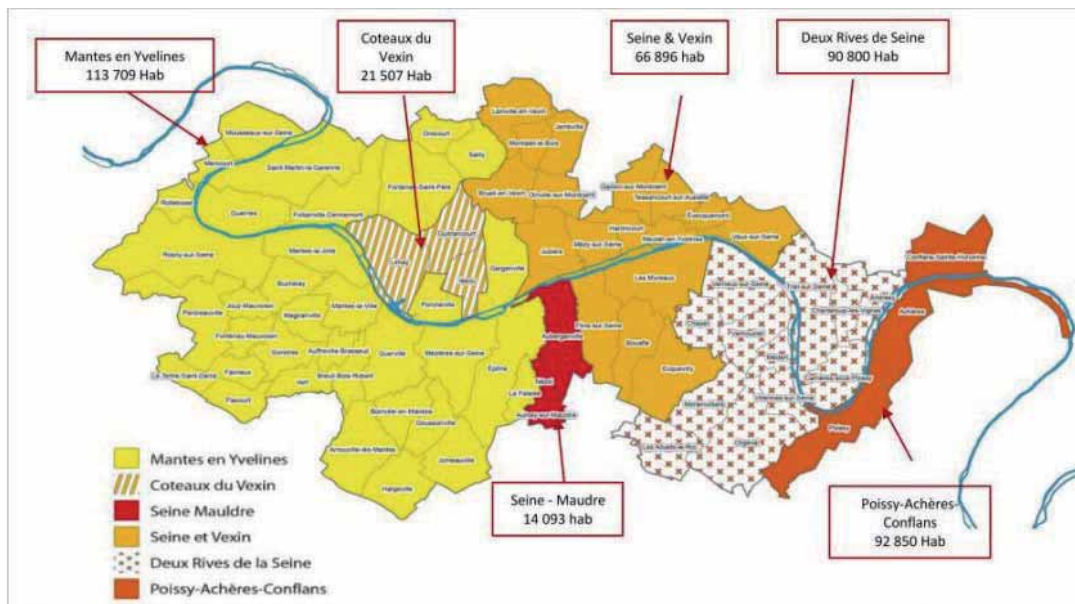
Fruit de la fusion de six intercommunalités du nord des Yvelines en 2016, la Communauté Urbaine de Grand Paris Seine et Oise se présente aujourd'hui comme la première communauté urbaine d'Ile-de-France par sa superficie et son nombre d'habitants, ce qui en fait un maillon stratégique de l'agglomération parisienne. Compétente en matière d'équilibre social de l'habitat, l'enjeu pour cette nouvelle intercommunalité est de poursuivre sa mise en commun des politiques de l'habitat sur tout le territoire alors qu'hier cohabitaient six champs de compétences et politiques différentes.

Cette mise en commun apparaît complexe dans un territoire marqué par une forte hétérogénéité des compositions urbaines et sociales. D'un territoire très urbanisé aux portes de Paris à des communes rurales lorsque l'on s'éloigne de l'axe de la Seine, les profils sont variés. Effectivement, avec 9

communes de plus de 15 000 habitants et 30 communes de moins de 1000 habitants (Insee, 2020), GPS&O est un territoire contrasté dont les enjeux en termes d'habitat divergent.

Outre cette diversité des formes urbaines, le territoire de GPS&O a la particularité de se présenter comme un système urbain multipolaire, constitué le long de l'axe de la Seine, et structuré par les pôles urbains majeurs (Mantes et Poissy), un pôle majeur mais excentré et de rayonnement limité (Les Mureaux) et un pôle interstitiel plus modeste (Aubergenville).

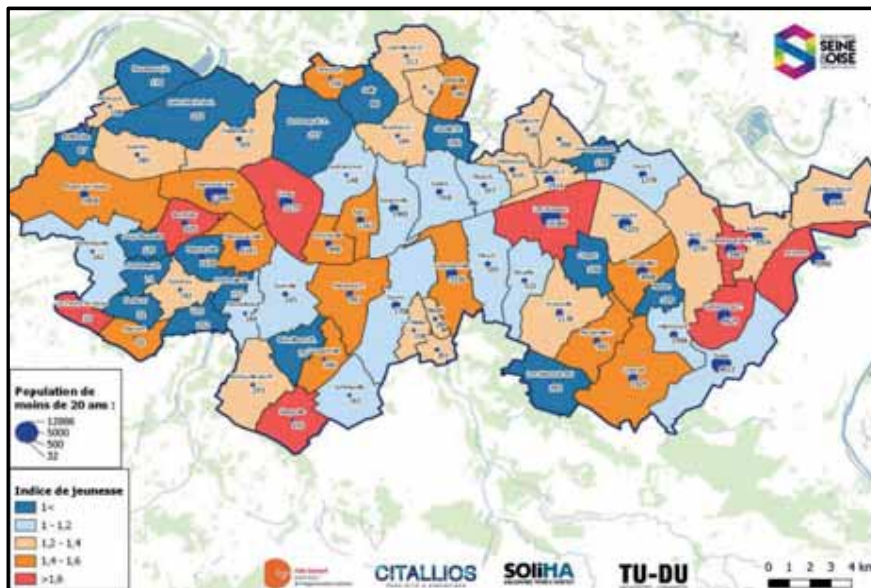
GPS&O est par ailleurs un territoire particulièrement jeune. En effet, quatre habitants sur dix ont moins de 30 ans (Insee, 2020) et l'indice jeunesse y est plus élevé qu'à l'échelle du département ou de la région, pourtant tous deux réputés jeunes. Cela s'explique notamment par un fort taux de croissance naturel de 1% par an en moyenne entre 2014 et 2020 compensant un solde migratoire négatif de -0,2 % par an en moyenne sur cette même



période (Insee, 2020). Le territoire ne compte que 20% de personnes de plus de 60 ans, contre 25% à l'échelle nationale, bien que le territoire connaisse un vieillissement accéléré (+2,9%/an de 75 ans et plus entre 2012 et 2017 contre +1% en Ile de France). Toutefois, le territoire n'est pas uniformément jeune puisque certaines communes, comme Rolleboise ou Auffreville-Brasseuil, présentent des indices jeunesse inférieur à 100, comptabilisant plus de personnes âgées de plus de 60 ans que de personnes de moins de 20 ans, tandis que d'autres communes atteignent plus de 160 jeunes de moins de 20 ans pour 100 personnes de plus de 60 ans (Limay, Les Mureaux, Hargeville, etc.).

Par ailleurs, la part des familles avec enfant est un autre signe de jeunesse du territoire. En effet, 46% des 161 000 ménages que compte GPS&O sont des familles avec enfants, proportion plus élevée que la moyenne nationale de 35% (Etude parc privé, 2022). A l'inverse, on ne compte que 29% de ménages d'une seule personne, contre 36% à l'échelle nationale et 37% à l'échelle de l'Ile-de-France.





* Indice de jeunesse = Nombre de moins de 20 ans / nombre de plus de 60 ans

C'est également un territoire marqué par une population aux revenus modestes et des inégalités relativement marquées. Le revenu disponible médian était de 23 410 € en 2020 sur GPS&O, inférieur de 15 % au revenu médian des yvelinois et de 5 % à celui des franciliens. En 2020, les 10 % des ménages les plus riches de la communauté urbaine présentaient un revenu disponible par unité de consommation 3,5 fois plus élevé que les 10 % des ménages les plus pauvres (ce rapport était de 3,4 à l'échelle nationale).

La multipolarité, la diversité des formes urbaines et les inégalités de revenus existant entre les habitants de GPS&O impactent la structure du parc de logement du territoire. Une relative spécialisation des villes et des quartiers peut être observée, en fonction de la typologie des logements (habitat plutôt dense et collectif ou à dominance pavillonnaire) et du statut d'occupation des habitants (locataire du parc social, du parc privé ou propriétaire). On distingue ainsi des pôles autour des grandes villes du territoire qui se

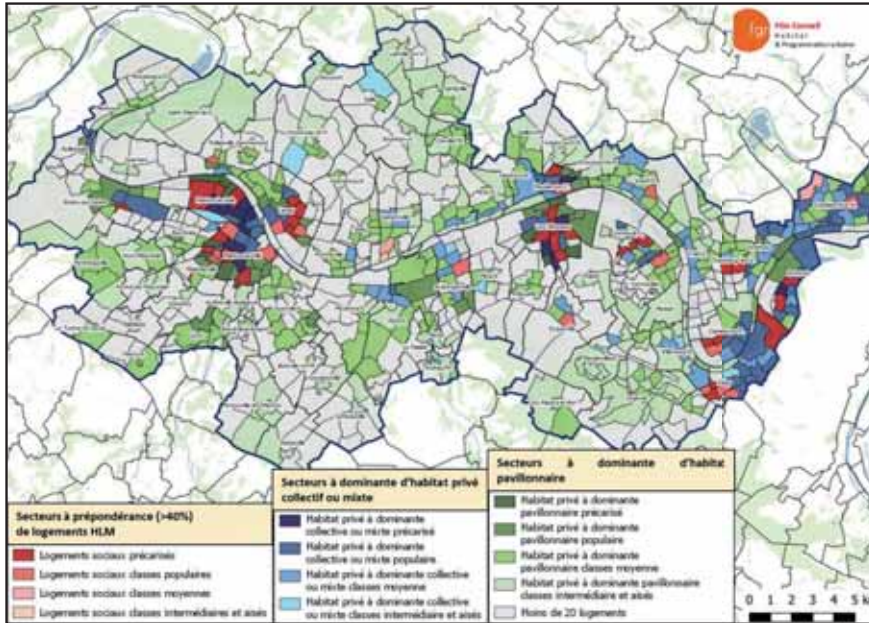
caractérisent par une prépondérance de l'habitat social ou de l'habitat privé collectif dégradé jouant un rôle de parc social de fait (Mantes-la-Jolie, Mantes-la-Ville, Limay, Meulan-en-Yvelines, Les Mureaux, Verneuil-sur-Seine, Carrières-sous-Poissy, Poissy, Achères). Les territoires pavillonnaires sont à l'inverse généralement habités par des classes moyennes ou aisées, excepté dans les pôles précités. En 2020, le taux de pauvreté des ménages fiscaux locataires était de 27,2 % contre 5 % pour les ménages fiscaux propriétaires.

Les secteurs Ouest et Centre sont reliés au réseau de transport francilien et à Paris par le RER A et par la ligne de transilien J qui traverse le territoire d'est en ouest. A moyen termes, le RER EOLE traversera l'intercommunalité avec 9 des 14 nouvelles gares situées au sein de GPS&O. Ce prolongement du RER E de 55km à l'ouest prévu pour fin 2026 permettra de connecter GPS&O au bassin d'emploi parisien plus rapidement et plus régulièrement mais aussi de le relier directement à la Gare Saint-Lazare et à la Gare du Nord, ainsi qu'à l'est parisien.

Par ailleurs, à terme, le projet de Grand Paris Express deviendra un équipement structurant de la région parisienne, contribuant à transformer les mobilités, la géographie des bassins d'emploi et les choix résidentiels à l'échelle de l'Ile-de-France. La prolongation de la ligne de tram 13 de Saint-Germain-en-Laye jusqu'à Achères doit venir renforcer la desserte du département en transports en commun sur l'axe nord-sud. Toutefois, ce bon niveau de connexion de la communauté urbaine à l'échelle régionale et départementale ne bénéficie directement qu'à une partie restreinte du territoire : principalement les communes urbaines situées le long de l'axe de la Seine pourvues d'une gare. Le reste du territoire est quant à lui marqué par une forte dépendance à l'automobile, en l'absence d'un maillage intercommunal de transports en commun de rabattement vers les pôles majeurs de mobilité. Également, la structuration du territoire autour de l'axe Seine pose des difficultés de mobilité du fait de la congestion des axes de franchissement. En effet, le taux d'équipement des ménages en automobile n'a quasiment pas baissé en 10 ans puisqu'aujourd'hui plus de 4 ménages sur 5 possèdent au moins une voiture et un tiers des ménages en possède au moins deux (Insee 2020). Cette proportion est restée stable, mais la dynamique démographique étant croissante, le stock de voitures en circulation sur le territoire a largement augmenté.



Typologie 2019 « habitat / habitants » par sections cadastrales



Réalisée à partir de plusieurs sources fiscales - Conception & traitements : FGN Conseil

Au-delà des enjeux d'accessibilité à l'emploi et aux services, cela soulève des enjeux importants de congestion et de pollution sur le territoire, de consommation d'espaces dédiés au stockage et à la circulation automobile, ainsi que de dépendance énergétique au carburant impactant le pouvoir d'achat des ménages en période d'inflation.

Un territoire dynamique et attractif

Au-delà de sa diversité urbaine et géographique, GPS&O est un territoire dynamique et attractif. L'attractivité de la communauté urbaine trouve notamment une origine économique dans ce territoire qui se présente comme un berceau historique de l'industrialisation francilienne. Malgré la désindustrialisation qui touche GPS&O depuis les années 80, de nombreux pôles économiques structurent aujourd'hui le territoire avec quelques 126 898 emplois en 2020, concentrés autour des grands pôles d'activités implantés

le long de la Seine. GPS&O bénéficie à ce titre d'une position privilégiée au carrefour des pôles de développement du Grand Ouest francilien et de l'axe Paris-Normandie.

Par ailleurs, les dynamiques résidentielles ont été impactées par l'essor du télétravail depuis la crise sanitaire. En effet, on estime aujourd'hui que 43 % des actifs franciliens télétravaillent en moyenne entre deux et trois jours par semaine, contre seulement 18 % avant le Covid et que les franciliens font en moyenne 10 % de trajets en moins qu'en 2018. Ainsi, les trajets habitat-emploi apparaissent de moins en moins comme une contrainte et les flux migratoires régionaux s'en ressentent puisque les espaces périurbains et ruraux franciliens comptabilisent des soldes migratoires positifs (*Diagnostic préalable à la mise à jour du SRHH, 2023*). L'essor du télétravail ne concerne cependant pas toutes les catégories socio-professionnelles de la même manière. Ce sont surtout les cadres, les plus de 50 ans et ceux qui travaillent dans les secteurs des assurances, de la finance, de la communication ou des activités immobilières qui en bénéficient le plus¹.

Enfin, l'attractivité de GPS&O résulte aussi d'un cadre naturel accessible et préservé. Le paysage est structuré par la Seine qui traverse l'intercommunalité de bout en bout, sur laquelle s'adosent des coteaux prolongés par des plateaux agricoles. Une grande partie du territoire demeure rurale et bénéficie d'un cadre naturel préservé avec le Parc Naturel Régional du Vexin Français qui inclut 20 communes du nord de GPS&O et le Plateau des Alluets au sud.

Un système socio-économique pendulaire

La crise sanitaire puis économique amorcée en 2020 a révélé la vulnérabilité du modèle de développement territorial de GPS&O, qualifié de « pendulaire » en ce que la majorité des revenus captés par le territoire provient d'actifs résidant sur le territoire mais travaillant à l'extérieur, au détriment des revenus dit « productifs » générés par la production de biens et services au sein du territoire puis « exportés »². En effet, GPS&O a connu une baisse de 2,5 % de l'emploi salarié privé entre 2019 et 2020, supérieure de 0,8 point à la moyenne nationale.

1 / Habiter l'Ouest francilien, forces et faiblesses, leçons de la crise sanitaire, Institut Paris Région, oct. 2022

2 / Un nouveau regard sur le fonctionnement socio-économique du territoire de la CU Grand Paris Seine et Oise, une analyse par les moteurs du développement – OP Conseil pour le compte de GPS&O, juillet 2021





L'enjeu pour le développement économique du territoire et le renforcement de sa durabilité et sa résilience face aux crises est double. Il s'agit en premier lieu de parvenir à développer son économie présente, composée des secteurs d'activité dont le développement est directement lié à la consommation locale (et donc moins exposés aux chocs économiques de production), tels que les commerces et services de proximité. Et en second lieu de maintenir à niveau son économie productive, fondée notamment sur l'industrie automobile et aéronautique. Ces secteurs d'activité sont bien souvent pourvoyeurs d'emplois présentant des niveaux de rémunération modestes et des conditions d'emploi relativement précaires (CDD, intérim). Leur développement est donc en partie tributaire de la capacité du territoire à accueillir les travailleurs via une offre de logements abordables et qualitativement adaptée aux besoins.

En parallèle, la propension locale à consommer est très inférieure à la moyenne nationale, impliquant une faible capacité du territoire à redistribuer en son sein les revenus captés à l'extérieur et une densité en emplois présents faible. Ce constat s'explique en partie par la proximité avec Paris et la forte intégration de GPS&O avec les EPCI voisins comme Cergy-Pontoise, Saint-Germain-en-Laye et Saint-Quentin-en-Yvelines, qui captent une part importante des dépenses de consommation des habitants de GPS&O, notamment lorsque ceux-ci y travaillent. Le diagnostic du PLH 2018-2023 faisait déjà état d'une déconnexion croissante entre lieux de résidence et lieu d'emploi des ménages, engendrant d'intenses migrations pendulaires.

Un autre facteur de vulnérabilité du modèle de développement socio-économique de GPS&O mis en lumière dans l'étude est sa forte dépendance aux énergies fossiles, tant pour permettre la mobilité des actifs dans une économie pendulaire (en 2013, près de 60 % des déplacements domicile-lieu de travail se faisaient en voiture³), que pour les besoins de l'industrie (notamment automobile). Le parc résidentiel, du fait de son ancienneté notamment, comptait quant à lui pour principal consommateur d'énergie en 2012. Cette dépendance, dans un contexte de raréfaction des ressources et de renchérissement des prix de l'énergie, expose les ménages à une forte précarité énergétique.

2 Un territoire confronté à une multiplicité de défis sociaux, économiques et démographiques

La Communauté Urbaine de Grand Paris Seine et Oise fait aujourd'hui face à un certain nombre de défis dans son développement.

La spécialisation territoriale et les inégalités socio-spatiales

L'étude « Habiter l'Ouest francilien⁴ » met en avant plusieurs dynamiques à l'œuvre sur le territoire allant dans le sens d'un besoin renforcé en logements abordables dans les années à venir : développement du télétravail, renforcement de l'offre de mobilité et déconnexion accrue des lieux de vie et de travail, croissance démographique, mutation des modes de vie et de cohabitation ou encore crise climatique.

3 / Diagnostic du PLH, données INSEE 2013

4 / Habiter l'Ouest francilien, forces et faiblesses, leçons de la crise sanitaire, Institut Paris Région, octobre 2022

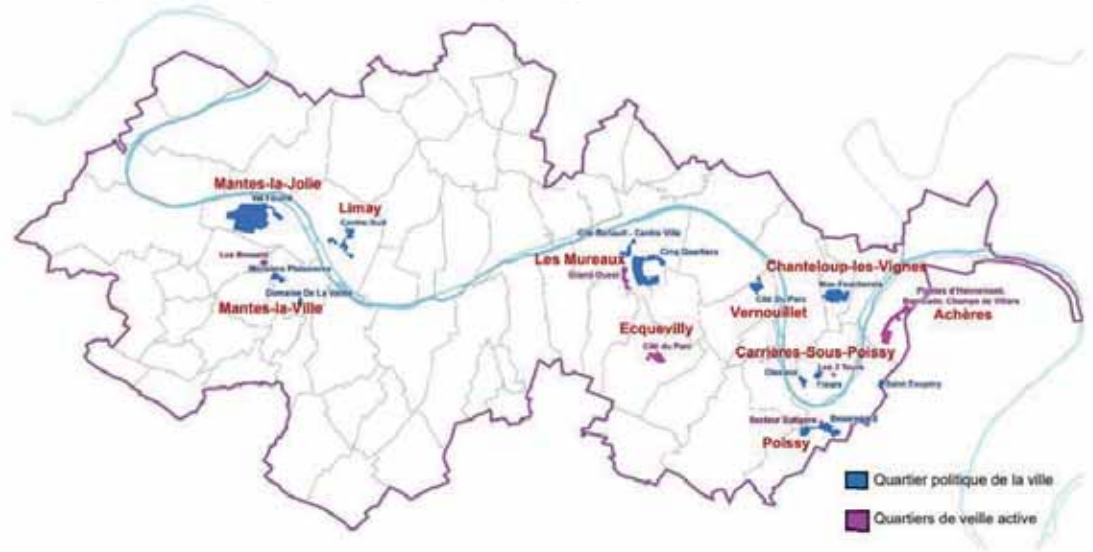


Ces évolutions, en partie nées ou confortées par la crise sanitaire, contribuent aux effets de spécialisation du marché immobilier et de localisation du parc social. Alors que les bassins d'habitat de l'intercommunalité sont encore marqués par de grandes disparités, l'étude projette que les trajectoires résidentielles des ménages pourraient venir renforcer ces déséquilibres territoriaux. Des facteurs tels que le développement du télétravail, facilitant les mouvements des cadres vers les communes patrimoniales, le vieillissement de la population, à même de concourir à une sous-occupation du parc, ou encore la précarisation de l'emploi des secteurs de l'économie présente associée à la forte pression résidentielle et à la hausse des prix du foncier et de l'immobilier doivent ainsi contribuer à des dynamiques de reconfiguration territoriale allant dans le sens d'une spécialisation territoriale et d'un renforcement des inégalités socio-spatiales.

Ainsi, l'étude anticipe simultanément un évincement progressif des populations actives des classes moyennes et modestes vers la 3e couronne, voire vers d'autres métropoles régionales, et la concentration des ménages les plus modestes dans le parc privé de moindre qualité et le parc social le plus ancien. Au contraire, la surreprésentation des ménages aisés doit s'accroître. En parallèle, l'ancrage des jeunes sur le territoire est lui aussi remis en question par des stratégies d'éloignement, ou dans le cas d'un maintien sur le territoire, prenant la forme de cohabitations ou colocations plus ou moins subies et un accès à la propriété de plus en plus difficile.

L'impact territorial de ces dynamiques pourrait se traduire par une concentration accrue de la pauvreté dans les poches d'habitat ancien et/ou dégradé et un réinvestissement des tissus périurbains voire ruraux posant la question de leur adaptation (équipements, mobilité). Dans ce contexte, les villes et bourgs ruraux sont posés comme une alternative au développement de l'offre en extension urbaine, offrant un compromis crédible entre contraintes environnementales et économiques.

En lien avec les conclusions de l'étude sur le fonctionnement socio-économique de GPS&O, les dynamiques précitées tendent à pointer vers un renforcement du modèle pendulaire. En effet, l'accès au logement sur le territoire de plus en plus contraint pour les classes moyennes et modestes fragilise les efforts d'expansion de l'économie présente, vectrice de résilience et de développement du territoire.



Également, la géographie prioritaire de la politique de la ville traduit la spécialisation socio-économique de certains territoires de GPS&O et l'existence d'inégalités socio-économiques à l'échelle infra-communale. Ainsi, en 2014 comme en 2024, GPS&O compte 12 quartiers relevant de la politique de la ville (QPV) qui rassemblent plus de 60 000 habitants. Le territoire compte également 6 quartiers de veille, peuplés de 40 000 habitants. Les indicateurs de vulnérabilité sur l'ensemble de ces quartiers sont plus marqués que sur le reste du territoire : part des logements sociaux, vieillissement, part des ménages à bas revenus, part des emplois précaires, taux de chômage, etc.



La réduction des disparités territoriales, notamment en matière d'habitat, apparaît dès lors comme pouvant participer d'un renforcement de la solidarité intercommunale et du renforcement d'un modèle de développement durable, tant au sens économique, que social et environnemental de la communauté urbaine.

Le renforcement de la tension locative et la paupérisation des ménages au sein du parc social

Ces tendances et projections s'inscrivent dans un contexte immobilier où l'offre de logement abordable et social apparaît restreinte et inégalement répartie sur le territoire.

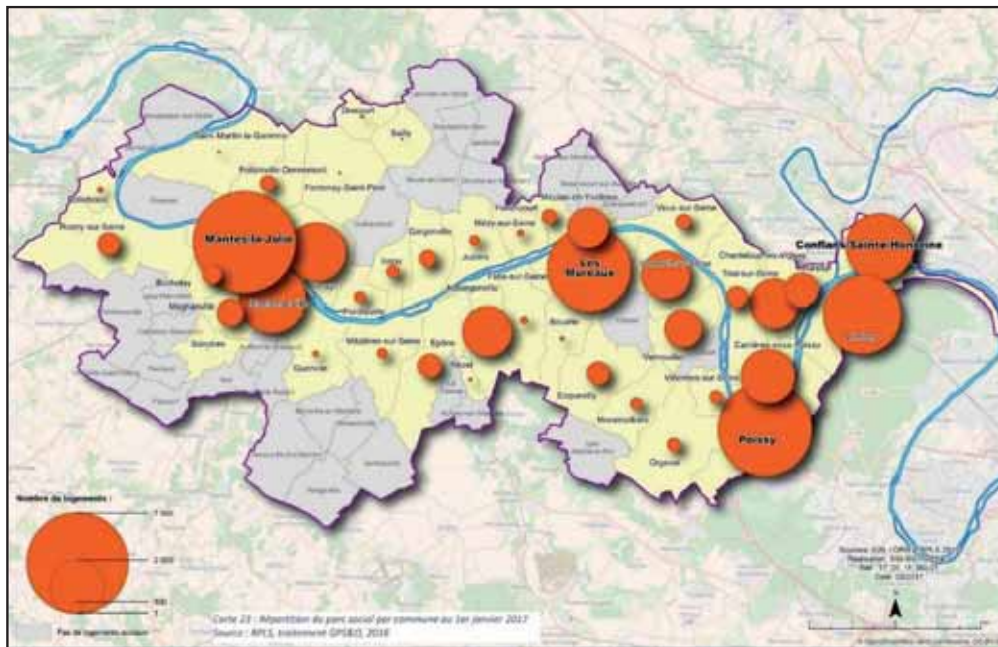
Le parc social compte pour 28 % des résidences principales de la communauté urbaine, réparti sur 42 des 73 communes qui la compose. Il est cependant fortement concentré spatialement, les 4 communes de Mantes-la-Jolie, Poissy, Les Mureaux et Achères accueillant 50,5 % du parc social en 2017. Le reste de l'offre de logement social est principalement située sur l'axe Seine.

Le territoire fait face à un renforcement de la tension sur le parc social et à la paupérisation des ménages locataires. Fin 2021, GPS&O enregistrait 20 900 demandes actives (données SNE), soit une forte augmentation puisqu'on en comptait 17 173 en 2017 et 14 487 en 2013. Du fait d'une forte baisse de la rotation dans le logement social, le nombre de demandes satisfaites est en constante diminution : de 3 685 en 2015 à seulement 3 187 en 2021. Le niveau de tension déjà élevé est passé de 4 demandes pour 1 attribution en 2015 à 6,5 demandes pour 1 attribution en 2021 (contre 9,8 en Ile-de-France). Cette tension n'est pas homogène :

- ▶ Très forte tension sur les T1 (15 en 2021 contre 8 en 2015), moindre sur les T3 et en très forte augmentation sur les T5 et + (de 3,7 en 2015 à 8,3 en 2021).
- ▶ Forte tension sur les communes de Mantes-la-Jolie, Poissy, Les Mureaux, Conflans-Sainte-Honorine et Carrières-sous-Poissy qui enregistrent plus de 50 % des demandes et ont un taux de tension supérieur à 10.

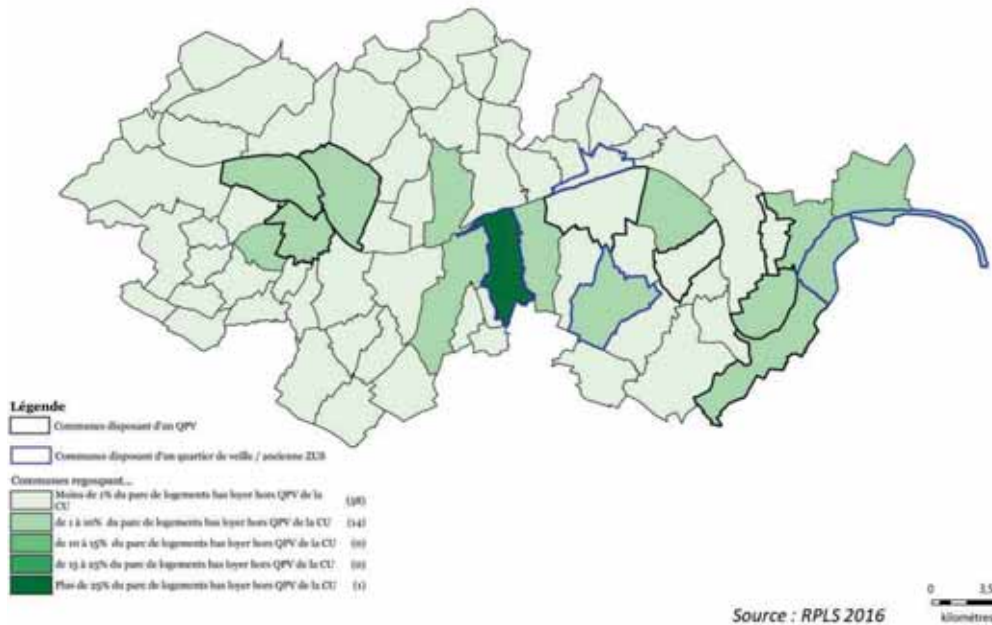
En 2021, les demandes émanant des ménages les plus modestes du 1er quartile étaient de 5 522, soit 26,4% de l'ensemble des demandes des ménages 452 logements leur ont été attribués, soit 14% des attributions. Pour ces ménages, on compte 12,2 demandes pour une attribution alors que pour les ménages des autres quartiles la pression s'établissait à moins de 6 demandes pour une attribution. Les difficultés à loger les ménages du premier quartile sont d'autant plus importantes à prendre en compte qu'on observe une paupérisation des locataires dû à l'arrivée de ménages rencontrant davantage de difficultés économiques par rapport à ceux en place.

Le parc social au 1^{er} janvier 2017



Le parc social de GPS&O apparaît relativement abordable dans l'ensemble. Le loyer moyen observé sur le parc social était de 6,38 €/m² en 2022, en-deçà de la moyenne du département établie à 6,80 €/m² (RPLS). Le caractère relativement abordable du parc s'explique notamment par son ancienneté (68% des logements sociaux ont été construits avant 1977). Les niveaux de loyer ne sont cependant pas homogènes sur le territoire et varient fortement en fonction des types de logement et de leur localisation. Ainsi, les niveaux de loyers apparaissent plus abordables dans les communes disposant d'un QPV. Le loyer moyen observé en QPV en 2015, est de 5,63 €/m², caractérisant une offre abordable de logements sociaux spatialement concentrée.

Répartition par communes du parc de logement social à bas loyer (moins 5,5 €/m²) hors quartiers prioritaires de la ville (QPV) de la Communauté urbaine GPS&O



En 2016, la communauté urbaine évaluait le montant maximum du loyer hors charge d'un logement proposé aux ménages du 1er quartile à 5,5 €/m² et à 6 737 le nombre de logements hors QPV proposant un loyer inférieur à ce seuil (soit 27 % du parc hors QPV). L'étude souligne cependant un taux de rotation plus faible (-2,7 points) sur le parc social à bas loyer que sur l'ensemble du parc, impliquant un besoin accru de production de logements répondant aux segments les plus modestes de la demande.

La localisation du parc social abordable est par ailleurs à mettre en regard avec les objectifs de mixité sociale inscrits dans la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) visant à limiter le nombre d'attributions aux ménages du premier quartile dans les résidences considérées comme fragiles et dans les quartiers prioritaires, limitant de fait le parc disponible pour loger ces ménages.

Un blocage de la primo-accession et des parcours résidentiels

Concernant le parc privé, le diagnostic conduit dans le cadre de l'élaboration du PLH (2018-2023) révèle un « épuisement du levier de la primo-accession », confirmé aujourd'hui par la hausse des taux d'intérêts, des coûts du foncier et des matériaux (en ce qui concerne la construction neuve). Les prix de vente sont ainsi plus élevés à l'Est (maisons et appartements), du fait de la proximité avec Paris, et sont en hausse sur les maisons situées dans le centre du territoire (les évolutions les plus marquées en ont eu lieu entre 2014 et 2018 à Vernouillet (+300€/m²) ou encore à Mantes-la-Jolie (+190€/m²)).

L'offre en accession aidée est quant à elle relativement réduite, représentant 11 % de l'offre de nouveaux logements produits entre 2018 et 2020 et principalement concentrée dans les zones ciblées par la politique de la ville grâce à des prix du foncier moins élevés que sur le reste du territoire et à la TVA à taux réduit.

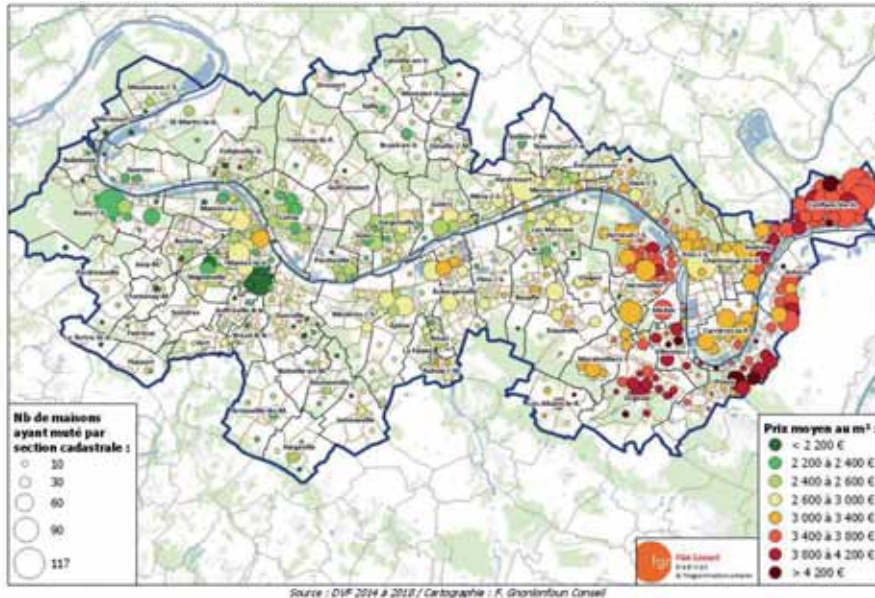


Enfin, le parc locatif privé a été marqué dans les années 2010 par un désengagement des investisseurs malgré la mise en place de dispositifs incitatifs (Pinel, locatif intermédiaire).

Des phénomènes de dégradation et de vacance présents sur le parc privé, mais relativement localisés

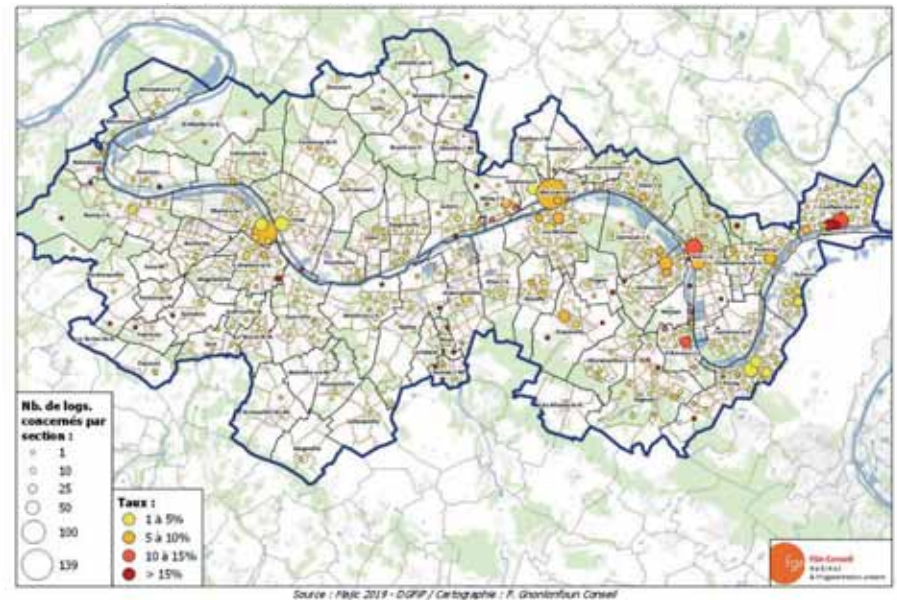
L'habitat dégradé sur GPS&O reste un phénomène relativement faible et localisé. Ainsi, le parc privé dégradé est principalement présent en centre anciens et sur les axes principaux entre la Seine et les coteaux. Leur part est relativement faible en comparaison de l'ensemble du parc : 3 % des logements sont de qualité « mauvaise » ou « médiocre », bien que ce taux soit plus important sur certaines communes comme Rolleboise (8 %), Meulan-en-Yvelines (5 %) ou Triel-sur-Seine (4%). En termes de volumes, ces logements sont principalement situés dans les grandes villes.

Prix moyen au m² et nombre de maisons ayant muté entre 2014 et 2018, par section cadastrale, au sein de la CU du Grand Paris Seine & Oise (hors ventes neuves en VEFA)



Les loyers observés sur le territoire de la communauté urbaine sont inférieurs à ceux de l'agglomération parisienne et le marché justifie d'une forte attractivité sur le segment des grands logements. Toutefois, les niveaux de loyers du marché libre varient fortement en fonction de la localisation et la typologie des logements. Ainsi, ils concurrencent les loyers des logements sociaux financés en PLS sur le secteur Ouest, et l'offre locative intermédiaire sur le secteur Centre. Le parc privé locatif opère de fait un rôle de parc social sur certains segments de l'offre.

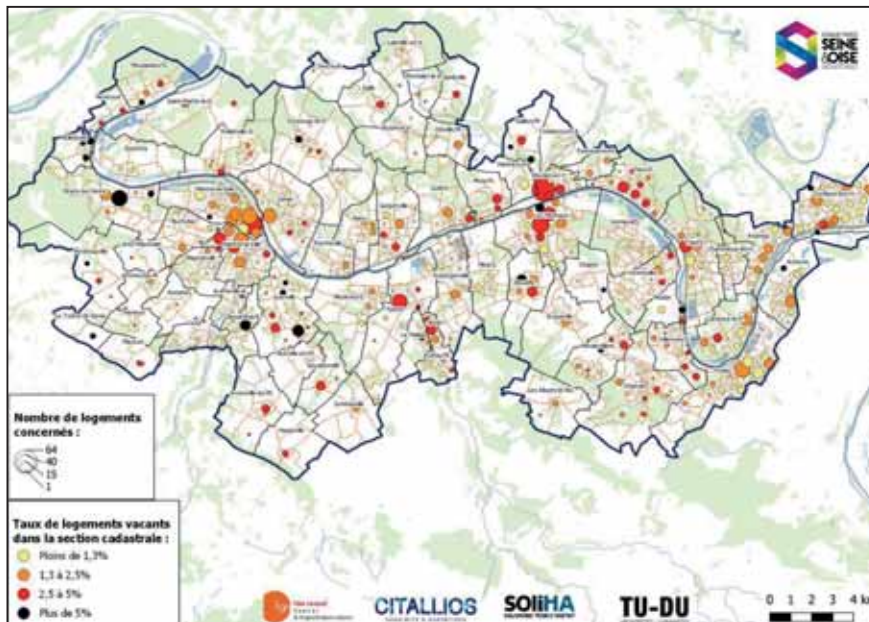
Au sein du parc privé, nombre et taux de logements en état "médiocre" ou "mauvais", par section cadastrale, au sein de la CU du Grand Paris Seine & Oise, en 2019



Le phénomène d'insalubrité est cependant suffisamment important pour que 188 arrêtés d'insalubrité ou d'indécence soient en cours en 2020, et 45 arrêtés de péril entre 2018 et 2020. La concentration des situations d'insalubrité ou d'indignité au sein du parc privé permet d'ailleurs de distinguer une vingtaine de secteurs particulièrement touchés, principalement situés en centre-ville et en bord de Seine notamment le long des axes principaux.

Malgré une augmentation importante entre 2012 et 2017 (+ 1,5 point de pourcentage), la vacance reste également un phénomène peu problématique sur le territoire puisque la vacance structurelle (supérieure à 2 ans) est relativement contenue et est plus marquée à l'Ouest du territoire, où le marché est moins tendu. A l'échelle de la CU, ce sont moins de 2 000 logements qui sont structurellement vacants. Assez logiquement, ces logements se concentrent dans les secteurs d'habitat dégradés.

Nombre et taux de logements vacants depuis plus de 2 ans au 1^{er} janvier 2019, par section cadastrale, selon la source fiscale



Un enjeu fort dans la lutte contre les situations de précarité énergétique via l'accompagnement des ménages et des copropriétés

Ainsi, si la fragilité du parc privé n'est pas nécessairement importante sur les questions de dégradation ou de vacance, elle l'est beaucoup plus sur ceux de rénovation énergétique et d'accompagnement des copropriétés. En effet, près de 50 % des logements privés de GPS&O ont été construits avant les premières réglementations thermiques : de ce fait le parc privé est potentiellement énergivore et nécessite des réhabilitations énergétiques. De nombreux logements de classe E, F ou G (diagnostics de performances énergétiques) ont été localisés sur l'ensemble du territoire, des centres-bourgs anciens des communes rurales, aux tissus urbains des années 1950-1980 des grandes communes, en passant les communes de taille moyennes (centres-bourgs anciens, habitat pavillonnaire individuel des années 1960-1970). D'après une estimation produite dans le cadre de l'étude parc privé, plus de 80 000 ménages seraient éligibles au dispositif « MaPrimeRénov' ».

Localisation des logements classés de performance énergétique E, F ou G selon les DPE réalisés à Poissy



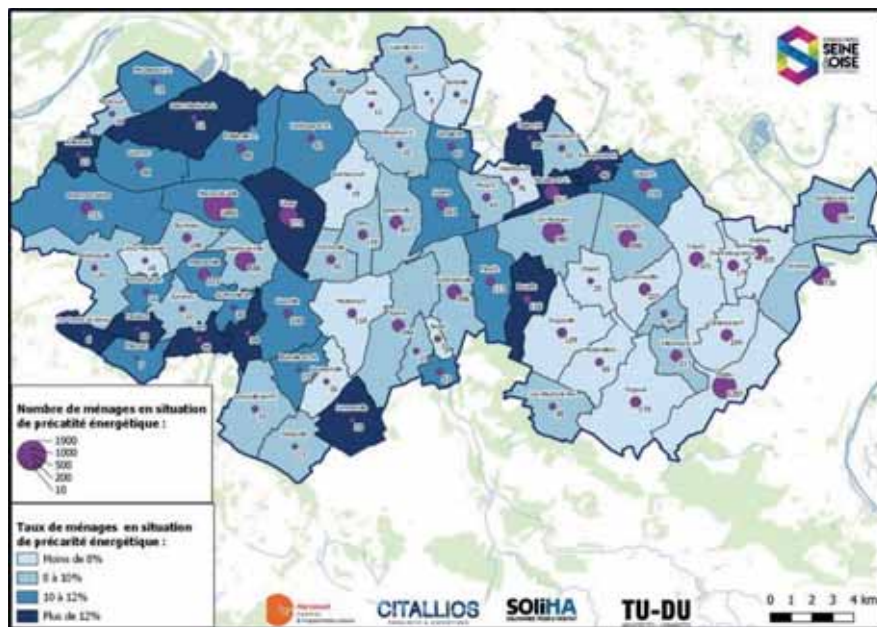
Localisation des logements classés de performance énergétique E, F ou G selon les DPE réalisés à Follainville-Dennemont



Les enjeux de lutte contre les précarités énergétiques sont aussi marqués au sein de la Communauté Urbaine. 14 600 ménages à faibles ressources (3 premiers déciles des revenus) dépensent plus de 8 % de leur budget dans le chauffage de leur logement, soit près de 1 ménage sur 10.

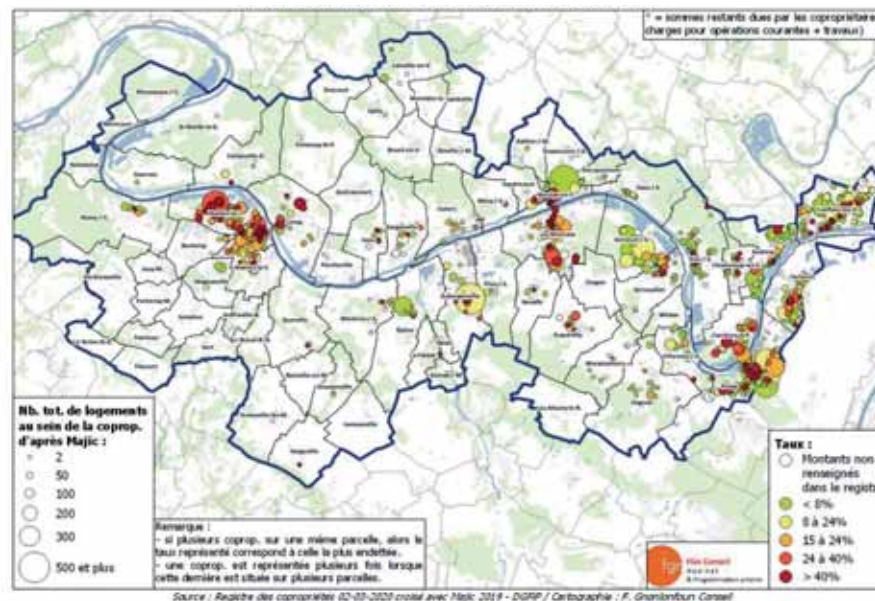


Nombre et taux de ménages en situation potentielle de précarité énergétique au sein des communes de GPS&O



La Communauté Urbaine compte environ 3000 copropriétés, dont 107 copropriétés mixtes. Seules 47 % d'entre elles sont immatriculées au Registre National des Copropriétés (démarche obligatoire permettant notamment aux copropriétés enregistrées de bénéficier des aides publiques disponibles, et participant de l'amélioration de la connaissance du parc). Principalement concentrées dans les centres denses longeant la Seine, et à l'est du territoire, près de 20 % d'entre elles sont de taille moyenne ou grande (comptant plus de 25 logements).

Taux d'impayés* au sein des copropriétés enregistrées dans le registre, au 2 mars 2020, dans la CU Grand Paris Seine & Oise



En 2020, au moins 225 copropriétés présentent des niveaux d'impayés élevés, c'est-à-dire supérieurs à 25% du budget annuel de la copropriété. A compter de ce taux, la copropriété peut connaître des difficultés à payer ses fournisseurs du fait notamment d'un assèchement de son fonds de roulement. Ces copropriétés représentent environ 15 % des 1463 copropriétés immatriculées au registre national des copropriétés (RNC). On note une forte concentration de ces copropriétés à Mantes-la-Jolie au sein du quartier du Val Fourré.



3 L'habitat, un élément clef de la réponse aux défis posés par l'évolution économique et socio-démographique du territoire

Face à ces constats, la communauté urbaine, ses membres et partenaires se sont outillés sous la forme de documents cadres de planification territoriale articulant visions communes et leviers d'action. Le pacte de gouvernance, adopté en mai 2021, a posé les jalons des modes de faire la politique territoriale communautaire sur la base de principes tels que l'équité et la confiance, la subsidiarité, la solidarité ou encore la complémentarité et la coordination.

En 2022, la communauté urbaine a approuvé son projet de territoire portant 3 grandes orientations : l'amélioration de l'attractivité, de la qualité de vie et de la proximité (entendue au sens des services de proximité, et impliquant le renforcement de l'articulation communes – communauté urbaine). Son édito rappelle l'enjeu pour la communauté urbaine de tenir compte de la diversité des territoires qui la compose tout en menant de front plusieurs projets et politiques structurantes pour son développement. Pour GPS&O, l'enjeu est désormais de « faire territoire » en s'appuyant sur et en prolongeant les acquis des 7 dernières années.

En matière d'habitat, plusieurs documents, tels que le Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHi), la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) ou encore le Plan Partenarial de Gestion de la Demande (PPGD), participent de la co-construction et de la mise en œuvre d'une politique de développement territorial. A travers ces documents se dessine une vision partagée et des ambitions communes, dans lesquelles s'inscrira le nouveau PLHi.

En premier lieu transparaît le constat que le développement de GPS&O est profondément lié à celui des territoires voisins et supra. Qu'il s'agisse des dynamiques démographiques, économiques, des grands projets d'aménagement franciliens, ou des politiques régionales et départementales, la Communauté urbaine s'inscrit dans un contexte d'interdépendance forte avec son environnement extérieur. Il s'agit donc, comme le souligne le projet de territoire, d'« affirmer la place de la Communauté urbaine dans les instances de dialogue et de coopération entre collectivités locales, Etat et opérateurs ».

En termes de politique de l'habitat, les documents soulignent par exemple la place prépondérante qu'occupe le territoire de GPS&O dans l'accueil des publics en situation d'isolement et de précarité économique et sociale à l'échelle du département (64% de l'offre départementale de logement en résidences sociale est située sur le territoire de la Communauté urbaine, 38 % des logements sociaux financés en PLAI, 57 % des places en foyers de travailleurs migrants⁵), et rappelle la nécessité d'investir les instances supra communautaires telles que le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) ou les groupes de travail dédiés à la révision du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) pour affiner et calibrer une réponse à la mesure des enjeux.

En second lieu transparaît la volonté partagée de consolider une culture politique intercommunale partagée. Cela passe tout d'abord par le renforcement transversal de la connaissance partagée des enjeux liés à l'habitat. Le PLHi 2018-2023 fixait ainsi dans son programme d'action le développement de ses outils d'observation des parcs privé et social sur des enjeux saillants du territoire en particulier : vacance, parc potentiellement indigne, attributions de logement social, etc., ainsi que les échanges d'expérience et de pairs à pairs avec des intercommunalités plus « expérimentées ». Le développement d'une culture politique commune passe également par l'harmonisation des pratiques et modes de faire. Cette ambition est notamment traduite dans la Convention Intercommunale d'Attribution, qui fixe comme orientation d'organiser une gouvernance partagée des attributions de logements sociaux, ainsi que dans le Plan Partenarial de Gestion de la Demande dont l'une des raisons d'être est l'harmonisation des pratiques en matière d'accueil et d'information des demandeurs de logement sociaux.

Enfin, les ambitions et grandes orientations fixées pour le territoire en matière d'habitat, reflétées à travers l'ensemble des documents cadres, portent sur le rééquilibrage territorial de l'offre de logements, le renforcement de l'attractivité du parc social et du parc privé ancien (quantité, qualité, abordabilité), et l'amélioration de la mixité sociale. Il convient donc de rappeler que l'élaboration du nouveau PLHi s'inscrit dans la continuité de ces documents cadres. En ce sens, les élus et partenaires pourront notamment s'appuyer sur 5 années de mise en œuvre du PLHi 2018-2023 dont les premiers éléments de bilan démontrent la capacité de GPS&O à « faire territoire » par l'action.

5 / Habitat Spécifique, Diagnostic des besoins, novembre 2021



4 Un bilan à mi-parcours de la mise en œuvre du PLHi positif et porté par un fort dynamisme de la construction

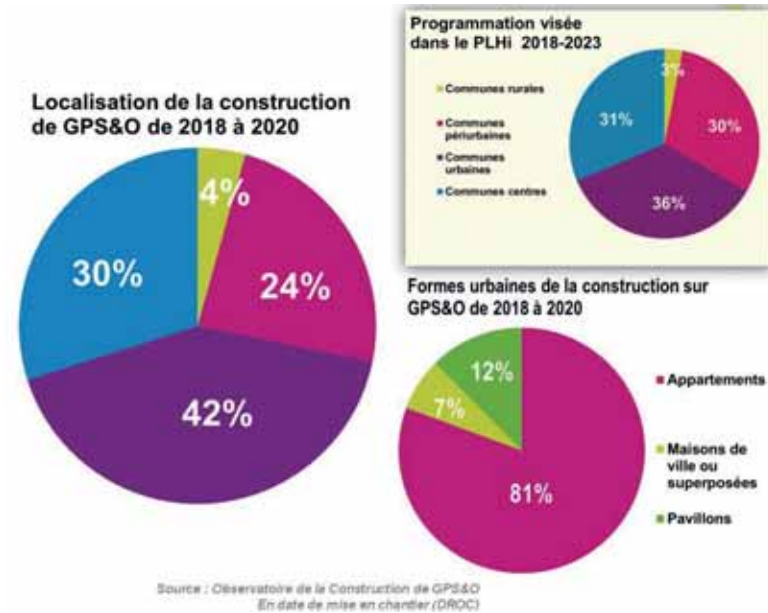
Le bilan à mi-parcours de la mise en œuvre du PLHi montre des avancées manifestes vers l'atteinte des objectifs fixés, tant en termes de rééquilibrage territorial de la construction, qu'en termes de maîtrise de la consommation foncière, de développement de l'offre sociale ou de renforcement des capacités d'accompagnement de l'amélioration du parc privé.

Début de rééquilibrage territorial de la construction

On note tout d'abord un début de rééquilibrage territorial de la construction grâce à une forte dynamique de production. En effet, sur la période 2018-2020, le niveau de construction a été très supérieur aux objectifs prévisionnels fixés par le Grand Paris avec plus de 2 800 logements autorisés par an contre 2 300 prévus initialement. Cet effort de construction permet de répondre à une demande existante et croissante sur le territoire dont le marché immobilier est très attractif notamment à l'est du territoire, à proximité immédiate avec les bassins d'emplois parisiens. Par ailleurs, il a permis d'enrayer une baisse de la population à l'œuvre sur la période 2008-2013 dans le secteur centre. En effet, alors qu'il a connu une baisse de population de 1,5 % entre 2008 et 2013, la dynamique s'est inversée avec une hausse de 2,9 % entre 2013 et 2018.

Par ailleurs, il est important de noter que cette production nouvelle s'est faite en adéquation avec l'évolution de la taille des ménages grâce à un accroissement de l'offre en résidence et des logements de petites surfaces. Ainsi, 44,5 % des nouveaux logements construits entre 2018 et 2020 étaient des T1 et T2, contre 37,5% entre 2012 et 2017.

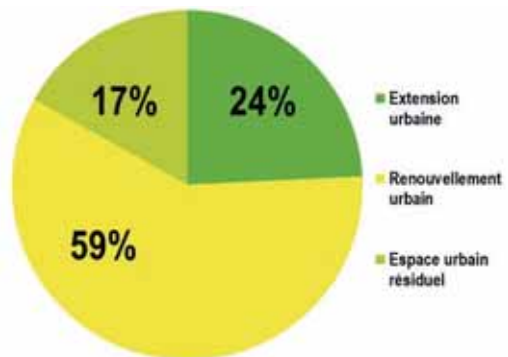
Une consommation foncière et une production en extension urbaine maîtrisées



Pour autant, cette hausse de la production ne s'est pas faite en dépit des exigences de sobriété foncière. En effet, entre 2018 et 2020, les 3/4 des nouveaux logements ont été construits dans les tissus urbains existants, avec 59 % en renouvellement urbain et 17 % sur les espaces urbains résiduels. Cela s'explique par un faible niveau de construction dans les espaces périurbains et ruraux pour favoriser le développement des communes existantes et limiter l'extension urbaine. Depuis 2018, 24% des nouveaux logements ont été construits en extension urbaine.



Localisation de la construction de GPS&O de 2018 à 2020



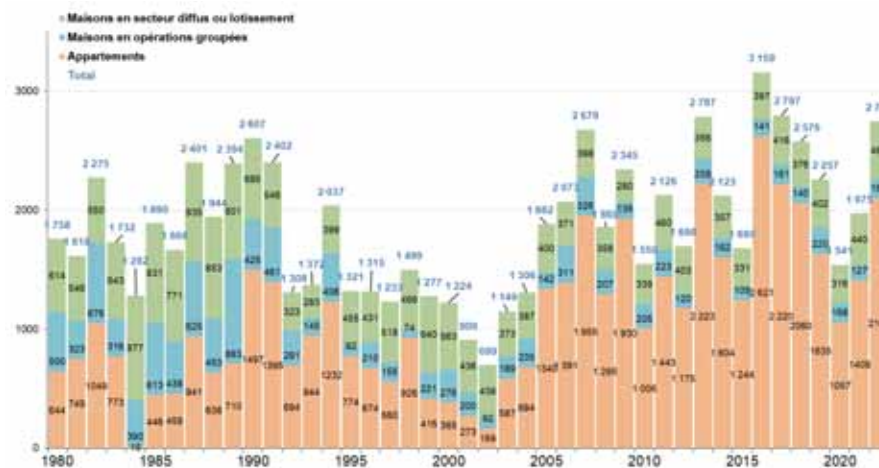
Source : Observatoire de la Construction de GPS&O

Cette maîtrise de la consommation foncière a été rendue possible par la mobilisation de différents outils et partenaires. On peut tout d'abord citer les Conventions d'Interventions Foncières (CIF) passée entre l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) et 11 communes de GPS&O déficitaires au titre de la SRU pour faciliter la production de logements locatifs sociaux. Ainsi, l'EPFIF a contribué à 14 % de la production entre 2018 et 2020, soit environ 1160 logements. Par ailleurs, cette maîtrise passe par la création de trois zones d'aménagement différé (ZAD) en 2021, en lien avec le projet EOLE et la mise en place de cinq nouvelles en cours, ainsi que la définition d'un large périmètre de droit de préemption urbain (DPU) en janvier 2020.

Enfin, cette maîtrise a également été rendue possible par une densification des constructions. En effet, entre 2018 et 2020, 81% des logements construits sont des logements collectifs alors qu'encore aujourd'hui, près de la moitié du parc de logements est constitué de logements individuels. De même la densité moyenne des logements construits en extension urbaine est passée de 26 logements/ha entre 2012 et 2017 à 33 logements/ha entre 2018 et 2020.

Logements mis en chantier sur GPS&O entre 1980 et 2022 par types de logements construits

(source : SITADEL avant 2006 ; Enquête «Permis» AUDAS-GPS&O 2006 et suivantes, traitement GPS&O, 2023)



Un développement continu et plus équilibré de l'offre de logement social

Cette première période du PLHi est aussi marquée par un développement continu de l'offre de logement social avec plus de 1 000 logements agréés par an. Cette intensification de la production de logements sociaux permet de se rapprocher des objectifs de la loi SRU qui impose à certaines communes de disposer de 25 % de logements sociaux, car près de la moitié de cette offre nouvelle a été produite dans des communes déficitaires au titre de la loi SRU. Au 1er janvier 2021, 17 communes étaient en rattrapage SRU, ce sont 4 communes de moins qu'à l'adoption du PLH en 2018. Ainsi, le taux de logement social des communes déficitaires au titre de la loi SRU est passé de 13 % à 17 %.

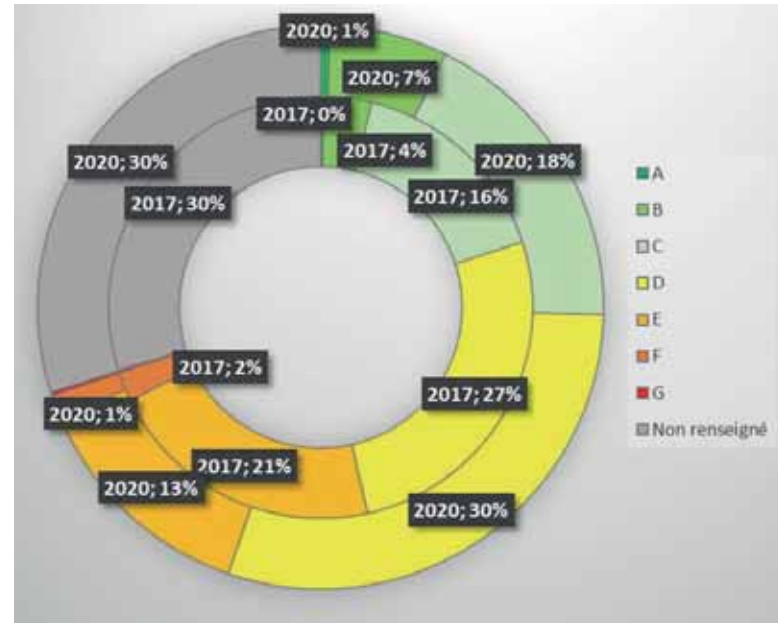


Par ailleurs, l'effort a été concentré sur les petites typologies (T1 et T2) qui représentent 46 % des logements livrés en réponse à la demande (les T1 et T2 représentent 44 % de la demande de logements locatifs sociaux et un taux de tension élevé à 15,5 demandes pour 1 attribution sur les T1 et 6,5 demandes pour une attribution sur les T2 en 2021). L'effort de rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux sur le territoire se traduit également dans les programmes de renouvellement urbain des QPV. Ainsi, la mise en place de la convention cadre communautaire pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de GPS&O, co-financée par l'ANRU dans le cadre du NPNRU, vise à démolir et reconstruire 759 logements locatifs sociaux (dont 509 sur le seul PRIN du Val Fourré à Mantes-la-Jolie) en dehors des QPV. Si l'effort d'équilibrage de la production du logement social est réel sur la première période du PLHi, les besoins restent cependant conséquents : en 2022, 17 communes sont déficitaires au titre de l'article 5 de la loi SRU. 10 communes (rurales pour la plupart) ont moins de 30 logements sociaux ou des logements communaux et 31 communes ne disposent d'aucun logement social (Diagnostic PPGDID 2023).

En matière de performance énergétique, le parc social a connu une évolution favorable grâce notamment à la démolition et rénovation d'anciens logements sociaux énergivores dans le cadre des grands projets (ANRU, ORCOD-IN, etc.). Ainsi la part des logements sociaux performants (étiquette A ou B) dans le parc social est passé de 3,9 % en 2017 à 7,25 % 2020. Sur cette même période, le taux de passoires énergétiques (étiquette F ou G) s'est considérablement réduit, passant de 23 % à 14 %.

Enfin, la mise en place d'une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) en 2016 et son adoption de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) en 2019 ont permis d'amorcer une politique intercommunale partenariale d'attribution de logements sociaux. Les objectifs de cette CIA sont multiples puisqu'ils visent à renforcer la connaissance partagée du parc social à l'échelle intercommunale, mais aussi à mieux satisfaire les demandes, en particulier les demandes prioritaires, à améliorer la fluidité du parc social et à établir une stratégie commune pour un rééquilibrage territorial et une solidarité intercommunale grâce à une gouvernance partagée. Le renforcement de la politique intercommunale s'observe aussi par l'affirmation du rôle de GPS&O en tant que pilote de la politique de la ville : alors que les Contrats de Ville ont été élaborés en 2014 à l'échelles des anciens EPCI (soit 4 Contrats de Ville), un pilotage intercommunal s'est progressi-

Etiquette énergétique du parc social de GPS&O



vement développé à l'échelle de GPS&O via la mise en place de comités de pilotage, d'études ou encore d'un appel à projet unique, et contribue à la solidarité intercommunale grâce à une gouvernance partagée.

Parc privé : une montée en puissance via le déploiement d'un système de dispositifs d'amélioration du parc privé

Cette mise en commun des politiques de l'habitat est également passée par une action sur l'habitat privé avec le déploiement d'un système de dispositifs d'amélioration du parc privé. Pour lutter contre la dévalorisation du parc privé, plusieurs dispositifs ont d'ores et déjà été mis en place.

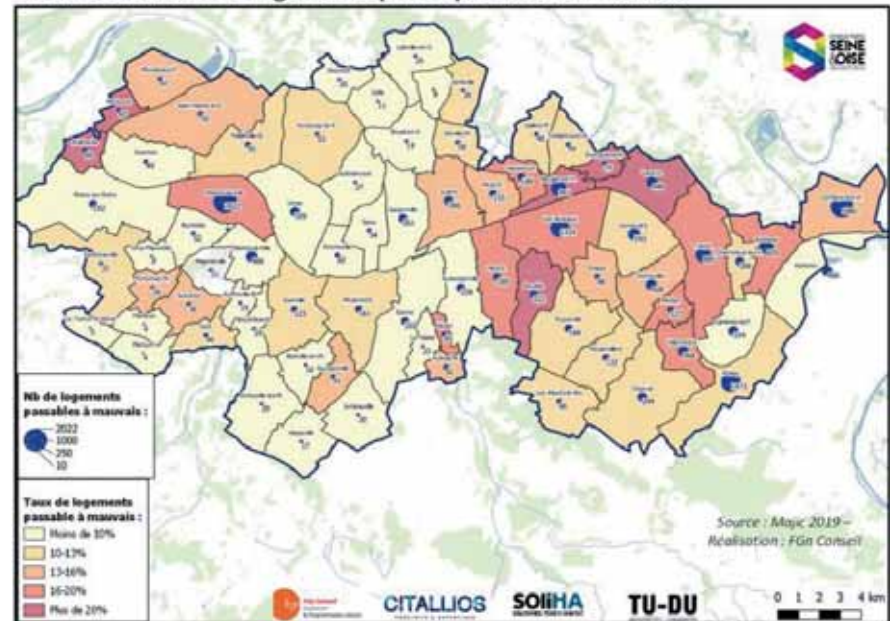


Tout d'abord, le dispositif du permis de louer a été instauré à Mantes-la-Jolie, aux Mureaux et à Meulan-en-Yvelines permettant aux communes de contrôler la qualité des biens mis en location. Cela passe aussi par la mise en place d'une Opération de revitalisation de territoire, par la création d'une opération de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national (ORCORD-IN) en 2020 portée par l'EPFIF, d'un programme opérationnel préventif d'accompagnement des copropriétés (POPAC) en 2021 et des opérations programmées d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (OPAH-RU) de Mantes-la-Jolie, Limay, Meulan-en-Yvelines et Les Mureaux. Enfin, des actions sont menées en faveur de l'amélioration des performances énergétiques de logements comme l'abondement des aides délivrées dans le cadre du Programme d'intérêt général (PIG) départemental "Habiter mieux dans les Yvelines".

C'est également dans ce cadre qu'une étude pré-opérationnelle a été réalisée en 2022 pour la définition d'une stratégie d'intervention sur l'habitat privé. Elle propose un programme d'action sur 20 ans, articulé autour de quatre axes :

- ▶ La lutte contre l'habitat indigne et dégradé avec une estimation de 3 000 logements réputés indignes et 17 500 logements potentiellement dégradés présents sur le territoire, principalement concentrés dans les centres anciens dégradés et de manière plus diffuse dans les centres-bourgs ;
- ▶ La rénovation du bâti privé dans les centres anciens ;
- ▶ La lutte contre la vacance de longue durée avec une estimation de 1 900 logements concernés, via un observatoire de la vacance pour établir le nombre réel de biens vacants et de qualifier de manière fine les raisons de cette vacance ;
- ▶ Les interventions sur les copropriétés en difficulté via un observatoire des copropriétés pour repérer et suivre les copropriétés potentiellement fragilisées.

Nombre et taux de logements privés passables à mauvais



5 Les principaux axes de renforcement identifiés dans le bilan à mi-parcours de la mise en œuvre du PLHi

Les premiers éléments de bilan témoignent de la capacité du territoire à apporter une réponse stratégique (cf. partie 2) et opérationnelle (cf. partie 3) aux défis multiscalaires et protéiformes impactant le territoire sur le plan de l'habitat.

Cependant, et sur certains aspects, l'analyse des résultats met en lumière un certain nombre de risques qui pourront faire l'objet de débats et réflexions quant aux réponses à apporter dans le cadre de l'élaboration du PLHi.



Un marché du logement très dynamique et porté par l'investissement privé, mais qui nécessite des ajustements pour répondre aux besoins des ménages du territoire

Sur la période 2018-2020, le niveau de construction de logement observé était de 20 % supérieur aux objectifs fixés dans le PLHi (2 800 logements par an pour un objectif de 2 300), engendrant une dynamique de gain démographique et de forte attractivité du territoire et de son marché immobilier aux prix moins élevés que sur la Métropole du Grand Paris. L'évaluation à mi-parcours note également qu'elle résulte d'une difficulté à anticiper et à maîtriser la construction dans le diffus et hors programmation publique (correspondant à environ 30 % de la production de logements). En réponse, GPS&O s'est dotée en 2022 d'un service de Production et Programmation de Logement.

Le rythme accéléré de la production de logements observés sur la première moitié de la période de mise en œuvre du PLHi contredisent en partie les ambitions de promotion d'un développement équilibré et durable du territoire. En effet, cette dynamique de production s'est traduite par une consommation accélérée des réserves d'espaces naturels ou agricoles (20 ha/an entre 2018 et 2020 contre 18 ha/an entre 2012 et 2017). Cela pose donc de nouveaux défis tels que la gestion d'une pression accrue sur les réseaux de transport et les équipements, une inflation des prix du foncier et du logement ou encore un risque de surconsommation des enveloppes foncières réservées.

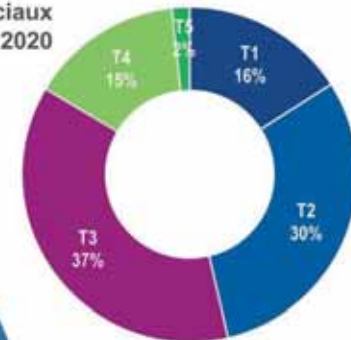
Statut du logement	Construction annuelle 2018-2020	Part 2018-2020	Objectif PLHi
Marché libre	1510	56%	40%
Locatif intermédiaire	200	8%	2%
Accession aidée	310	11%	20%
Locatif social	680	25%	38%

Par ailleurs, les types de logements produits reste qualitativement en décalage avec les objectifs fixés. A mi-parcours de la mise en œuvre du PLHi 2018 – 2023, l'offre sur marché libre constitue la part prépondérante de la production au détriment de l'accession aidée et du locatif social. Cette répartition de la production, couplée à une hausse des prix de l'immobilier

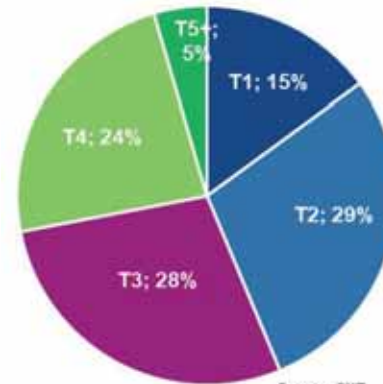
(+1,3 %/an sur les appartements anciens, +4,2 % / an sur les maisons anciennes), n'a pas permis d'endiguer les effets d'éviction. Les ménages originaires de la Communauté urbaine ne représentent plus que 50,5 % des acquéreurs en 2020, contre 65 % en 2018. Les employés et ouvriers sont la catégorie socio-professionnelle qui diminue le plus dans la part des acquéreurs sur la période, passant de 28 % à 22 %.

Sur le parc social en particulier, l'évaluation à mi-parcours du PLHi souligne que les financements du logement social sont encore trop éloignés des ressources des ménages et des objectifs du PLH (sous-production en PLAI et PLUS, surproduction en PLS). Des marges de progrès se trouveront également dans un ajustement de la programmation des typologies, notamment en faveur du segment des T4+ dont le taux de pression pourrait augmenter dans les années à venir. En effet, ces grandes typologies sont les plus démolies dans le cadre des projets de renouvellement urbain, alors qu'elles représentent un tiers de la demande.

Taille des logements sociaux livrés de 2018 à 2020



Source : Observatoire de la Construction de GPS&O



Source : SNE

Typologie des logements sociaux demandés au 31/12/2020



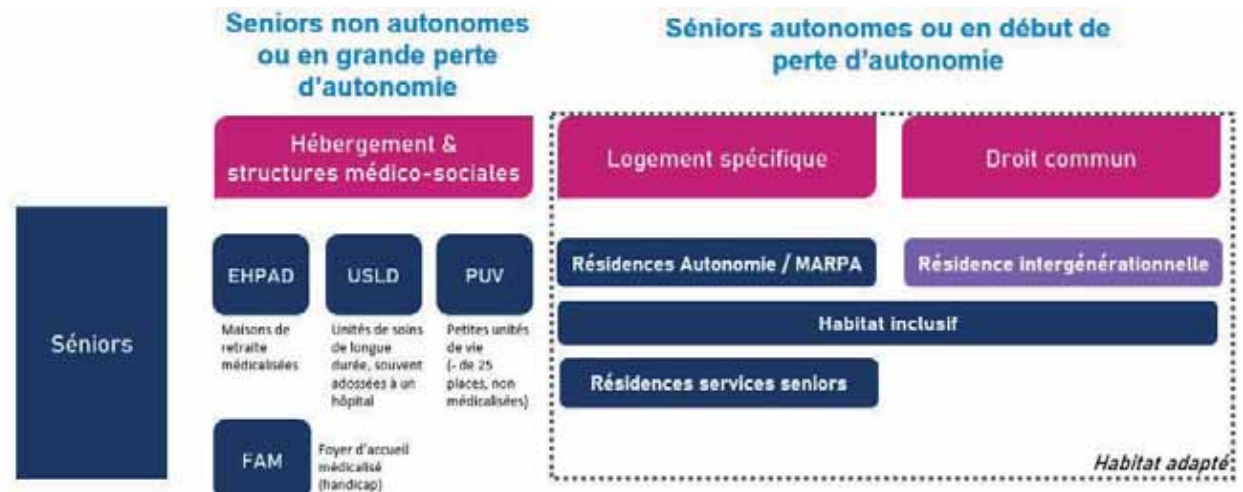
Questionner la capacité de la production neuve à répondre aux besoins des ménages du territoire nécessite également de s'interroger sur les besoins des publics spécifiques. L'étude *Habitat Spécifique 2023-2027, Diagnostic des besoins* conduite en 2021 par le département des Yvelines recense l'état des besoins et de l'offre sur le territoire de GPS&O pour les jeunes actifs et étudiants, les séniors autonomes, les publics en situation de handicap psychique ou mental et les publics en situation d'isolement et/ou de précarité économique et sociale.

En ce qui concerne les personnes âgées, bien que le territoire reste plus jeune que le reste des Yvelines, le nombre et la part des personnes âgées au sein de GPS&O a fortement augmenté ces dernières années : les besoins en logements spécifiques deviennent de plus en plus importants, et de plus en plus diversifiés.

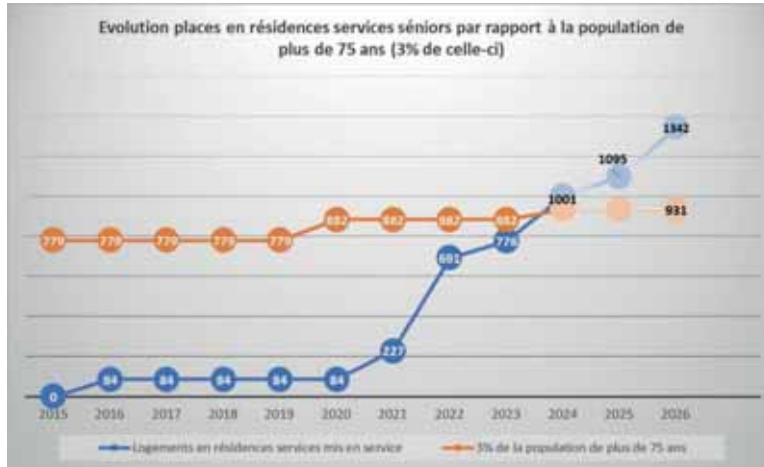
Pour répondre à ces besoins, GPS&O accompagne le maintien à domicile via des politiques d'adaptation des logements (par exemple dans le cadre des OPAH-RU de centre-ville). Néanmoins, le développement d'une offre complémentaire est peut-être nécessaire pour répondre à la diversité des besoins et des situations.

Plusieurs constats sont à noter sur GPS&O :

- ▶ Le nombre et la part des personnes âgées augmente plus vite que le rythme de construction des places en hébergements et en structures médicales comme les EHPAD et les résidences autonomie ;
- ▶ Le nombre de logements sociaux adaptés et leurs caractéristiques sont peu connus alors que 11 % des demandeurs ont 60 ans ou plus en 2020. Le taux de pression de la demande en logement social des seniors est par ailleurs plus élevé que pour l'ensemble des demandes (9,5 contre 6,5) ;
- ▶ Le développement rapide et important des résidences intergénérationnelles pose une question de cohérence dans la localisation de la production et dans les modalités d'animation des espaces de vie ;
- ▶ Les résidences services privées se développent très fortement : le public-cible assez réduit de ces offres, c'est à dire les personnes âgées à niveaux de revenus élevés, pose question sur l'essor de ces "produits-investisseurs" et leur capacité à répondre réellement aux besoins du territoire.



Une coordination partenariale à renforcer au niveau stratégique et opérationnel pour accélérer le rééquilibrage territorial de l'offre en hébergement et logements adaptés à l'échelle régionale



Entre 2018 et 2020, le ratio du nombre de places en hébergement et logements adaptés pour 1 000 habitants est passé de 16,6 à 21,1 places, au détriment de l'objectif de rééquilibrage à l'échelle départementale (actuellement de 11 places pour 1 000 habitants). Le rééquilibrage de l'offre est en effet un objectif partagé au-delà de la seule Communauté urbaine puisque ayant fait l'objet d'une orientation dédiée du SRHH 2018-2023 : « Renforcer la solidarité entre les territoires et promouvoir un développement équilibré de l'offre de logements ». Pour GPS&O, l'augmentation du nombre de places en hébergement et logements adaptés plus rapide sur son territoire que sur le reste du département et de la région présente notamment l'enjeu de venir mécaniquement alimenter la demande en hébergement et logement adapté et la demande en logement social sur son territoire.

Les places en logement adapté de GPS&O en 2020 - 3623 places (Données DRHIL 2020)



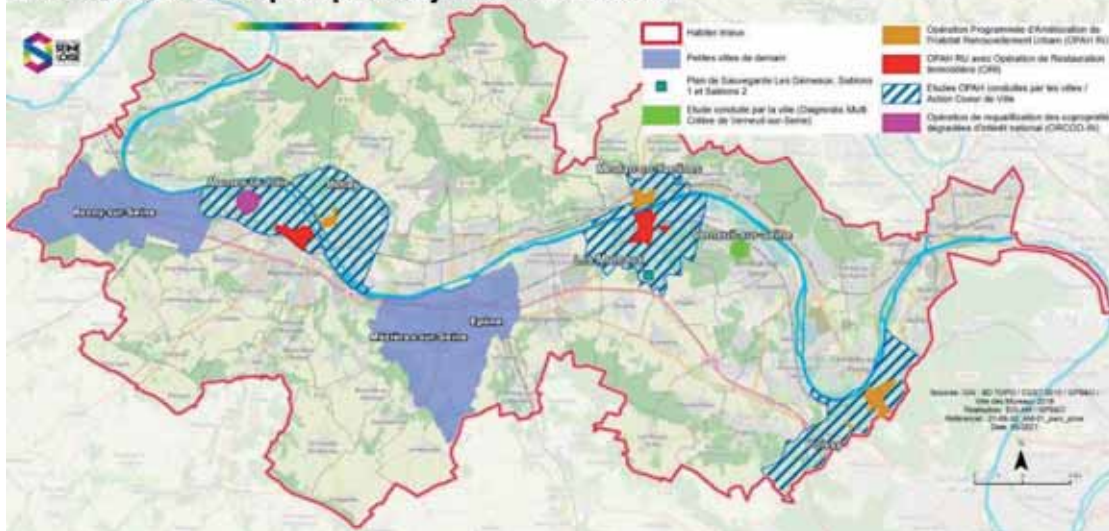
D'après le dernier bilan du SRHH, cette tendance pourrait cependant être amenée à se prolonger sur la seconde moitié de mise en œuvre du PLH, car, bien que le nombre d'EPCI franciliens ayant un déficit en places d'hébergement et de logement adapté à combler est en baisse (20 EPCI concernés en 2019, 14 en 2022), la part des places d'hébergement et de logement adapté ouvertes dans les EPCI déficitaires à l'échelle régionale entre 2019 et 2022 stagne.

Au global, l'amélioration de la maîtrise de la production de logement sur le territoire pose plusieurs questions :

- ▶ Comment parvenir à mieux négocier les opérations nouvelles pour répondre davantage aux enjeux du territoire (type et qualité des logements produits) ?
- ▶ Quels outils et quelles formes de partenariats mobiliser dans un contexte de multiplicité des enjeux, des contextes territoriaux et des acteurs privés de l'habitat ?



L'intervention sur le parc privé aujourd'hui et demain



Une activité qui dépend du niveau d'ambition des financeurs, des capacités financières des ménages et des périodes de remise en concurrence



L'amélioration du parc existant

Concernant le parc privé, l'élaboration et la mise en œuvre du premier PLHi a mis l'accent sur le déploiement de dispositifs d'accompagnement ou d'intervention (Service Local d'Intervention pour la Maîtrise de l'Energie, OPAHs, etc.) et la montée en compétence de l'ingénierie intercommunale (plateforme intercommunale de la transition énergétique, Schéma Directeur Multi-Energies, étude pré-opérationnelle). L'enjeu pour les années à venir sera donc de parfaire la coordination partenariale et l'articulation de l'ensemble des outils et de renforcer la montée en compétence des acteurs du territoire.

Bien que des actions et outils ont été mis en place (cf. partie 5), l'analyse du dynamisme des réhabilitations du parc privé montre que l'amélioration des résultats sur cette thématique reste un enjeu essentiel pour le territoire. On note notamment dans l'étude sur le parc privé que les dossiers gérés par SOLIHA sont quasi exclusivement issus de propriétaires occupants, traduisant de fait une difficulté à mobiliser les propriétaires bailleurs. Également, le nombre de dossier a fortement baissé depuis 2013. Si cette baisse s'explique par la baisse tendancielle des travaux « classiques » due à la reprise du programme Habiter mieux à partir de cette année, le nombre de dossier déposés dans le cadre de ce programme mais également en dehors est également en baisse.



Contexte national et francilien

L'élaboration du second PLHi est à appréhender dans un contexte national et régional de plus en plus contraint, dont la multiplicité et l'interdépendance des thématiques impactera les politiques de l'habitat du territoire.

Tout d'abord, face aux enjeux climatiques actuels, et alors que le bâti résidentiel est responsable en France de 38 % des consommations énergétiques et de 33 % des émissions de gaz à effet de serre (GES), la rénovation énergétique du parc résidentiel semble être un défi nécessaire dans la perspective d'une atteinte de la neutralité carbone d'ici 2050. Cet enjeu est particulièrement prégnant en Ile-de-France puisque 45% du parc de logement est étiqueté E, F ou G et que la région concentre 20% du parc énergivore de France métropolitaine (*Diagnostic préalable à la mise à jour du SRHH, 2023*). En plus de représenter un gisement majeur d'économies d'énergie, la rénovation énergétique des logements constitue un enjeu de préservation du parc résidentiel. En effet, en application de la Loi Climat et Résilience de 2021, les passoires thermiques vont progressivement être retirés du marché locatif (DPE G en 2023, F en 2025, E en 2028 et D en 2034). Il est donc important de rénover massivement ces logements, faute de quoi le marché de la location sera privé d'une grande partie des logements disponibles.

Cet enjeu de la rénovation énergétique est d'autant plus important face à l'exigence de sobriété foncière. En effet, la Loi Climat et Résilience fixe un objectif de réduction de moitié de la quantité de sols artificialisés dans la décennie à venir, pour aboutir à la zéro artificialisation nette des sols d'ici à 2050 (ZAN). Cet objectif devra se traduire dans la pratique par une sobriété foncière dans l'aménagement du territoire. À cet égard, l'Ile-de-France est la région la plus vertueuse comptant seulement pour 4% de la consommation nationale d'Espaces naturels, agricoles et forestiers, soit 8847 ha/an, alors même qu'elle représente 20% de l'accroissement de la population et 53% des emplois. Cette consommation foncière raisonnée s'explique en partie par un taux de renouvellement urbain de 90 % en île de France, ce qui est deux fois plus élevé qu'au niveau national. L'importance du renouvellement urbain dans la production de logement s'explique en partie par le renchérissement et la raréfaction du foncier dans la région. En effet, territoire contraint mais dynamique, le prix moyen du m² à bâtir s'élevait à 251 €, contre 91€ au niveau national.

Au-delà du coût du foncier francilien, la production de logement est mise en tension par un contexte inflationniste plus général qui impacte particulièrement le domaine de la construction. Cette inflation, renforcée par l'instabilité géopolitique depuis 2022, s'est notamment traduite par une flambée des prix de l'énergie et de certaines matières premières. L'augmentation récente et particulièrement importante des taux du livret A et des taux d'emprunt des ménages participe de cette dynamique défavorable à la production de logements sur les parcs privé et public.

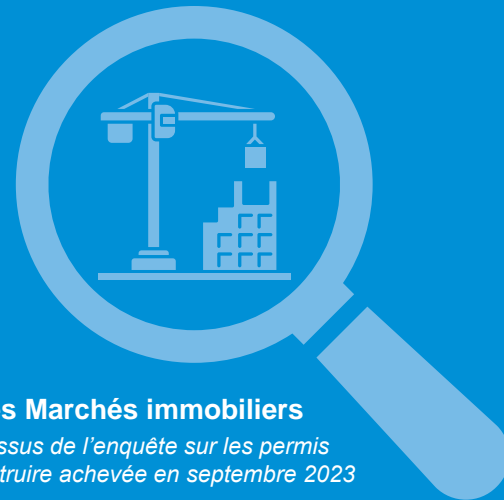
Dans ce contexte contraint et peu propice à la production nouvelle et alors que l'ensemble de la chaîne des parcours résidentiels apparaît sous pression, l'Ile-de-France connaît une croissance démographique qui devrait se poursuivre dans les décennies à venir. Cette croissance s'explique par un solde naturel positif grâce à une natalité et une espérance de vie plus élevées qu'ailleurs. Le territoire de Grand Paris Seine et Oise ne fait pas exception à ce constat puisqu'il a accueilli en moyenne 3 100 nouveaux habitants entre 2014 et 2019 tandis que l'Institut Paris Région projetait en 2020 une croissance démographique de 72 000 à 80 000 habitants supplémentaires entre 2015 et 2035. Le territoire reste très jeune et attractif pour les familles, mais il connaît un vieillissement de la population qui tend à s'accroître. Aujourd'hui, un habitant sur cinq a plus de 60 ans en 2019 (20,2 % de la population en 2017 contre 18,5 % en 2012).

C'est dans ce contexte national et régional contraint que les travaux d'élaboration du second PLHi devront permettre de proposer un programme d'actions visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement de la population, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité des logements aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements (art. L302-1 du CCH).



DIAGNOSTIC

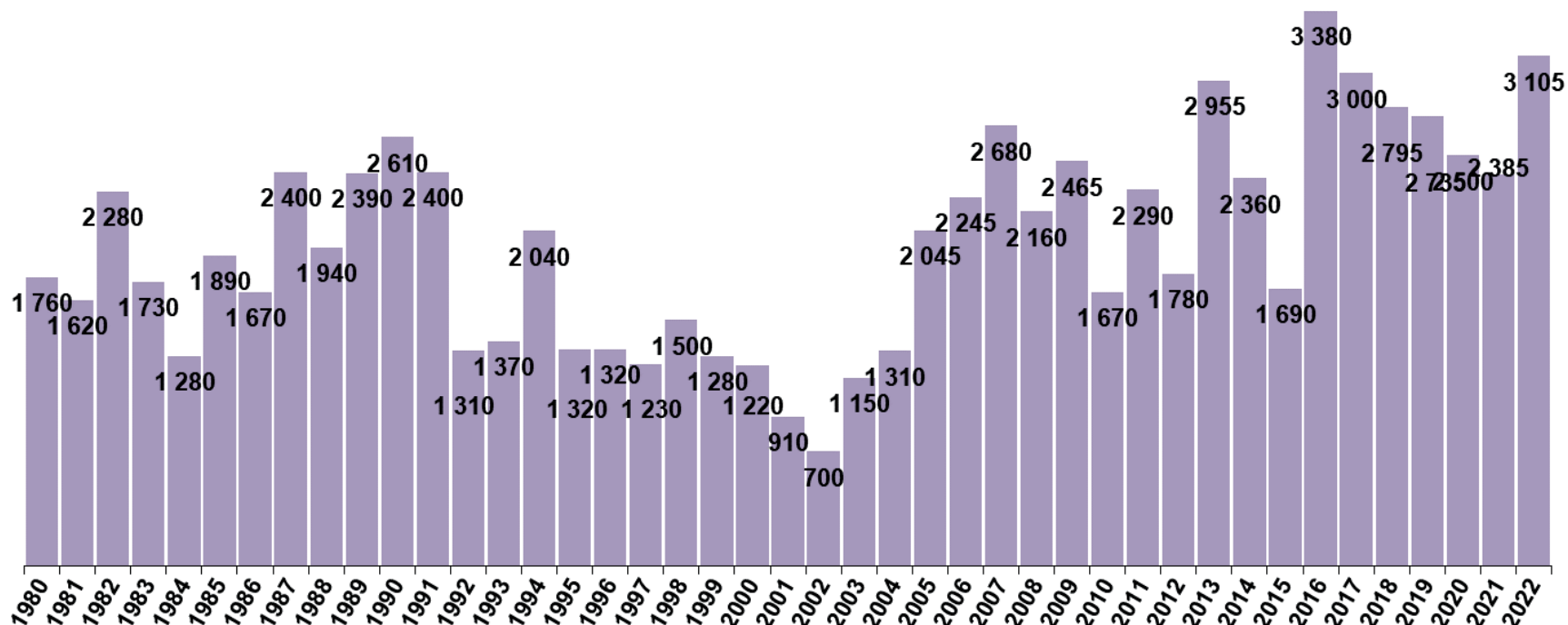
ZOOM SUR la construction de logements



Observatoire des Projets, de la Construction et des Marchés immobiliers

*Résultats issus de l'enquête sur les permis
de construire achevée en septembre 2023*

La construction depuis 1980 sur Grand Paris Seine et Oise



Sources : DRIEA Sit@del2 avant 2006 ; GPSEO Permis 2006 et suivantes / Logements mis en chantier en dates réelles

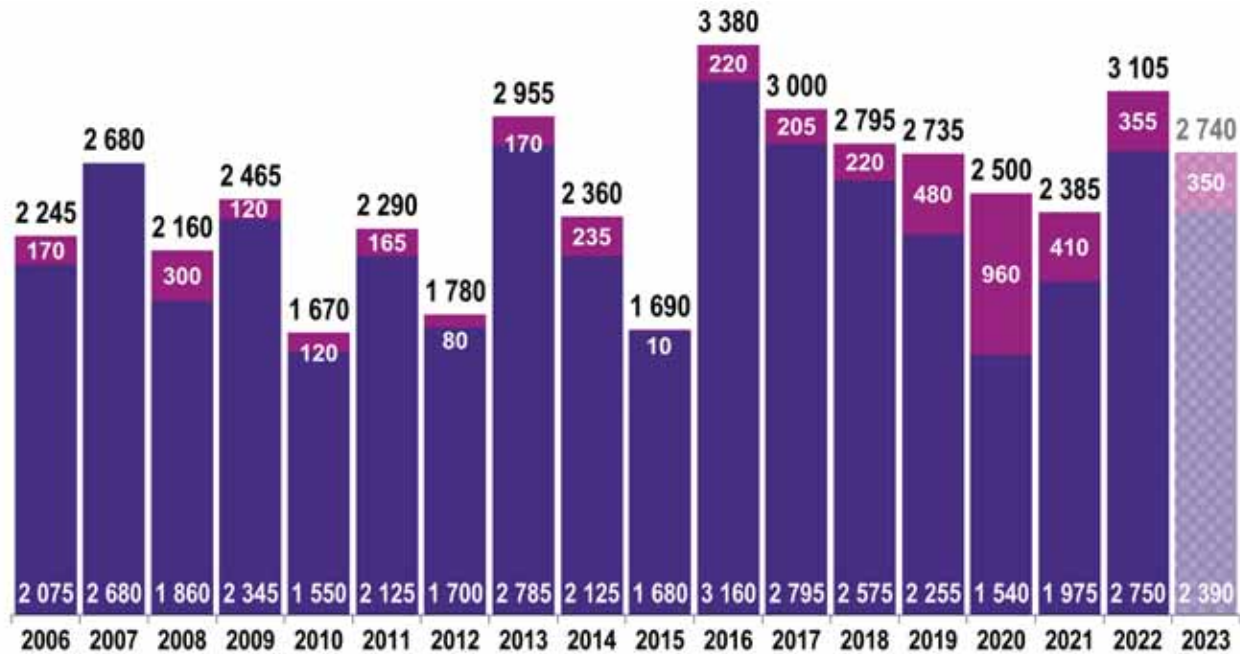


Un niveau de mise en chantier exceptionnel en 2022

~2 500 logements par an construits depuis 2006

3 100 nouveaux logements en 2022
(+30% sur un an)

2^{ème} plus forte année de production depuis 1980



■ Logements en résidence ■ Logements ordinaires

Sources : DRIEA Sit@dei2 avant 2006 / GPSEO Permis 2006 et suivantes / Logements mis en chantier en dates réelles

Les permis autorisés non commencés fin 2022 devraient maintenir **un très bon niveau de construction en 2023**, attendu toutefois en recul sur un an.



Des autorisations très supérieures aux objectifs du PLHi

Près de 3 850 logements autorisés en 2022, un record

~ 3 000 logements autorisés par an depuis 2018, de 30% supérieur à l'objectif du PLHi (2 300 logements/an)

Nombre de logements autorisés et mis en chantier sur GPS&O



Après la rechute des ventes de logements neufs en 2022 affectées par la hausse des taux de crédit, la **crise immobilière se propage aux autorisations de permis de construire attendues en recul de plus de 30% sur 2023.**



Effet démographique de la construction de GPS&O

Une population de **424 500** habitants en 2020 *

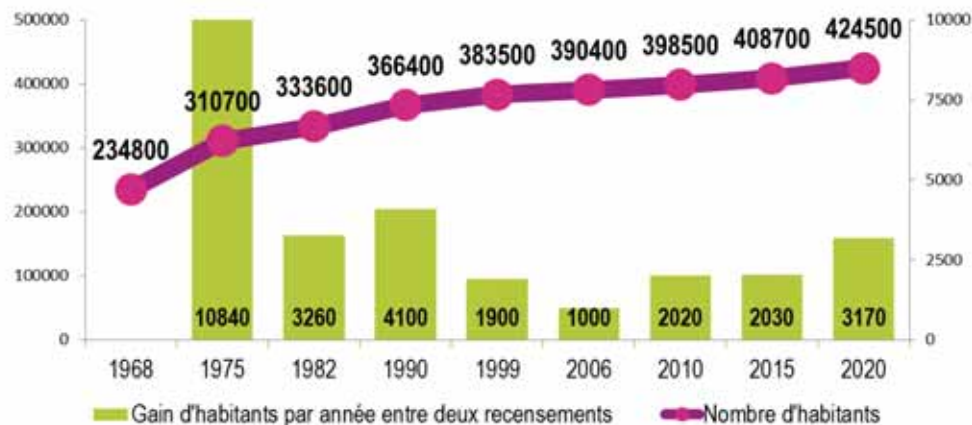
Un taux de croissance annuel de +0,75% de 2015 à 2020

Une accélération de la croissance démographique depuis 2015 : **+ 3 170 habitants/an**

>>> équivalent à la population de Porcheville chaque année

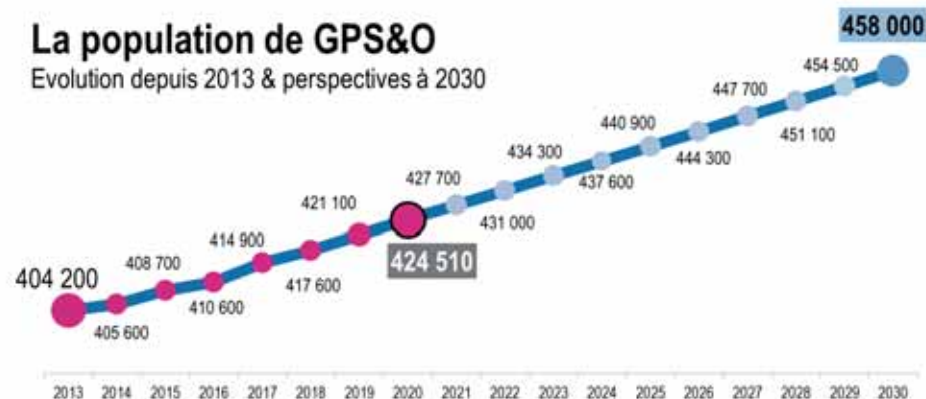
Une population estimée à **457 500** habitants en 2030

* INSEE, Population municipale en 2020 publiée au 1^{er} janvier 2023



La population de GPS&O

Evolution depuis 2013 & perspectives à 2030



INSEE, population municipale de 2012 à 2020 (au 1^{er} janvier 2023), arrondi à la centaine
Projection GPS&O 2020-2030 basée sur le taux de croissance annuel 2014-2020 (+0,75%)



Localisation de la construction de GPS&O

Une construction concentrée sur le secteur Est de GPS&O.

Un léger recul sur la période du PLHi (2012/2017 : 55% - 2018-2022 : 53%)

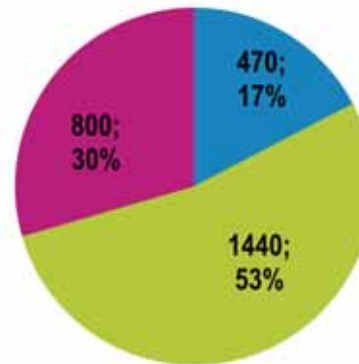
30% de la production localisée sur secteur Ouest, en légère progression (29% de 2012 à 2017)

Le secteur Centre reste très peu contributif à la production de GPS&O

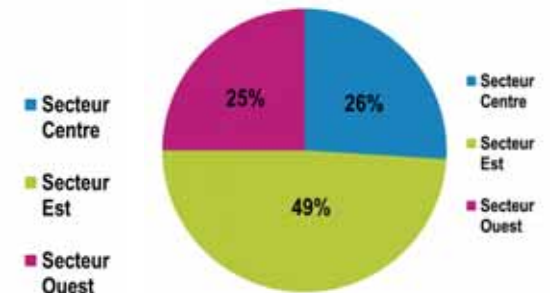


Source : Enquête Permis GPSEO

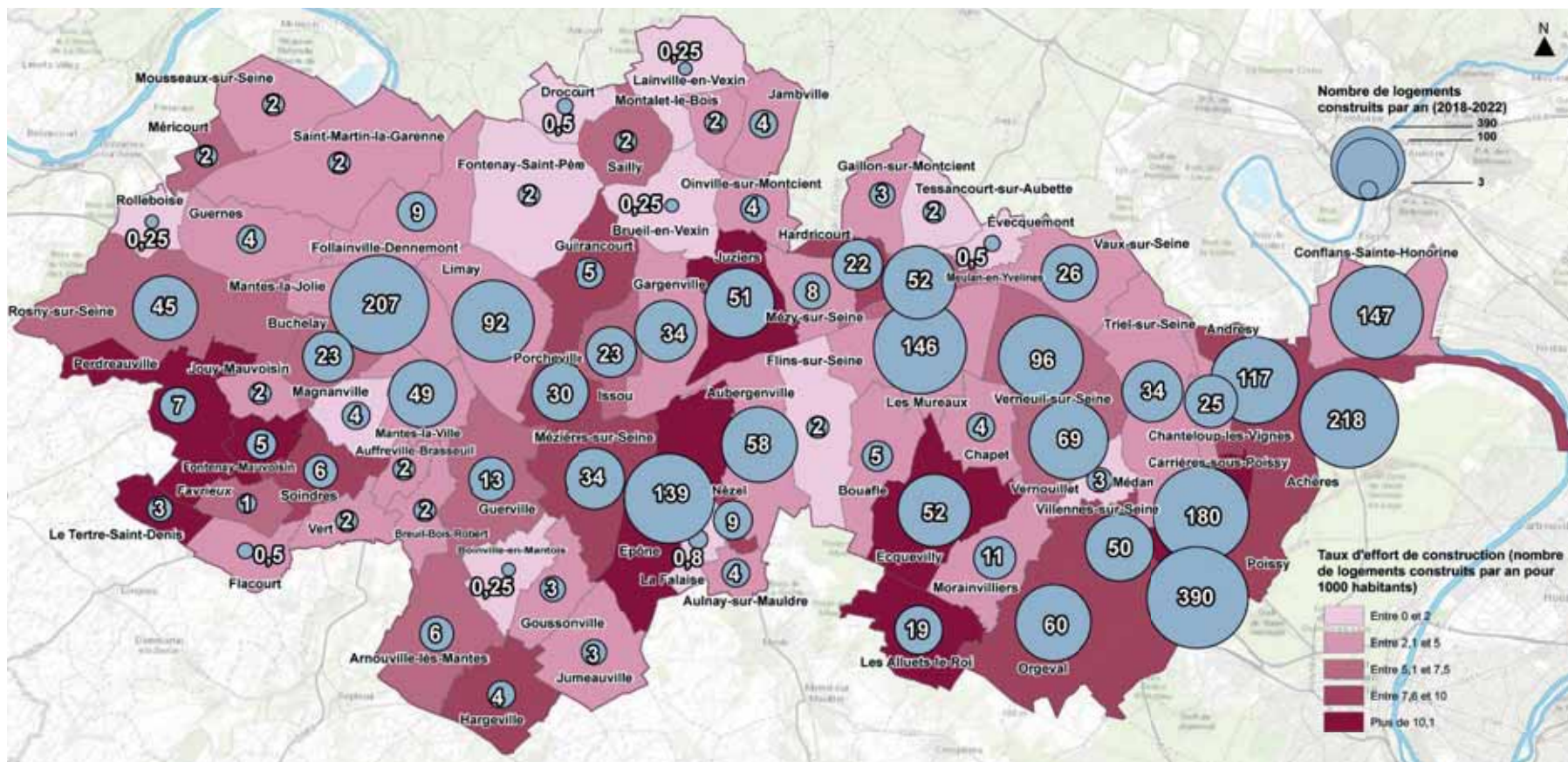
Localisation de la construction de GPS&O de 2018 à 2022



Programmation visée dans le PLHi 2018-2023



Production communale annuelle depuis 2018 et taux d'effort



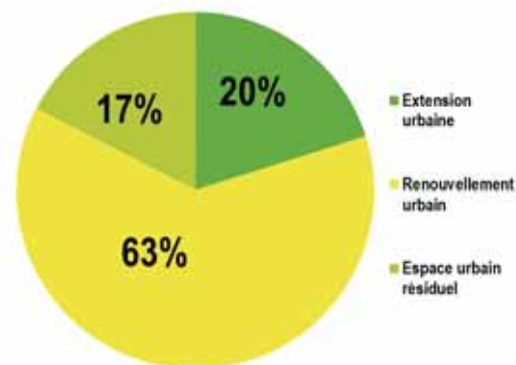
Construction & consommation foncière

En 2022, 57 hectares dédiés à la construction

20% des logements construits sur des espaces naturels ou agricoles depuis 2018

> 16 hectares par an
> Une densité urbaine de 33 logements/hectare

Un recul des consommations foncières en extension urbaine depuis la mise en œuvre du PLHi (16 ha/an contre 18 ha/an de 2012 à 2017)



Consommation foncière & Densité urbaine des logements construits en extension urbaine



Source : Enquête Permis GPSEO

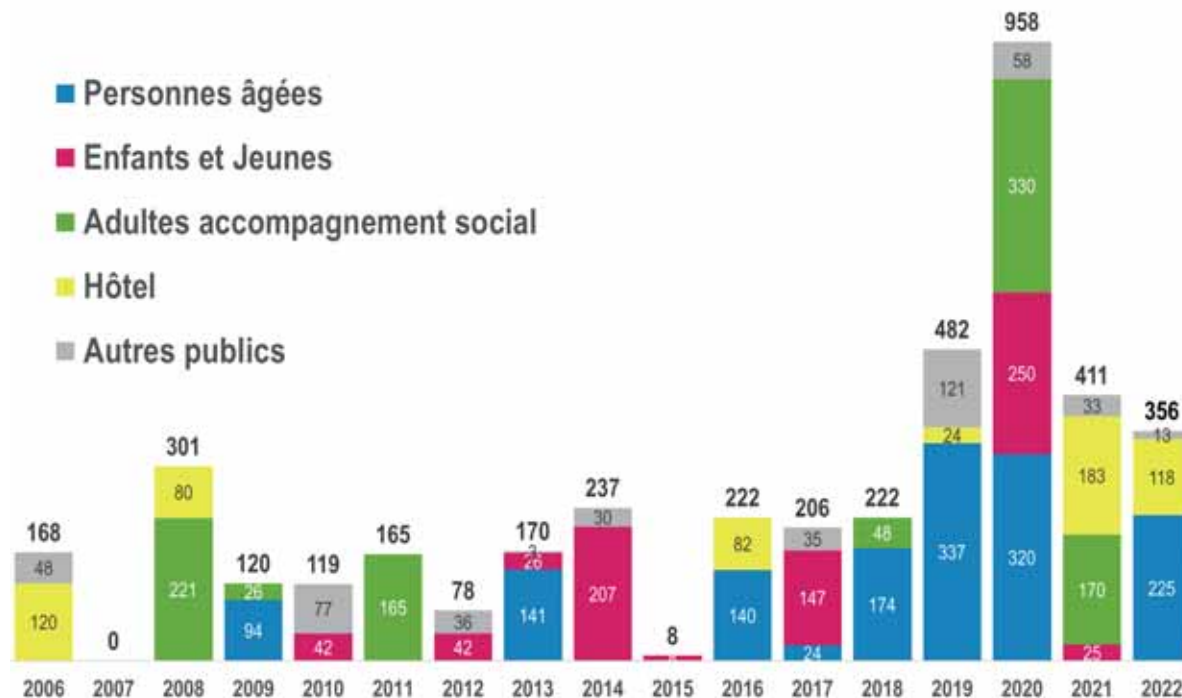


Les nouveaux logements en résidence

11% des nouveaux logements en résidence en 2022 à destination d'un public spécifique

Après un bond en 2020, ~ 400 logements en résidence par an

L'offre se développe vers les publics âgés (résidences services), les ménages modestes (résidences sociales) et résidences hôtelières

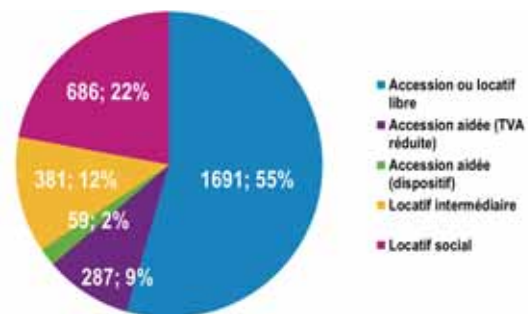


Le statut des nouveaux logements

Une forte production portée par le dynamisme des marchés immobiliers avec 2/3 de la construction en accession ou locatif libre en 2022 (55%) ou en accession aidée (11%)

Un rebond de l'offre locative sociale, représentant ~690 nouveaux logements, soit 22% de la production annuelle.

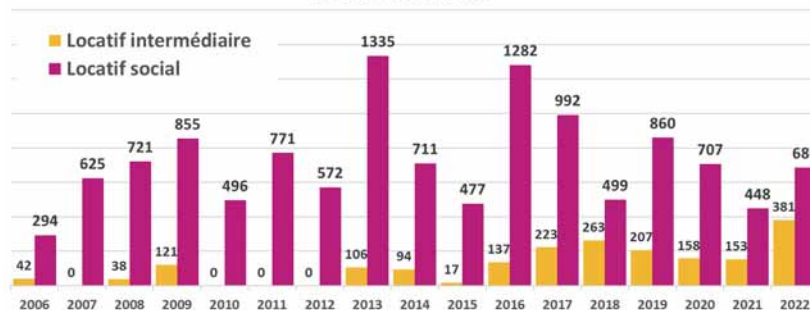
L'offre locative intermédiaire se développe très fortement avec 380 nouveaux logements en 2022



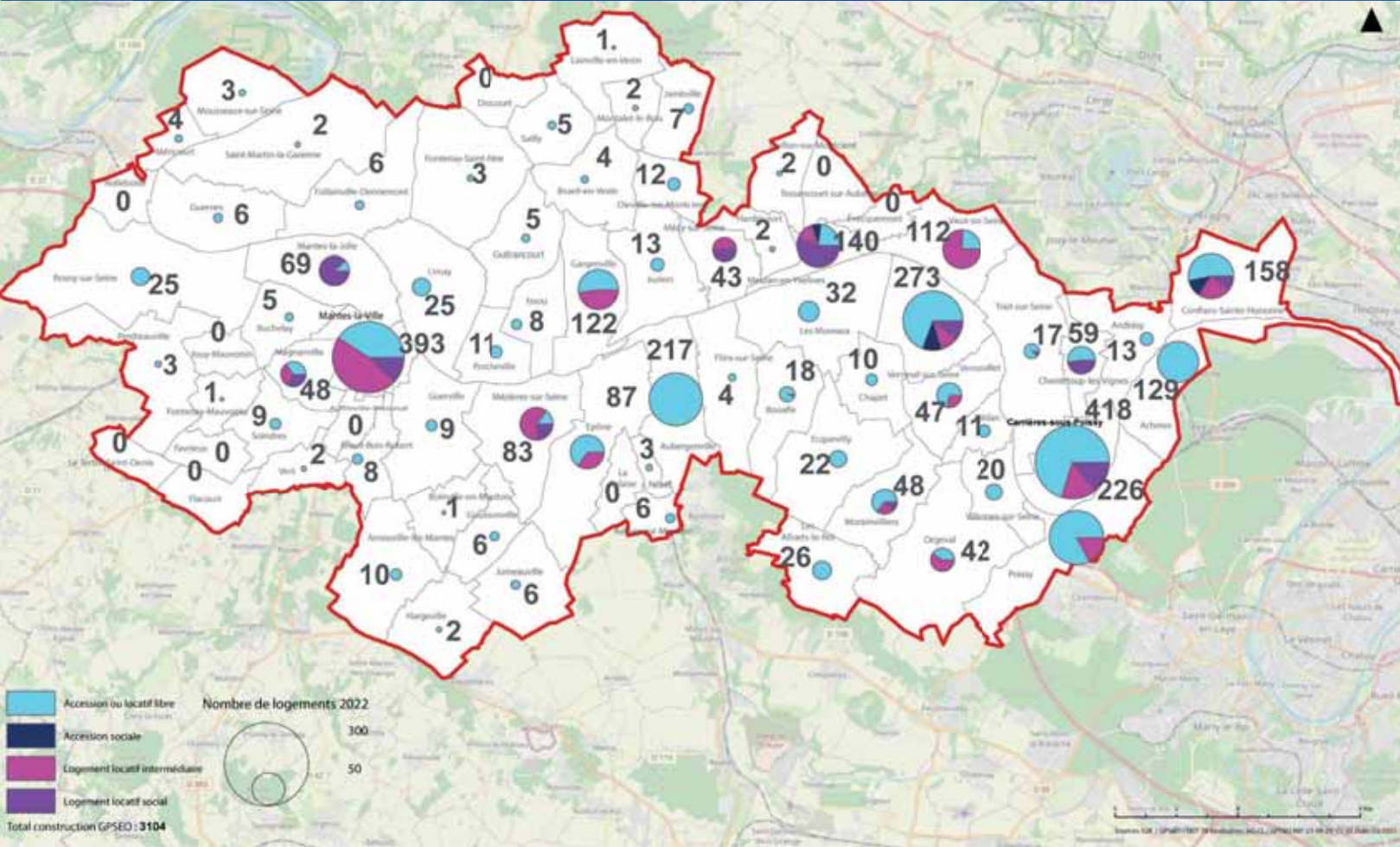
Source : Enquête Permis GPSEO

Statut des logements construits sur GPS&O en 2022

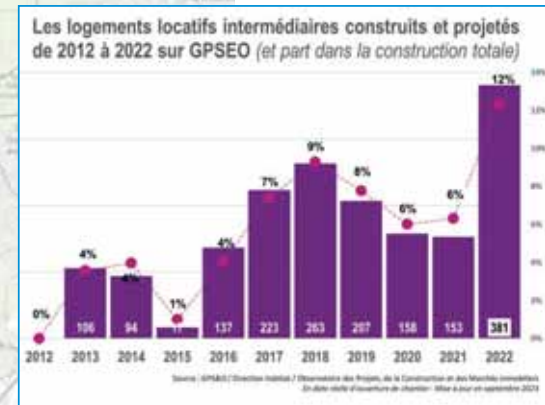
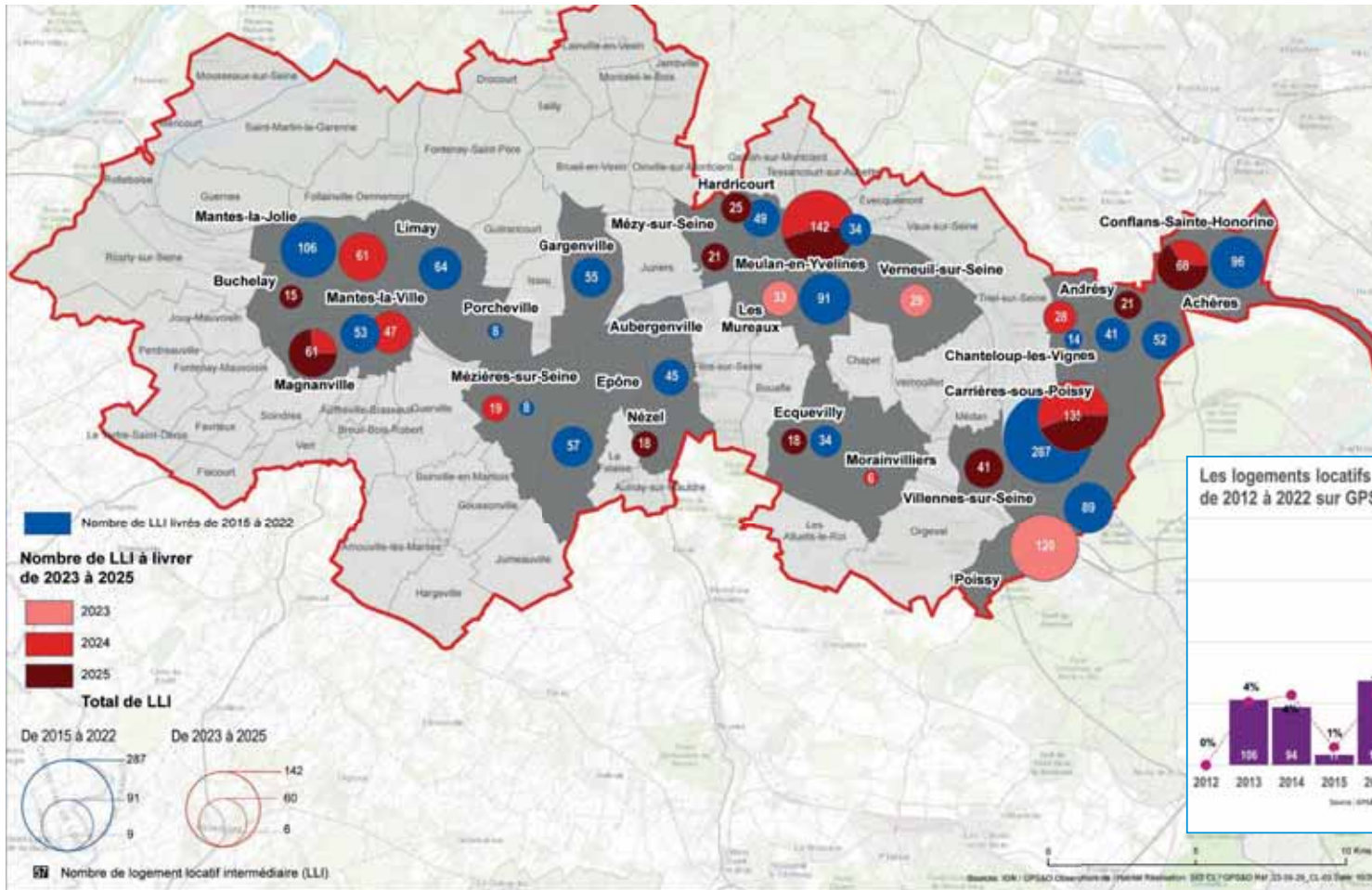
Production de logements sociaux & logements intermédiaires



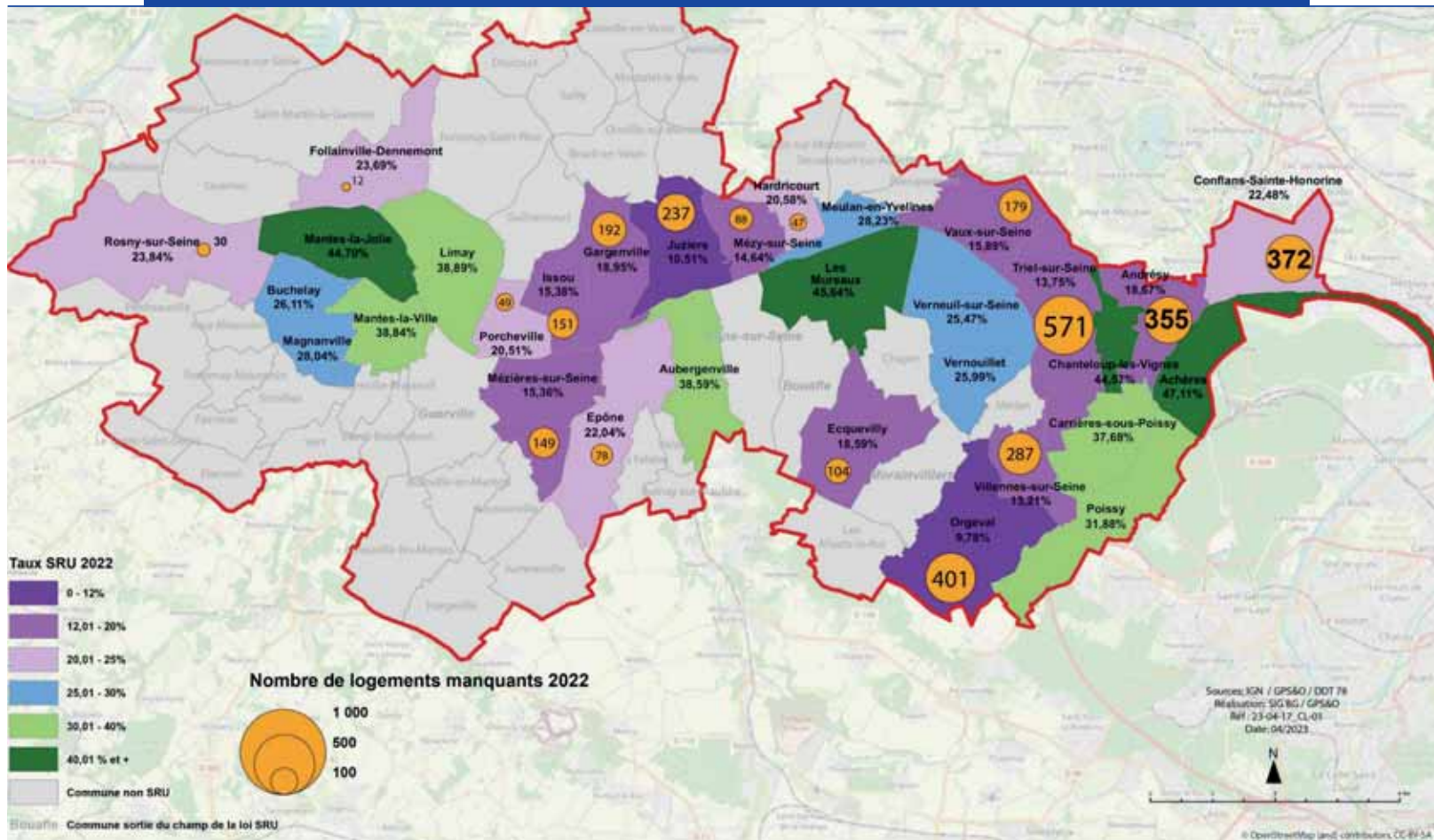
La construction selon les statuts de logements en 2022



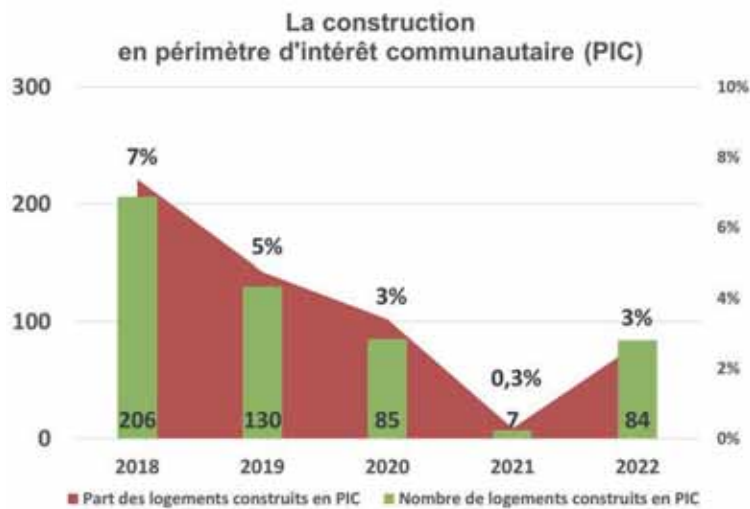
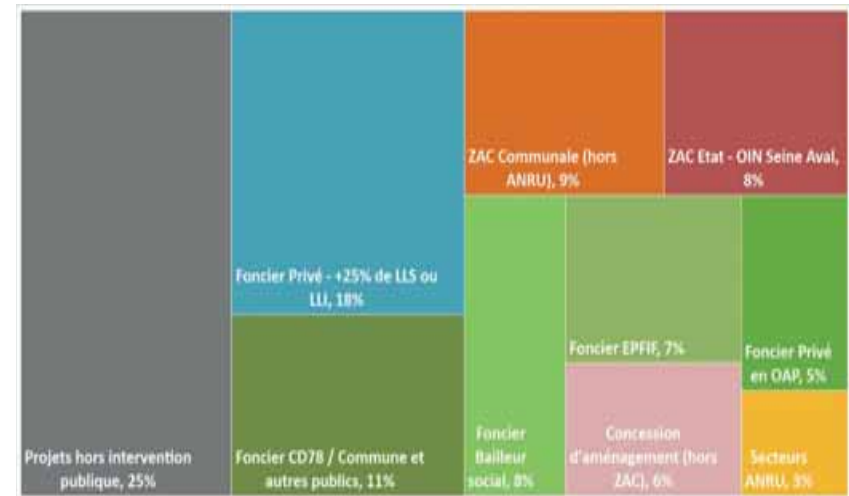
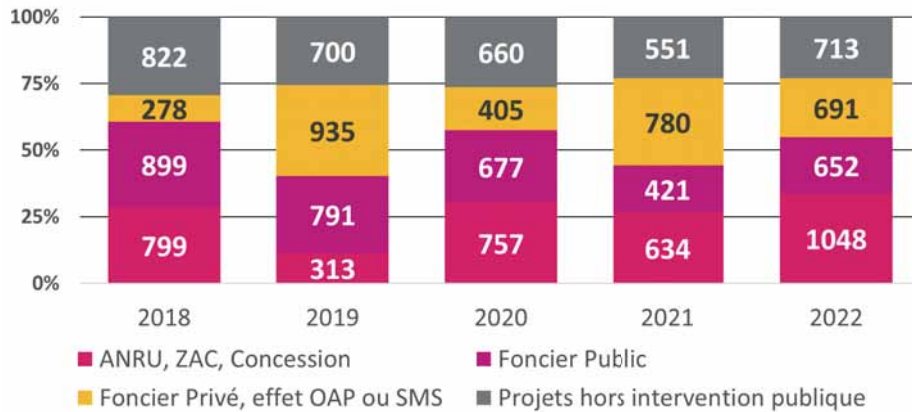
Les livraisons de logements locatifs intermédiaires réalisées de 2015 à 2022 et attendues de 2023 à 2025 sur GPS&O



Taux SRU des communes de GPS&O au 01 janvier 2022



L'intervention publique dans les projets de logements entre 2018 et 2022



DIAGNOSTIC

ZOOM SUR le marché immobilier local



Les données sont issues de :

La Base Bien > Service payant (Appartements / Maisons / Terrains)

L'ANIL > Open data (Carte des loyers)



Les volumes de vente de logements

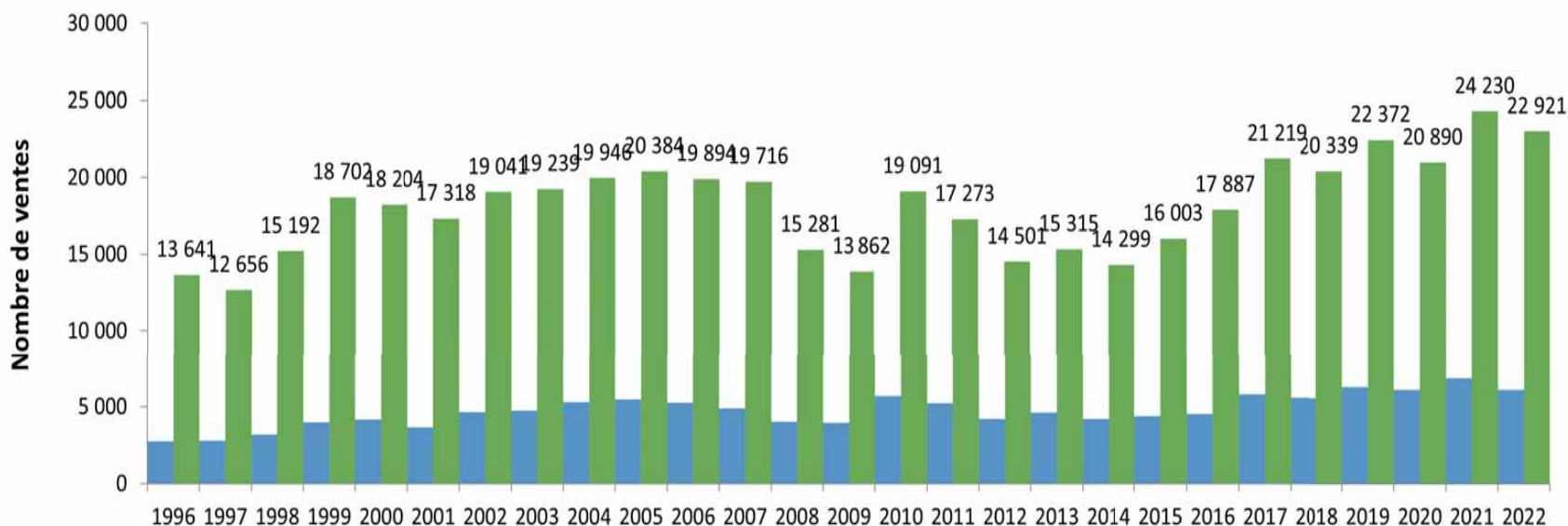


Les volumes de vente de logements anciens* sur GPS&O et les Yvelines

* = toutes les transactions d'un logement achevé depuis plus de 5 ans et hors VEFA

La vente de logements anciens dans les Yvelines et la CU GPS&O

■ CU GPS&O ■ Yvelines

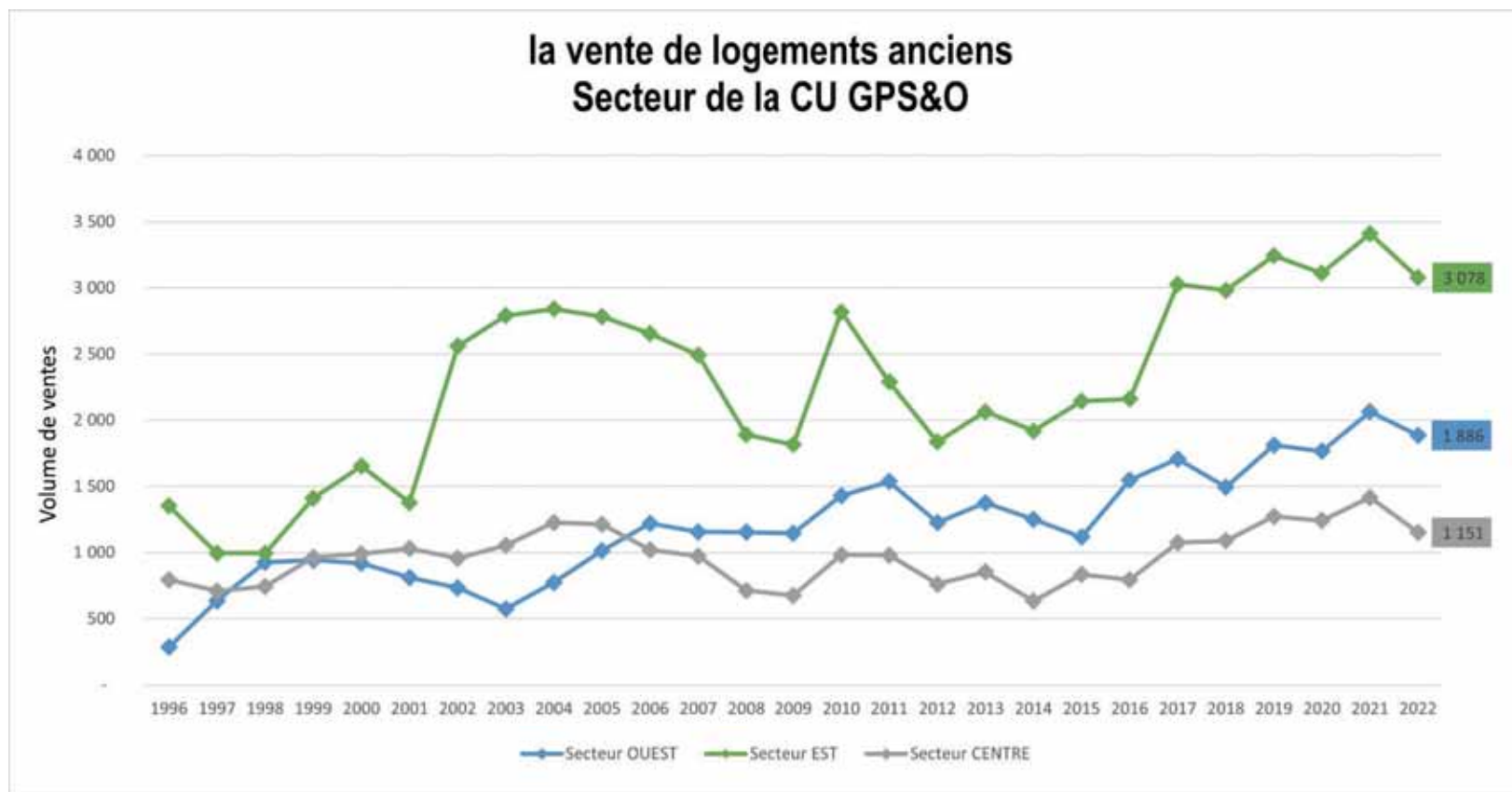


Source : Notaires Paris Ile-de-France

Avec 6 115 transactions en 2022, le territoire de GPS&O représente 27% des transactions immobilières de logements anciens des Yvelines (contre 20% en 1996).



Les volumes de vente de logements anciens sur GPS&O selon le secteur géographique



Le secteur Est de GPS&O accueille la moitié des transactions, le secteur Ouest 31%. Les volumes sont en progression régulières mais commencent à connaître une baisse en 2022.

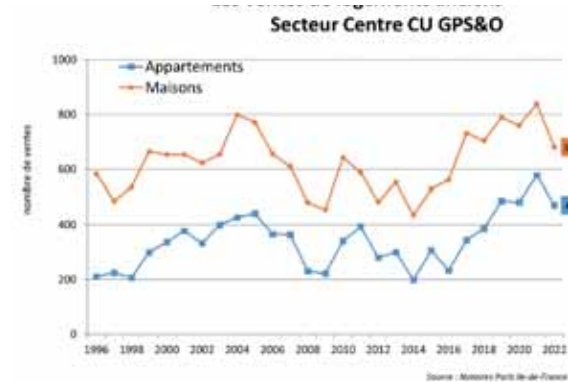
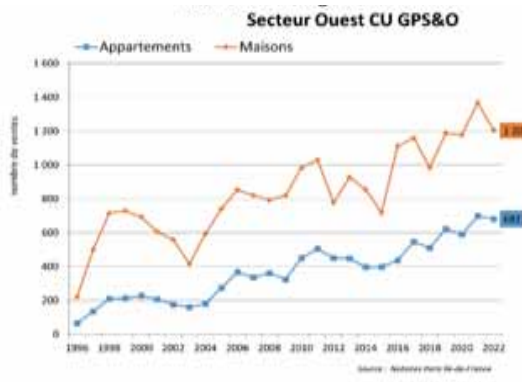
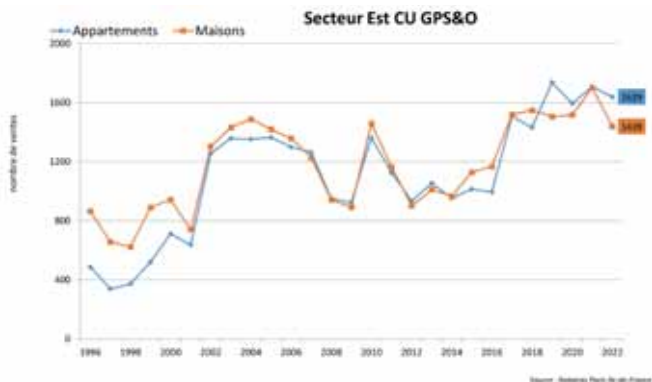
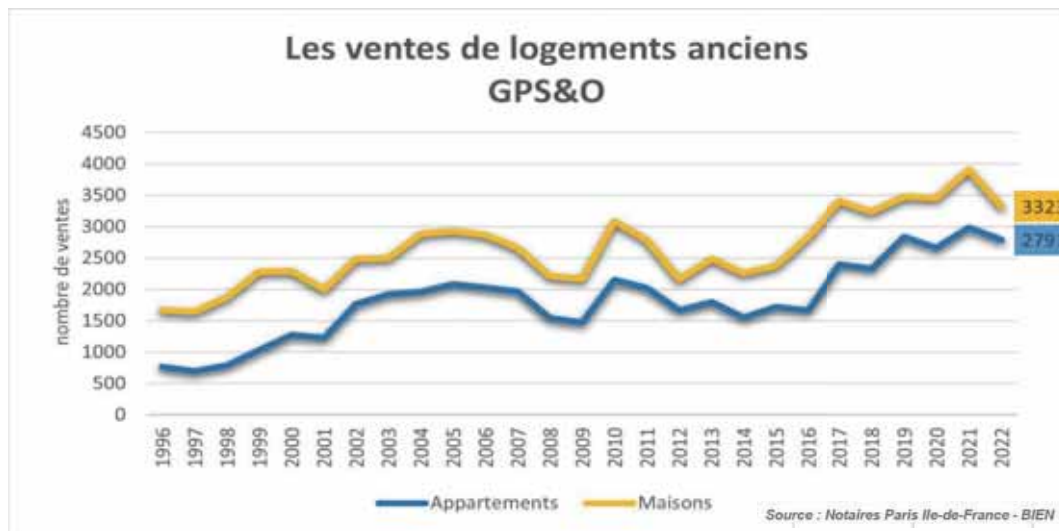


Les volumes de vente de logement ancien selon le type de logement et le secteur

GPS&O : un marché de la maison !

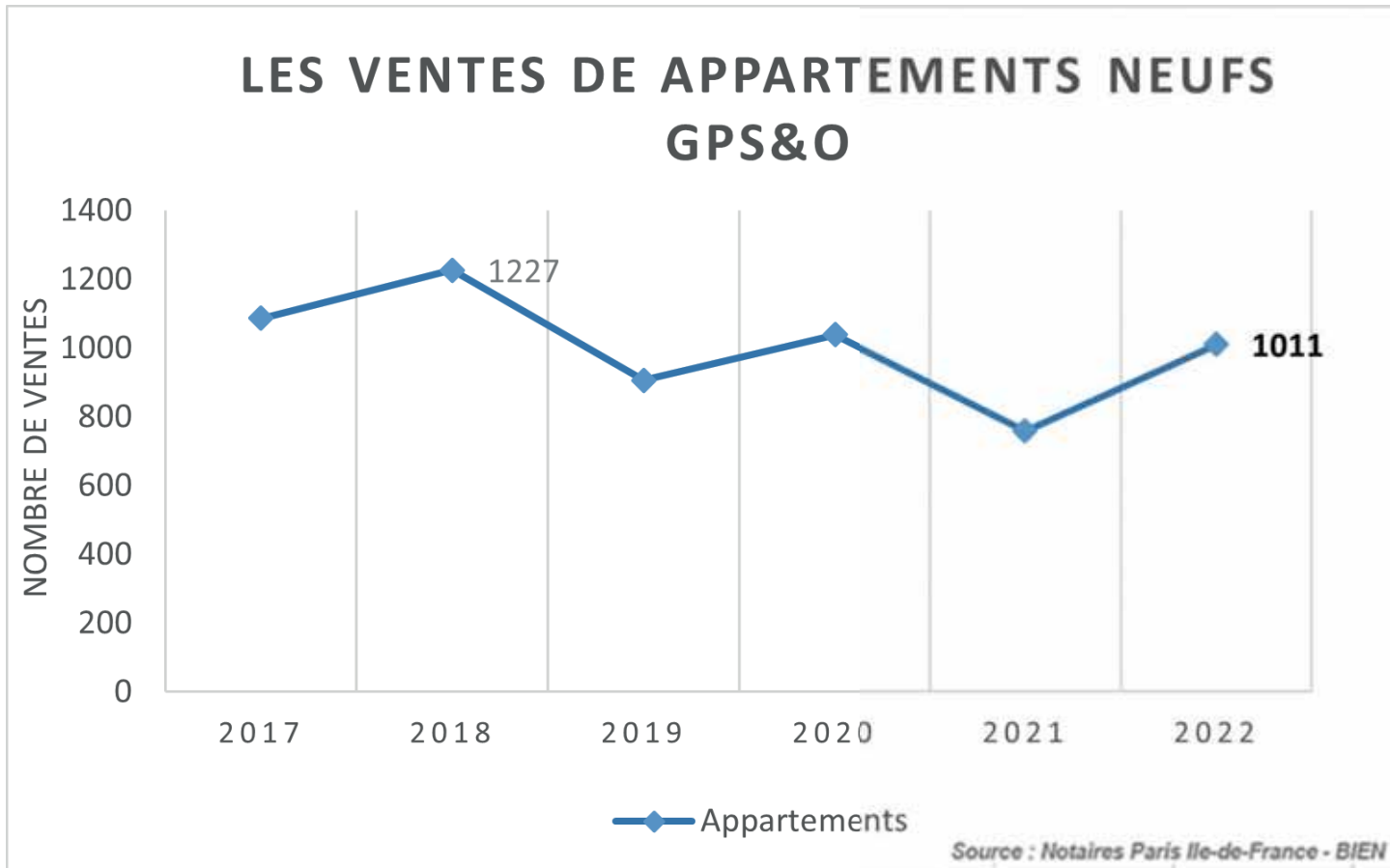
Les maisons représentent plus de la moitié des transactions de logements anciens sur le territoire.

Sauf pour le secteur Est où les volumes de vente d'appartements sont similaires aux maisons



Volume de ventes d'appartements neufs* sur GPS&O

* = toutes les transactions en VEFA et les ventes de moins de 5 ans dont c'est la 1^{ère} mutation à titre onéreux



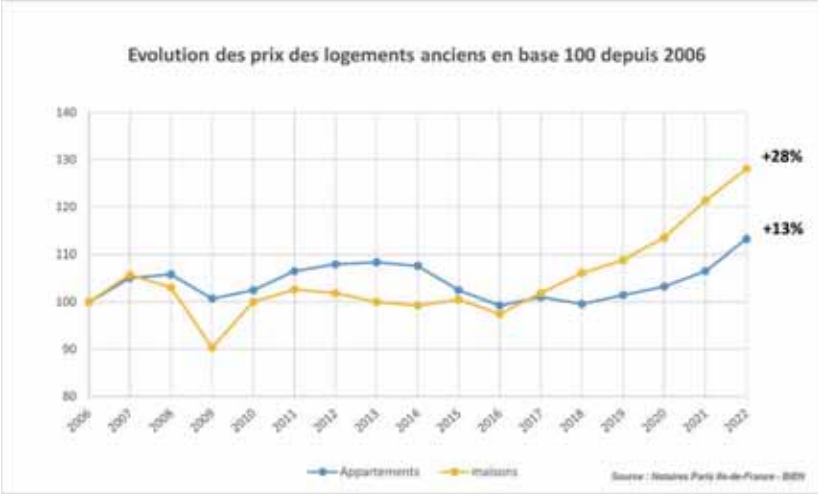
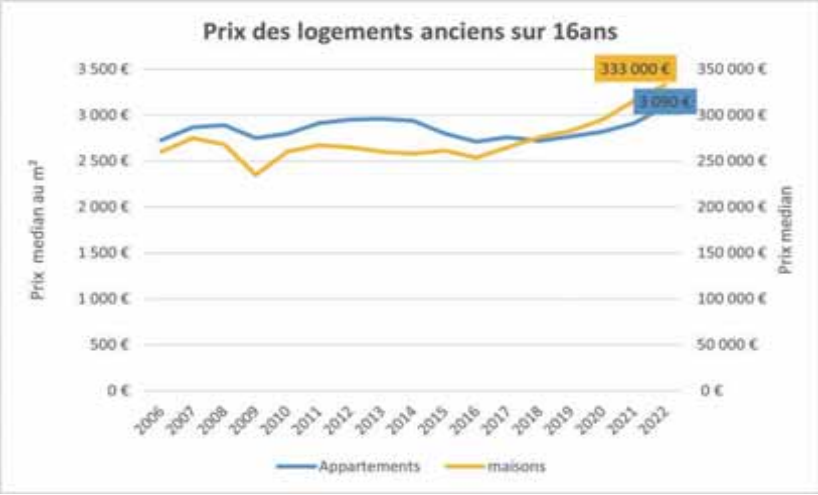


Prix de vente des logements



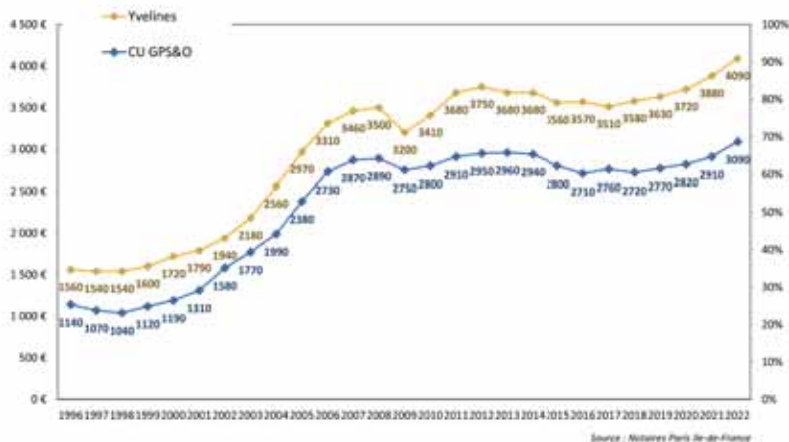
Les prix médians et leurs évolutions pour les logements anciens

Une hausse continue des prix, particulièrement sur les maisons



Les prix médians et leurs évolutions pour les appartements anciens

Prix médian en €/m² d'un appartement ancien
Yvelines / CU GPS&O



- > Les prix à GPS&O sont inférieurs à ceux des Yvelines de près de 1000€/m²
- > La hausse des prix des appartements anciens suit la même courbe à GPS&O que sur l'ensemble des Yvelines avec un écart qui s'est creusé depuis les années 2010.

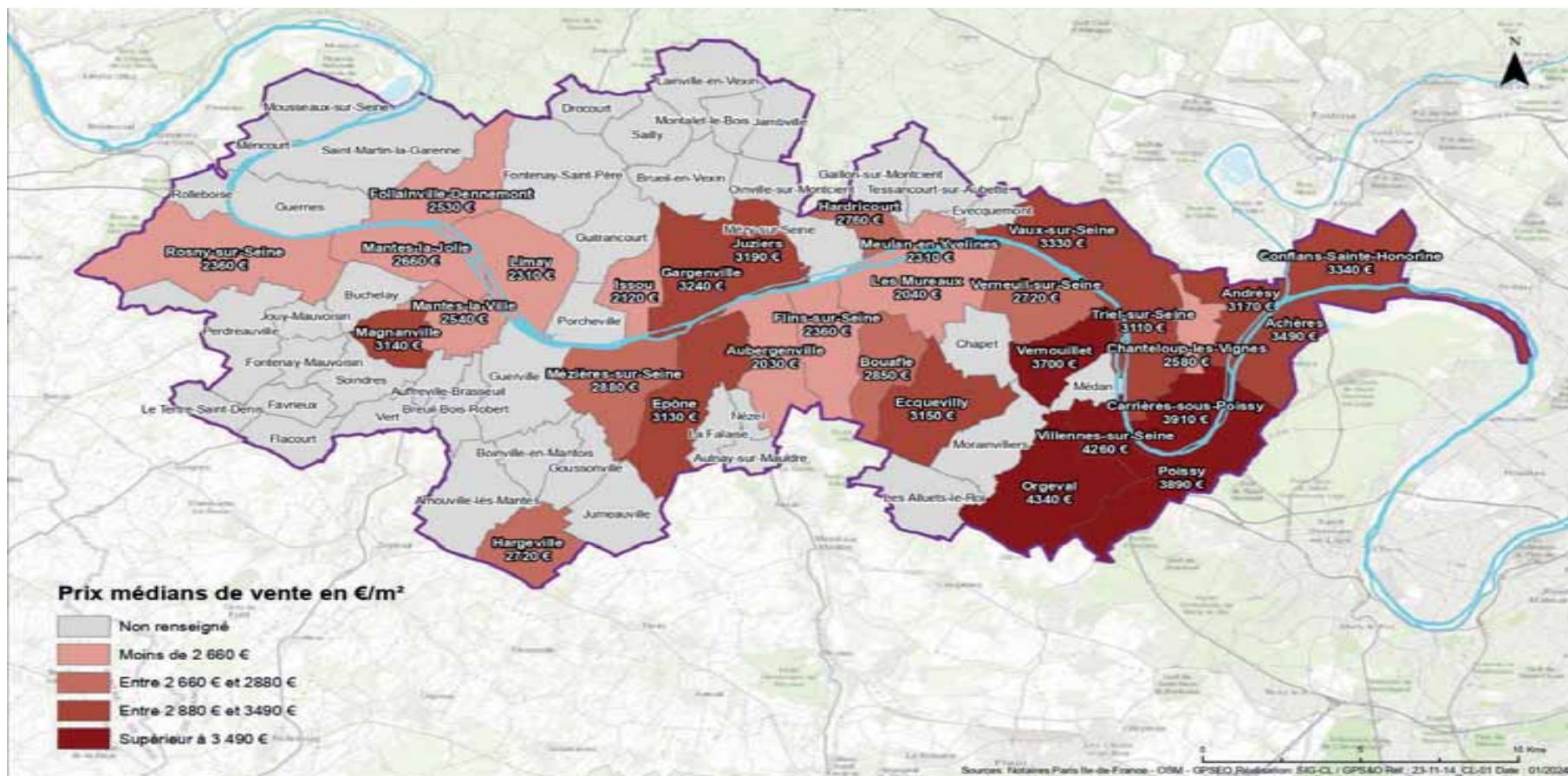
Prix d'un appartement ancien
Secteurs de la CU GPS&O



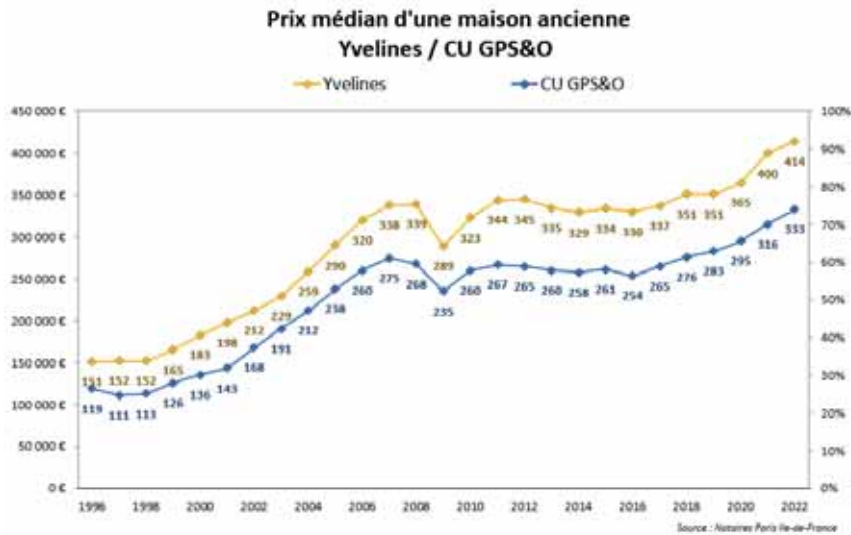
- > Les prix sont nettement plus élevés à l'Est de GPS&O et la hausse y est plus marquée.
- > L'ensemble des secteurs reste inférieur au prix médian des Yvelines.



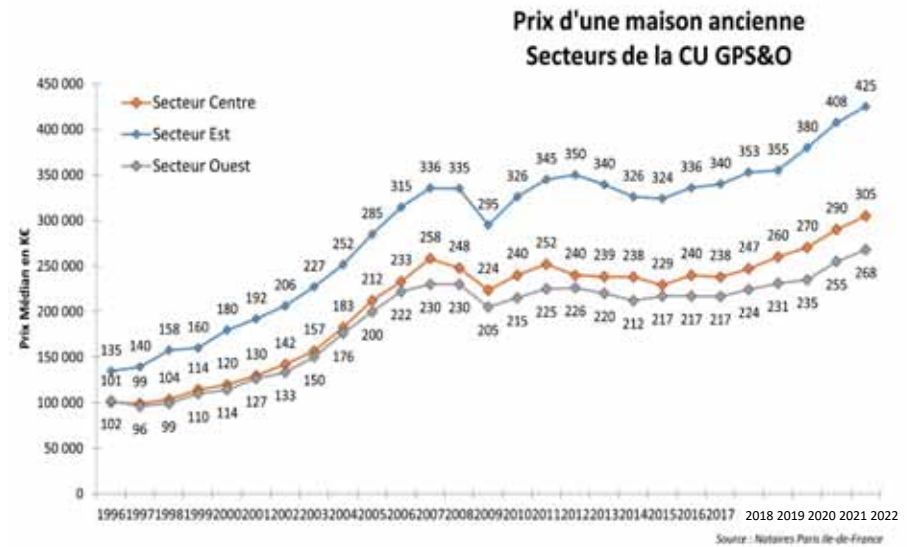
Prix des appartements anciens en 2022



Les prix médians et leurs évolutions pour les maisons anciennes



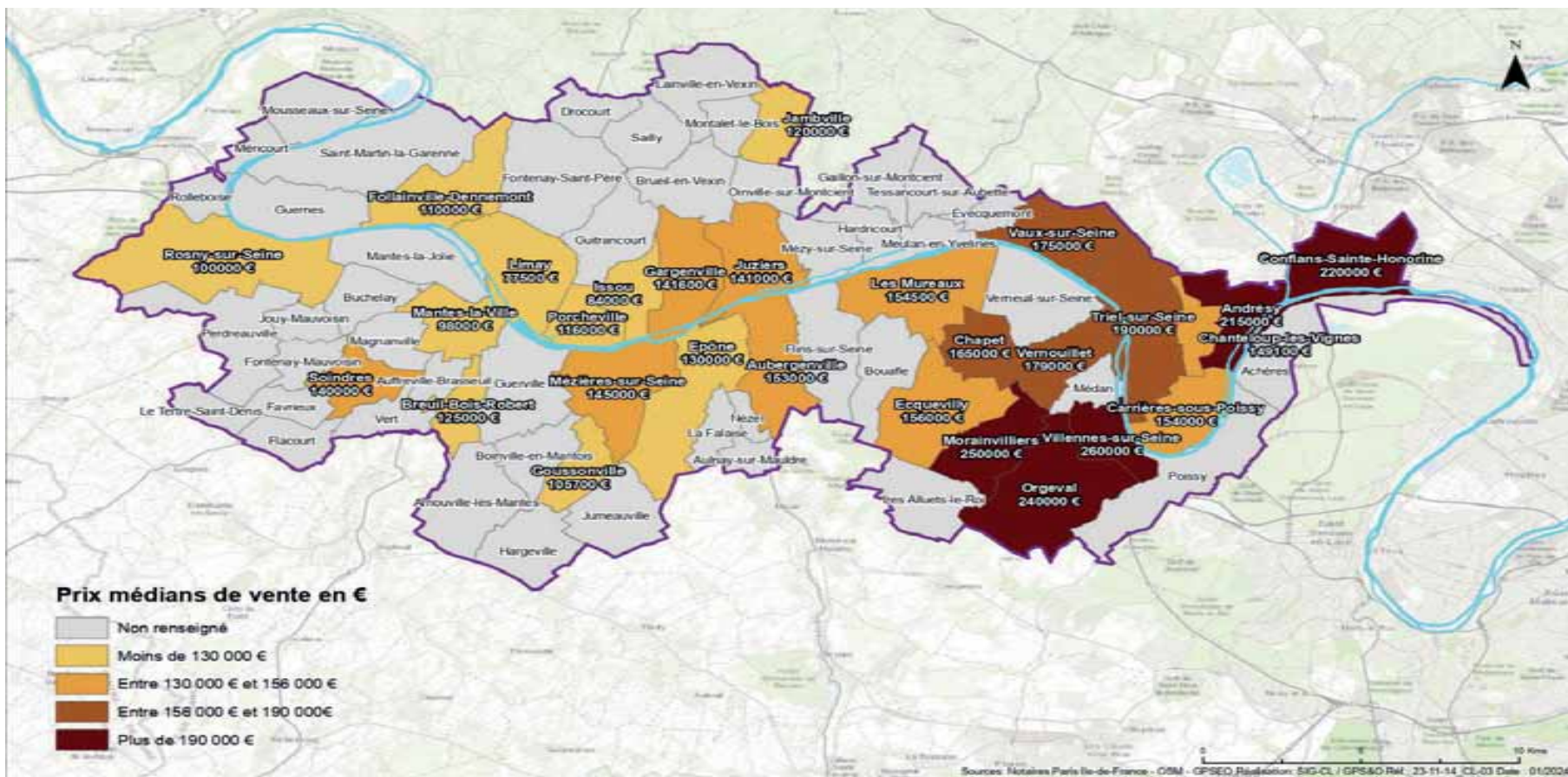
- Les prix des maisons à GPS&O sont inférieurs à ceux des Yvelines.
- La hausse des prix suit la même courbe à GPS&O que sur l'ensemble des Yvelines mais avec un écart qui s'est creusé depuis les années 2010.



- Les prix sont nettement plus élevés à l'Est de GPS&O avec plus de 100K€ d'écart. Ils dépassent la médiane des Yvelines. La hausse y est plus marquée.



Prix des terrains en 2022





Catégorie Socio-Professionnelle et origines/destinations

Acquéreurs / Vendeurs



Catégorie Socio-Professionnelle des acquéreurs

Répartition des ventes d'appartements anciens selon la Catégorie Socio-Professionnelle des Acquéreurs en 2015



Répartition des ventes d'appartements neufs selon la Catégorie Socio-Professionnelle des Acquéreurs en 2015



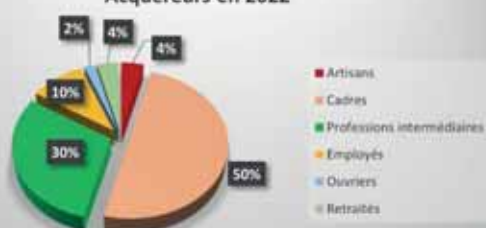
Répartition des ventes des maisons anciennes selon la Catégorie Socio-Professionnelle des Acquéreurs en 2015



Répartition des ventes d'appartements anciens selon la Catégorie Socio-Professionnelle des Acquéreurs en 2022



Répartition des ventes d'appartements neufs selon la Catégorie Socio-Professionnelle des Acquéreurs en 2022



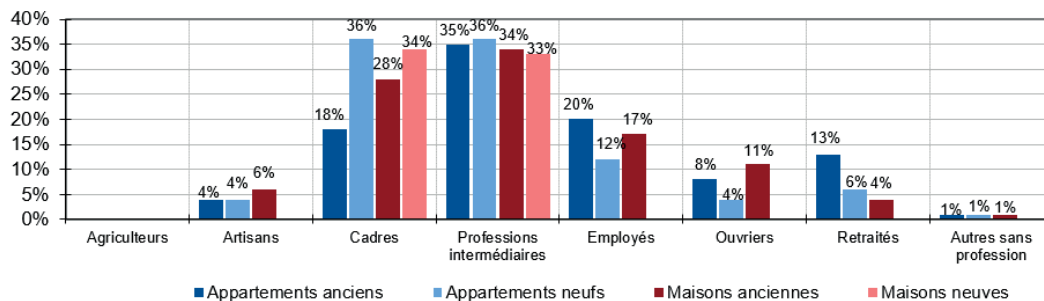
Répartition des ventes des maisons anciennes selon la Catégorie Socio-Professionnelle des Acquéreurs en 2022



Catégorie Socio-Professionnelle des acquéreurs

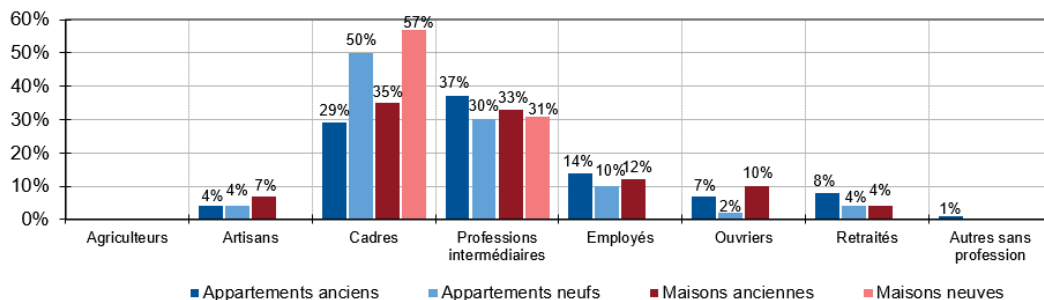
CATEGORIE SOCIO-PROFESSIONNELLE DES ACQUÉREURS

Répartition des ventes



CATEGORIE SOCIO-PROFESSIONNELLE DES ACQUÉREURS

Répartition des ventes



Les cadres représentent une part importante et croissante entre 2015 et 2022

- > De 18 à 29% pour les appartements anciens
- > De 36 à 50% pour les appartements neufs
- > De 28 à 35% pour les maisons anciennes

A l'inverse, la part des employés dans les acquéreurs est en régression

- > De 20 à 14% pour les appartements anciens
- > De 12 à 10% pour les appartements neufs
- > De 17 à 12% pour les maisons anciennes



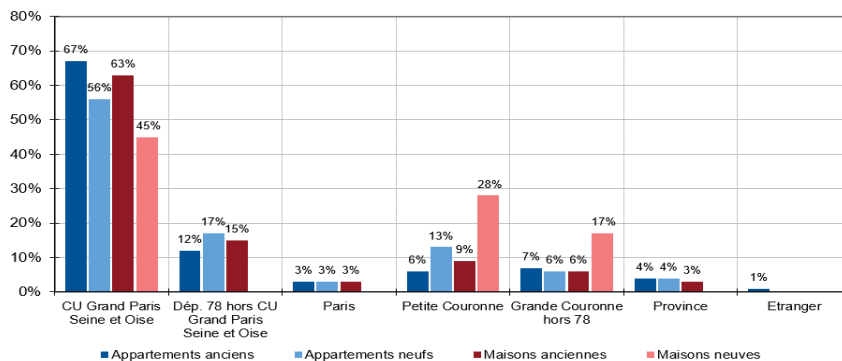
Provenance des acquéreurs



Provenance des acquéreurs

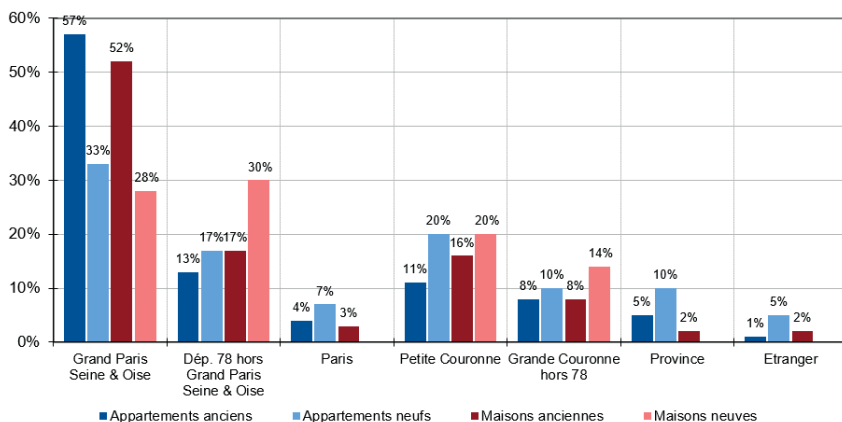
PROVENANCE DES ACQUÉREURS

Provenance des acquéreurs par secteur



PROVENANCE DES ACQUÉREURS

Provenance des acquéreurs par secteur



• Une part importante des acquéreurs habite déjà GPS&O en 2015 comme en 2022, mais cette proportion diminue significativement toutes catégories de transactions confondues :

- > De 67 à 57% pour les appartements anciens
- > De 56 à 33% pour les appartements neufs
- > De 63 à 52% pour les maisons anciennes

• A l'inverse, les acquéreurs en provenance de la petite couronne sont en forte augmentation :

- > De 6 à 11% pour les appartements anciens
- > De 13 à 20% pour les appartements neufs
- > De 9 à 16% pour les maisons anciennes



Catégorie Socio-Professionnelle des vendeurs pour l'année 2022

Répartition des ventes selon la Catégorie Socio-Professionnelle des vendeurs



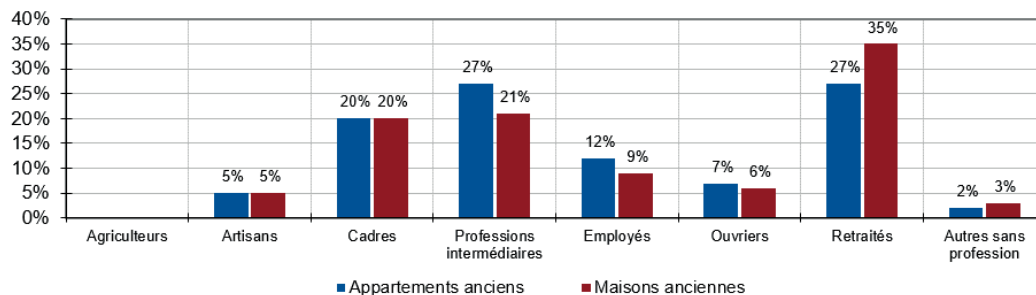
Destination des habitants par secteurs en Ile-de-France



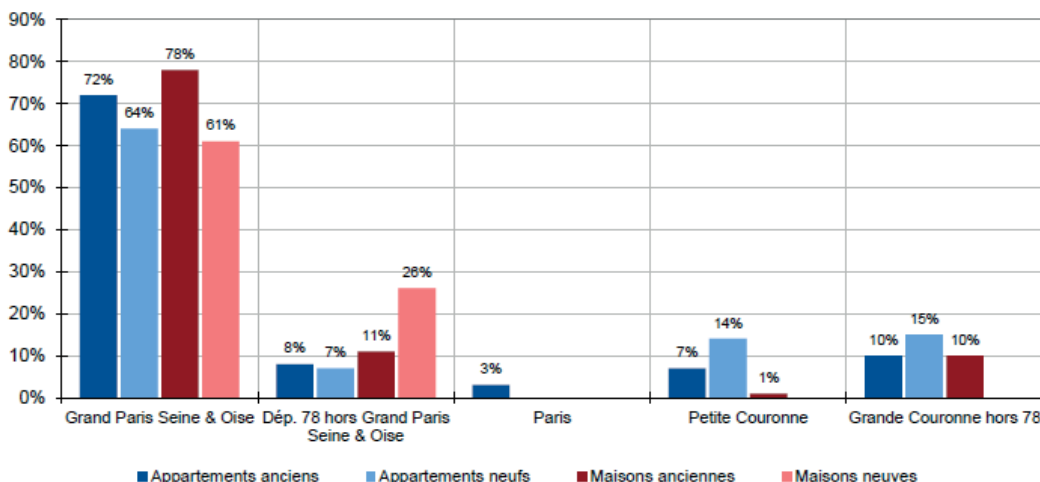
Catégorie Socio-Professionnelle des vendeurs

CATEGORIE SOCIO-PROFESSIONNELLE DES VENDEURS

Répartition des ventes



Destination des habitants par secteur en Ile-de-France



- > Les retraités représentent une part importante des vendeurs de maisons comme d'appartements anciens.
- > Les cadres et les professions intermédiaires sont également représentatif.
- > Il y a peu d'évolutions entre 2015 et 2022.
- > La très grande majorité des vendeurs continue ensuite d'habiter sur GPS&O.



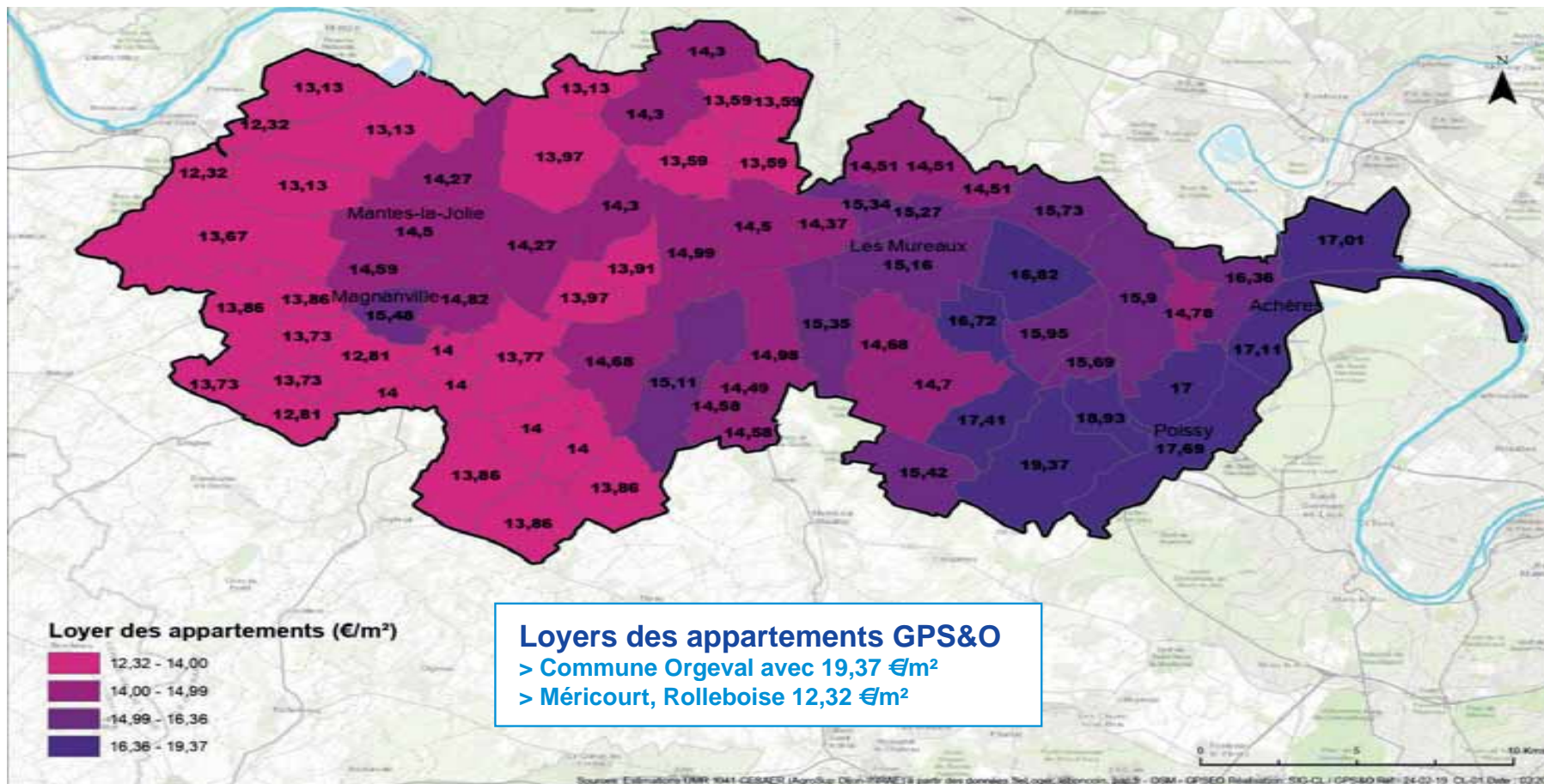


Loyers



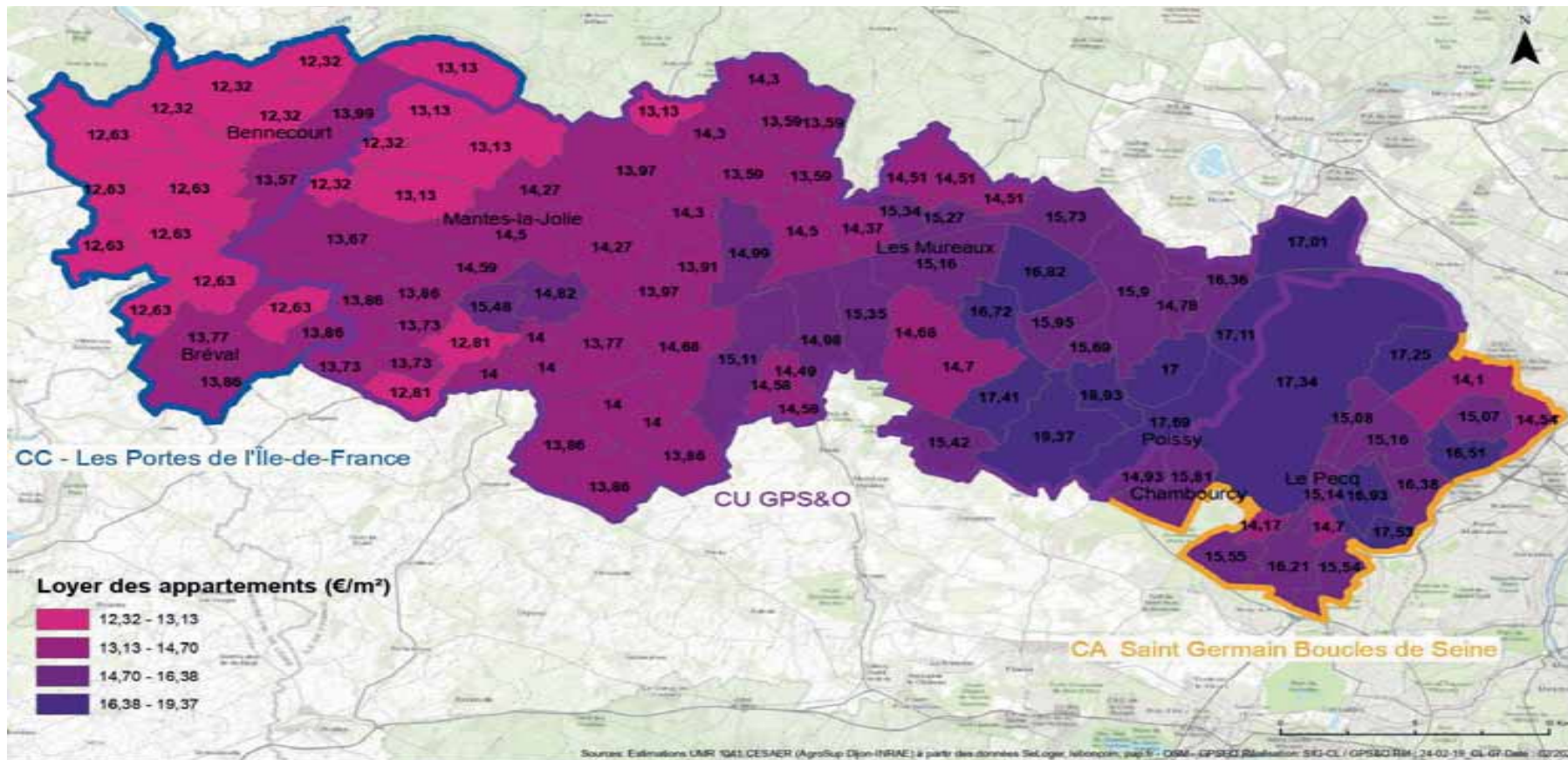
Loyers des appartements en 2023

CU GPS&O



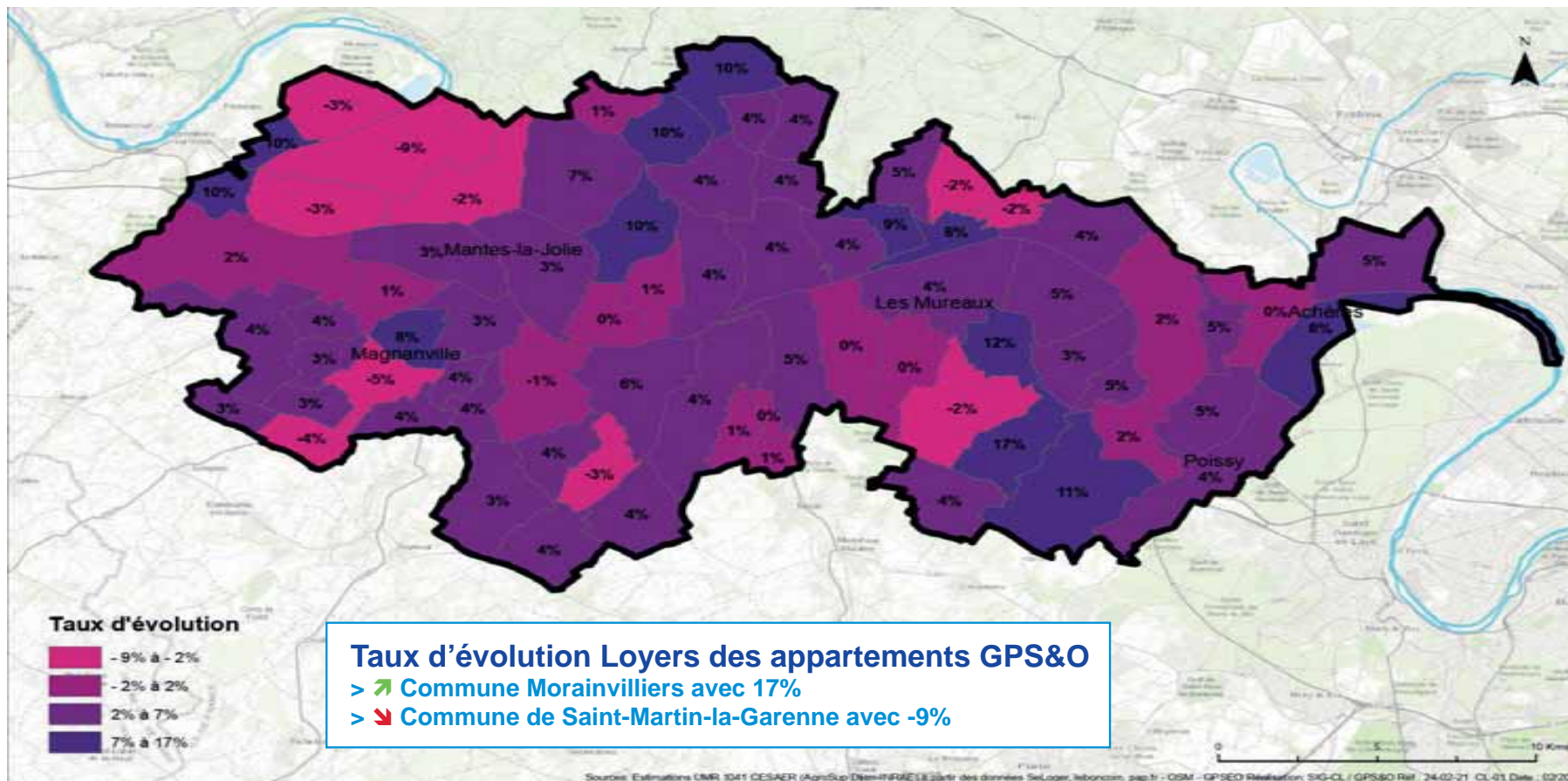
Loyers des appartements en 2023

CU GPS&O - CA Saint-Germain Boucles de Seine - Les Portes de l'Île-de-France



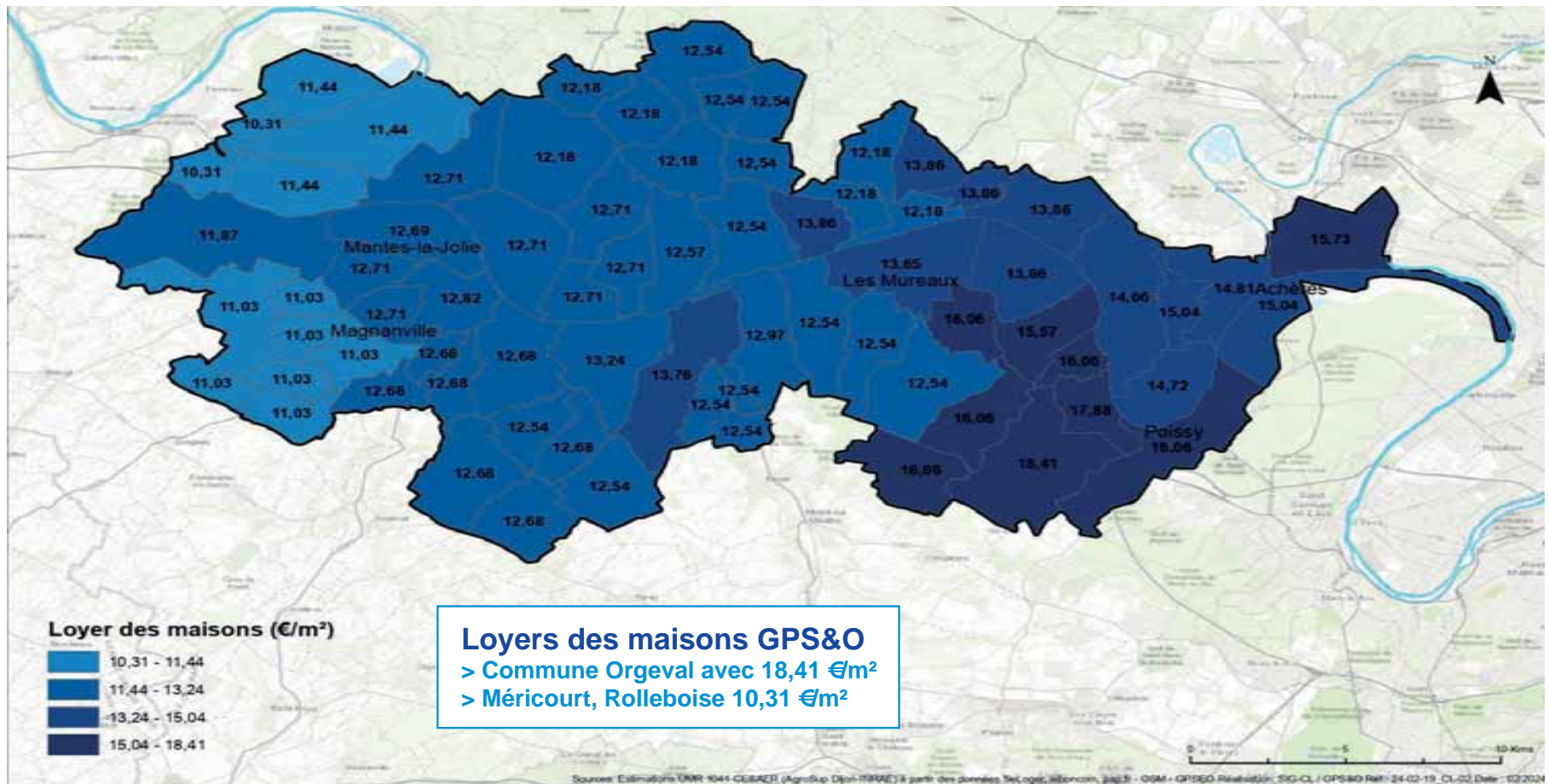
Taux d'évolution des loyers cumulés sur 5 ans des appartements 2018-2023

CU GPS&O



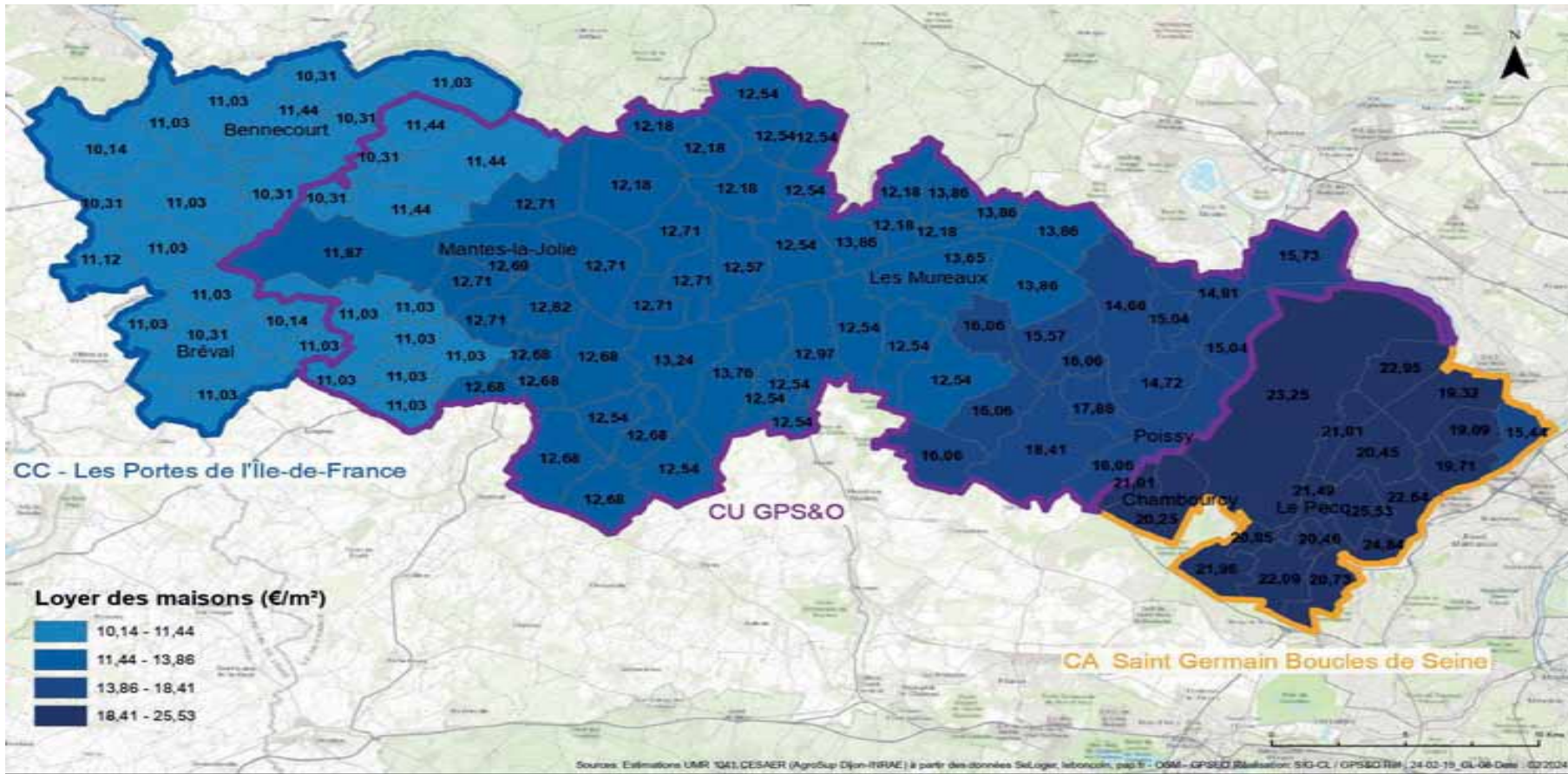
Loyer des maisons en 2023

CU GPS&O



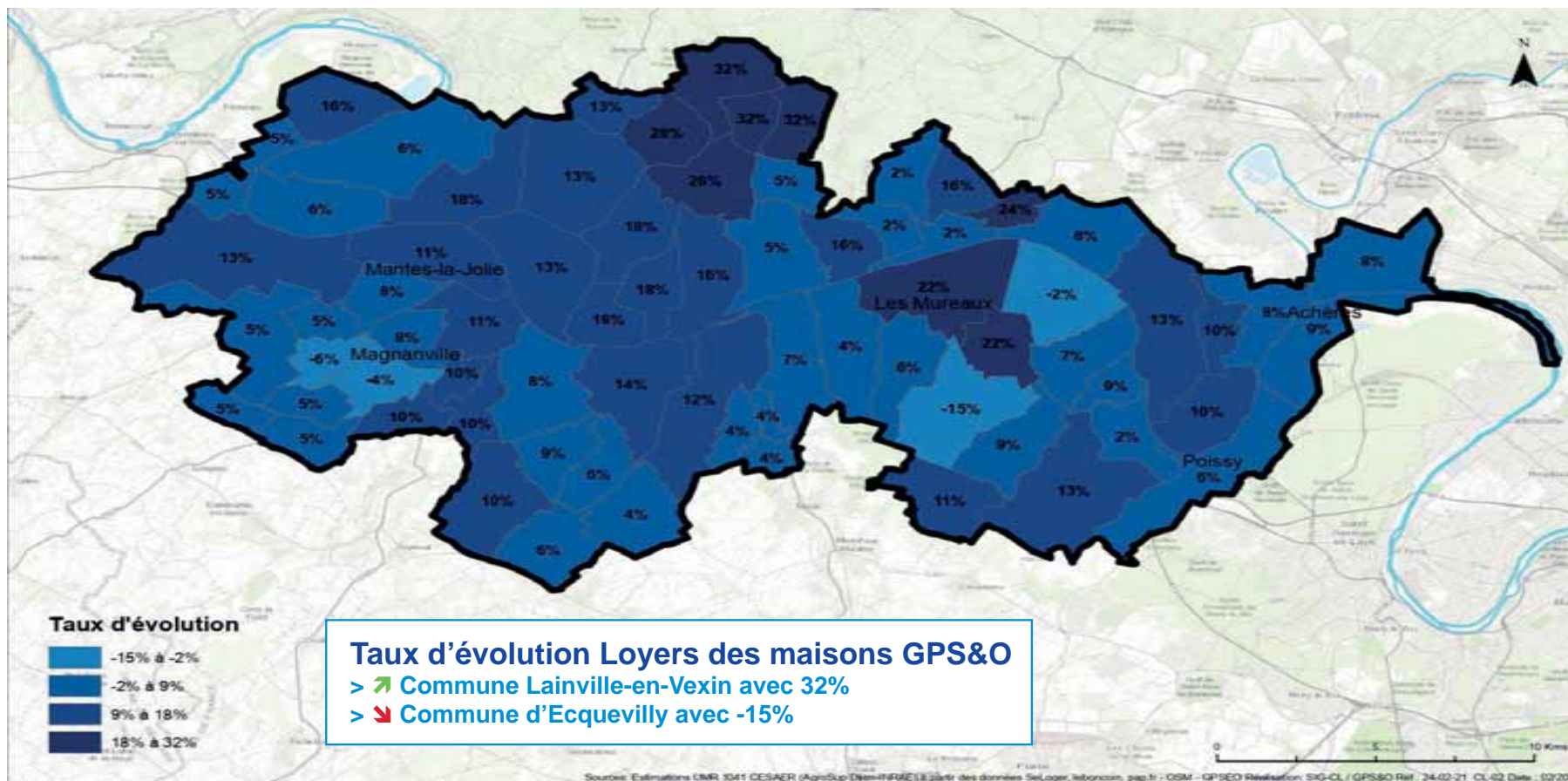
Loyers des maisons en 2023

CU GPS&O - CA Saint-Germain Boucles de Seine - Les Portes de l'Île-de-France



Taux d'évolution des loyers cumulés sur 5 ans des maisons 2018-2023

CU GPS&O



DIAGNOSTIC

ZOOM SUR le parc de logement privé



Etude pré-opérationnelle pour la définition d'une stratégie d'intervention sur l'habitat privé

EXTRAIT du DIAGNOSTIC - Version en date du 26/09/2022

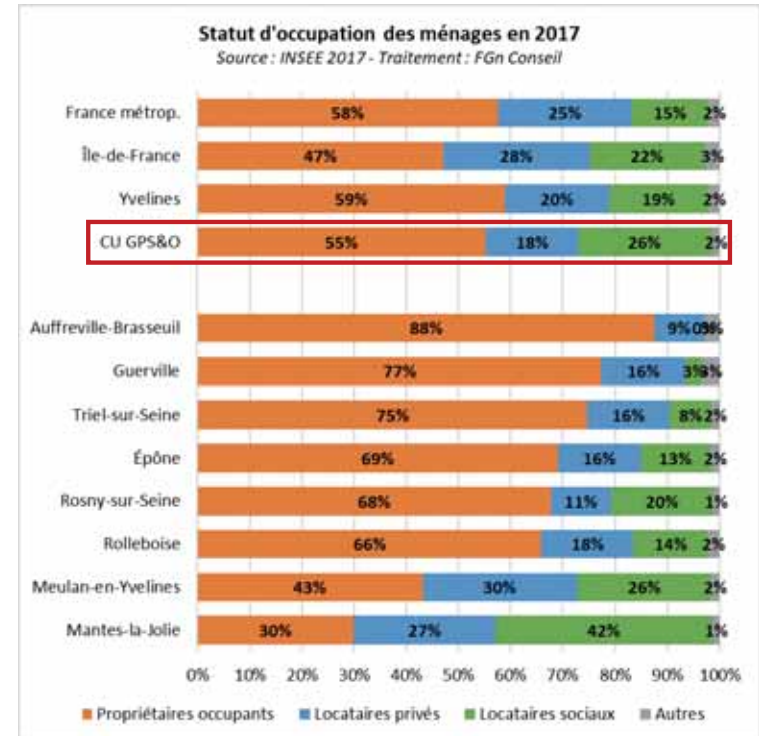
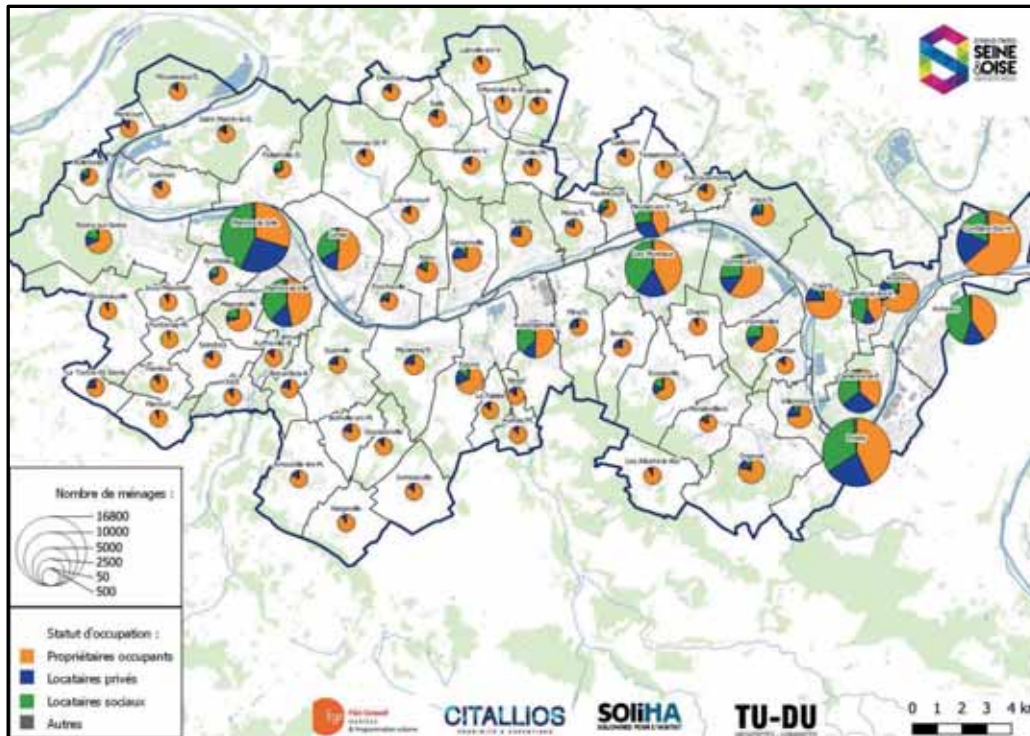


Les principales caractéristiques du parc privé



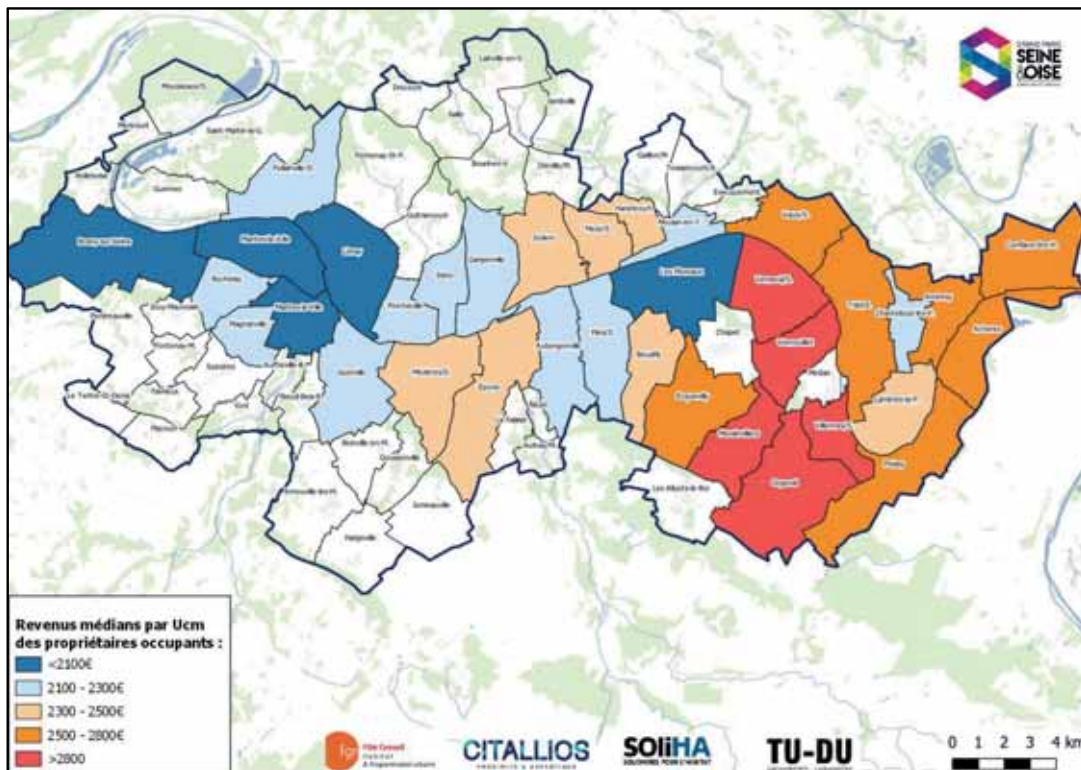
Une majorité de propriétaires occupants (55%) avec un parc locatif relativement développé dans les plus grandes communes

Statut d'occupation des ménages en 2017



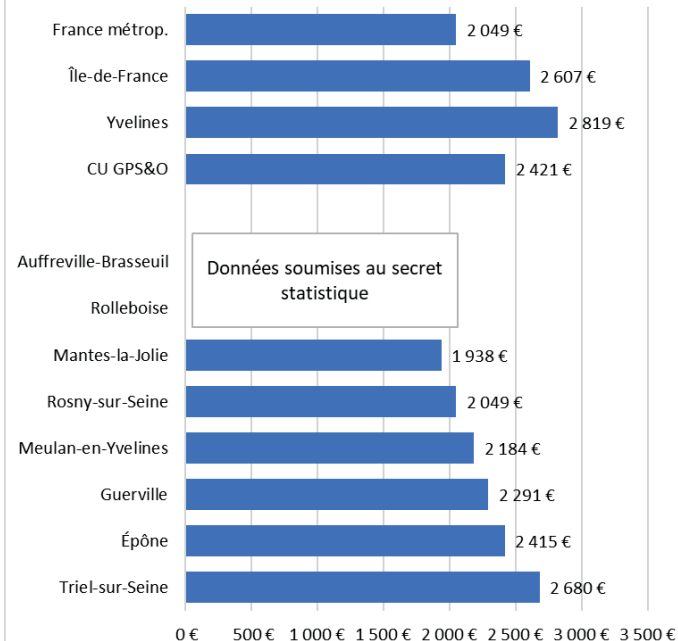
Les revenus des propriétaires occupants plus faibles à l'échelle de la CU que dans les Yvelines et très segmentés géographiquement

Revenu médian mensuel par unité de consommation des propriétaires occupants



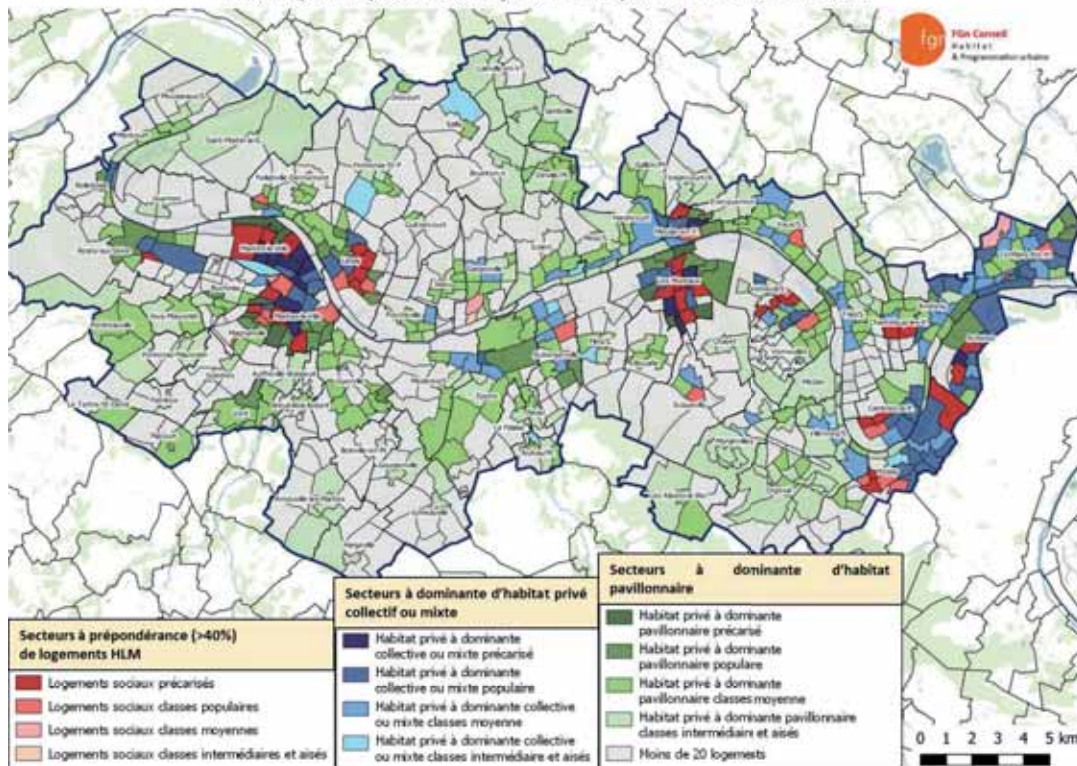
Estimation du revenu médian mensuel par unité de consommation des propriétaires occupants en 2017

Source : INSEE et Filosofi 2017 - Traitement : FGN Conseil



28% des propriétaires occupants exonérés ou dégrévés de TH et potentiellement éligibles aux aides de l'Anah

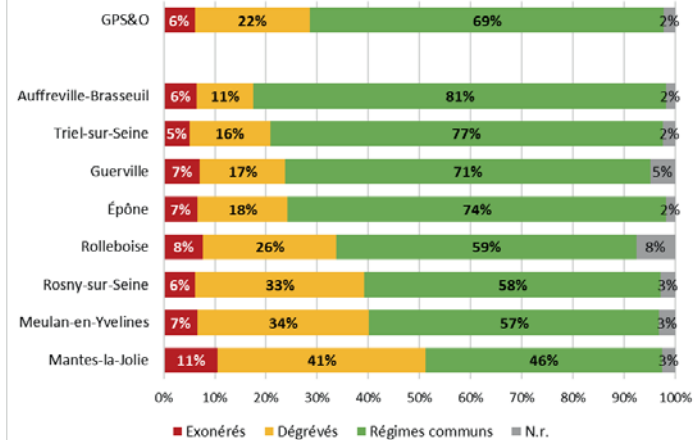
Typologie 2019 « habitat / habitants » par sections cadastrales
Réalisée à partir de plusieurs sources fiscales – Conception & traitements : FGN Conseil



	Plafond Dégrèvement TH en 2019	Plafond [PO] éligibilité Anah en 2019
Célibataire	25 839 €	25 068 €
Couple sans enfant	36 628 €	36 792 €
Couple avec 1 enfant	41 380 €	44 188 €

Situation des propriétaires occupants vis-à-vis de la taxe d'habitation en 2019

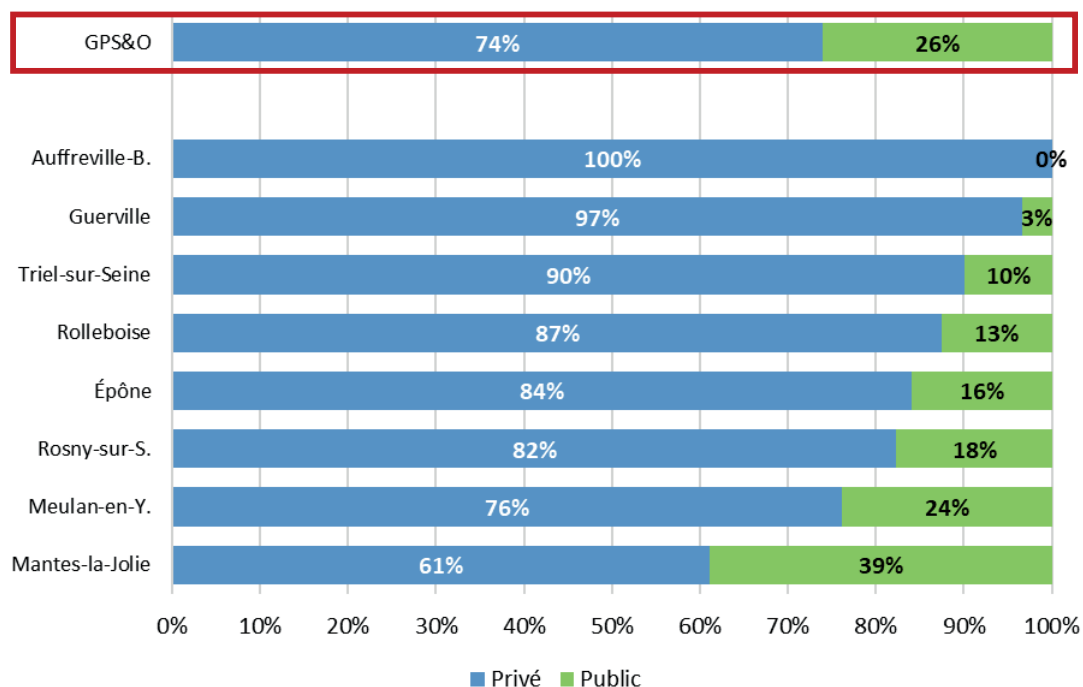
Source : Majic 2019 & TH 2019 - DGFIP / Traitement : FGN Conseil



Un parc privé (hors HLM, SEM) qui représente les 3/4 des logements de GPS&O

Répartition du parc privé et du parc public (HLM & SEM) au sein de GPS&O en 2019

(Source : Majic 2019 - DGFIP / Traitements : FGn Conseil)



La CU Grand Paris Seine et Oise compte environ 184.250 logements selon les données fiscales.

Parmi ces logements, près de 3/4 sont des logements privés, soit environ 136.300 logements et font l'objet de la présente étude, contre un peu plus de 25% de logements sociaux, soit un peu plus de 47.900 logements.

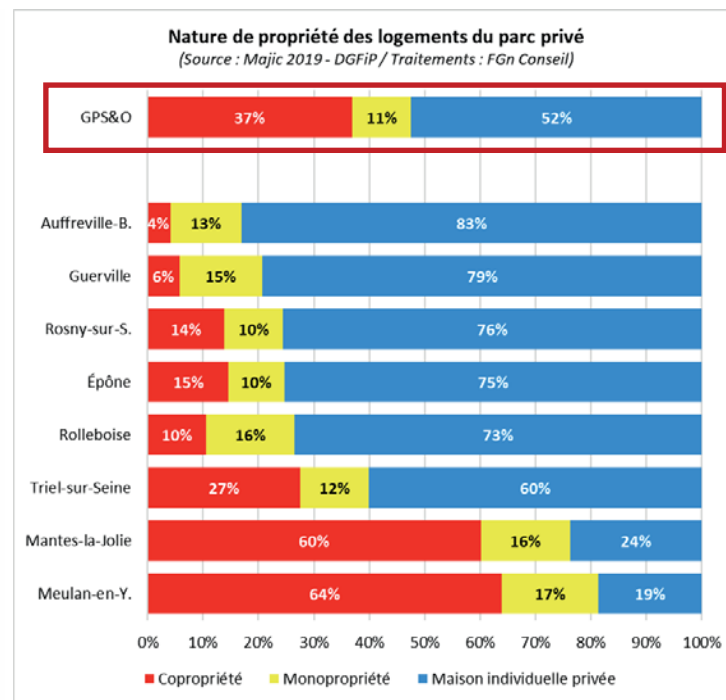
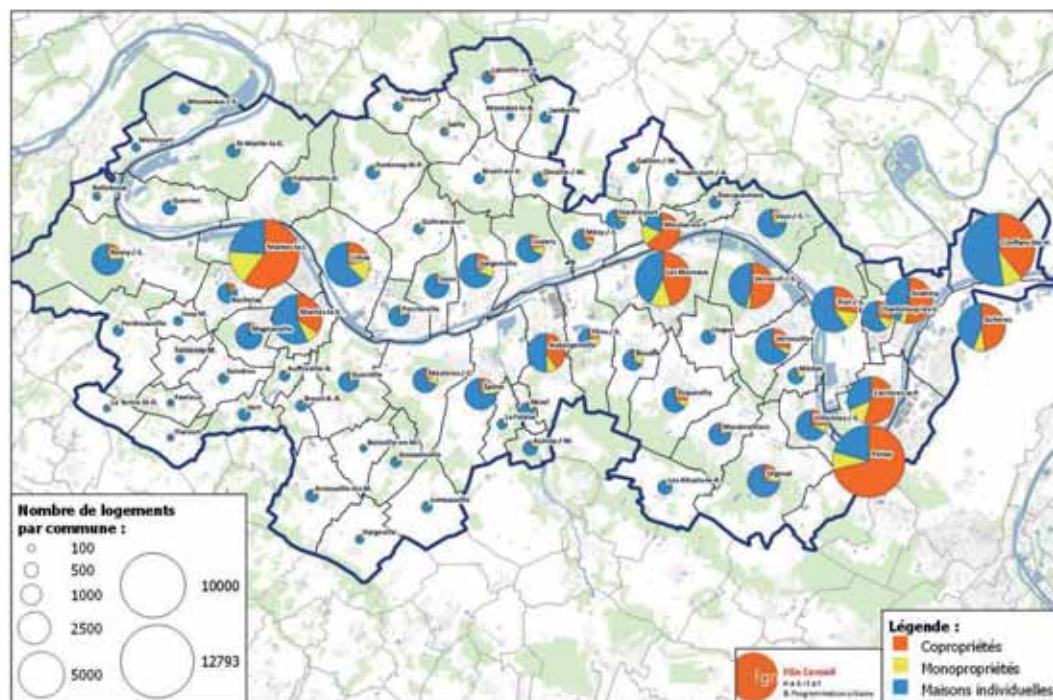
Certaines communes, principalement les communes plus rurales, composés de petits centres-bourgs disposent uniquement de logements privés (Auffreville-Brasseuil, Favrieux, Jambville...).

A l'inverse, d'autres communes, plus urbaines disposent d'une part importante de logements sociaux (44% à Achères, 42% à Chanteloup-les-Vignes et aux Mureaux, 39% à Mantes-la-Jolie...).



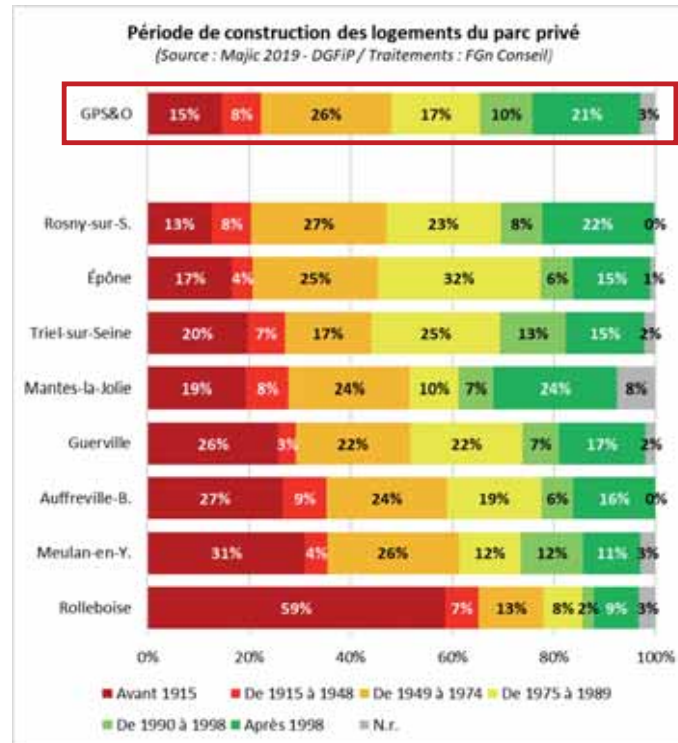
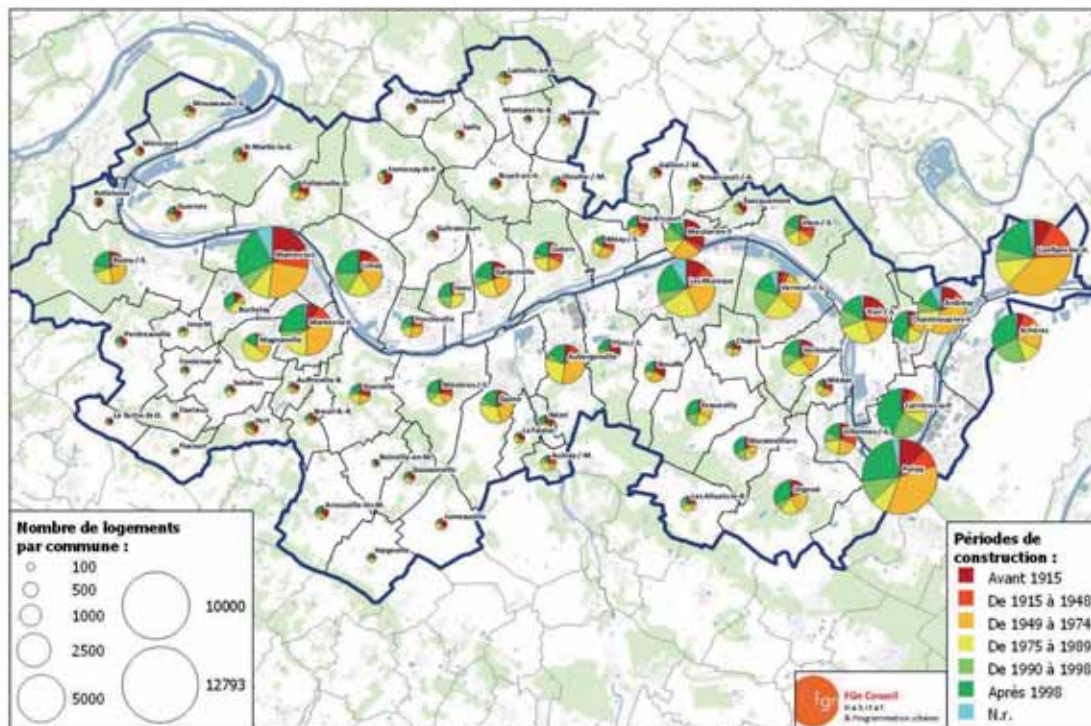
Un parc privé encore légèrement dominé par la maison individuelle, mais 37% de logements en copropriété et 11% en monopropriété

Répartition des logements privés selon leur nature de propriété en 2019

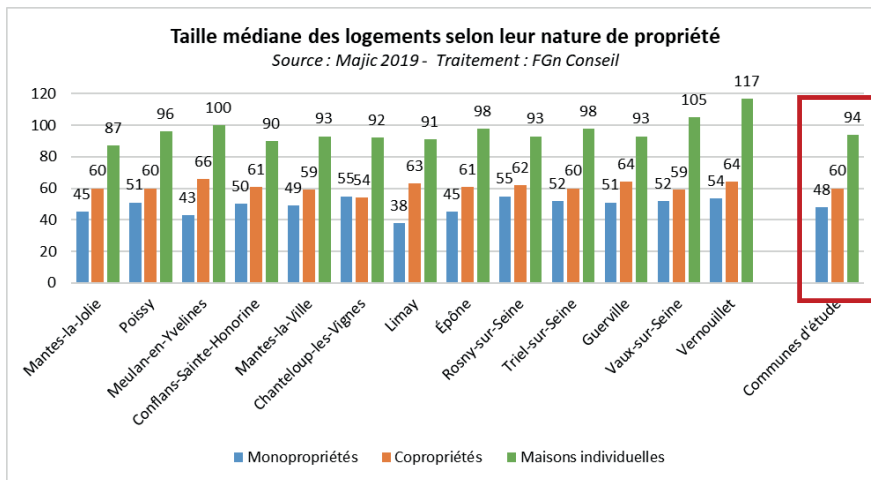
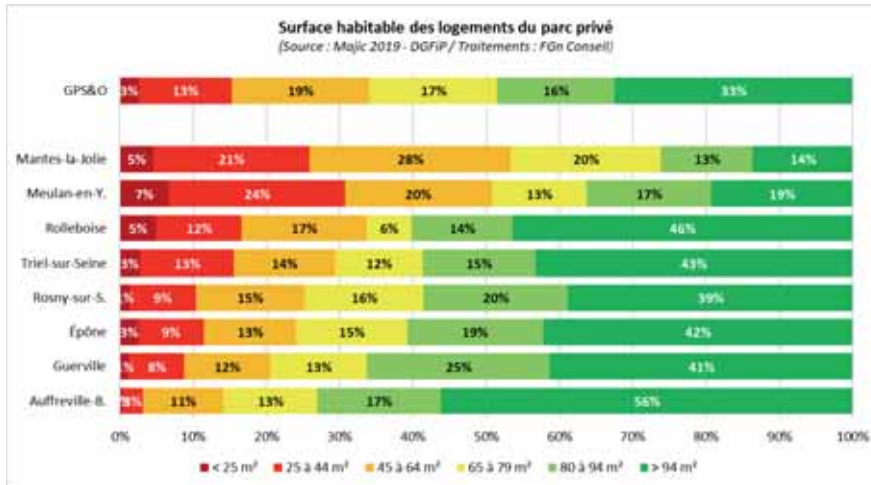


48% du parc privé construits avant 1975 (environ 65.400 logements),
dont 23% avant 1948 (environ 30.470 logements)

Période de construction des logements du parc privé en 2019



Une forte proportion de grands logements, et un besoin en typologie plus petites souligné par le PLHi

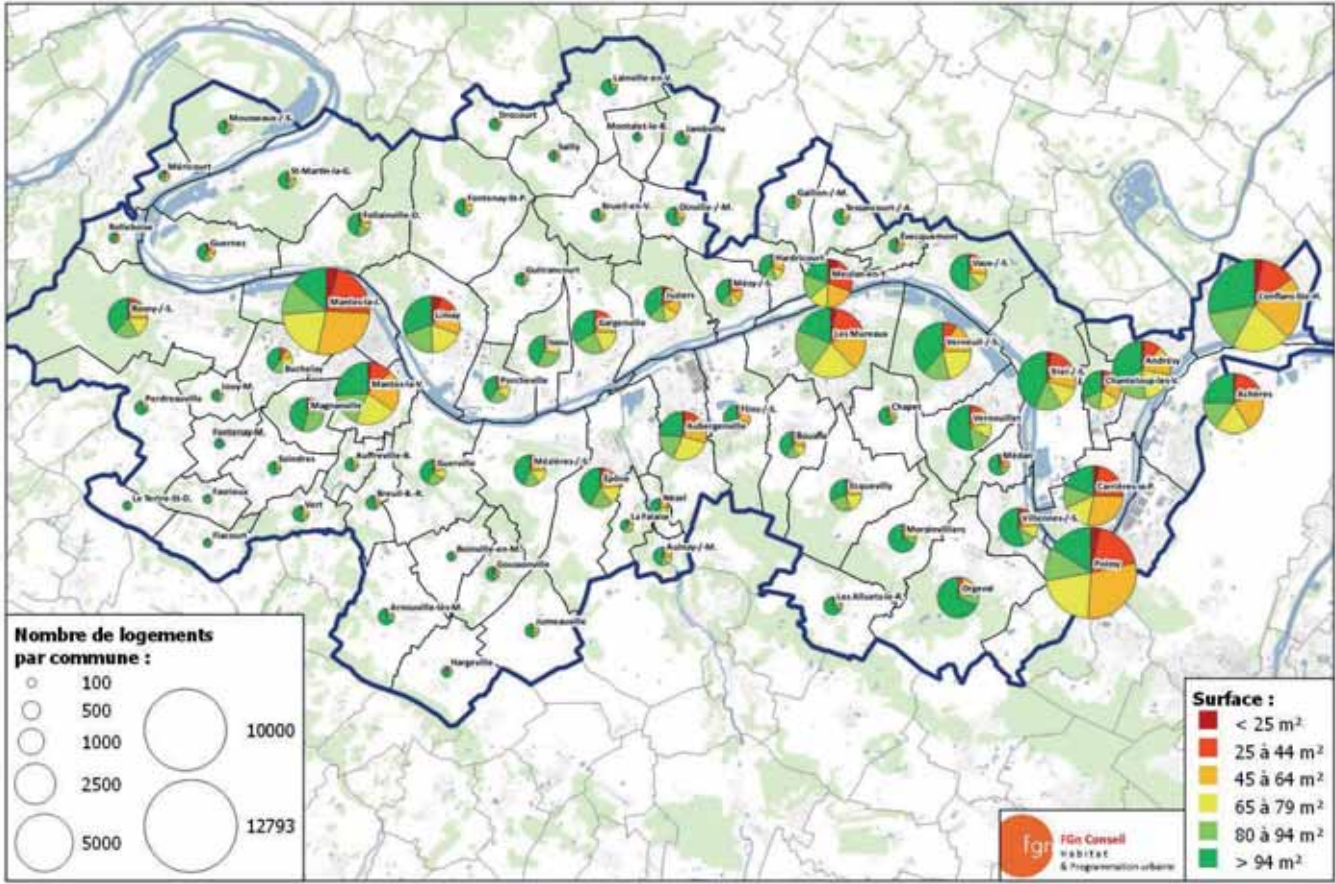


- > A l'échelle de GPS&O, seulement 16% des logements offrent de petites surfaces habitables (<45m²), soit 28.800 logements contre 66% de logements relativement spacieux (>65m²), soit 89.900 logements.
- > Des logements de petite taille dans les communes disposant de centre ancien et de logements collectifs (Mantes-la-Jolie, Meulan-en-Yvelines...)
- > Des logements majoritairement familiaux dans les communes qui disposent d'un parc de maisons individuelles important.
- > Une taille médiane des logements en monopropriété relativement faible, lié entre autre à leur vocation locative, notamment en direction des personnes seules et des jeunes ménages.
- > Des maisons individuelles de plus de 90m² à l'échelle de GPS&O, ce qui peut impliquer des coûts de réhabilitation importants (nombre de menuiseries, surface à isoler...)

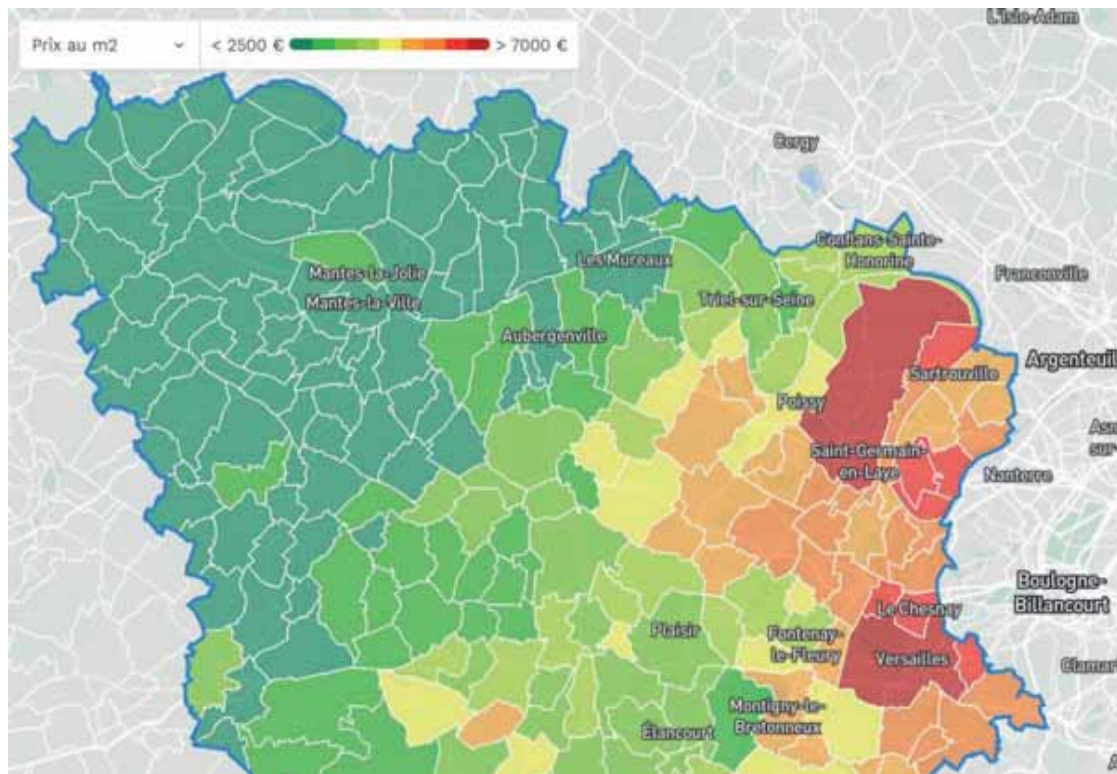


Une part plus importante de petits logements dans les communes urbaines, en lien avec l'offre locative

Au sein du parc privé, ventilation des surfaces des logements, par commune, au sein de la CU du Grand Paris Seine et Oise, en 2019



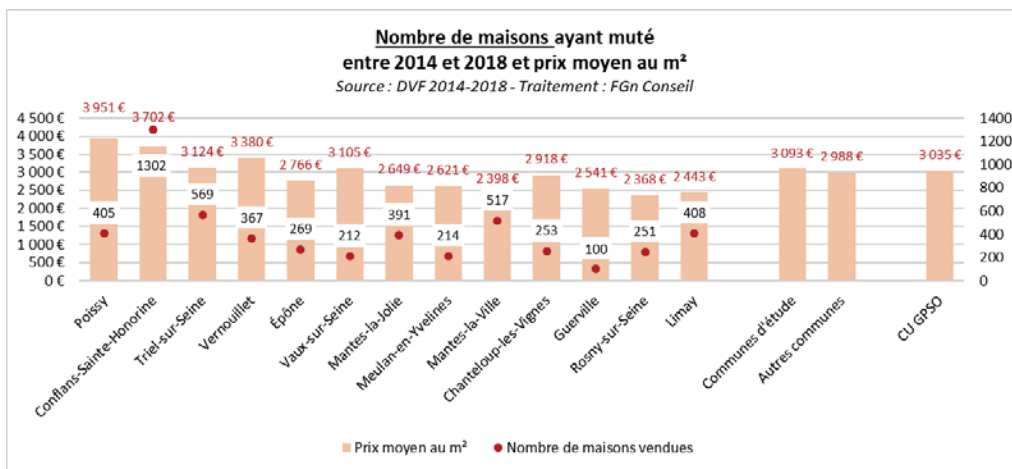
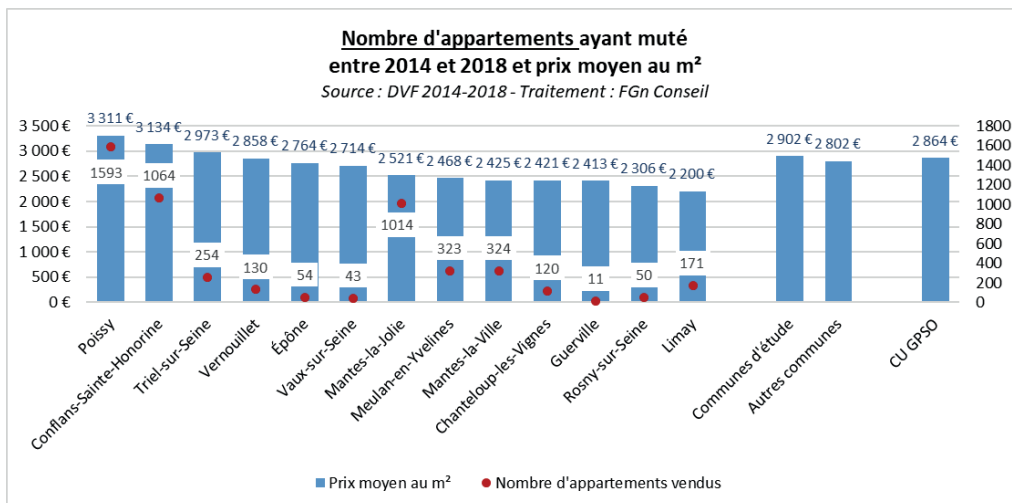
Des prix de vente corrélés à la proximité de Paris



- > Dans le département des Yvelines, des prix de vente moyen aux alentours de 4.400€ en appartement et 3.600€m² en maison
- > Mais une très forte hétérogénéité des valeurs immobilières entre le Nord-Ouest du département et le reste des communes, liée à une proximité géographique de Paris et des zones d'emplois ainsi qu'à une desserte en transport en commun plus fortement présente (RER A notamment).



Une forte élasticité des prix de vente entre les communes



Des prix de vente en appartement comme en maison individuelle autour de 3.000€/m², avec de fortes différences entre les communes :

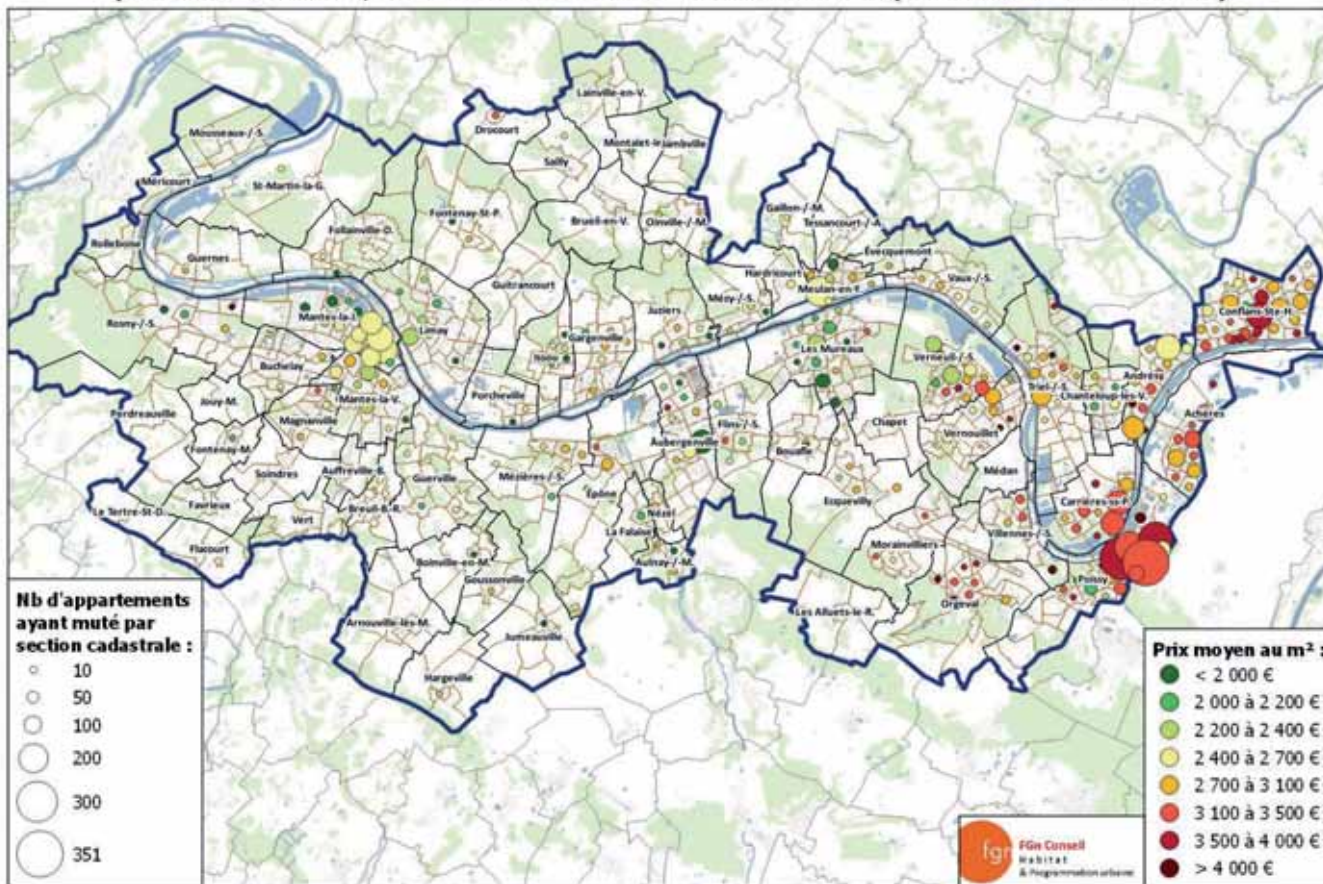
- > 2.200€/m² pour un appartement à Limay contre 3.300€/m² à Poissy
- > Moins de 2.400€/m² pour une maison à Mantes-la-Ville contre près de 4.000€/m² pour le même bien à Poissy

Des prix de vente relativement élevés qui peuvent justifier des investissements relativement conséquents pour réhabiliter et remettre sur le marché un parc dégradé ou déqualifié.



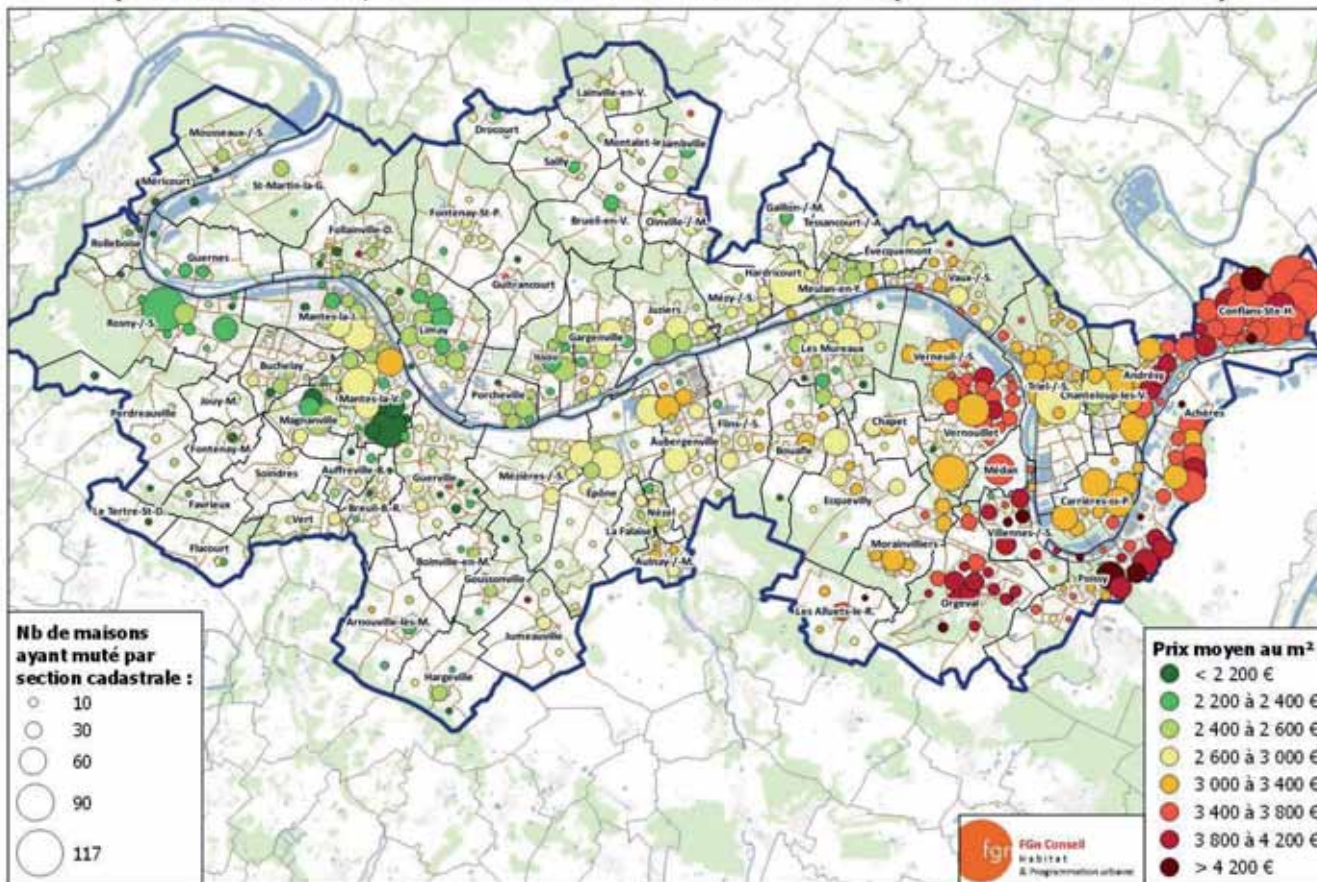
Carte des volumes et prix de vente des appartements période 2014-2018

Prix moyen au m² et nombre d'appartements ayant muté entre 2014 et 2018, par section cadastrale, au sein de la CU du Grand Paris Seine et Oise (hors ventes neuves en VEFA)



Carte des volumes et prix de vente des maisons individuelles période 2014-2018

Prix moyen au m² et nombre de maisons ayant muté entre 2014 et 2018, par section cadastrale, au sein de la CU du Grand Paris Seine et Oise (hors ventes neuves en VEFA)



Source : DVF 2014 à 2018 / Cartographie : F. Gnonionfou Conseil



Des prix des appartements globalement stables sur 2014-2018 voire en légère baisse

Evolution des prix de vente moyen des appartements entre 2014 et 2018

	2014	2015	2016	2017	2018
Poissy	3 304 €	3 305 €	3 301 €	3 289 €	3 349 €
Conflans-Sainte-Honorine	3 426 €	2 983 €	3 079 €	3 073 €	3 105 €
Vernouillet	2 780 €	3 148 €	2 644 €	2 912 €	2 900 €
Triel-sur-Seine	3 140 €	2 976 €	2 933 €	2 960 €	2 864 €
Épône	3 061 €	2 908 €	2 708 €	2 760 €	2 507 €
Mantes-la-Jolie	2 560 €	2 502 €	2 565 €	2 512 €	2 479 €
Chanteloup-les-Vignes	2 806 €	2 585 €	2 417 €	2 182 €	2 377 €
Meulan-en-Yvelines	2 520 €	2 595 €	2 457 €	2 425 €	2 347 €
Mantes-la-Ville	2 519 €	2 399 €	2 540 €	2 420 €	2 259 €
Limay	2 135 €	2 292 €	2 327 €	2 051 €	2 224 €
Vaux-sur-Seine					
Guerville					
Rosny-sur-Seine					

CU GPSO	2 964 €	2 852 €	2 871 €	2 833 €	2 821 €
----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

Ouest	2 549 €	2 493 €	2 557 €	2 452 €	2 395 €
Centre	2 423 €	2 385 €	2 383 €	2 155 €	2 241 €
Est	3 227 €	3 106 €	3 065 €	3 092 €	3 112 €

 Prix en hausse (>100€)
 Prix stables
 Prix en baisse (100€<)

On note à l'échelle de GPS&O, une baisse des prix de l'immobilier concernant les appartements, avec des prix qui sont passés de 2.964€/m² à 2.820€/m² en moyenne.

Cette dynamique du marché immobilier est à nuancer du fait de deux facteurs :

- > Des prix de vente qui restent relativement élevés dans la majorité des communes
- > Des prix qui ont tendance à connaître une augmentation au cours des 2 dernières années (2019-2021 – données à consolider)

L'évolution de l'offre en logements collectif (cf. infra) a par ailleurs pu impacter les prix de ventes dans l'ancien, le temps notamment lié à l'écoulement des stocks et de la fixation des valeurs de marché.



A l'inverse, des prix de vente en maison qui ont eu tendance à augmenter dans plusieurs communes

Evolution des prix des maisons

	2014	2015	2016	2017	2018
Poissy	3 925 €	4 018 €	3 864 €	4 016 €	3 942 €
Conflans-Sainte-Honorine	3 695 €	3 665 €	3 664 €	3 644 €	3 837 €
Vernouillet	3 311 €	3 271 €	3 358 €	3 334 €	3 620 €
Triel-sur-Seine	3 169 €	3 118 €	2 999 €	3 041 €	3 300 €
Vaux-sur-Seine	3 293 €	3 062 €	3 006 €	3 048 €	3 140 €
Chanteloup-les-Vignes	2 895 €	2 928 €	2 835 €	2 842 €	3 055 €
Mantes-la-Jolie	2 598 €	2 703 €	2 521 €	2 628 €	2 785 €
Épône	2 829 €	2 798 €	2 689 €	2 761 €	2 753 €
Meulan-en-Yvelines	2 904 €	2 642 €	2 493 €	2 445 €	2 721 €
Guerville	2 492 €	2 766 €	2 522 €	2 485 €	2 508 €
Mantes-la-Ville	2 408 €	2 482 €	2 312 €	2 361 €	2 447 €
Limay	2 465 €	2 506 €	2 454 €	2 386 €	2 429 €
Rosny-sur-Seine	2 394 €	2 385 €	2 308 €	2 348 €	2 410 €

CU GPSO	3 039 €	3 022 €	2 999 €	2 993 €	3 116 €
----------------	---------	---------	---------	---------	---------

Ouest	2 780 €	2 731 €	2 717 €	2 645 €	2 803 €
Centre	3 526 €	3 455 €	3 459 €	3 501 €	3 640 €
Est	2 541 €	2 554 €	2 457 €	2 493 €	2 565 €

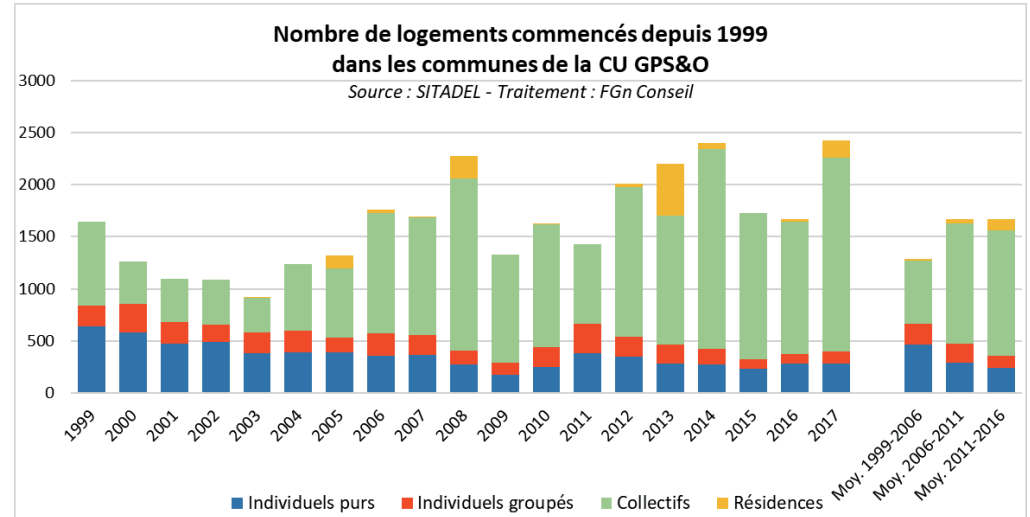
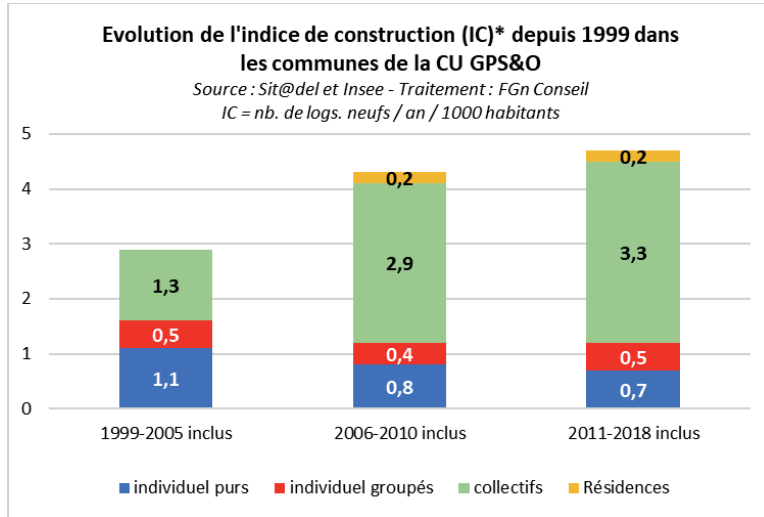
	Prix en hausse (>100€)
	Prix stables
	Prix en baisse (100€<)

Plusieurs communes ont connu une augmentation des prix de vente des maisons au cours des dernières années. Les évolutions les plus marquées ont eu lieu à Vernouillet (+300€/m²) ou encore à Mantes-la-Jolie (+190€/m²).

A l'inverse, les communes de Vaux-sur-Seine et Meulan-en-Yvelines ont subi une baisse du prix des maisons.



Une progression du niveau de construction neuve, liée entre autres à un volume de nouveaux logements collectifs plus important



L'indice de construction permet de définir le volume de construction sur un territoire au regard de sa population.

L'indice de construction est en hausse à l'échelle de la CU GPS&O passant de 3 logements neufs / an / 1000 hab. entre 1999 et 2005 à près de 5 entre 2011 et 2018.

La dynamique de construction s'est fortement amplifiée sur le segment des logements collectifs. Alors que le territoire produisait 1,3 logements pour 1000 habitants au début des années 2000, ce volume est monté à 3,3 logements après 2010.

A l'inverse la production de logements individuels purs (pavillonnaire) tant à s'estomper au fil des années.



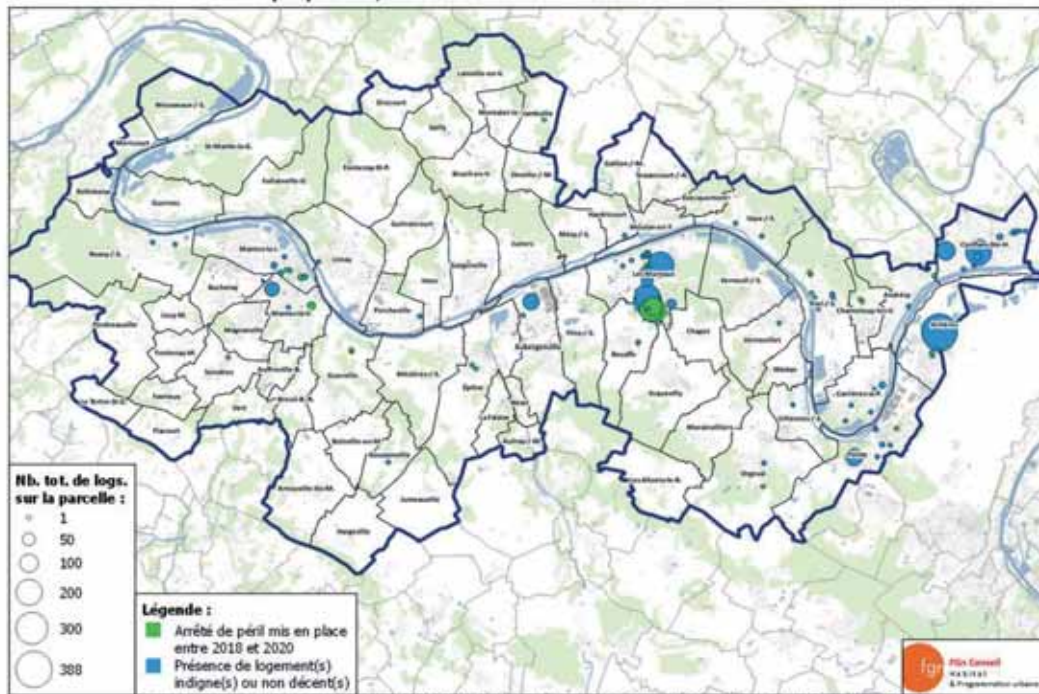


Qualification de la fragilité du parc privé : l'habitat dégradé



Les chiffres clés liés à l'habitat dégradé

Localisation des logements indignes et non décents ainsi que de ceux ayant fait l'objet d'un arrêté de péril, par parcelle, au sein de la CU du Grand Paris Seine et Oise



- Le parc privé potentiellement dégradé sur le territoire de la CU :
- > 17 550 logements considérés comme passables à mauvais [entre 2 et 44% du parc]
- > Dont 2 920 pourraient faire l'objet de dégradation plus lourdes (médiocre à mauvais) [entre 1 et 8% du parc]
- > 13% des logements en moyenne sont dans état « passable » à « médiocre », et nécessiteraient des travaux plus ou moins lourds de rénovation,
- > 188 logements concernés par un arrêtés de péril ou d'insalubrité en mars 2020,
- > 45 logements concernés par un arrêté enregistré entre janvier 2019 et mars 2020, dont 32 dossiers en cours en mars 2020

Définition du niveau de dégradation fiscale des logements > Un indicateur établi par le biais de la source fiscale qui tend à surestimer la dégradation du parc ancien et à mésestimer celle du parc récent :

Bon = aucun besoin de travaux

Assez Bon = Petites réparations nécessaires

Passable = Défauts d'entretien dus à la vétusté mais ne compromettant pas les conditions d'habitabilités

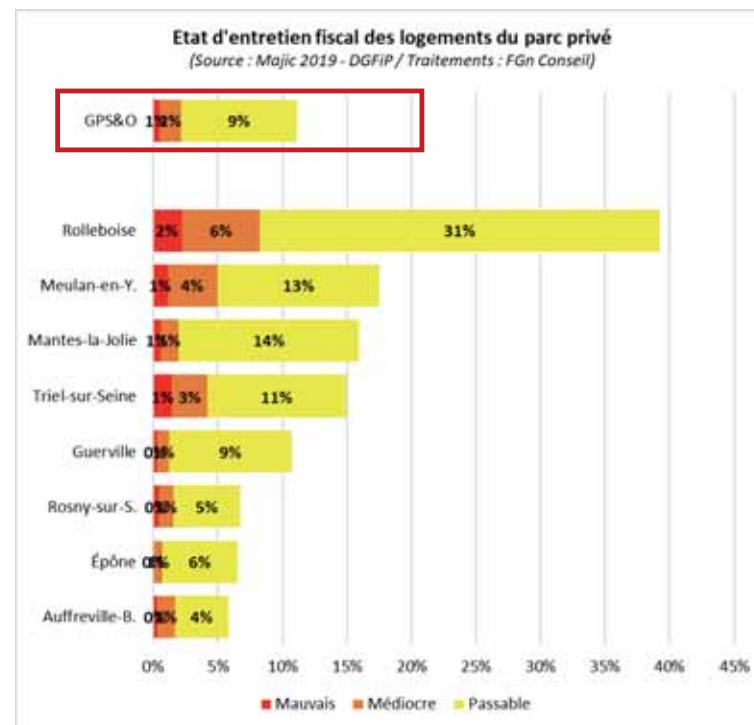
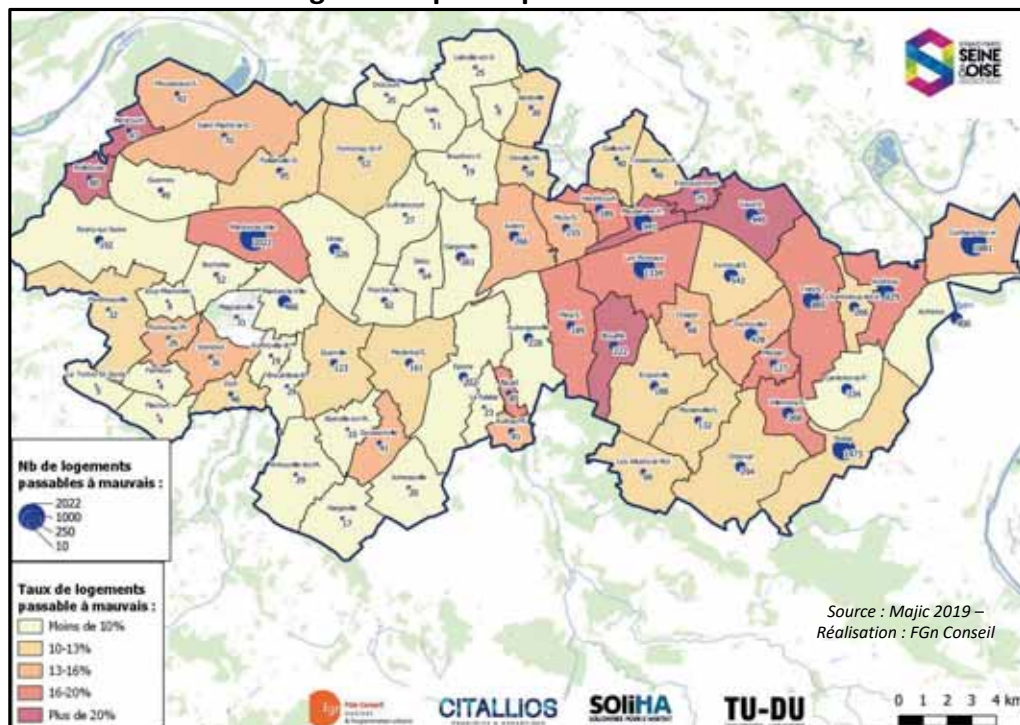
Médiocre = Travaux importants nécessaires, mais localisés

Mauvais = Travaux importants et généralisés nécessaires



Une part de logements très dégradés relativement faible

Nombre et taux de logements privés passables à mauvais

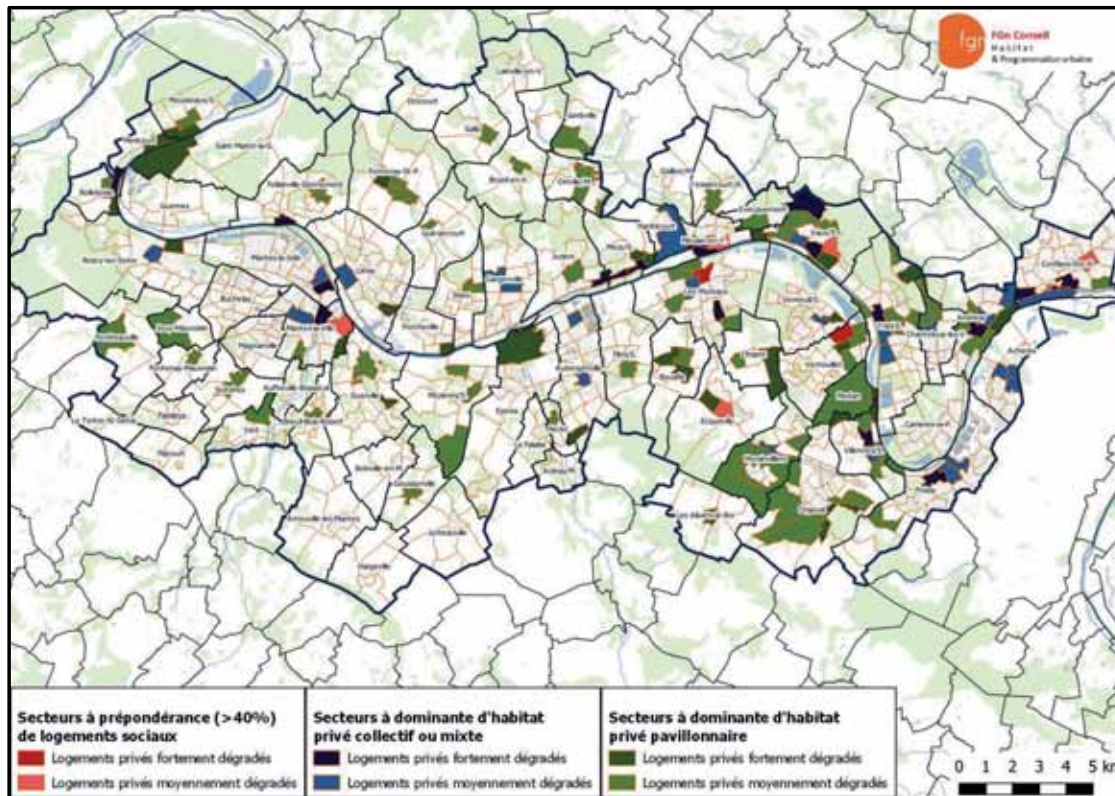


Un parc privé dégradé principalement localisé en centres anciens et sur les axes principaux, entre la Seine et les coteaux

Repérage des secteurs à forte concentration d'habitat privé potentiellement dégradé, par sections cadastrales

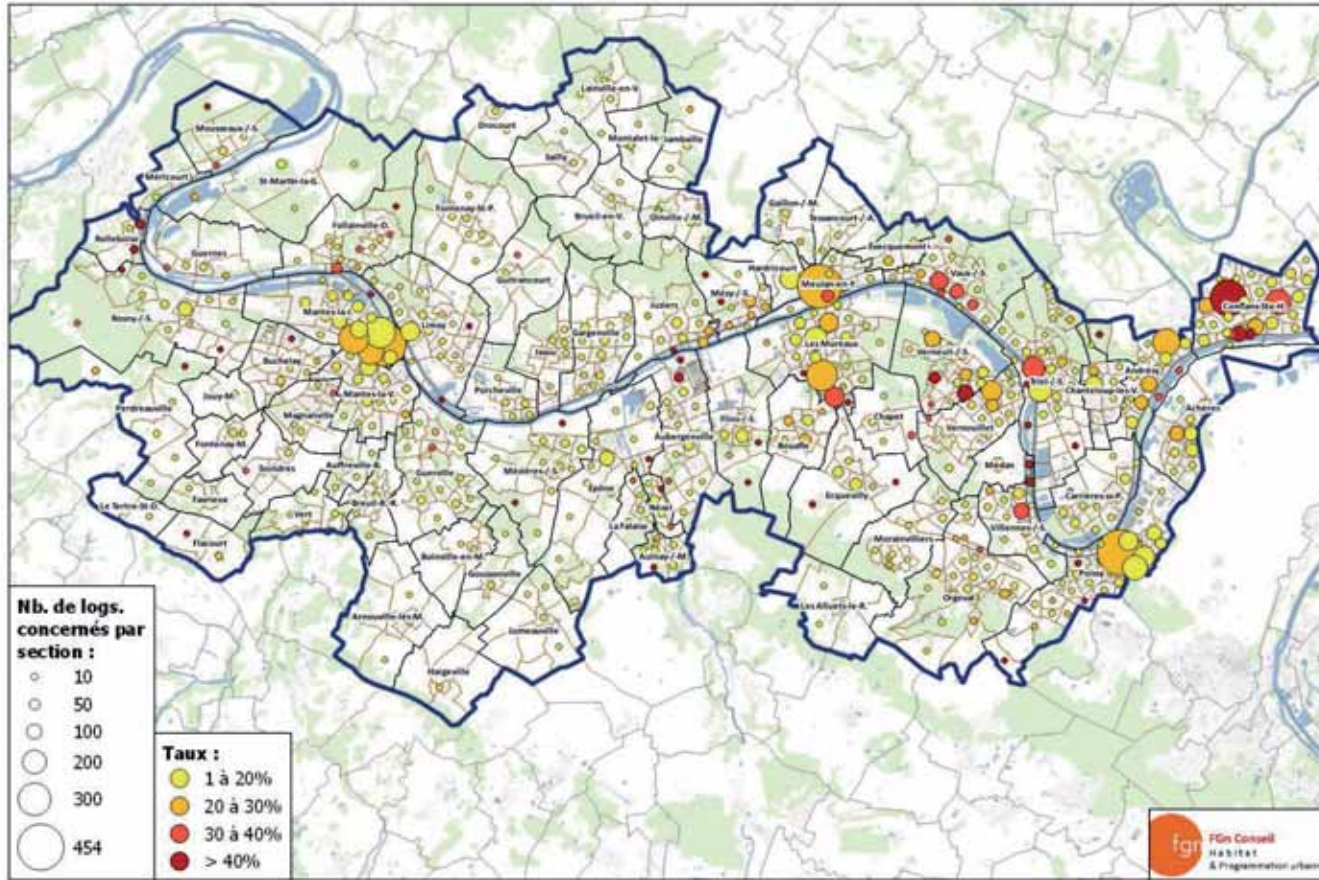
Source fiscale (Majic 2019)
Conception & traitements FGn Conseil

	Secteurs à dominante..		
	... d'HLM (> 40%)	.. D'habitat privé collectif ou mixte	... pavillonnaire
Fortement dégradé			
Moyennement dégradé			
Faiblement dégradé			
Pas ou peu dégradé			



Volume et taux de logement en état fiscal « passable » à « mauvais » à l'échelle des sections cadastrales

Au sein du parc privé, nombre et taux de logements en état "passable" à "mauvais", par section cadastrale, au sein de la CU du Grand Paris Seine et Oise, en 2019

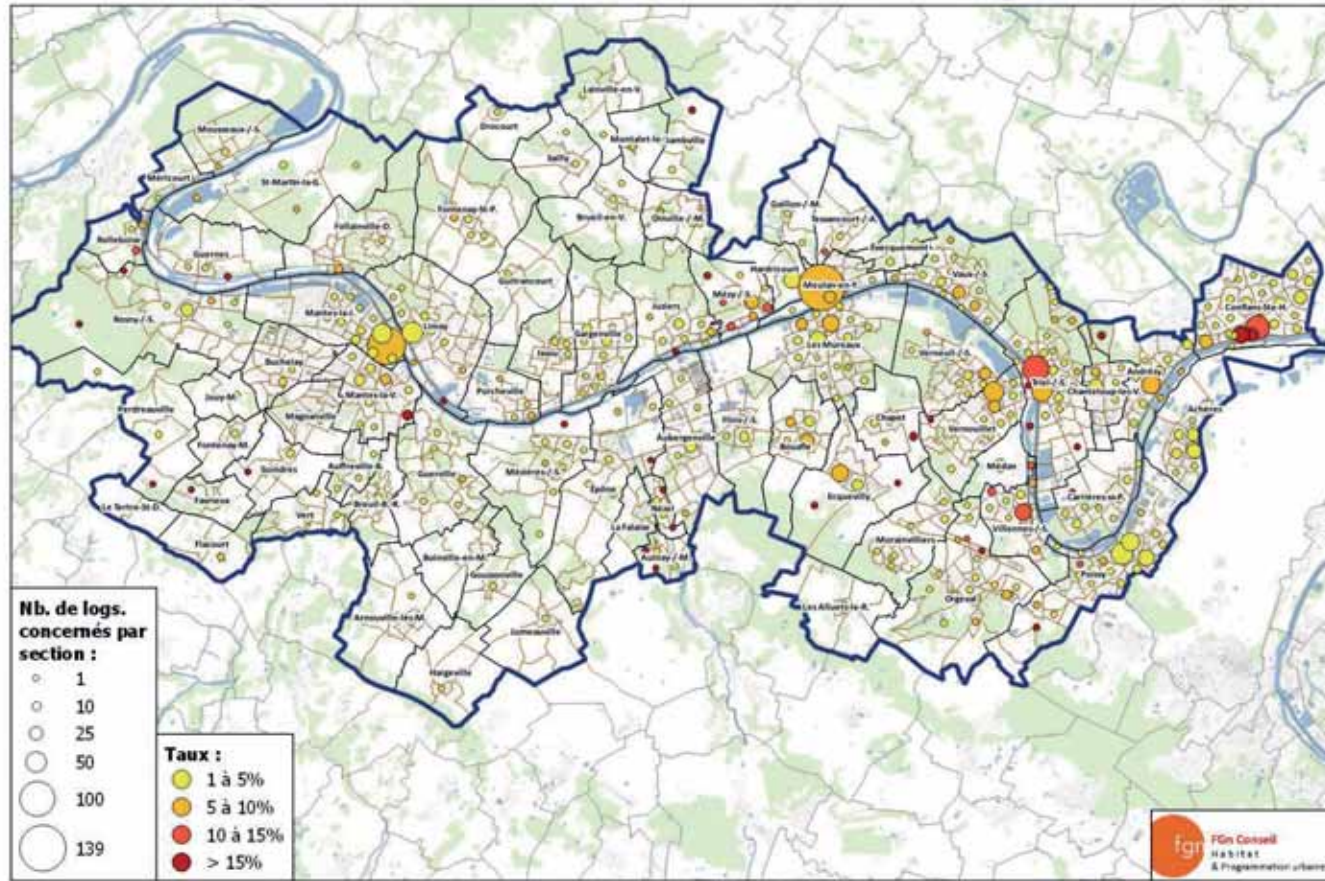


Source : M@jic 2019 - DGFIP / Cartographie : F. Gnonlonfoun Conseil



Volume et taux de logement en état fiscal « médiocre » à « mauvais » à l'échelle des sections cadastrales

Au sein du parc privé, nombre et taux de logements en état "médiocre" ou "mauvais", par section cadastrale, au sein de la CU du Grand Paris Seine et Oise, en 2019

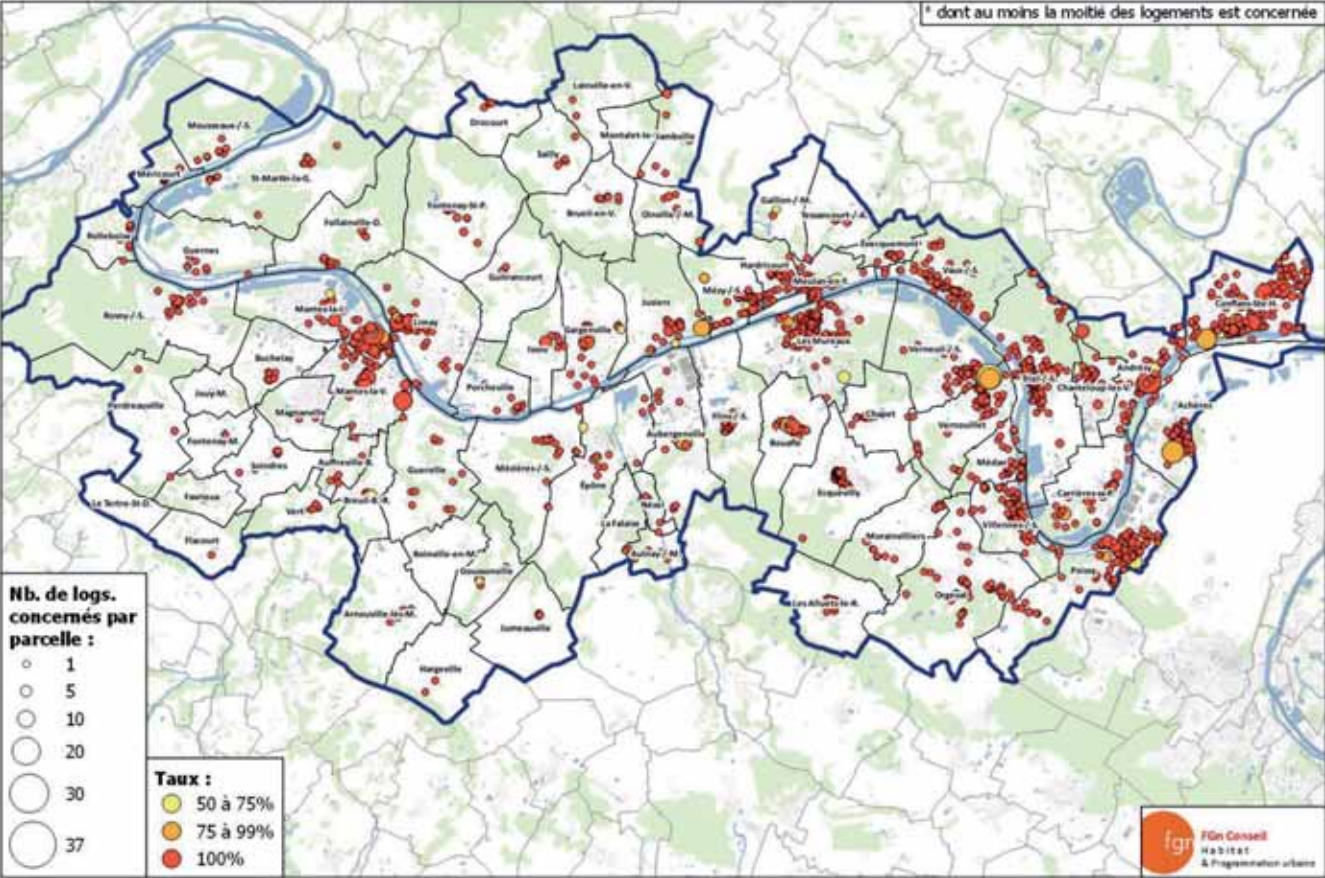


Source : M@jic 2019 - DGFIP / Cartographie : F. Gnonlonfoun Conseil



Localisation des logements en état fiscal « médiocre » à « mauvais » à l'échelle des parcelles cadastrales

Au sein du parc privé, nombre et taux de logements en état "médiocre" ou "mauvais", par parcelle*, au sein de la CU du Grand Paris Seine et Oise, en 2019

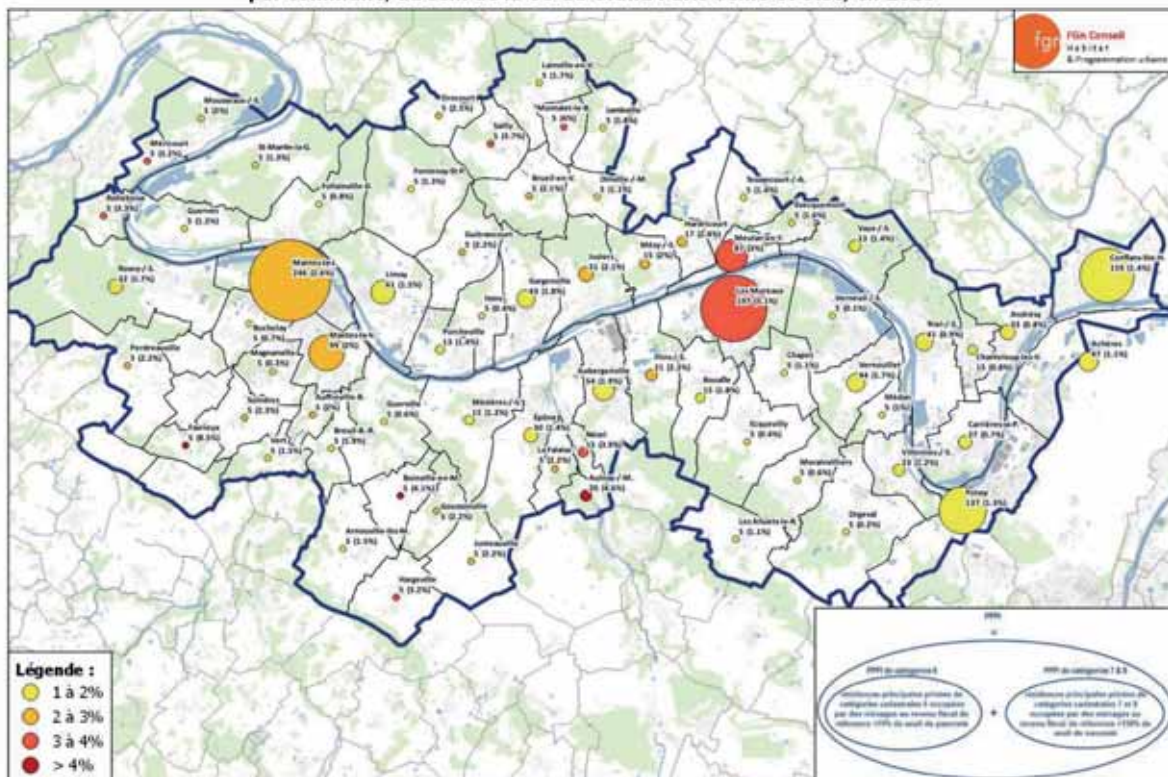


Source : M@jic 2019 - DGFIP / Cartographie : F. Gnonlonfoun Conseil



Le PPPI (parc privé potentiellement indigne) confirme la présence d'habitat dégradé sans que ce dernier ne soit généralisé

Nombre et taux de logements privés potentiellement indignes, par commune, au sein de la CU du Grand Paris Seine et Oise, en 2013



- Les données du fichier PPPI, permettent de croiser les informations sur la qualité constructive du bâti, son état d'entretien et le niveau de revenu du ménage occupant le logement. Le repérage des situations d'habitat dégradé se base sur le postulat suivant :

- Un logement a de fortes chances d'être dégradé si sa qualité constructive est faible, que peu de travaux ont été déclarés et qu'un ménage à faibles ressources l'occupe.

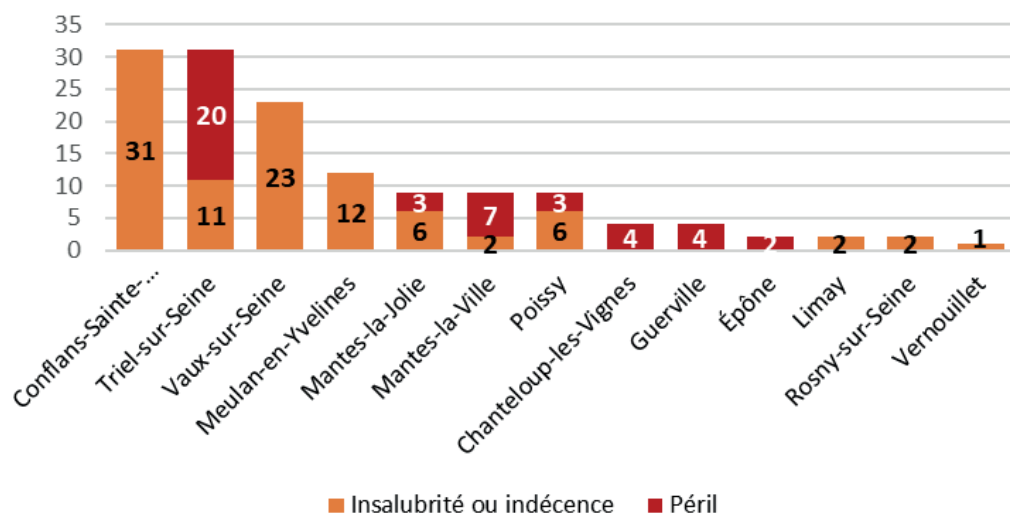
- Les données issues du PPPI ne montrent qu'un nombre et un taux de logement potentiellement indigne relativement faible, hormis aux Mureaux et à Meulan-en-Yvelines.



Des arrêtés qui reflètent à la fois la présence de logements dégradés et la présence de services habitat actifs dans certaines communes

Nombre de logements déclarés indécents ou insalubres et d'arrêtés de périls

Source : ORTHI & CU GPS&O - Traitement : FGn Conseil



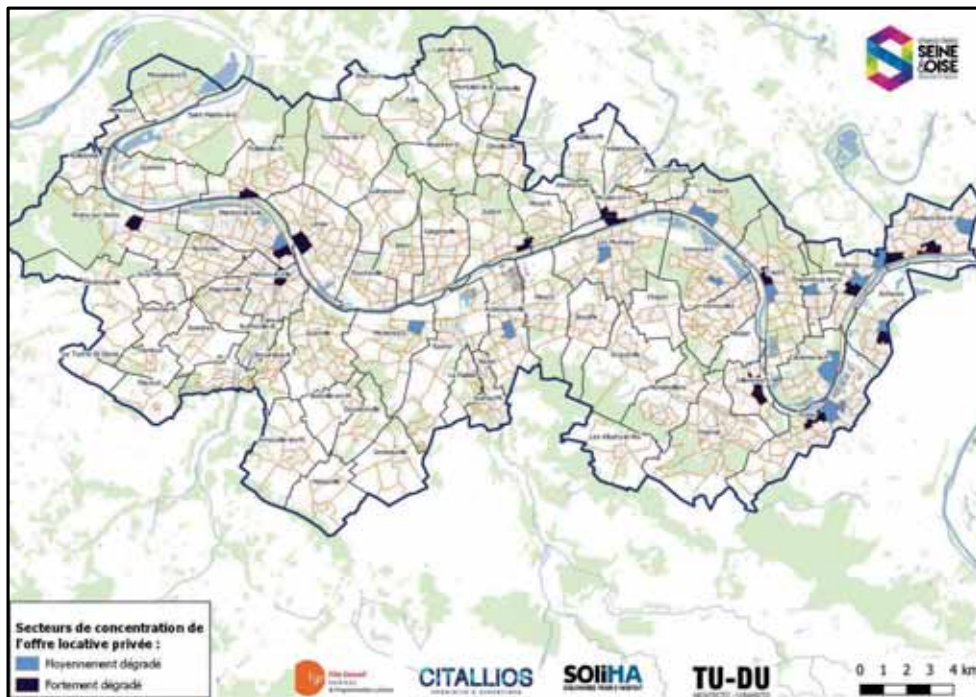
- > Selon la base ORTHI, 188 arrêtés d'insalubrité ou d'indécence sont en cours en mars 2020 à l'échelle de l'agglomération.
- > Par ailleurs, la communauté urbaine a recensé 45 arrêtés de péril sur une période allant du 1er janvier 2018 au 1er mars 2020,

Au-delà de confirmer la présence de logements dégradés dans certaines communes, le suivi des arrêtés met également en avant la politique communale en matière d'utilisation des pouvoirs de polices municipaux. Certaines communes présentent des taux élevés de logements potentiellement dégradés, mais n'apparaissent pas dans les statistiques relatives aux arrêtés. Cela peut s'expliquer par l'absence de services dédiés ou bien par une politique incitative qui n'aboutit que rarement à la prise d'arrêtés.



A l'échelle de la CU, une vingtaine de secteurs pouvant faire l'objet d'une réflexion autour d'outils tels que le permis de louer

Repérage des secteurs à forte concentration d'habitat locatif privé potentiellement dégradé, par sections cadastrales
Source fiscale (Majic 2019) – Conception & traitements FGn Conseil



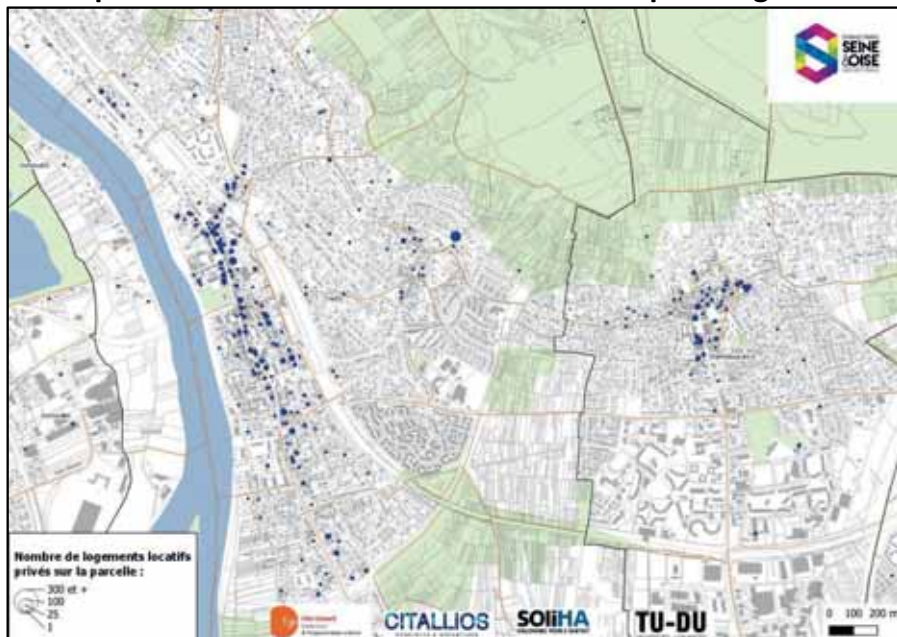
- Des secteurs de concentration de l'habitat locatif privé potentiellement dégradé repérés via les caractéristiques suivantes :
- > Sections cadastrales composés à plus de 40% d'habitat privé ;
- > Dont les logements privés sont pour au moins 1/3 locatif privés et comptant au moins 50 logements ;
- > Dont le taux de logement potentiellement dégradés est important (>2,5% de logements médiocres à mauvais et 15% de logements passables à mauvais).
- Des secteurs principalement situés en centre-ville et en bord de Seine, notamment le long des axes principaux et pouvant être propices à la mise en place d'un permis de louer, y compris avec visite préalable des logements, du fait de la concentration des logements locatifs potentiellement dégradés.
- Dans ces secteurs :
- > Environ 11.760 logements loués ou pouvant être mis en location
- > Dont 7.200 ont été construits avant 1990

Selon la volonté politique locale de développer une action de contrôle du parc locatif privé, d'autres secteurs pourraient faire l'objet de ce type d'outil. Ces secteurs ne ressortent cependant pas statistiquement car ils sont contenus dans un tissu de propriétaire occupant ou de logement social. Des analyses à l'échelle des sous-quartiers ou de certaines rues seront alors nécessaires.

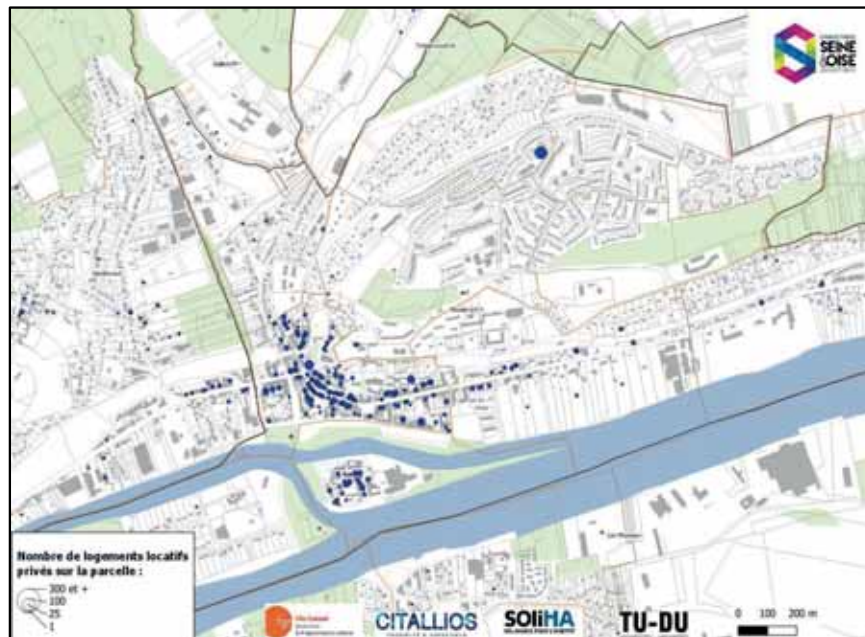


Exemples de secteurs de concentration de l'offre locative considérée comme fiscalement passable à mauvaise

Localisation des logements locatifs fiscalement passables à mauvais à Triel et Chanteloup-les-Vignes

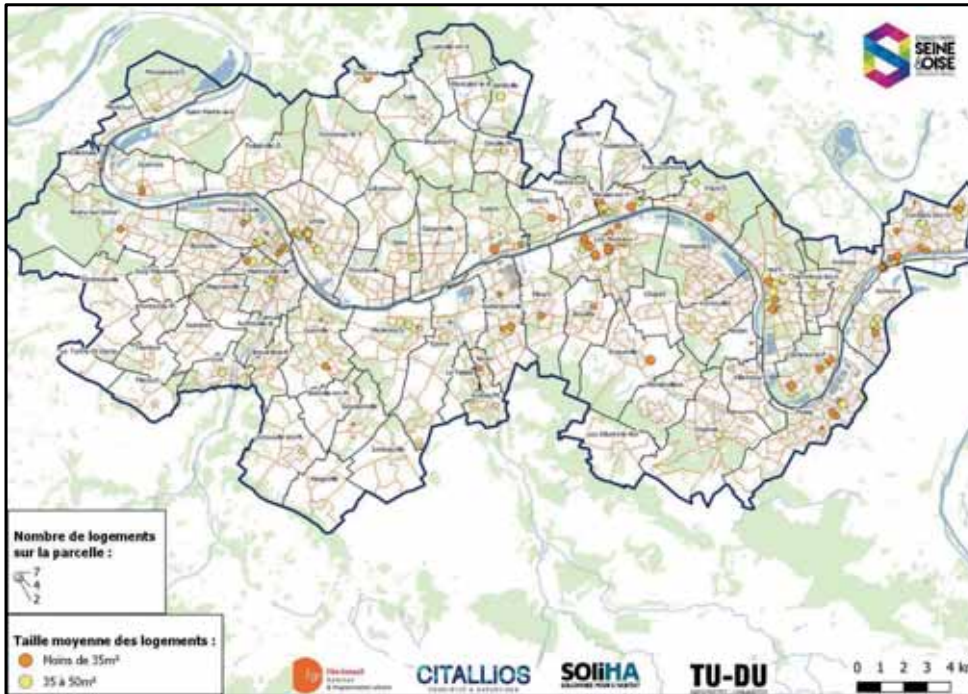


Localisation des logements locatifs fiscalement passables à mauvais à Meulan-en-Yvelines



Phénomènes liés à la division pavillonnaire et à la création de petites monopropriétés

Localisation des petites monopropriétés (<8 logements) dont les logements ont été construits après 2000 et disposent d'une surface habitable moyenne de moins de 50m²



- Les phénomènes de division pavillonnaire ou d'intensification du tissu pavillonnaire sont relativement difficiles à approcher d'un point de vue statistique. Afin de recenser ces situations de logements récemment divisés ou de construction neuves en petite monopropriétés, la carte ci-contre montre :
- > Les monopropriétés dont les logements ont été construits après 2000
- > Qui contiennent moins de 8 logements
- > Dont la taille moyenne des logements n'excèdent pas 50m²
- On recense selon la source fiscale :
- > **224 monopropriétés présentant ce type de caractéristiques**
- > Dont 95 disposent d'une taille moyenne de logements inférieurs à 35², soit des immeubles de rapport.
- On constate toutefois que la majorité de ces monopropriétés sont situés dans des secteurs urbains (centres-villes de Conflans-Sainte-Honorine, de Meulan-en-Yvelines, des Mureaux...), secteurs pouvant par ailleurs faire l'objet d'un outil tel que le permis de louer.
- En revanche, d'autres monopropriétés se sont établies dans des secteurs plus pavillonnaires (Guernes, Triel-sur-Seine, Rosny-sur-Seine...).





Qualification de la fragilité du parc privé : la vacance des logements



Les chiffres clés sur la vacance des logements



Triel-sur-Seine



Vaux-sur-Seine



Meulan-en-Yvelines



Rosny-sur-Seine

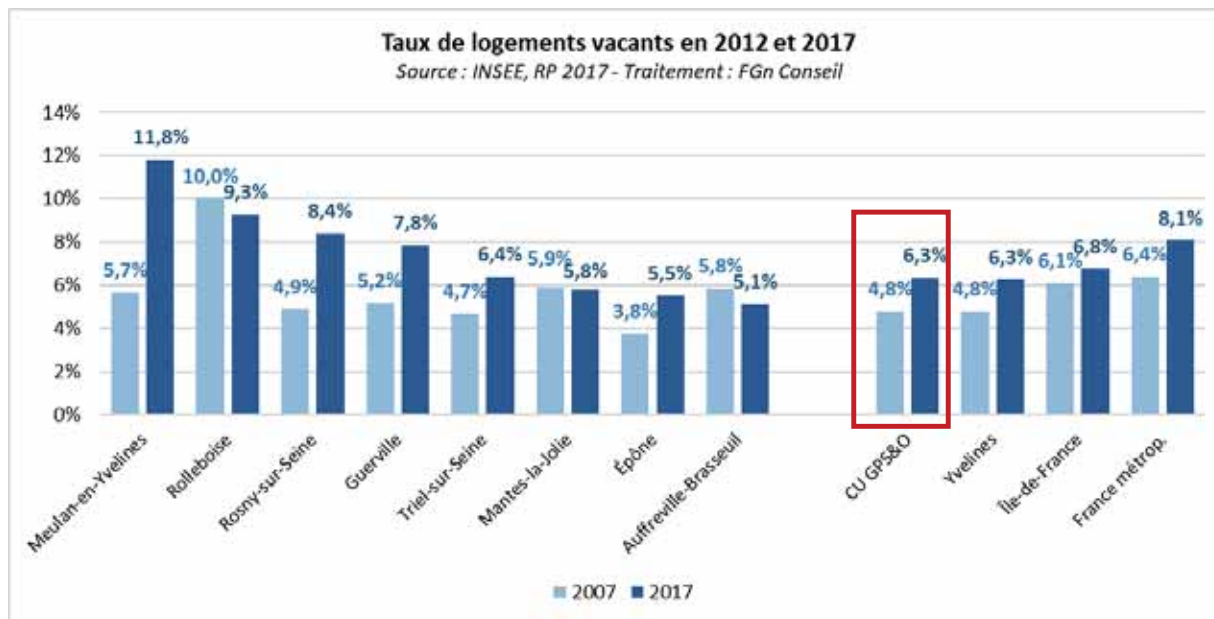
• **Le parc vacant sur le territoire de la CU :**
• > 11 130 logements considérés comme vacants
• selon l'INSEE, soit 6,3% du parc [Entre 2 et
• 12% selon les communes]

• **Un phénomène en augmentation :**
• > 4,8% des logements vacants en 2007
• > 5,5% en 2012
• > 6,3% en 2017

• **1900 logements vacants depuis plus de 2**
• **ans** selon les données fiscales, soit 1,4% du
• parc [Entre 0,2 et 6,1% selon les communes].



Un phénomène en augmentation à l'échelle de la CU



Selon l'INSEE, le nombre de logements vacants à l'échelle de la CU Grand Paris Seine & Oise est passé de 7.500 en 2007 à 11.130 en 2017, faisant passer le taux de logements vacants de 4,8 à 6,3% sur cette période.

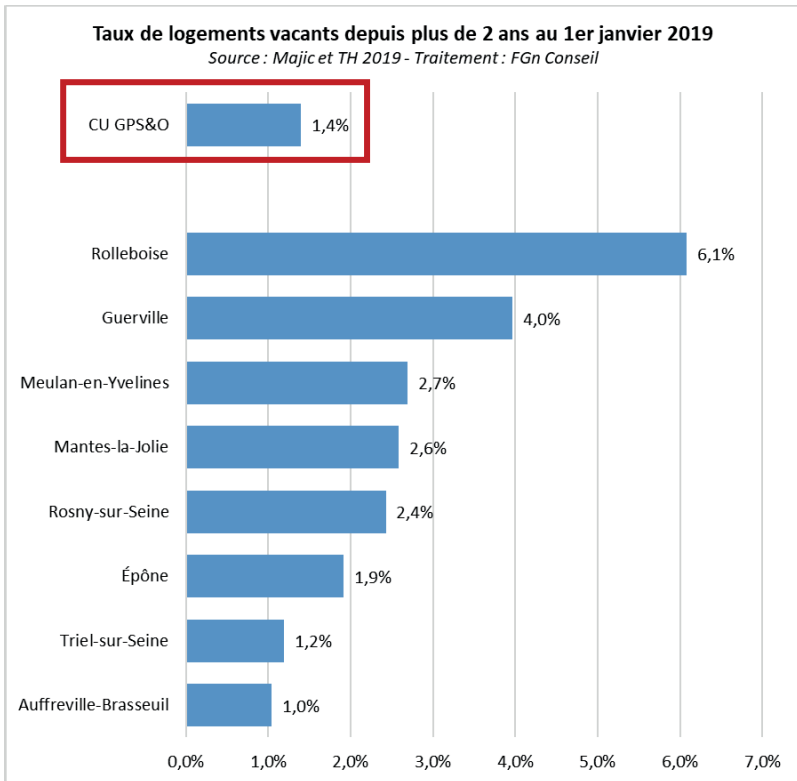
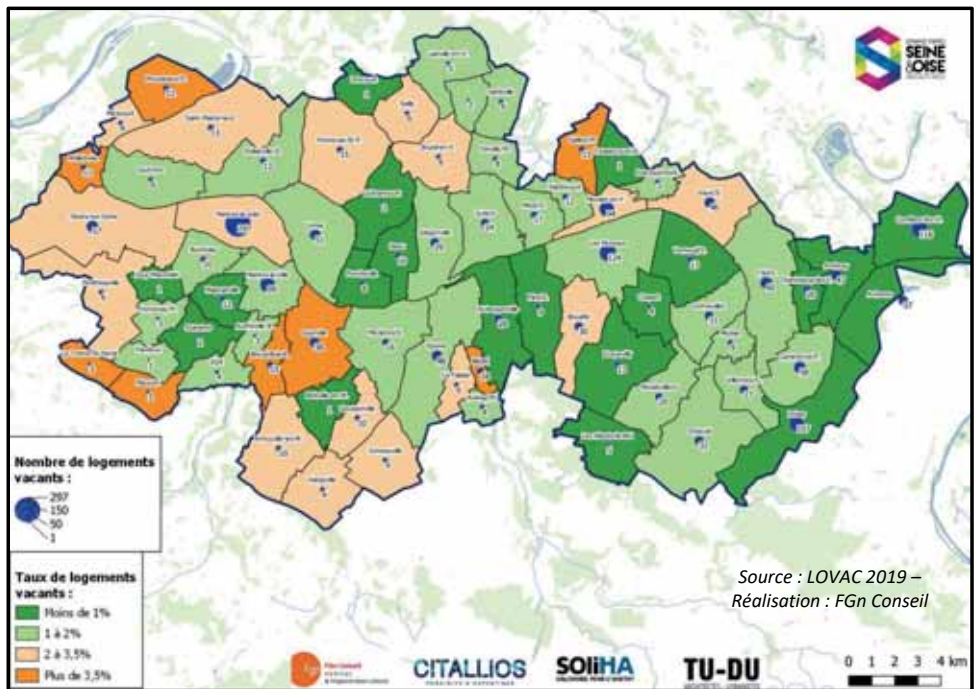
Cette évolution de la vacance des logements est similaire à celle observée à l'échelle départementale, Il est toutefois à noter que le taux de logements vacants dans la CU GPS&O était inférieur au niveau francilien en 2007 et se retrouve, en 2017 à un niveau similaire.

On note par ailleurs que certaines communes telles que Meulan-en-Yvelines, Rosny-sur-Seine ou encore Guerville ont vu leur taux de logement vacant fortement progresser au cours des dernières années.



Une vacance structurelle (>2ans) relativement contenue à l'échelle de la CU et plus marquée à l'est du territoire

Nombre et taux de logements vacants depuis plus de 2ans au 1^{er} janvier 2019 selon la source fiscale



Les données fiscales issues du fichier LOVAC permettent de définir la vacance structurelle sur le territoire, c'est-à-dire la vacance de plus de 2 ans. Il apparait que parmi le parc privé, environ **1900 logements sont structurellement vacants**.

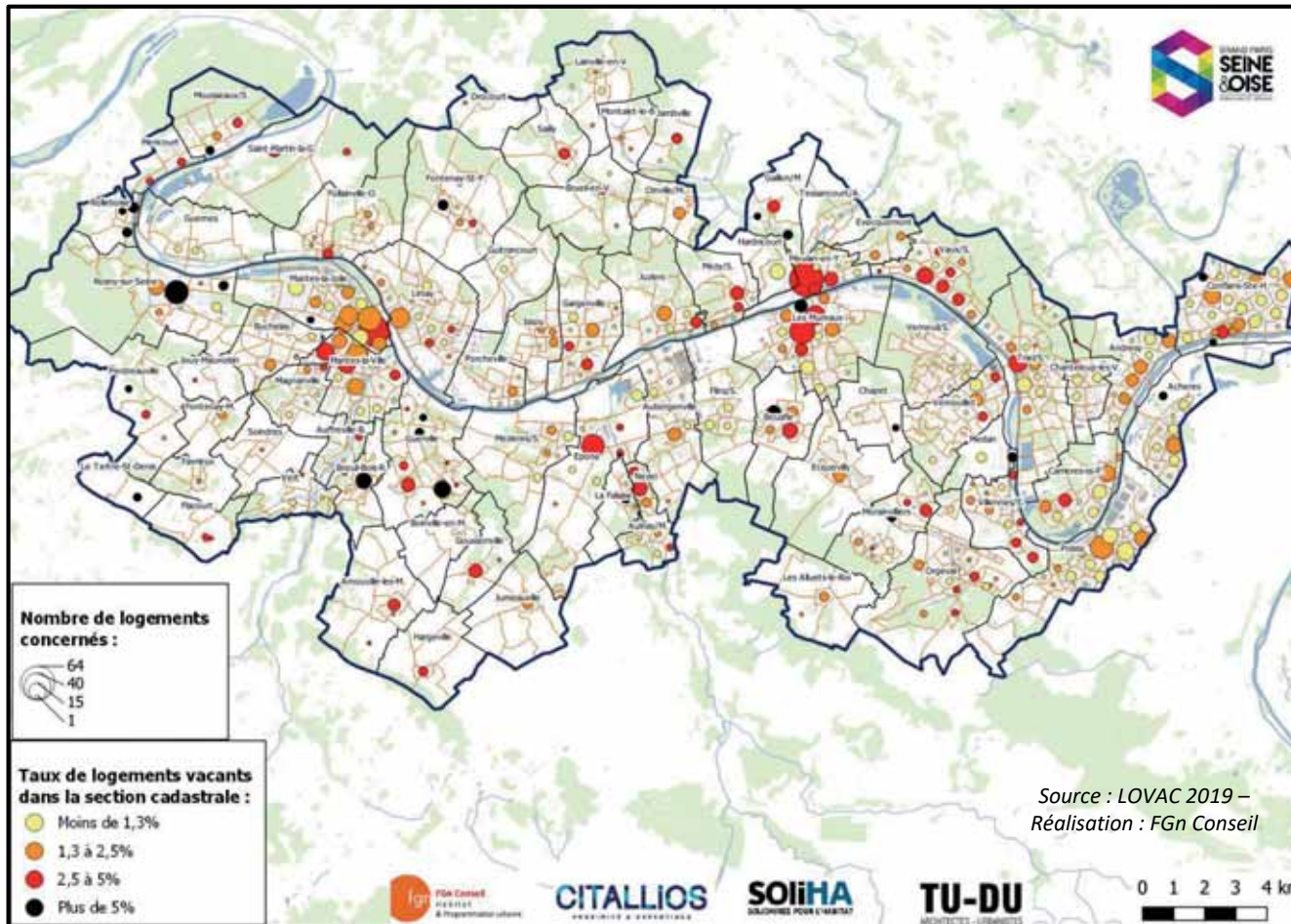
Cette vacance structurelle est principalement localisée à l'est du territoire, où le marché immobilier est moins tendu.



Accusé de réception en préfecture
 078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
 Date de télétransmission : 01/02/2025
 Date de réception préfecture : 01/02/2025

GRAND PARIS
SEINE-LOISE
 COMMUNAUTÉ URBAINE

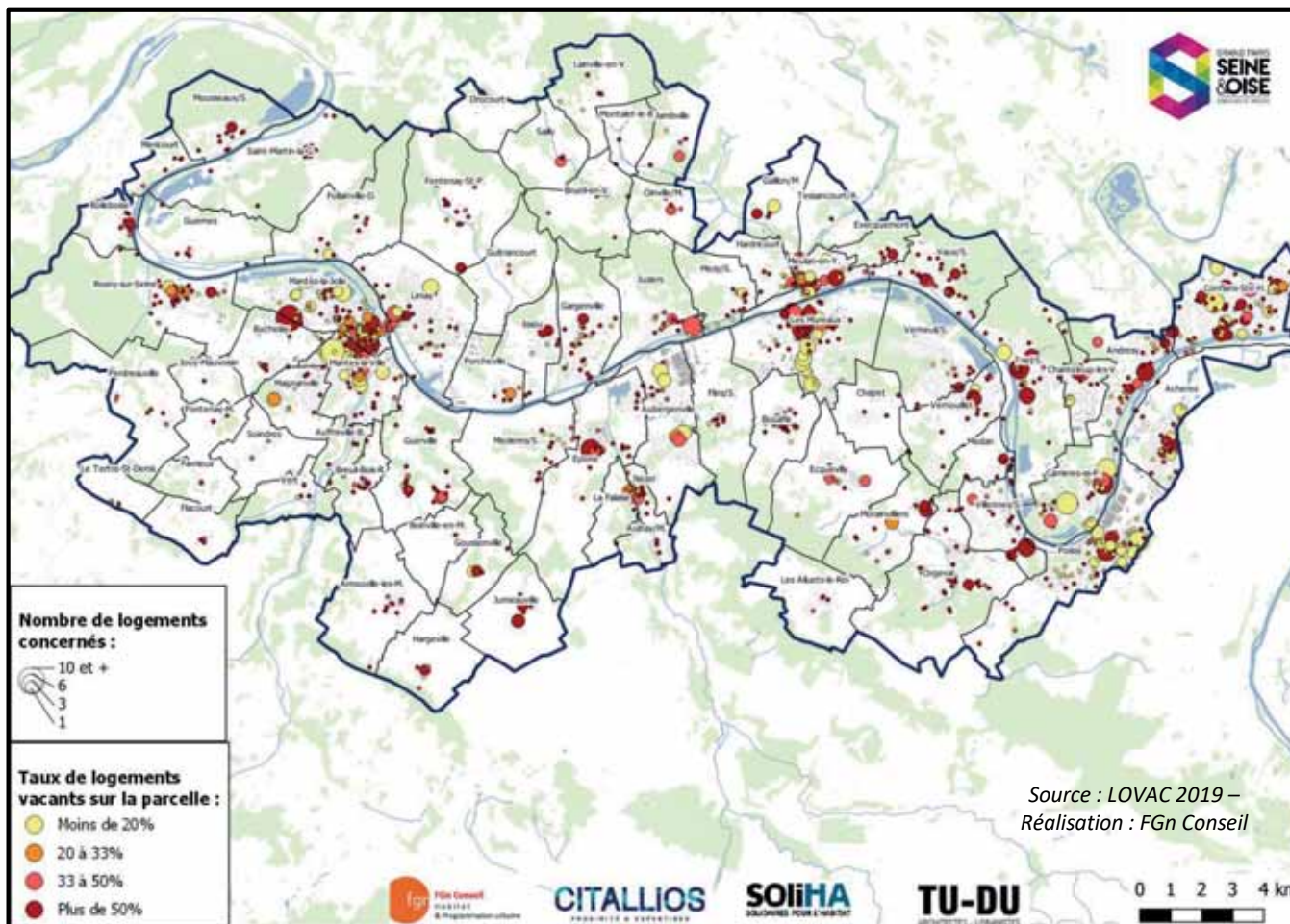
Un taux de logements structurellement vacants plus important localisé dans les secteurs d'habitat dégradé



Nombre et taux de logements vacants depuis plus de 2 ans au 1^{er} janvier 2019 par section cadastrale selon la source fiscale



A l'échelle de la CU, 76 bâtiments collectifs dont plus de la moitié des logements sont déclarés vacants pour un total de 207 logements



Nombre et taux de logements vacants depuis plus de 2ans au 1^{er} janvier 2019 par section cadastrale selon la source fiscale

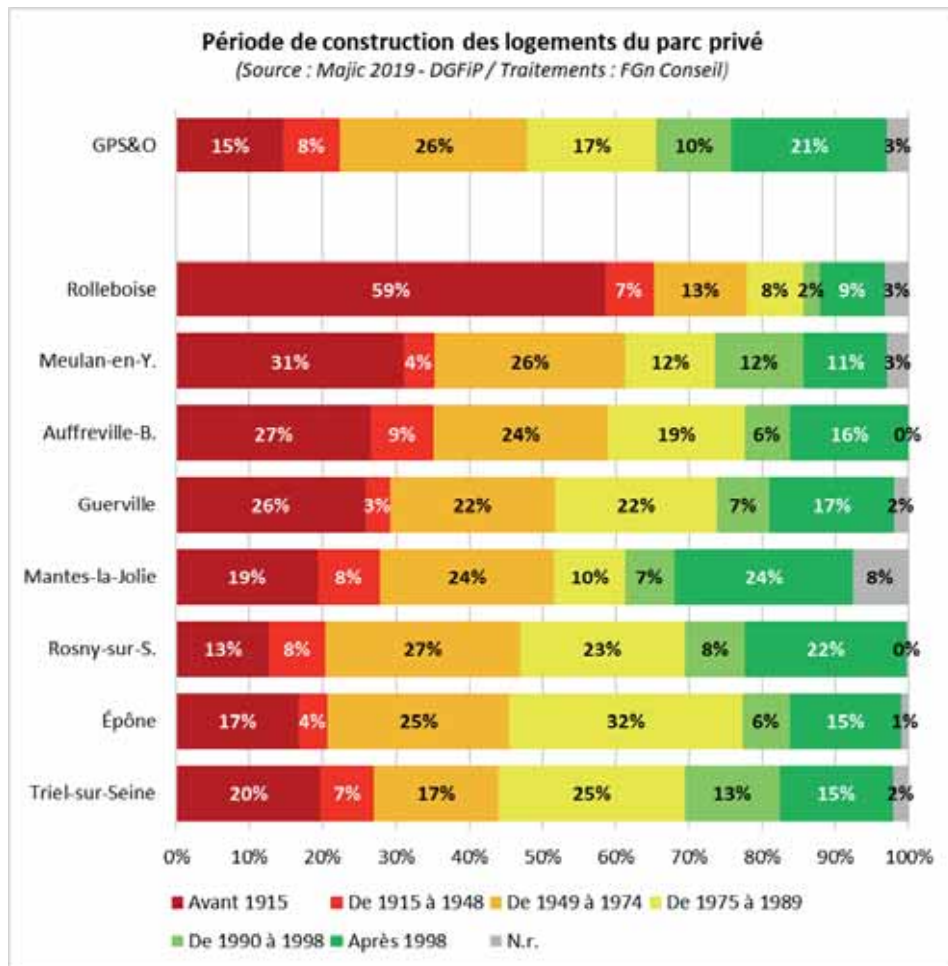




Qualification de la fragilité du parc privé : les besoins en rénovation énergétique



Près de la moitié des logements privés construits avant 1975 et les premières réglementations thermiques



• **Un potentiel statistique en matière de réhabilitation relativement important :**

• **> 48% des logements privés ont été construits avant 1975** et les premières réglementations thermiques, soit un peu plus de 65.400 logements

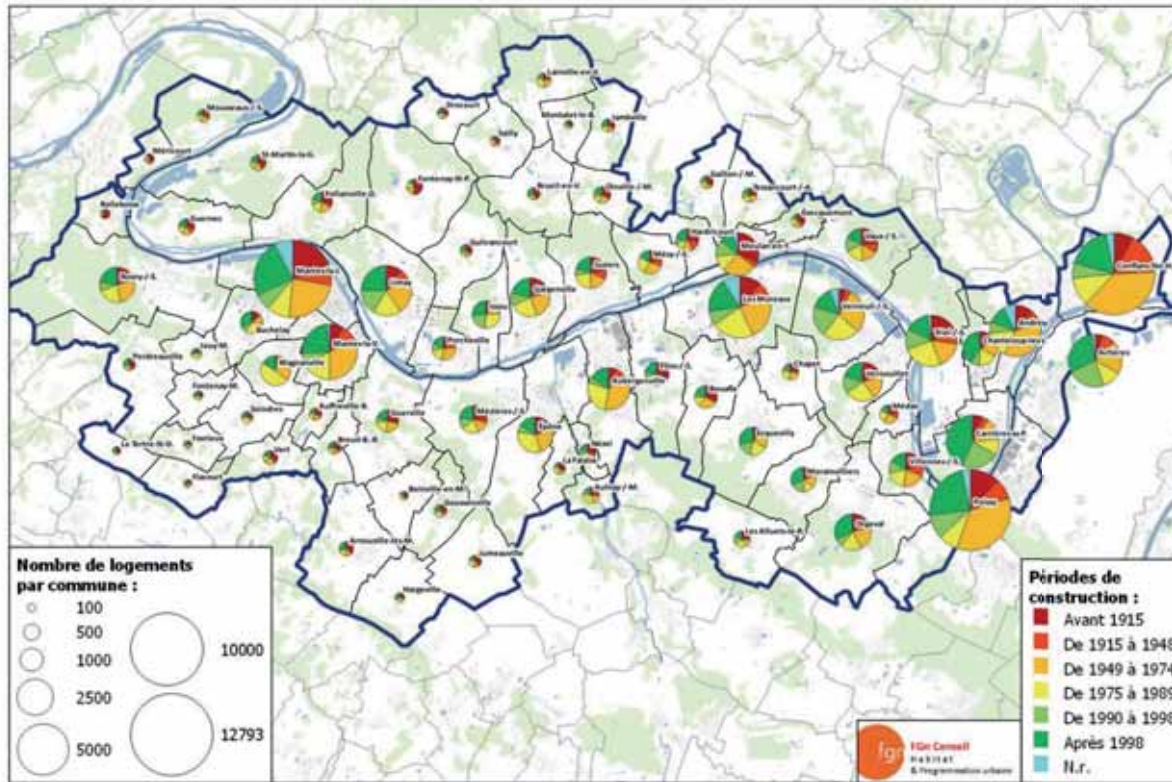
• **> Parmi lesquels près de 13.500 sont considérés comme passables à mauvais** et n'ont probablement pas fait l'objet de réhabilitation récente

• **> On dénombre également 17% de logements privés construits entre 1975 et 1989, soit environ 23.850 logements privés,** qui compte tenu de leur période de construction et des réglementations en vigueur présentent une étiquette énergétique E ou inférieure (RT88 = étiquette D)



Un parc ancien et potentiellement énergivore qui concerne l'ensemble du territoire

Période de construction des logements du parc privé en 2019



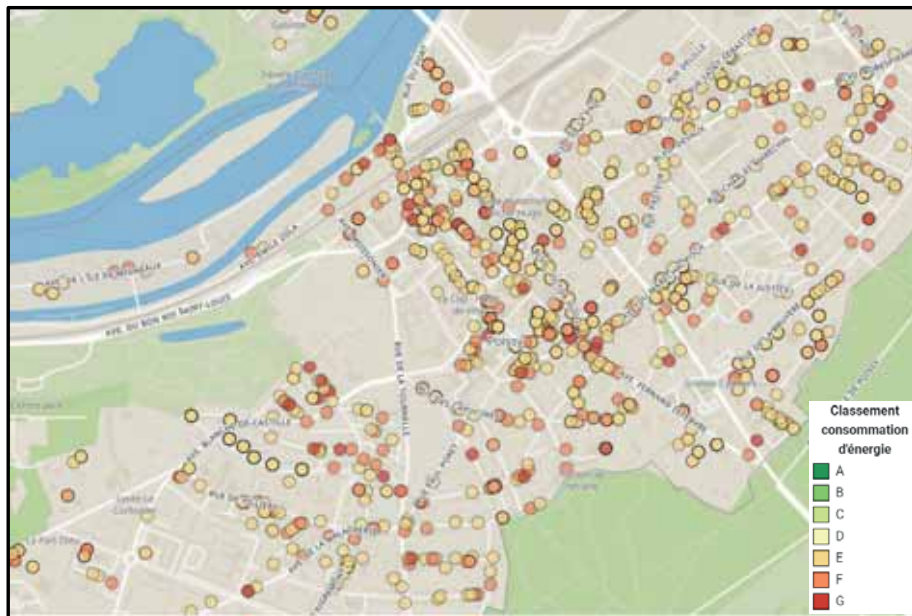
Des besoins en réhabilitation énergétiques qui concernent l'ensemble du territoire avec :

- > Des communes rurales qui disposent de centres-bourg ancien (Rolleboise, Méricourt, Fontenay-Saint-Père...)
- > Des communes de taille moyenne (1.000 à 5.000 logements) avec un centre-bourg ancien plus ou moins persistant et un développement de l'habitat dans les années 60 et 70 (Meulan-en-Yvelines, Mezy-sur-Seine, Aubergenville, Andrésy ...)
- > De grandes communes en front de Seine, qui disposent de centres historiques ainsi que d'un tissu des années 50 à 80 (Conflans-Sainte-Honorine, Mantes-la-Jolie, Poissy...),

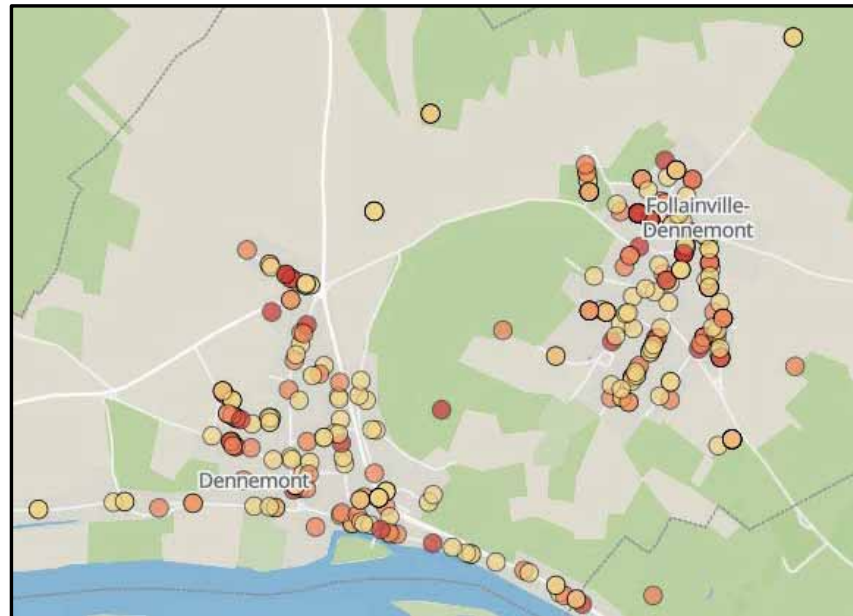


Des enjeux de réhabilitation énergétique confirmés par les diagnostics de performances énergétiques (nombreux logements de classe E, F ou G)

Localisation des logements classés de performance énergétique E, F ou G selon les DPE réalisés à Poissy

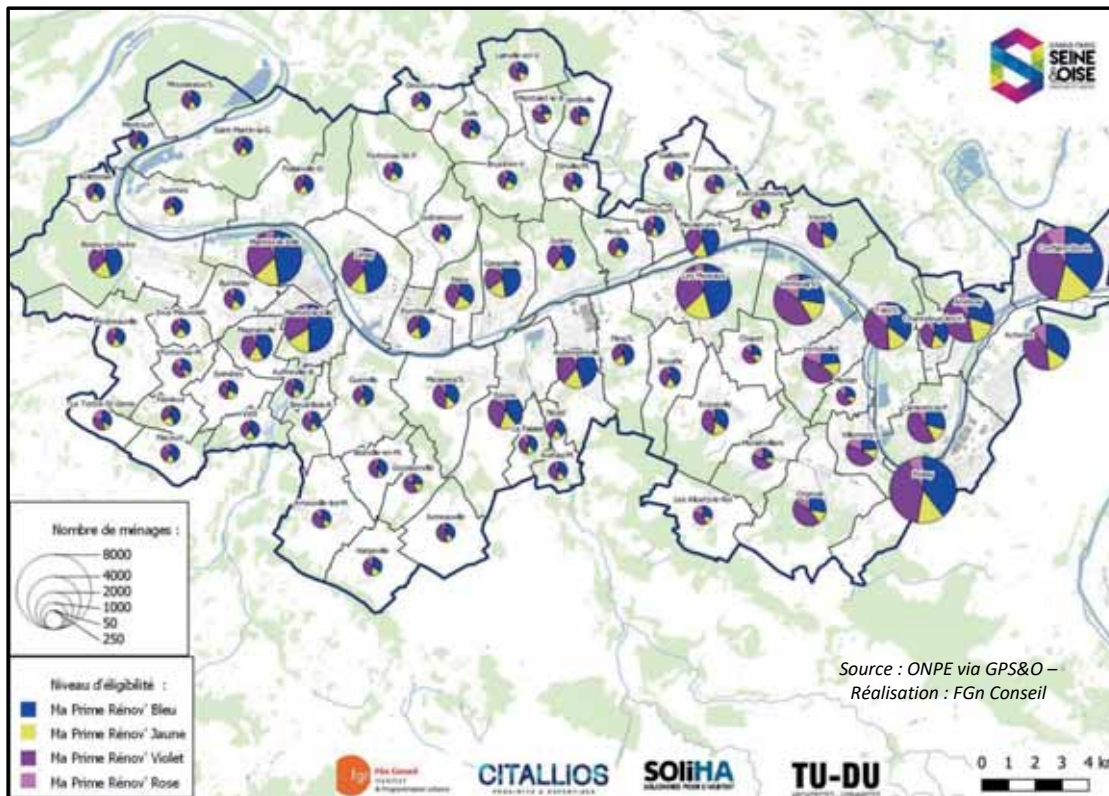


Localisation des logements classés de performance énergétique E, F ou G selon les DPE réalisés à Follainville-Dennemont



Une part importante de ménages éligibles à des aides financières à la réhabilitation énergétique via le dispositif « MaPrimeRénov' »

Nombre de ménages éligibles aux aides “MaPrimeRénov'” dans les communes de GPS&O selon leur niveau d'éligibilité



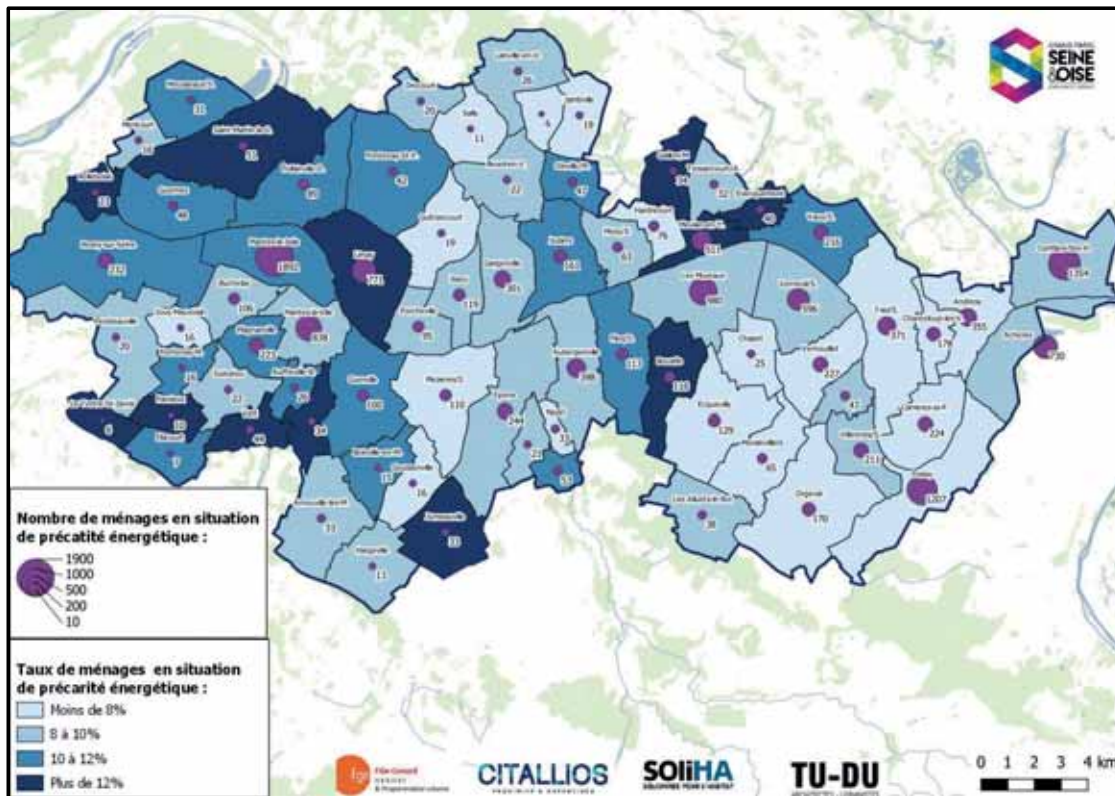
- Lancé le 1^{er} janvier 2020, le dispositif « MaPrimeRénov' » permet de bénéficier d'aide financière à la réhabilitation énergétique de son logement.
- D'abord réservé aux propriétaires occupants modestes, il a été progressivement étendu à l'ensemble des ménages :
- > A compter du 1^{er} octobre 2020 pour l'ensemble des propriétaires occupants
- > A compter du 1^{er} janvier 2021 pour les copropriétés (aide au SDC)
- > A compter du 1^{er} juillet 2021 pour les propriétaires bailleurs

• **A l'échelle de GPS&O, plus de 80.000 ménages éligibles à ce dispositif.** Certains pourront monter leur dossier et leur programme de travaux en autonomie lorsque d'autre auront besoin d'un accompagnement technique pouvant nécessiter la mobilisation de conseiller en économie d'énergie, via notamment les espaces France Rénov'.



Une part importante de ménages éligibles à des aides financières à la réhabilitation énergétique via le dispositif « MaPrimeRénov' »

Nombre et taux de ménages en situation potentielle de précarité énergétique au sein des communes de la CU Grand Paris Seine et Oise



- Il est statistiquement complexe de repérer précisément les situations de précarité énergétique des ménages. La précarité énergétique est en effet protéiforme et peut concerner des ménages qui dépensent une part importante de leur budget dans le chauffage de leur logement comme des ménages qui se privent de chauffage, faute de ressource.

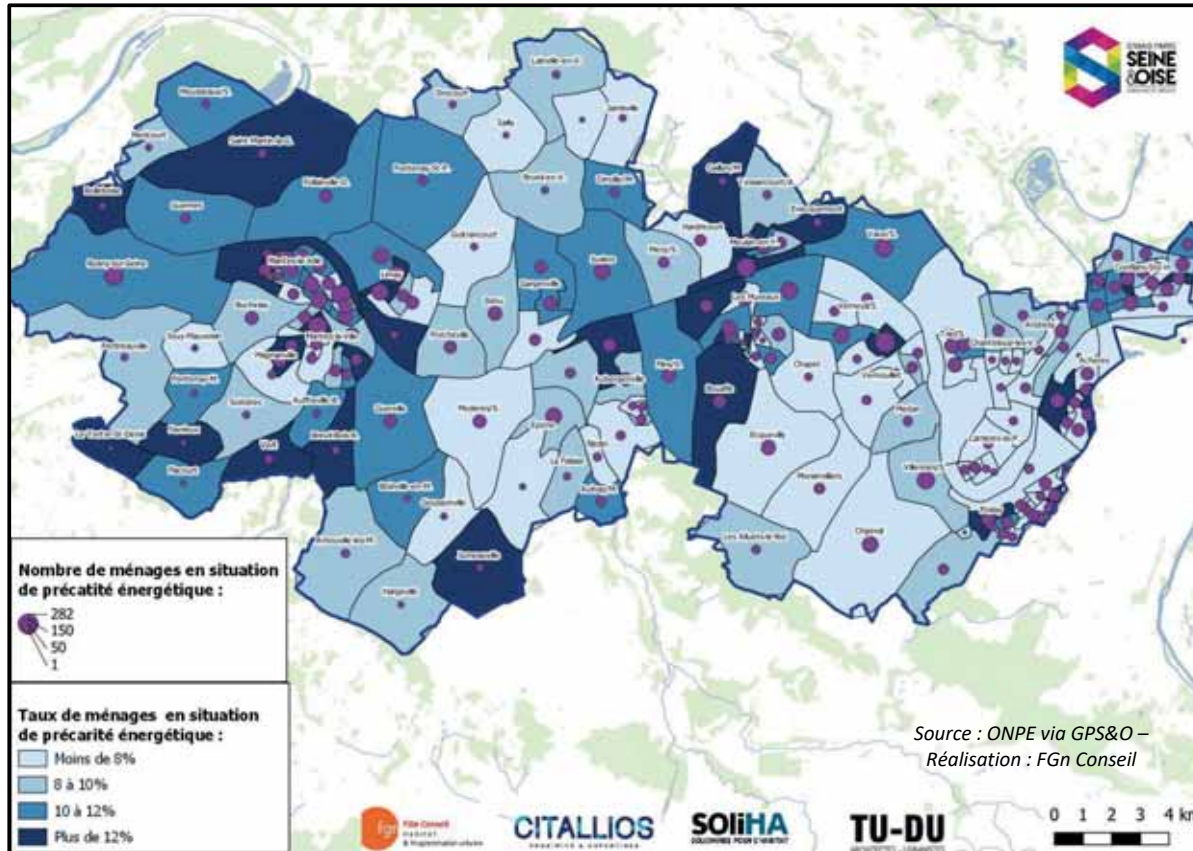
- Afin de disposer d'une base statistique à l'échelle nationale, l'ONPE a mis en place une méthode de calcul qui évalue le nombre de ménages à faibles ressources (3 premiers déciles de revenus) qui dépensent plus de 8% de leur budget dans le chauffage de leur logement.

- Compte tenu de ces critères, on recense à l'échelle de la CU GPS&O, **8,8% de ménages en situation de précarité énergétique, soit environ 14.600 ménages.**



Une part importante de ménages éligibles à des aides financières à la réhabilitation énergétique via le dispositif « MaPrimeRénov' »

Nombre et taux de ménages en situation potentielle de précarité énergétique au sein des IRIS de la CU Grand Paris Seine et Oise





Qualification de la fragilité du parc privé : le parc en copropriété



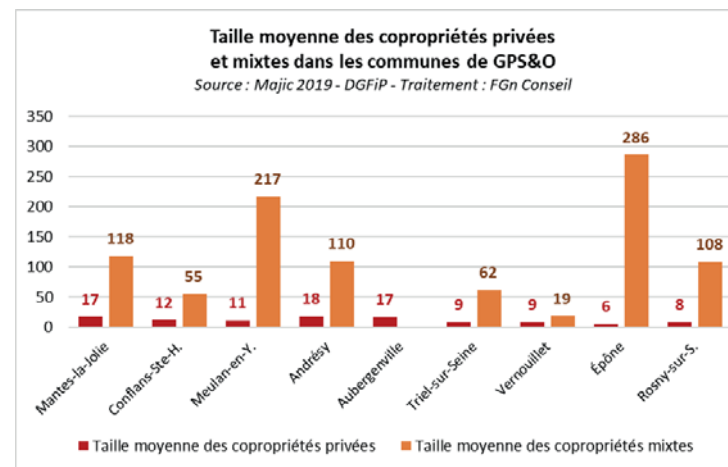
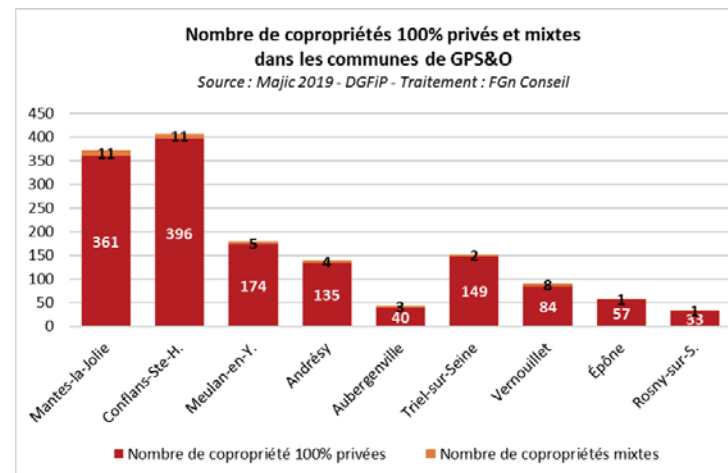
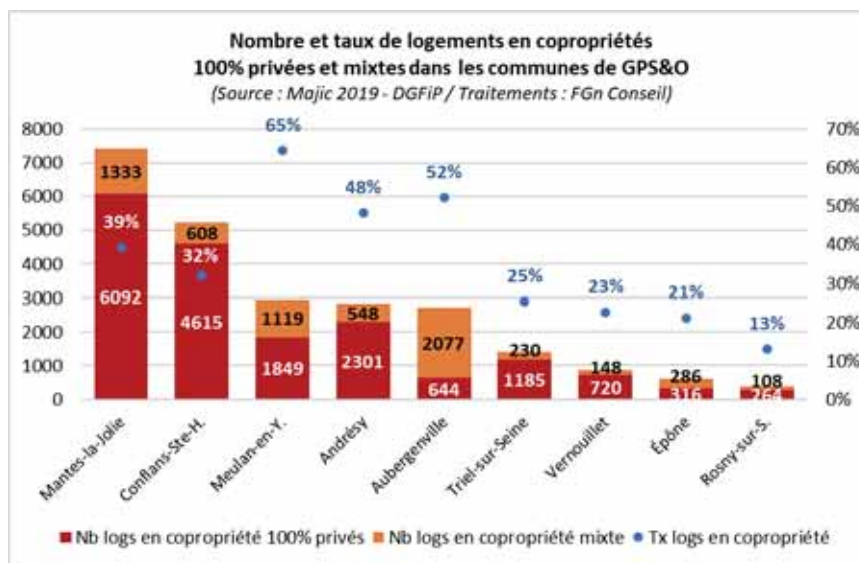
Environ 3000 copropriétés, dont 107 copropriétés mixtes

La CU GPS&O compte environ 56 169 logements en copropriété, répartis dans **2.997 copropriétés** :

- > 2.890 copropriétés privées représentant 44.000 logements
- > 107 copropriétés mixtes pour un total de 12.169 logements, dont 6.190 logements sociaux, soit 51% des logements

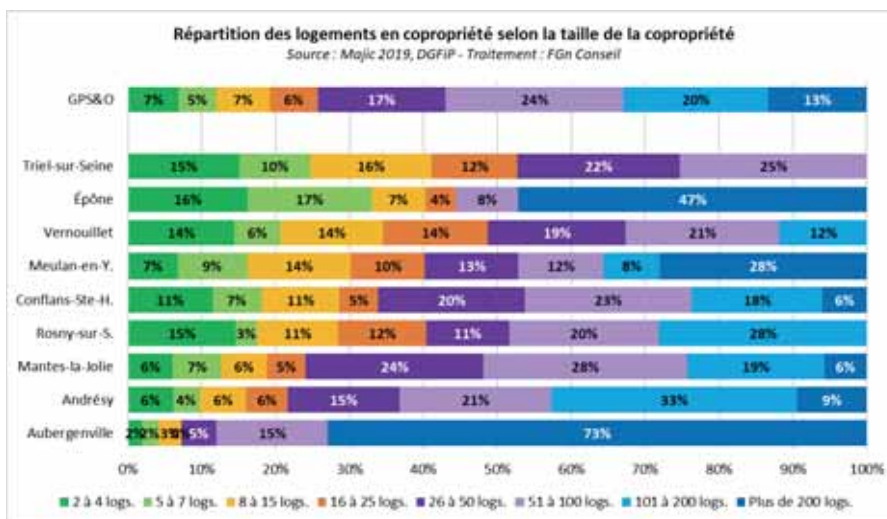
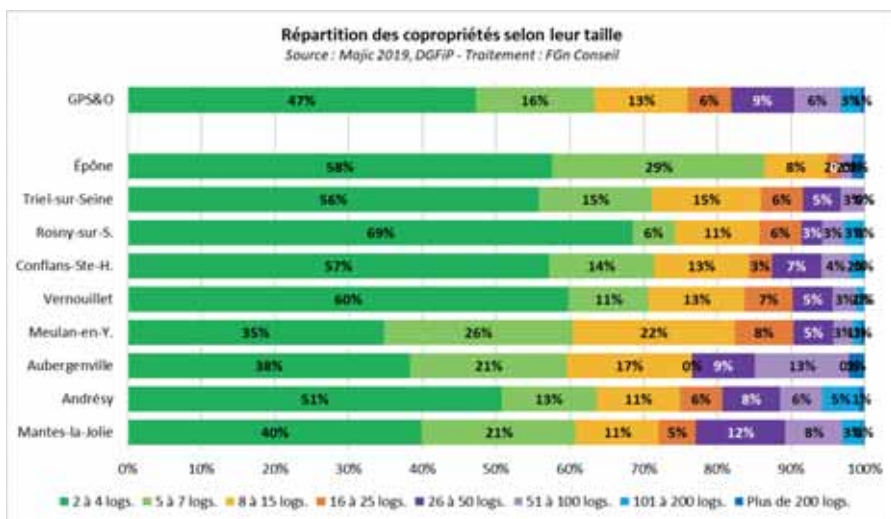
Les copropriétés présentent une taille moyenne de 19 logements, avec de forte variation selon la nature de la copropriété :

- > 15 logements en moyenne pour les copropriétés privées
- > 114 logements pour les copropriétés mixtes



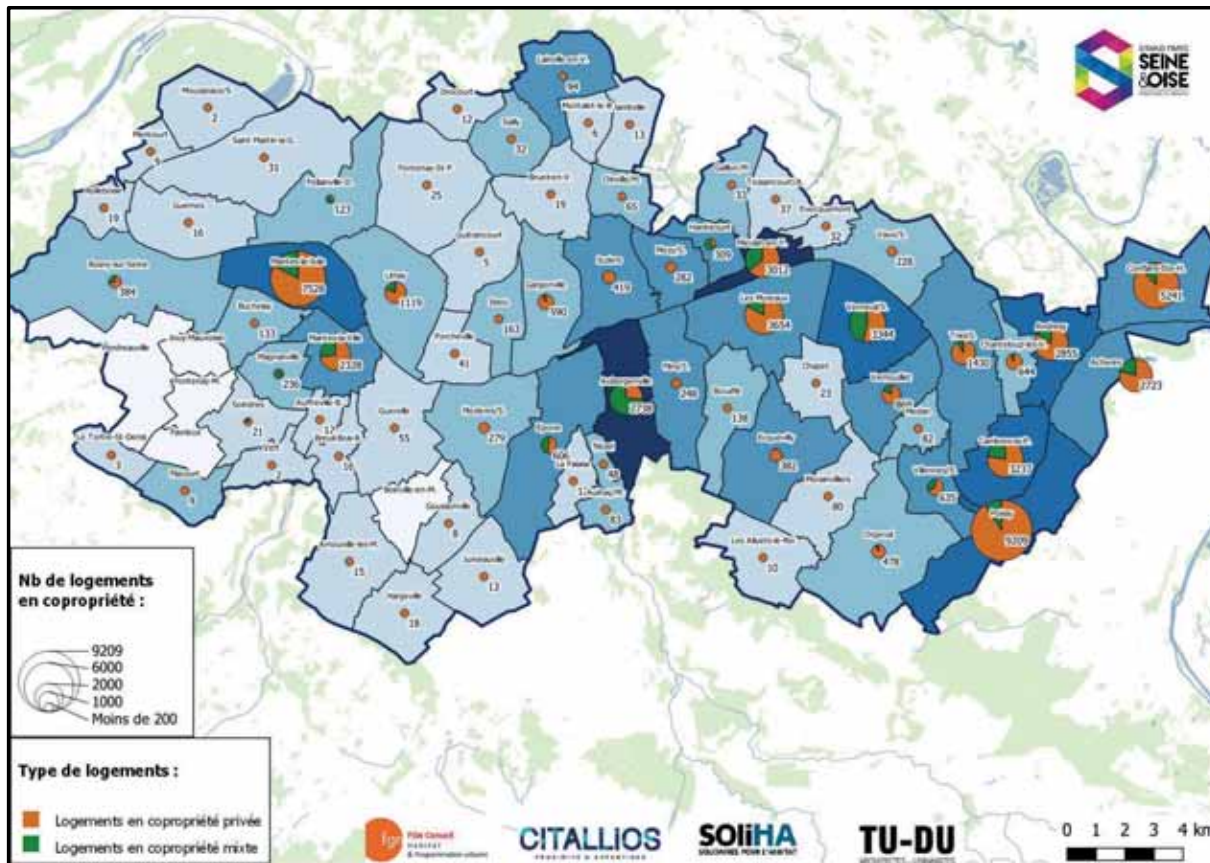
La part des copropriétés de plus de 25 logements

Seulement 19% des copropriétés sont de moyenne et grande taille (plus de 25 logements), mais regroupent près de ¾ du parc en copropriété,



Répartition des copropriétés sur le territoire

Nombre et taux de logements en copropriété parmi le parc privé des communes de GPS&O selon la nature de la copropriété



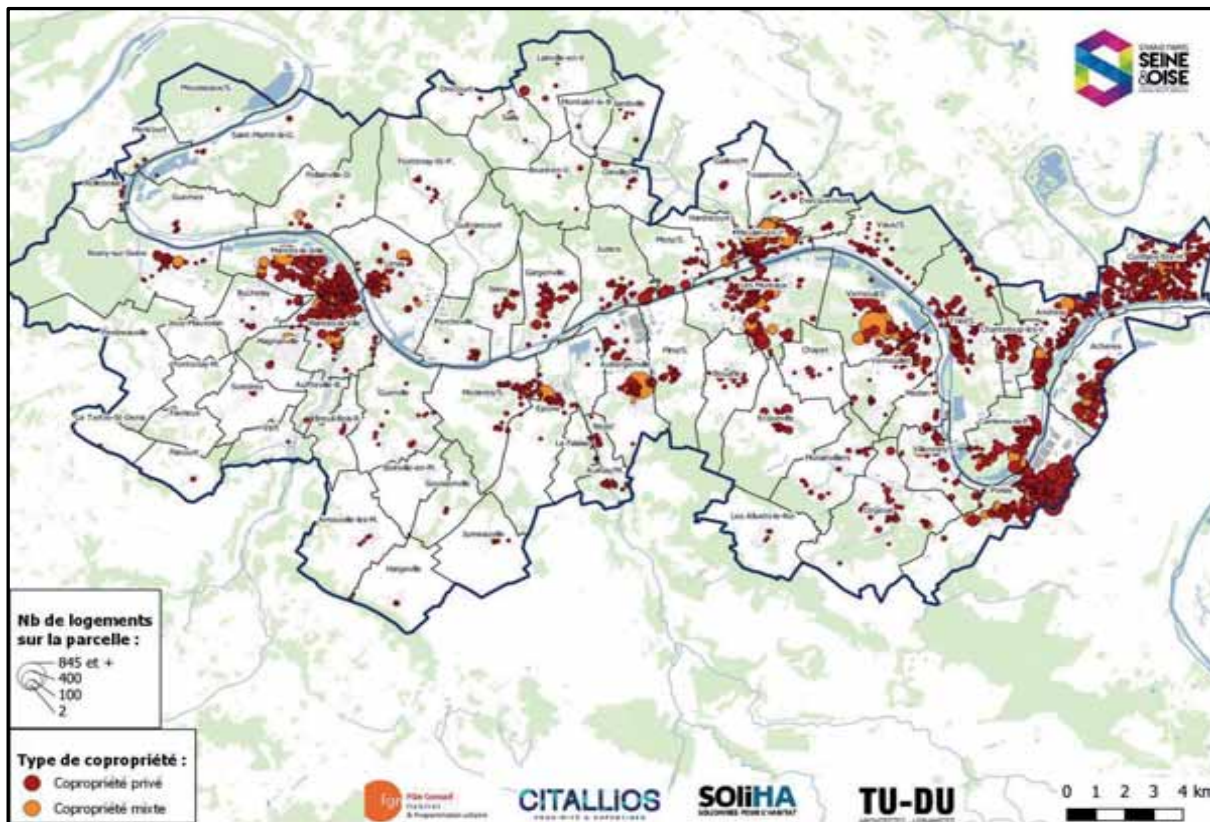
Source : Majic 2019 – Réalisation : FGn Conseil

Des copropriétés dans la quasi intégralité des communes, mais une forte disparité de leur importance dans le parc privé



Localisation et nature des copropriétés

Localisation des copropriétés selon leur nature de propriétés à GPS&O



Source : Majic 2019 – Réalisation : FGN Conseil

A l'échelle de la CU, près de 3000 copropriétés couvrent l'ensemble du territoire.

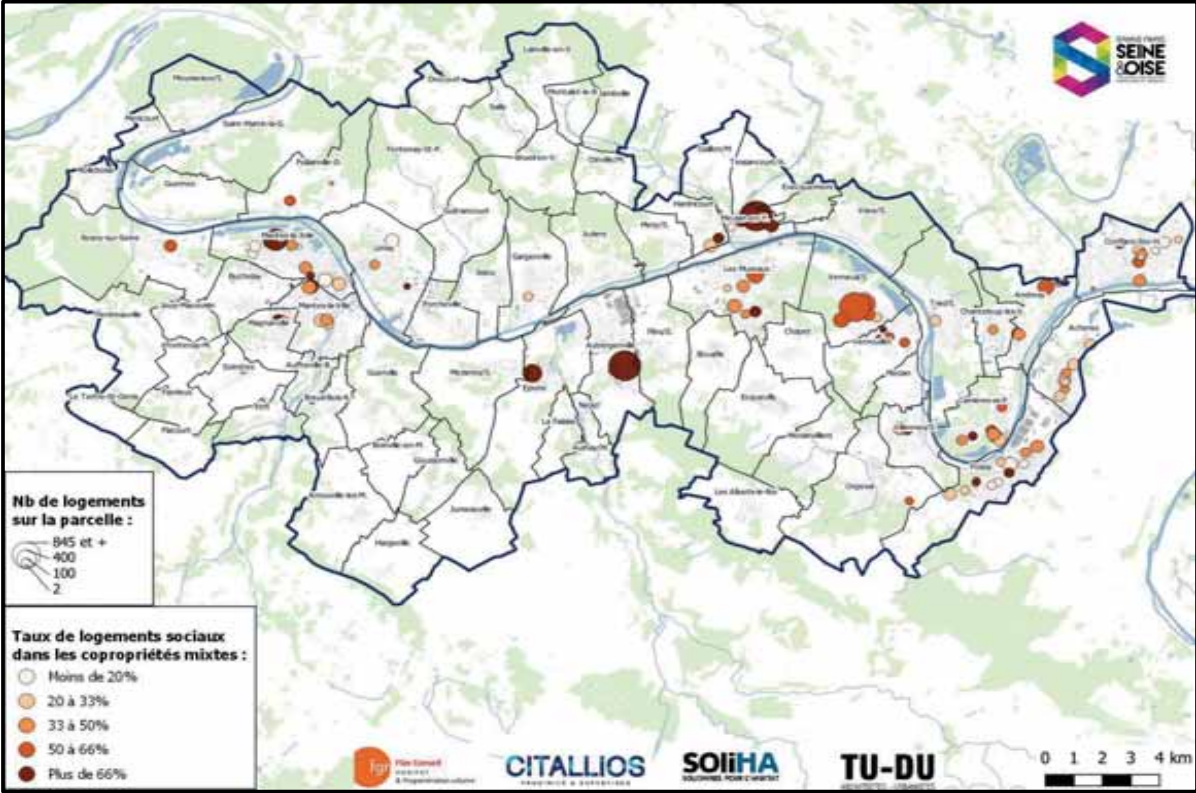
Elles se concentrent dans les centres denses longeant la Seine, particulièrement à l'est du territoire.

107 copropriétés ont un statut mixte.



Localisation des copropriétés mixtes

Localisation des copropriétés mixtes et taux de logements sociaux dans les ensembles immobiliers



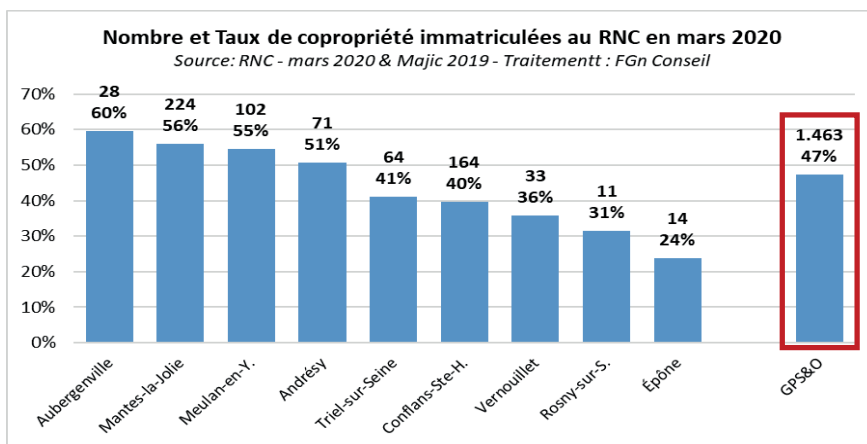
Sur les 107 copropriétés mixtes, certaines sont des issues de grands ensembles des années 1960-70, et présentent plus d'une centaine de logements dans plusieurs bâtiments répartis sur de grands espaces.

En parallèle, se trouve une multitude de petites copropriétés mixtes présentant des pourcentages de répartition social/privé très variés.

-
-
-
-



47% des copropriétés de la CU sont immatriculées au RNC



La moitié des copropriétés sont immatriculées au registre de l'Anah, il s'agit principalement des grandes copropriétés. Et on peut corrélér aux communes qui affichent les taux les plus élevés de copropriétés immatriculées (Aubergenville, Mantes-la-Jolie, Meulan-en-Yvelines...).

47% des copropriétés sont immatriculées au RNC, ces dernières représentent, à l'échelle de la CU, 86% des logements en copropriété.

Par ailleurs, parmi les 107 copropriétés mixtes, seules 7 n'ont pas fait l'objet d'une immatriculation au RNC.



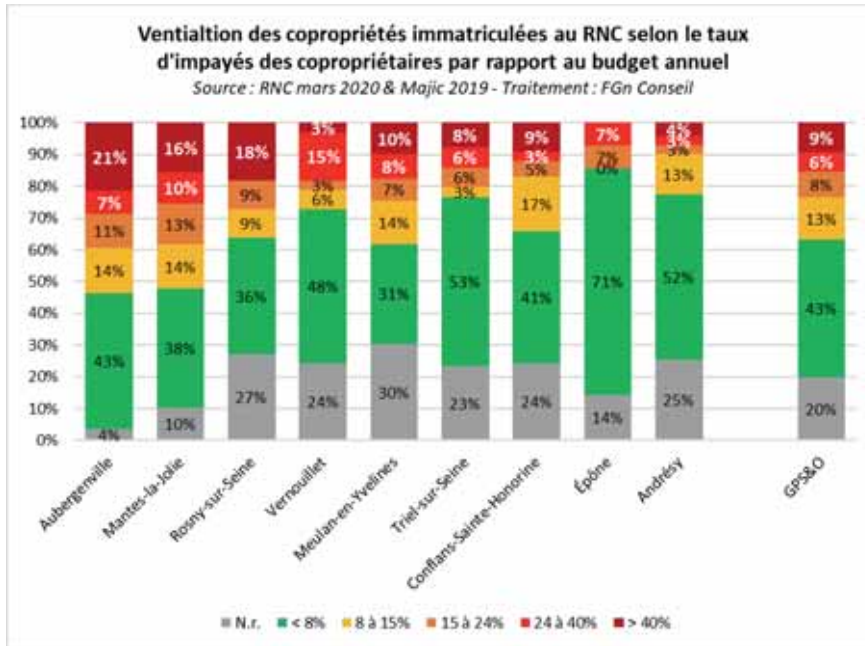
Depuis le 1^{er} janvier 2018, l'ensemble des copropriétés a l'obligation d'être immatriculé au RNC (Registre National des Copropriétés). Le syndic ou tout autre personne compétente indique dans ce fichier les informations relatives à la gestion et au fonctionnement de la copropriété.

Une copropriété non immatriculée au registre ne peut pas percevoir d'aides aux travaux de la part de l'Anah. L'immatriculation est également obligatoire en cas de vente dans la copropriété.

Commune	Nb. Total de copropriétés	Nb. de copropriétés immatriculées	Tx de copropriétés immatriculées	Tx de logements en copropriétés immatriculés
Aubergenville	43	28	65%	98%
Mantes-la-Jolie	372	224	60%	88%
Meulan-en-Y.	179	102	57%	80%
Andrésy	139	71	51%	93%
Triel-sur-Seine	151	64	42%	80%
Conflans-Ste-H.	407	164	40%	81%
Vernouillet	92	33	36%	70%
Rosny-sur-S.	34	11	32%	81%
Épône	58	14	24%	72%
GPS&O	2997	1463	49%	87%



Des copropriétés avec des forts niveaux d'impayés (dettes de charges courantes + travaux)



Parmi les copropriétés mixtes, 19 ensembles affichent des taux d'impayés supérieurs à 25%, dont 6 présentent des niveaux d'impayés supérieurs à 40% du budget.

A l'échelle de GPS&O, 225 copropriétés présentent des niveaux d'impayés élevés, c'est-à-dire supérieurs à 25% du budget annuel de la copropriété.

A compter de ce taux, la copropriété peut connaître des difficultés à payer ses fournisseurs du fait notamment d'un assèchement de son fonds de roulement.

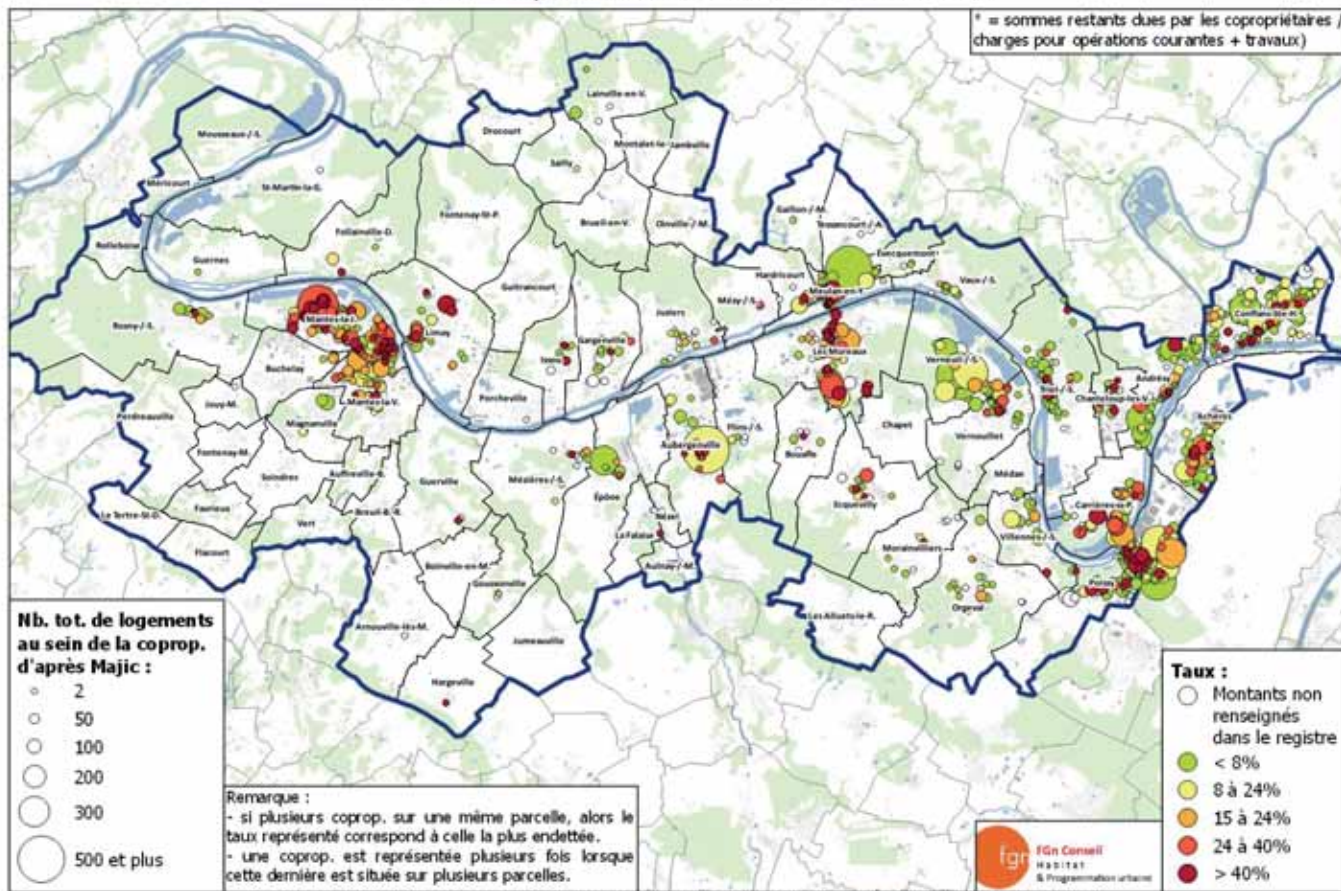
Ces copropriétés représentent environ 15% des 1.463 copropriétés immatriculées au registre.

Commune	< 8%	8 à 14%	15 à 24%	25 à 39%	> 40%	Absence de données financières
Aubergenville	12	4	3	2	6	1
Mantes-la-Jolie	84	31	29	22	35	23
Rosny-sur-Seine	4	1	1		2	3
Vernouillet	16	2	1	5	1	8
Meulan-en-Yvelines	32	14	7	8	10	31
Triel-sur-Seine	34	2	4	4	5	15
Conflans-Sainte-Honorine	68	28	8	5	15	40
Épône	10		1	1		2
Andrésey	37	9	2	2	3	18
GPS&O	632	194	119	89	136	293



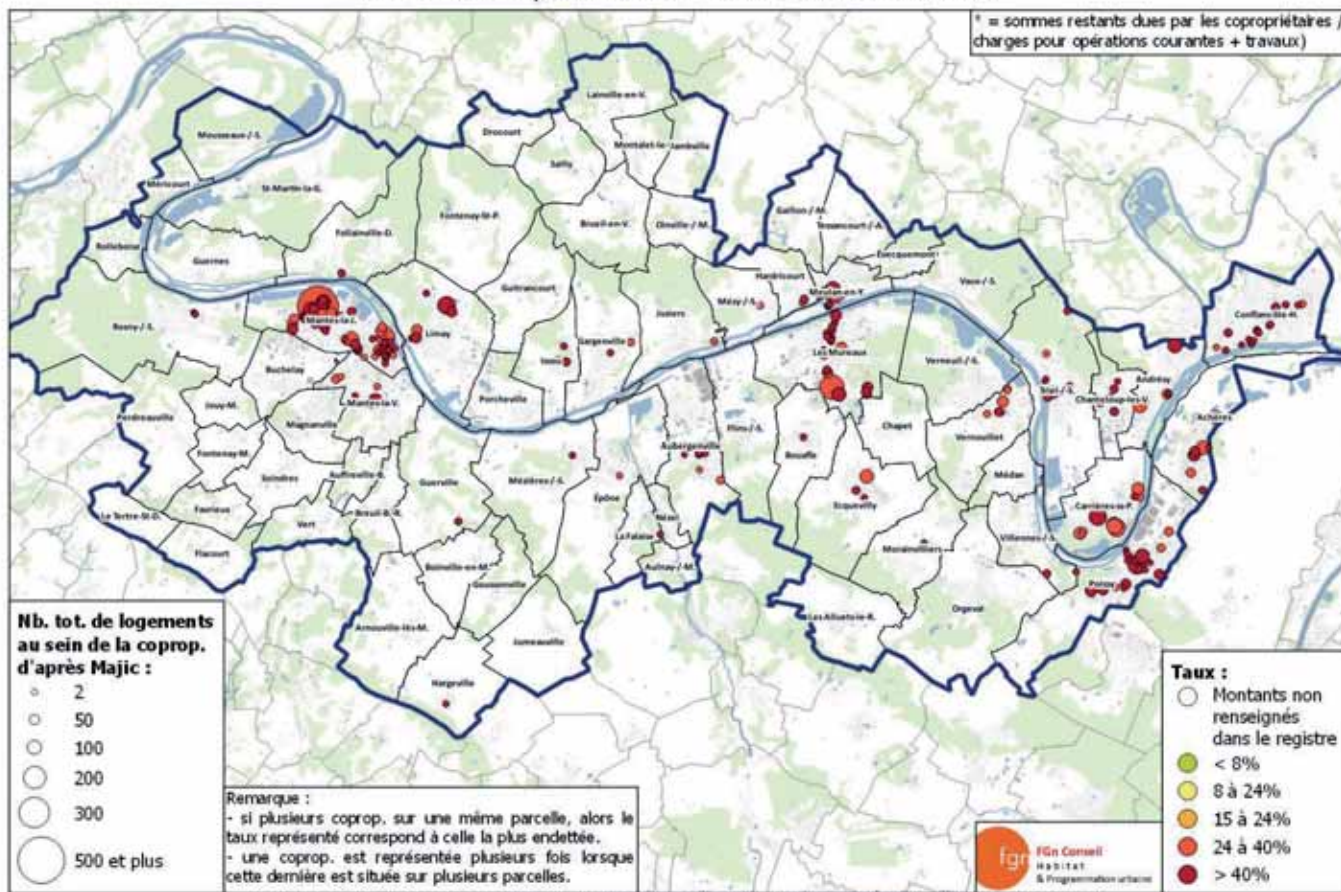
Localisation des copropriétés selon leurs dettes de charges

Taux d'impayés* au sein des copropriétés enregistrées dans le registre, au 2 mars 2020, dans la CU du Grand Paris Seine et Oise



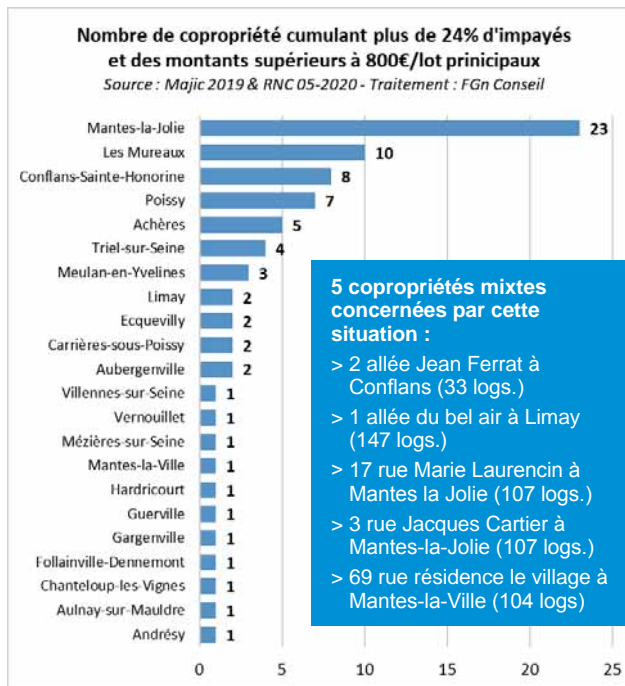
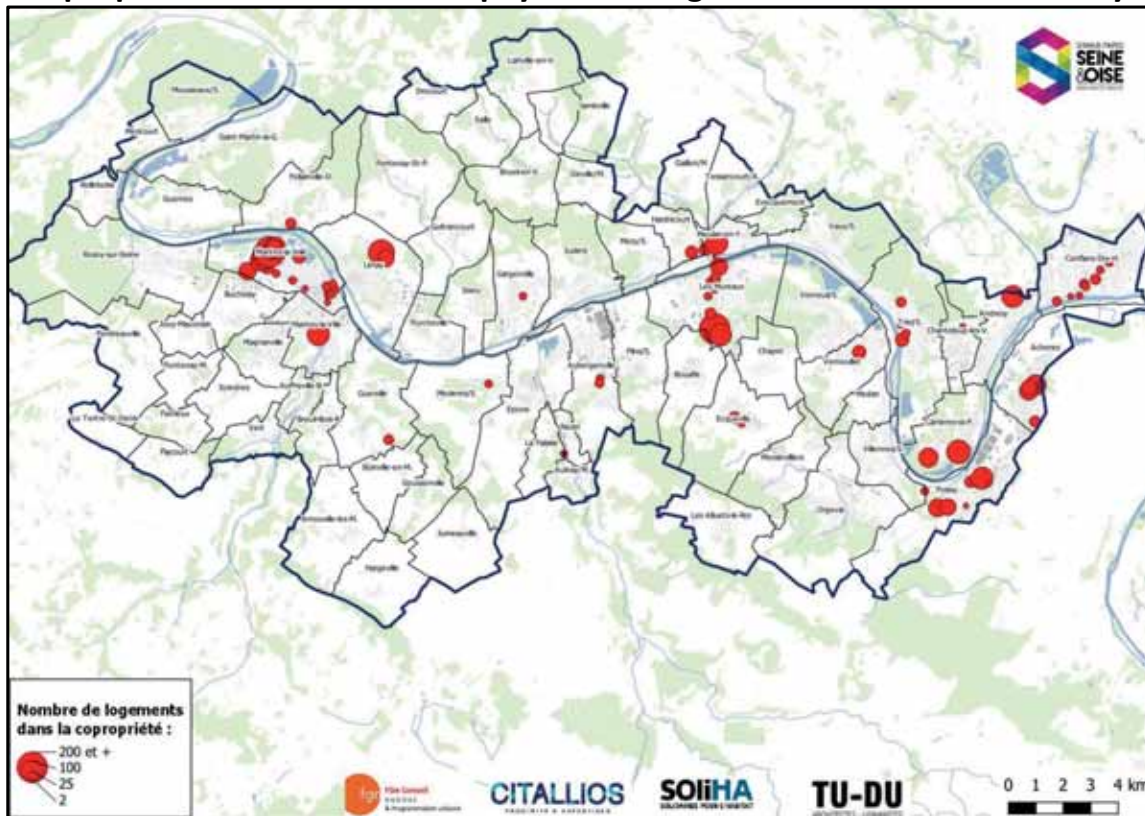
Focus sur les copropriétés qui présentent des forts taux d'impayés (dettes de charges courantes + travaux)

Taux d'impayés* au sein des copropriétés enregistrées dans le registre, au 2 mars 2020, dans la CU du Grand Paris Seine et Oise



79 copropriétés avec des fragilités de gestions importantes

Copropriétés cumulant des impayés de charges >25% et un montant moyen d'impayés >800€/lot





Analyse du dynamisme de la réhabilitation



Une activité récurrente sur le territoire

Depuis 2008, SOLIHA a géré près de **2 000 dossiers individuels** sur le territoire de la CU, et notamment :

> **936 ménages dans l'amélioration de leur habitat** (dans le cadre notamment du programme Habiter Mieux),

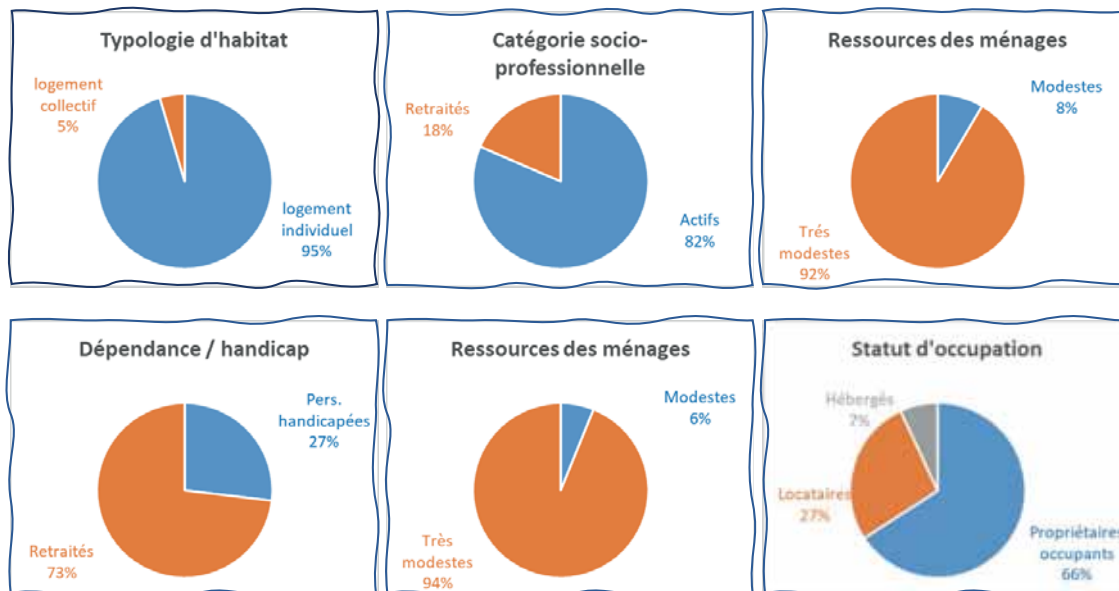
> **1 045 ménages dans l'adaptation de leur logement.**

> L'amélioration de l'habitat

Quasi exclusivement des propriétaires occupants, montant moyen de travaux : 21 400,00 € TTC, montant moyen de subventions : 10 000,00 €

> L'adaptation du logement

Quasi exclusivement des propriétaires occupants, montant moyen de travaux : 9 000,00 € TTC, montant moyen de subventions : 2 300,00 €



Sur les 9 villes constituant le périmètre d'étude, 269 ménages ont été concernés, dont

> 47% à Mantes-la-Ville,

> 20% à Conflans-Sainte-Honorine,

> 13% à Rosny-sur-Seine.



Une activité récurrente sur le territoire

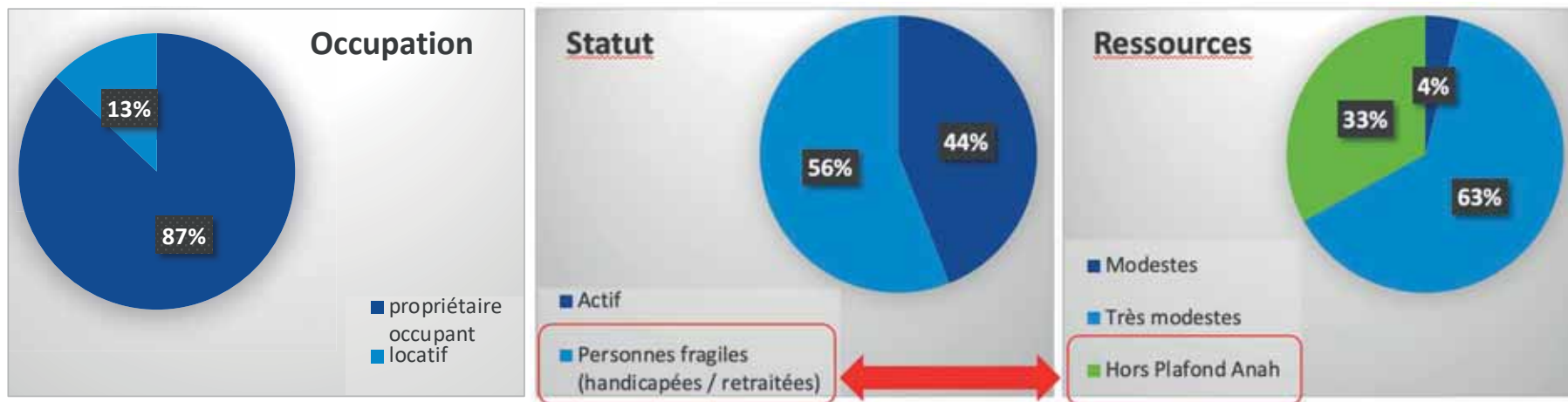
Première analyse des dossiers instruits par Soliha Yvelines Essonne depuis 2002



Une dynamique globale sur le territoire

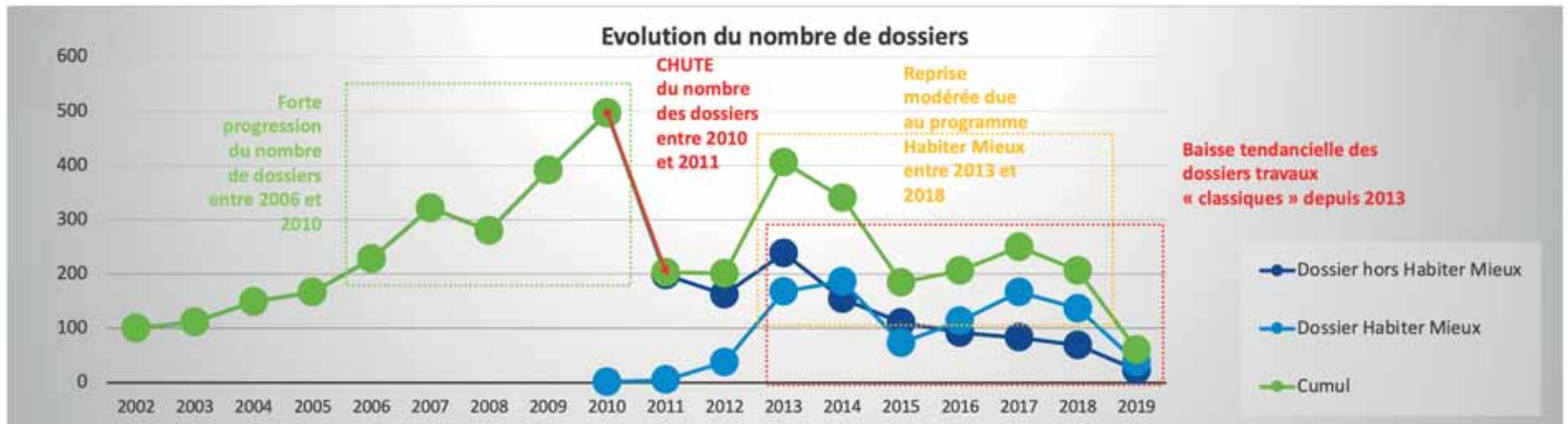
Activité soutenue et récurrente :

- > 283 dossiers par an en moyenne avec un tiers de dossiers pour des propriétaires au-dessus des plafonds Anah
- > Enjeu fort auprès des ménages fragiles (retraités / personnes handicapées)



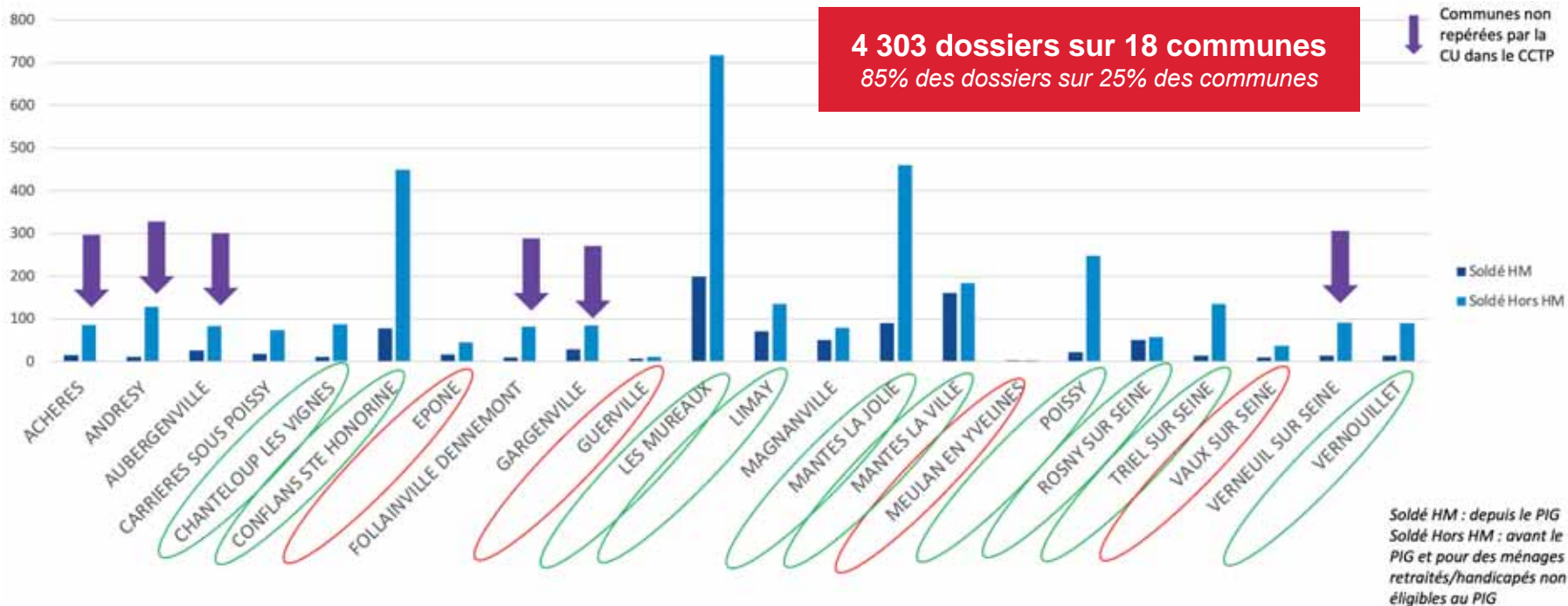
Une activité récurrente sur le territoire

Une activité qui dépend du niveau d'ambition des financeurs, des capacités financières des ménages et des périodes de remise en concurrence



Une activité récurrente sur le territoire

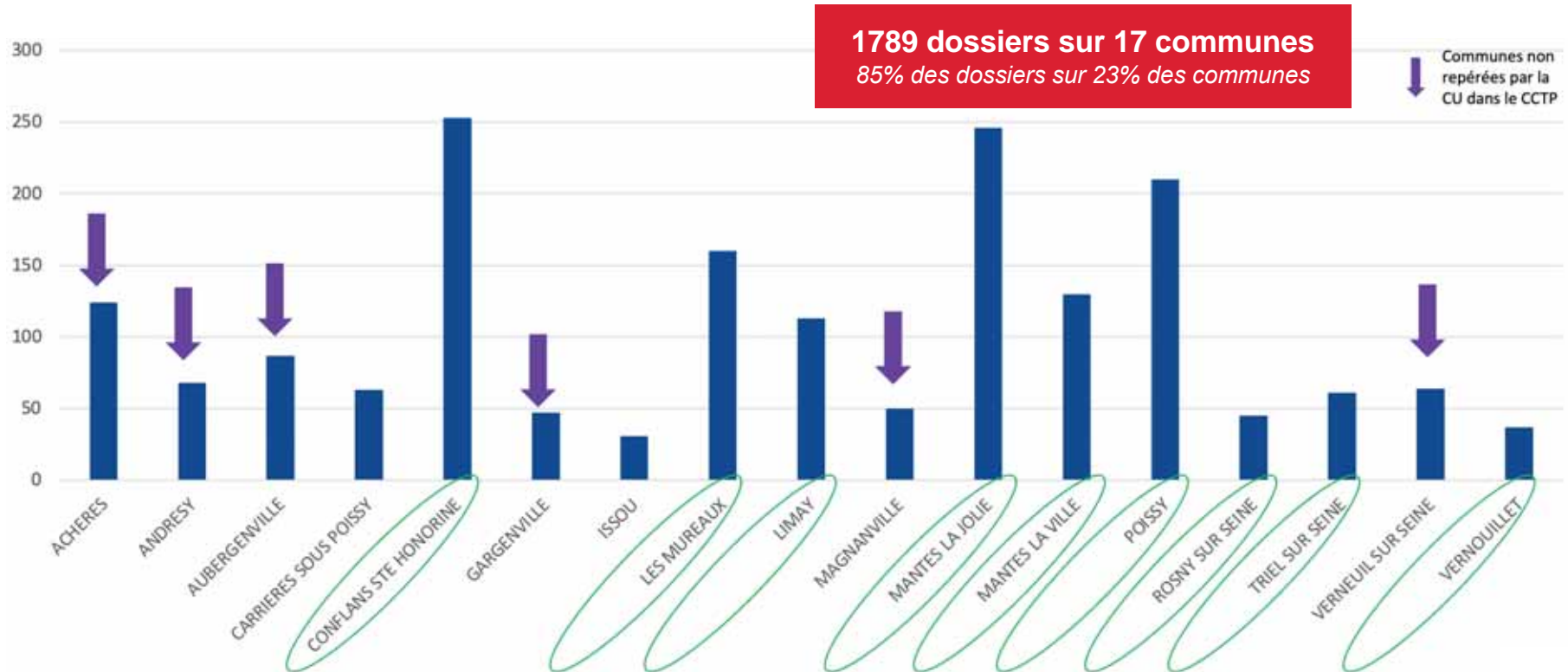
Première analyse des dossiers instruits par Soliha Yvelines Essonne depuis 2002



Une activité récurrente sur le territoire

Première analyse des dossiers instruits par Soliha Yvelines Essonne depuis 2006

SOLIHA Yvelines Essonne
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT



Une activité récurrente sur le territoire

Première analyse des dossiers instruits par Soliha Yvelines Essonne depuis 2006



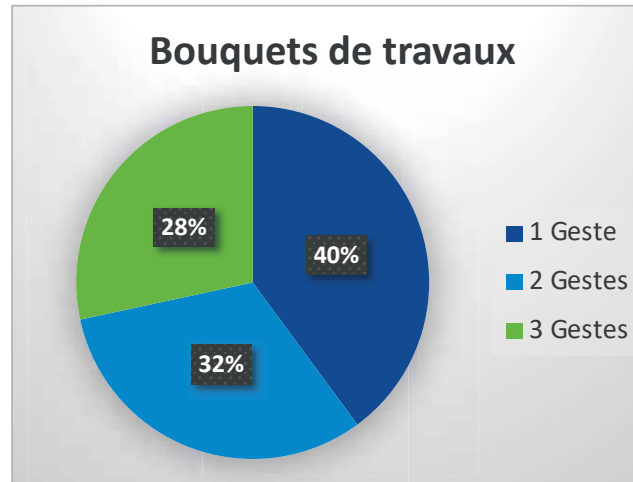
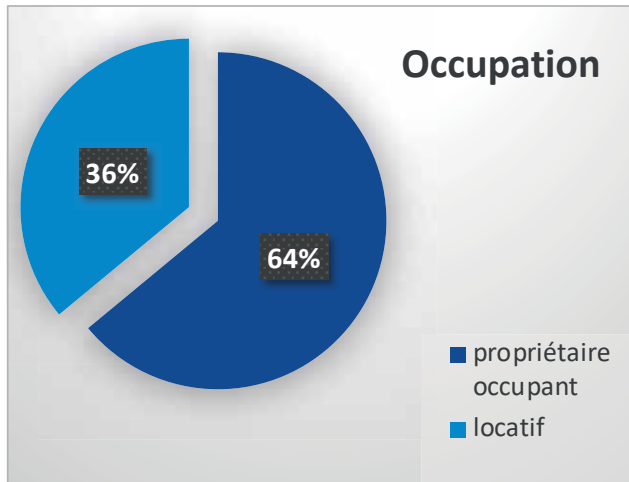
Une dynamique globale sur le territoire

Des volumes de travaux et d'activité très différents entre l'adaptation de logements [4,4 k€ par logement en moyenne] et l'économie d'énergie [12 k€ par logement en moyenne]

Travaux d'adaptation des logements

> 2 110 dossiers menés à terme depuis 2006

> 7,7 M€ de travaux (moyenne = 4,4 k€/logt et 4 k€ en valeur médiane)



Travaux d'économie d'énergie

> 52 M€ de travaux réalisés depuis 2002 [dont 23 M€ dans le cadre du PIG Habiter mieux]

Montants moyens / ville

12 k€/logt – valeur médiane des travaux

14 k€/logt valeur moyenne des travaux

Quelques villes avec un montant moyen

> 36 k€/logt [Medan, Le Tertre-Saint-Denis, Breuil-Bois-Robert, Evrecquemont]





Des fragilités du bâti confirmées par les arpentages de terrain



Localisation des immeubles selon leur niveau de dégradation constaté lors des arpentages de terrain

Informations méthodologiques

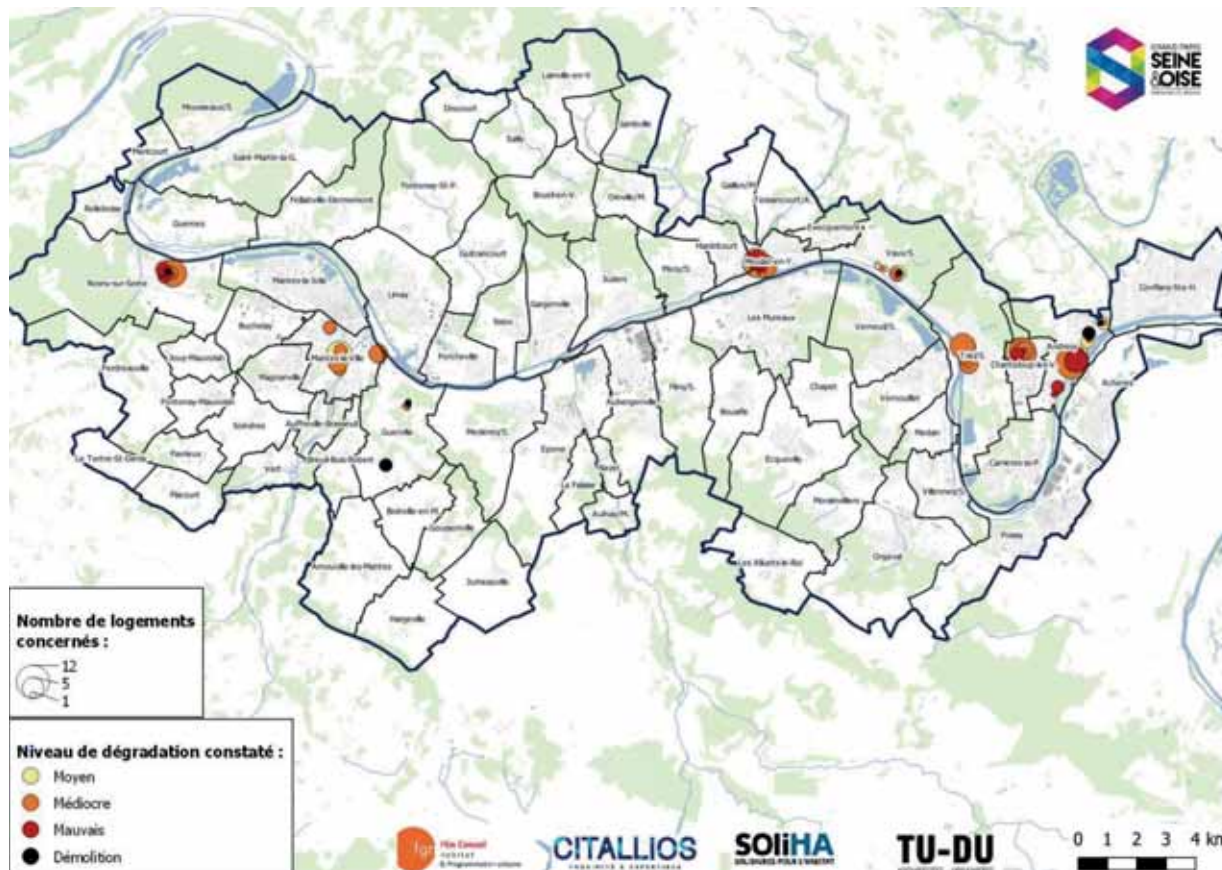
L'arpentage de terrain effectué début juillet s'est attaché à **définir le niveau de dégradation des bâtiments au regard de leurs aspects extérieurs** (façade, menuiseries, couvertures...) et quand l'accès était possible de leurs parties communes.

Compte tenu de l'importance du territoire, **le repérage et la réalisation de fiches immeubles ont été réalisés en priorité sur les immeubles les plus dégradés.**

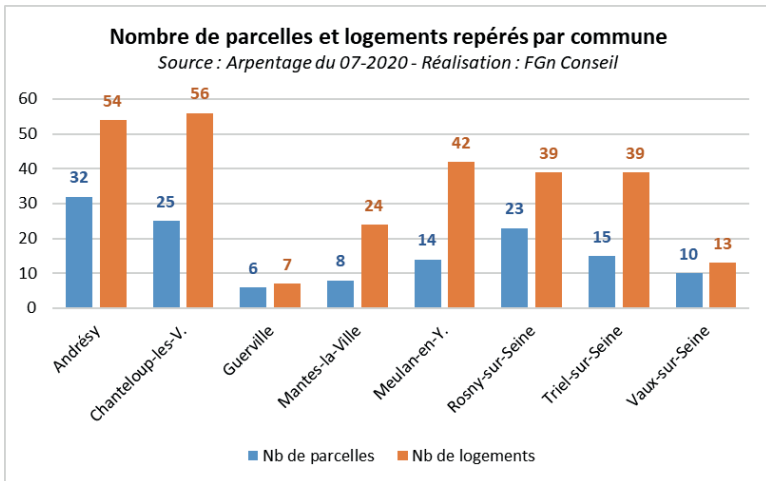
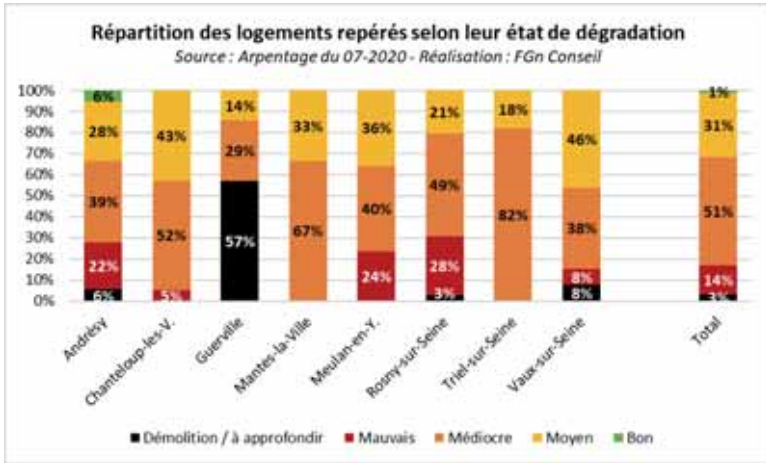
Les arpentages de terrain ont permis le repérage d'environ :

- > 130 parcelles
- > 275 logements

Les données présentées ici restent provisoires, en attente de nouvelles remontées de terrain.



La présence de bâtiments lourdement dégradés à Andrésy, Meulan-en-Yvelines et Rosny-sur-Seine



- Suite aux arpentages de terrain, les bâtiments ont été répartis dans les catégories suivantes :
- > **Moyen** : Désordre ponctuel et peu important sur un ou plusieurs postes du bâtiments (petites fissurations, simple vitrage...)
- > **Médiocre** : Désordre ponctuel sur l'ensemble des postes ou important sur un poste (fissuration importante, étanchéité, absence de menuiseries...)
- > **Mauvais** : Désordre généralisé sur plusieurs postes ou grave sur un poste (affaissement de toiture, fragilité de la structure...)
- > **Démolition / à approfondir** : Bâtiment en mauvais état dont la question de la conservation est posée.

Nombre de logements selon leur niveau de dégradation

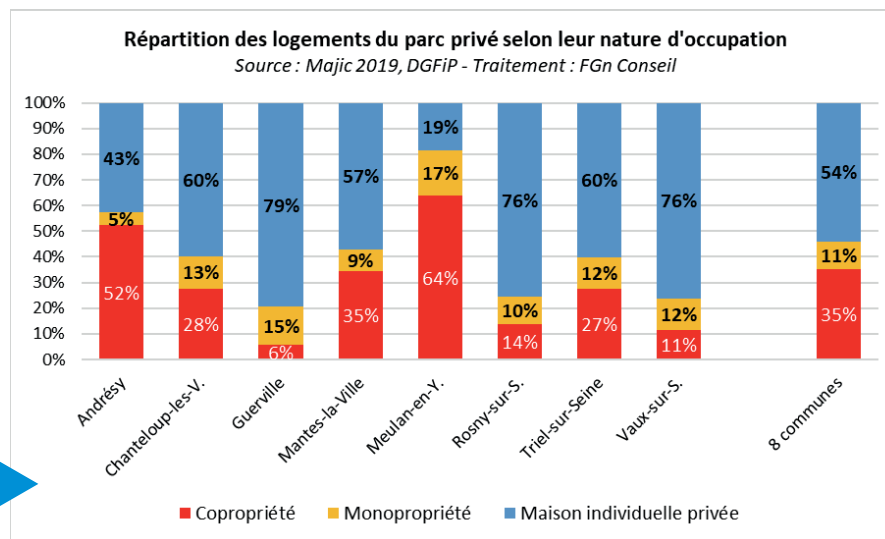
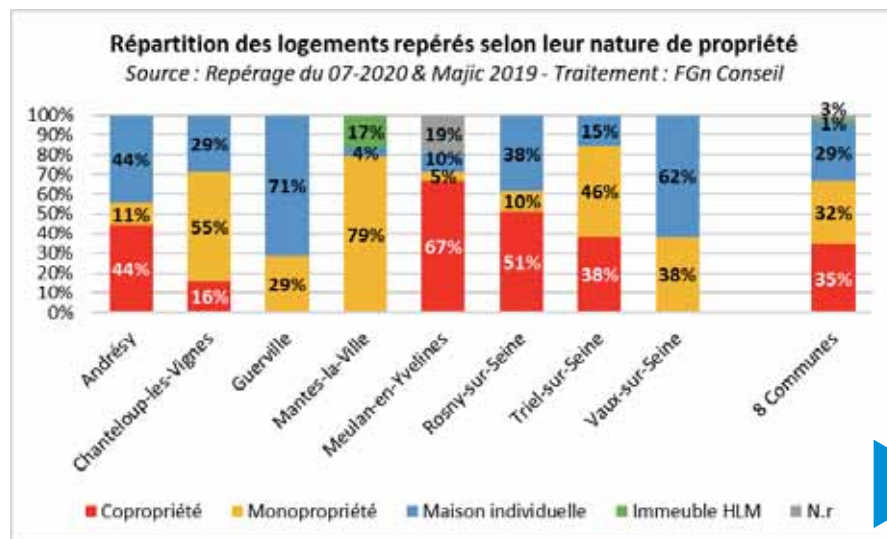
	Bon	Moyen	Médiocre	Mauvais	Démolition / à approfondir	Total
Andrésy	3	15	21	12	3	54
Chanteloup-les-V.	0	24	29	3	0	56
Guerville	0	1	2	0	4	7
Mantes-la-Ville	0	8	16	0	0	24
Meulan-en-Y.	0	15	17	10	0	42
Rosny-sur-Seine	0	8	19	11	1	39
Triel-sur-Seine	0	7	32	0	0	39
Vaux-sur-Seine	0	6	5	1	1	13
Total 8 communes	3	84	141	37	9	274



Compte tenu de leur proportion dans le parc privé, une part importante de logements dégradés en monopropriété

Bien que principalement situés dans les centres-villes, les logements repérés disposent de statuts de propriété très équilibrés avec près d'1/3 de logements en copropriété, 1/3 en monopropriété et 30% en maison individuelle.

- La comparaison des natures de propriété des bâtiments repérés avec la composition du parc privé montre toutefois une forte surreprésentation des monopropriétés dans le parc dégradé. À l'échelle des 8 communes arpentées, les logements en monopropriété représentent 32% du parc repéré alors qu'ils constituent seulement 11% du parc de logement.



RAPPEL DU DIAGNOSTIC



DIAGNOSTIC

ZOOM SUR les mobilités résidentielles



L'impact du solde migratoire dans l'évolution démographique de GPS&O depuis 1968

Depuis 1968, GPS&O connaît une croissance démographique forte et continue. Elle est d'ailleurs plus marquée au sein de GPS&O (+ 81 % depuis 1968) que dans les Yvelines (+ 69 %) et l'Île-de-France (+ 52 %) sur cette période. Au sein de la communauté urbaine et depuis 1968, le secteur Ouest se distingue par une croissance démographique plus marquée que les secteurs Est et le secteur Centre (+ 91 % contre respectivement + 80 % et + 68 %).

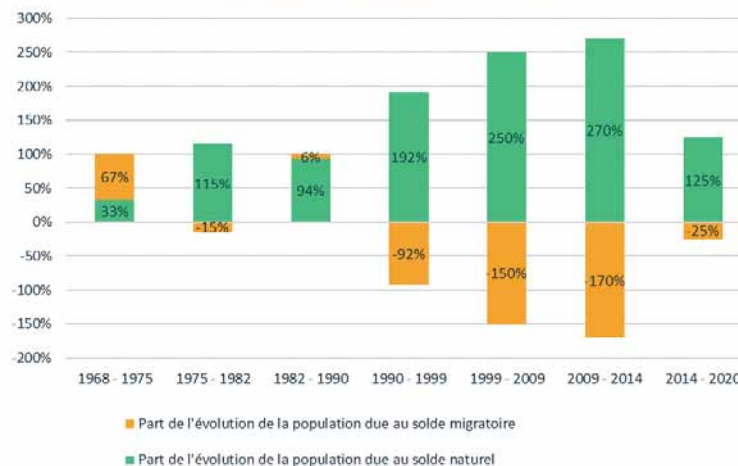


Cependant, si la croissance a été majoritairement portée par le secteur Ouest de l'EPCI depuis 1968, la dynamique s'est progressivement rééquilibrée, voire inversée au profit du secteur Est. Les communes qui le composent, situées à proximité de la couronne parisienne, connaissent aujourd'hui en moyenne une croissance démographique de 7,6 % depuis 2014 contre 7 % pour les communes de l'Ouest et seulement 4,3 % pour celles du Centre. Alors que l'Est compte pour 46 % de la population de GPS&O, sa croissance démographique a participé à 60 % de la croissance totale de l'EPCI sur la période 2014-2020 ; à l'inverse, le secteur Ouest compte pour 34 % de la population mais n'a participé qu'à 20 % de la croissance de GPS&O sur cette même période.

La croissance démographique peut s'expliquer par deux facteurs : le solde naturel, c'est-à-dire la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période, et le solde migratoire, c'est-à-dire la différence entre le nombre de personnes entrées sur un territoire donné et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours d'une période.

En distinguant la part de la croissance démographique due à chacun de ces deux facteurs, on remarque ainsi que **le solde migratoire a toujours eu un impact négatif sur la croissance de GPS&O depuis les années 1990**. Alors que 6 % de la croissance était due aux nouveaux arrivants entre 1982 et 1990 (environ 2000 habitants), le solde migratoire du territoire s'est dégradé et est passé de - 15 700 habitants entre 1990 et 1999 à - 21 600 entre 2000 et 2009, puis à - 13 200 entre 2009 et 2014. Sur la période récente (2014-2020), si le solde migratoire est toujours négatif (- 4 700), il s'est cependant amélioré et n'impacte négativement la croissance démographique que de 25 % contre 170 % pour la période 2009-2014.

Impact du solde migratoire et du solde naturel sur l'évolution du nombre d'habitants de GPS&O



Source : Insee, 2020



Il est également important de rappeler que le solde migratoire impacte différemment la croissance en fonction des communes de GPS&O. En effet, Entre 2014 et 2020, 52 communes gagnent des habitants et 21 en perdent. Les communes gagnant des habitants sont divisées entre celles qui en gagnent grâce à leur solde naturel et migratoire, et celles qui en gagnent uniquement grâce à leur solde naturel. Seules deux communes gagnent des habitants uniquement grâce au solde migratoire. En revanche, **toutes les communes qui perdent des habitants ont le même profil : un solde migratoire négatif et un solde naturel positif.**

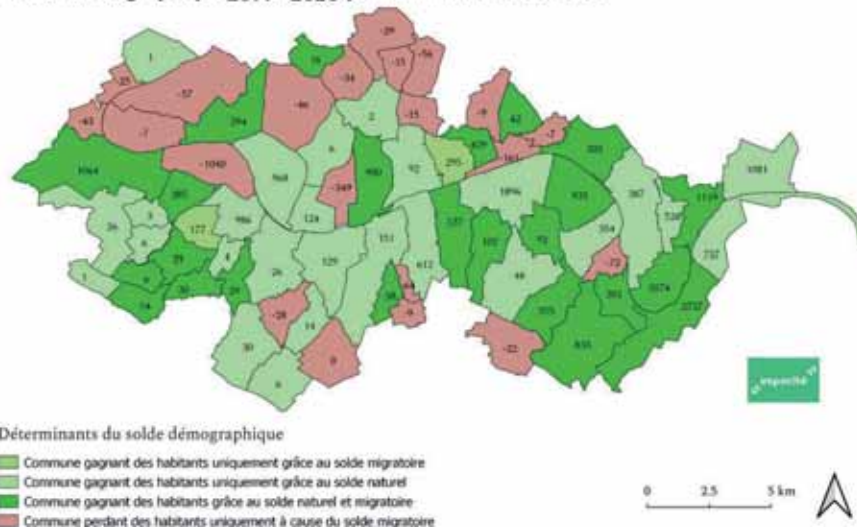
Ainsi, GPS&O gagne des habitants grâce à son solde naturel positif, mais le solde migratoire impacte à la baisse cette croissance depuis plusieurs décennies. Cependant :

- ▶ **A l'échelle de GPS&O, le solde migratoire est largement moins négatif entre 2014 et 2020 qu'entre 2009 et 2014. Cela est particulièrement due à l'attractivité du secteur Est**
- ▶ Le secteur Est et certaines communes gagnent d'ailleurs des habitants grâce aux mobilités résidentielles sur cette période.

L'objet de cette étude est :

- ▶ De comprendre si les dynamiques très récentes (2019 – 2020) sont semblables à celles observées sur les périodes précédentes
- ▶ D'analyser les typologies de mobilités résidentielles, s'interroger sur les caractéristiques socio-économiques des arrivants et des entrants et comprendre vers quels types de logement et de territoires les personnes en mobilité résidentielle se dirigent
- ▶ D'analyser les soldes migratoires par origines géographiques et caractéristiques socio-économiques

Solde démographique 2014 - 2020 par communes de GPS&O



Les mobilités résidentielles des arrivants sur GPS&O entre 2019 et 2020 : origines géographiques et caractéristiques socio-économiques

3 types de mobilités résidentielles sont distinguées au sein de cette étude :

- 1 ► **Les mobilités infra-communales** : Personnes habitant à GPS&O et ayant déménagé entre 2019 et 2020 sur la commune au sein de laquelle ils habitaient déjà
- 2 ► **Les mobilités infra-GPS&O** : Personnes habitant à GPS&O et ayant déménagé entre 2019 et 2020 depuis une autre commune de GPS&O
- 3 ► **Les mobilités externes** : Personnes habitant à GPS&O et ayant déménagé entre 2019 et 2020 depuis une commune externe à GPS&O

	Habitants de GPS&O en 2020	Habitants de GPS&O ayant changé de logement entre 2019 et 2020	Dont habitants ayant déménagé sur la même commune (mobilité infra communale)	Dont habitants ayant déménagé sur une autre commune de GPS&O (mobilité infra GPS&O)	Dont habitants venant de l'extérieur de GPS&O (mobilité externe)
Nombre	/	36 252	10 152	10 281	15 819
Part	100 %	8,7 %	28 %	28 %	44 %

Source : Insee, traitement Espacit.

Ainsi, en 2020, 8,7 % des habitants de GPS&O avaient déménagé entre 2019 et 2020 contre 10,1 % à l'échelle nationale¹. Parmi eux, 28 % habitaient l'année précédente sur la même commune (mobilité infra-communale), 28 % habitaient une autre commune de GPS&O (mobilité infra-GPS&O) et 44 % venaient d'une commune externe à la communauté urbaine.

Ces observations diffèrent cependant en fonction de plusieurs variables :

- **Les secteurs Est – Centre – Ouest** : La part de la population ayant changé de logement en 2019 et vivant à GPS&O en 2020 est relativement équivalente entre les 3 secteurs (environ 9 %). Le secteur Est se démarque cependant par une part plus importante de sa population issue d'un territoire externe à GPS&O : 4,5 % contre 3 % pour les secteurs Centre et Ouest
- **Les taux de logements sociaux** : Les taux de logement sociaux des communes ont des effets sur les parcours résidentiels, mais le parc social n'est pas une condition nécessaire pour faciliter les mobilités : en effet, la part des personnes ayant déménagé entre 2019 et 2020 est de plus de 10 % pour les communes ayant entre 5 % et 15 % de logement social, contre 8,5 % pour les communes ayant plus de 25 % de logement social. En revanche, plus le taux de logement social est élevé, plus la part des mobilités infra-communales est importante : le logement social facilite les parcours résidentiels infra-communaux.

¹ / Insee, « En 2021, des déménagements un peu plus nombreux qu'avant la crise sanitaire depuis l'Île-de-France vers les autres régions », 2023



Les mobilités infra-communales

Les catégories socio-professionnelles : Plus de profils d'actifs, notamment pour les employés, les ouvriers et les professions intermédiaires

On note peu de différence entre les catégories socio-professionnelles (CSP) des habitants de GPS&O n'ayant pas changé de logement entre 2019 et 2020, et ceux ayant connu une mobilité infra communale. Les dynamiques les plus remarquables sont la sur-représentation des ouvriers dans les mobilités (12 % contre 8 % de la population n'ayant pas déménagé) et la sous-représentation des retraités (6 % des mobilités internes contre 18 % de la population n'ayant pas connu de mobilité). Les cadres sont sur-représentés sur le secteur Est par rapport aux autres secteurs, mais la part qu'ils représentent dans les mobilités infra-communales correspond globalement à celle de l'ensemble de la population sur le secteur.

Des mobilités infra-communales marquées par la jeunesse des profils

Presque 3 personnes sur 4 ayant déménagé sur leur commune en 2020 ont moins de 40 ans alors que ces derniers représentent environ 50 % de la population habitant sur GPS&O. A l'inverse, les plus de 65 ans représentent seulement 5 % des flux de mobilités infra-communales contre plus de 16 % des personnes n'ayant pas connu de mobilité. Il y a peu de différence entre les secteurs (légère sous-représentation des moins de 25 ans sur le secteur Est).

Des mobilités qui s'orientent peu vers la propriété, mais vers le parc locatif privé ou social

Les résidents de GPS&O ayant connu une mobilité résidentielle infra-communale entre 2019 et 2020 sont répartis de manière assez équivalente entre les propriétaires (35 %), les locataires HLM (32 %) et les locataires du parc privé (27 %). Cependant, les propriétaires sont sous-représentés dans la mesure où ils représentent 56 % de la population totale contre seulement 35 % des personnes en mobilité infra-communale. On note ainsi que la présence du parc social et du parc privé locatif facilite les mobilités infra-communales.

Une plus forte représentation des familles monoparentales

Les résidents faisant partie d'une famille monoparentale et ayant connu une mobilité résidentielle infra-communale entre 2019 et 2020 sont sur-représentés par rapport à ceux n'en ayant pas connu : 16 % contre 13 %. A l'inverse, les enfants de couples et les adultes de couples sans enfants sont légèrement sous-représentés.

Les mobilités infra-GPS&O

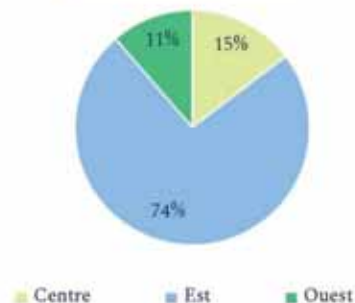
Au-delà des caractéristiques socio-économiques des habitants, l'analyse des mobilités infra-GPS&O nécessite de prendre en compte leurs origines géographiques ainsi que les dynamiques existantes entre les secteurs mêmes : d'où viennent les personnes qui vivaient déjà à GPS&O et ont changé de commune entre 2019 et 2020 ? Quels sont les secteurs du territoire qui gagnent des habitants par rapport aux autres ?

En regardant les origines géographiques des personnes s'étant installées sur les différents secteurs de GPS&O, on remarque que le Centre se distingue par une part plus faible d'arrivants depuis une commune de son propre secteur.

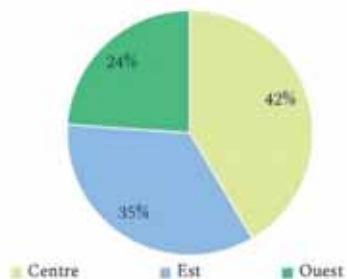
Origine des personnes s'étant installées sur le secteur Ouest depuis une autre commune de GPS&O



Origine des personnes s'étant installées sur le secteur Est depuis une autre commune de GPS&O



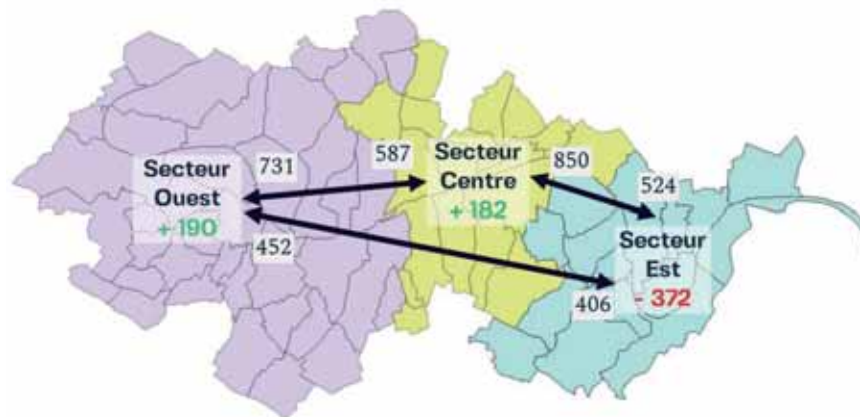
Origine des personnes s'étant installées sur le secteur Centre depuis une autre commune de GPS&O



Les soldes migratoires montrent que le territoire est marqué par un phénomène de « **report vers l'Ouest** » des habitants. En effet, le solde migratoire du secteur Ouest est positif par rapport au Centre (+144) et à l'Est (+46) alors que le solde migratoire du secteur Est est négatif par rapport au Centre (-325) et à l'Ouest (-46). Ce phénomène est cependant à relativiser : il existe également des mobilités résidentielles du secteur Ouest vers le Centre et vers l'Est.

Soldes migratoires 2019-2020 entre les secteurs de GPS&O

(Source : Insee)



Des caractéristiques socio-économiques semblables à celle des résidents en mobilité infra-communale

Les caractéristiques des personnes ayant connu une mobilité infra-GPS&O entre 2019 et 2020 sont globalement semblables à celles des personnes ayant connu des mobilités infra-communales. On notera particulièrement :

- ▶ Une surreprésentation des employés, des ouvriers et des professions intermédiaires dans les arrivants depuis une autre commune de GPS&O
- ▶ Comme pour les mobilités infra-communales, une sur-représentation des moins de 25 ans (Entre 36 et 37 % des mobilités infra-GPS&O en fonction des secteurs) et des 25-40 ans (entre 37 % et 39 % des mobilités infra-GPS&O en fonction des secteurs)
- ▶ Une sur-représentation des locataires du parc privé parmi les arrivants par rapport à la population n'ayant pas déménagé, surtout sur le secteur centre / Une sous-représentation des locataires HLM surtout sur le secteur Ouest, et des propriétaires (moins important que pour les mobilités infra-communales)
- ▶ Une sur-représentation des personnes vivant seules, une sous-représentation des enfants de couples

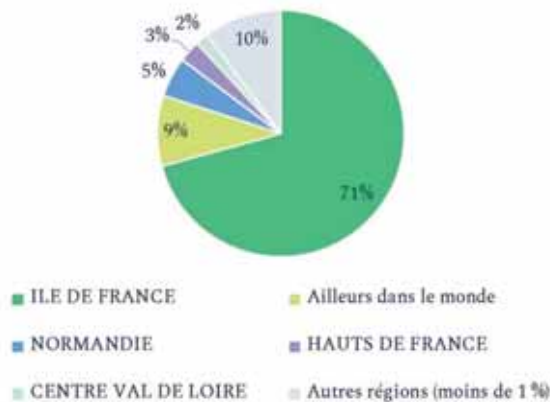


Les mobilités depuis une commune externe à GPS&O

Les nouveaux arrivants sur le territoire : une majorité de franciliens, particulièrement sur le secteur Est

La majorité des personnes s'étant installées sur GPS&O en 2020 et qui n'habitaient pas dans la communauté urbaine viennent de l'Île de France : c'est particulièrement le cas pour les communes du secteur Est (74 % contre 64 % pour le secteur Ouest), ce qui s'explique en partie par la proximité géographique de ces communes avec celles d'Île de France qui connaissent le plus de départs, comme Paris (Paris étant par ailleurs la commune d'origine hors GPS&O depuis laquelle le nombre d'arrivant en 2020 est le plus important : environ 1 000 personnes)

Région d'origine des 15 819 personnes s'étant installées sur GPS&O en 2020 (Source : Insee)



Cette variable de la « proximité résidentielle » s'observe également avec les départements d'origine des arrivants d'Île de France : ainsi, parmi les franciliens, un tiers des nouveaux arrivants sont issus des Yvelines. Dans ce cas, cette observation est particulièrement vraie pour le secteur Ouest : 39 % contre 30 % pour le Centre et 33 % pour l'Est.

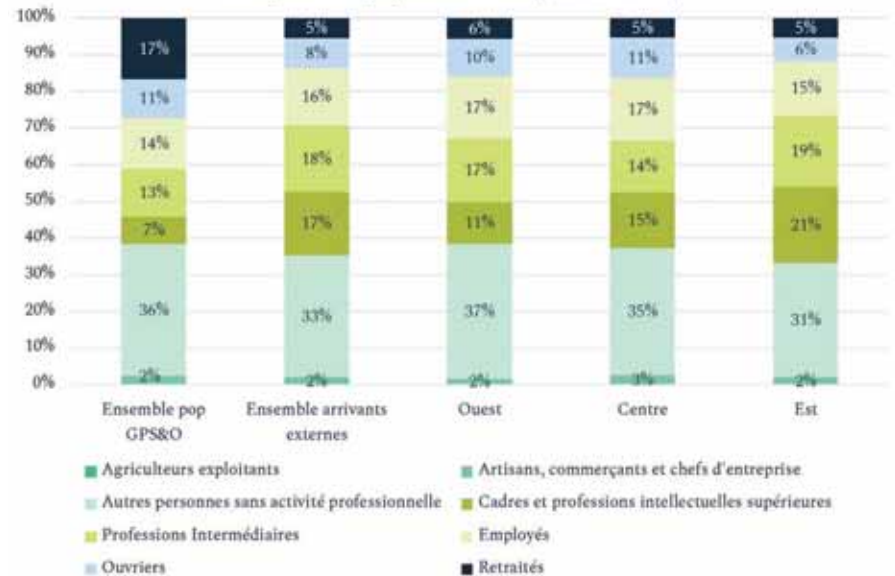
Les caractéristiques socio-économiques : de légères différences par rapport aux mobilités infra-communales et infra-GPS&O

Une sur-représentation des cadres et des professions intermédiaires

Dans l'ensemble, on note une légère sous-représentation des ouvriers (surtout sur le secteur Est) parmi les arrivants depuis un territoire externe, et une sur-représentation importante des cadres et des professions intermédiaires (35 % des arrivants contre 20 % de la population actuelle), visible sur tous les secteurs mais particulièrement à l'Est.

On note également une sur-représentation des actifs ayant un emploi (54 % des arrivants depuis un territoire externe à GPS&O contre 42 % des occupants) et une légère sur-représentation des chômeurs (9 % contre 6 %), mais une sous-représentation des retraités.

CSP des habitants arrivants depuis un territoire externe à GPS&O comparée à la population totale (Source : Insee)



Une légère sur-représentation des couples sans enfants et peu de familles

Dans l'ensemble, il y a peu de différence entre les modes de cohabitation des nouveaux arrivants et des personnes vivant au sein de GPS&O. On notera :

- ▶ Une légère sous-représentation des adultes de couples avec enfants et des enfants de couples (donc des familles : 53 % de l'ensemble de la population de GPS&O contre 43 % des nouveaux arrivants)
- ▶ Une légère sur-représentation des couples sans enfants et des personnes vivant seules ou hors famille dans un ménage de plusieurs personnes

Des statuts d'occupations similaires à ceux des mobilités infra-GPS&O

- ▶ Comme pour les mobilités infra-GPS&O, on observe une sous-représentation de la part des propriétaires et des locataires du parc social dans les arrivants depuis une commune externe à la CU, par rapport à la population actuelle
- ▶ On remarque également une sur-représentation importante des locataires du parc privé

En synthèse : le profil des personnes ayant déménagé entre 2019 et 2020 et habitant à GPS&O

CSP

Sur-représentation des actifs par rapport à population totale, notamment des employés, ouvriers et professions intermédiaires

Spécificité des arrivants sur le territoire depuis une commune externe à GPS&O : pas de sur-représentation des ouvriers et employés mais des cadres

Âge

Des profils plus jeunes parmi les personnes en mobilité par rapport à la population actuelle

Une surreprésentation des enfants dans les mobilités infra-communales, contre une surreprésentation importante des 25-39 ans dans les arrivées depuis une commune externe à GPS&O

Statut d'occupation

Moins de propriétaires et de locataires HLM parmi les personnes en mobilité par rapport à la population actuelle, mais **une surreprésentation des locataires du parc privé**

*Spécificité des mobilités infra-communales : plus de locataires HLM
→ Le parc social favorise les mobilités au sein des communes*

Modes de cohabitation

Plus les mobilités sont externes, moins les profils sont familiaux

Infra-communale : légère sur-représentation des familles monoparentales

Infra-GPS&O : les enfants sont légèrement sous-représentés, les personnes seules sur-représentées

Externes : Les couples sans enfants et les personnes seules ou hors famille sont sur-représentées

Les mobilités résidentielles des partants de GPS&O entre 2019 et 2020 : destinations géographiques et caractéristiques socio-économiques

Environ 16 000 personnes sont parties de GPS&O entre 2019 et 2020 : 50 % d'entre elles habitaient sur le secteur Est.

Les destinations géographiques des départs depuis GPS&O

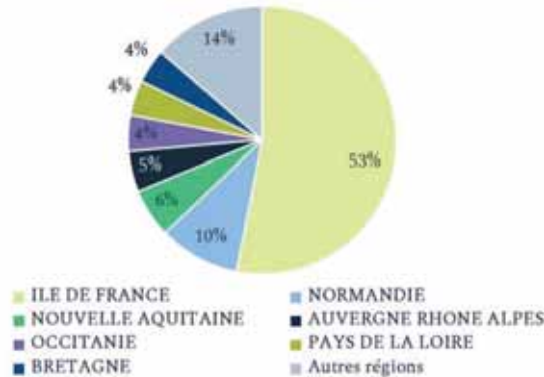
Les horizons des départs de GPS&O sont plus diversifiés que les arrivées : alors que plus de deux arrivants sur trois habitaient en Ile-de-France, il n'y a qu'une personne sur deux sortant de GPS&O qui s'installe en Ile-de-France.

Ce taux est plus important au sein du secteur Est (57 % des partants), alors qu'au sein des secteurs Centre et Ouest la part des départs vers la Normandie est plus importante que sur le reste du territoire (14 % et 13 % contre une moyenne de 10 % à l'échelle de GPS&O). Le choix des destinations des partants s'explique donc en partie par des enjeux de proximité géographique.



Plus d'une personne sur trois s'étant installée en Ile-de-France l'a fait dans les Yvelines : cela est particulièrement le cas pour les personnes qui vivaient dans le secteur Ouest, alors qu'on note une tendance plus importante des anciens habitants du secteur Est à s'installer dans le Val d'Oise. Environ 10 % des départs vers l'Ile-de-France ont pour destination Paris.

Région de destination des 16 000 personnes ayant déménagé en dehors de GPS&O en 2019-2020 (source : Insee)



Les caractéristiques socio-économiques des départs

Dans l'ensemble, les profils socio-économiques des personnes partant de GPS&O ressemblent à ceux des personnes s'installant sur le territoire. Cela s'explique par des dynamiques nationales que l'on retrouve au niveau local, comme l'âge des personnes (plus forte propension des jeunes à déménager) ou le statut d'occupation (plus forte propension des locataires du parc privé à déménager par rapport aux propriétaires)². Néanmoins, des différences existent et notamment entre les secteurs de GPS&O.

2 / Insee, « En 2021, des déménagements un peu plus nombreux qu'avant la crise sanitaire depuis l'Ile-de-France vers les autres régions », 2023

Une sur-représentation des cadres et des professions intermédiaires parmi les départs

Les cadres et les professions intermédiaires sont sur-représentés dans les départs par rapport à la population du territoire qu'ils quittent : ils représentent en effet 35 % des partants contre 23 % de la population totale de GPS&O. Cette dynamique est visible sur l'ensemble de la communauté urbaine mais particulièrement sur le secteur Est.

Comme à l'échelle nationale, des profils de départs plutôt jeunes et s'orientant vers le locatif privé

Les 15-24 sont sur-représentés dans les personnes sortant de GPS&O, et ce sur tous les secteurs. La sur-représentation des 25-39 est cependant encore plus importante puisqu'ils représentent 36 % des départs contre 20 % de la population totale. Il est intéressant de noter que les 40-64 ans sont assez largement sous-représentés dans les départs (21 % contre 32 % de la population).

Les départs sont très majoritairement tournés vers le locatif privé puisque 40 % des personnes étant parties de GPS&O en 2019 habitent au sein du locatif privé en 2020, alors que seule 14 % de la population de GPS&O vit au sein de ce parc. A l'inverse, 54 % des habitants sont des propriétaires alors que seulement 32 % des personnes étant parties de GPS&O entre 2019 et 2020 sont aujourd'hui propriétaires (pas de grande différence entre les secteurs).

Enfin, les personnes vivant seules sont sur-représentées dans les départs alors que les familles sont sous-représentées : 36 % des personnes étant parti de la CU faisaient partie d'un ménage de type « couple avec enfants » alors qu'ils représentent 50 % de la population actuelle de GPS&O.



En synthèse : les soldes migratoires du territoire

Après avoir étudié le volume et les caractéristiques des arrivées et des départs depuis et vers GPS&O, l'analyse des soldes migratoires permet de donner une vision claire de l'impact des mobilités résidentielles sur les territoires : quels sont les communes qui perdent plus d'habitants qu'elles n'en gagnent avec les mobilités résidentielles ? Par rapport à quels territoires ? Pour quels profils socio-économique GPS&O est-il attractif ?

GPS&O : un solde migratoire de moins en moins négatif

Arrivées sur GPS&O en 2019-2020	Départs de GPS&O en 2019-2020	Solde migratoire
15 812	15 946	- 134

Le solde migratoire de GPS&O en 2019-2020 est de – 134 habitants (Insee). S'il est donc toujours négatif, il est sensiblement moins important que sur l'ensemble de la période 2014-2020 qui recense une perte de 4 689 habitants (soit en moyenne 780/an) par rapport aux territoires externes à l'EPCI. Ce résultat s'inscrit dans la dynamique d'amélioration du solde migratoire de GPS&O observée depuis le début des années 2010.

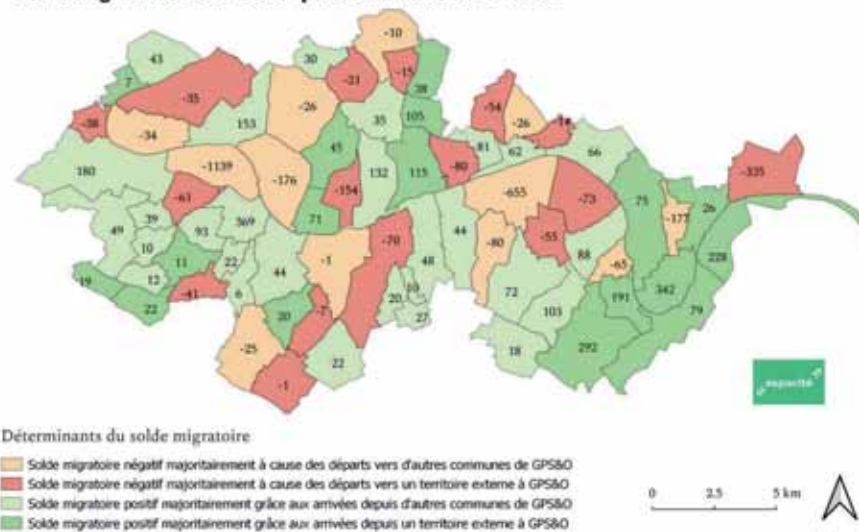
Les différences entre secteurs sont globalement semblables entre 2019-2020 et la période 2014-2020, avec un solde positif pour le secteur Est et négatif sur l'Ouest et le Centre³. Le gain d'habitants de l'Ouest et du Centre par rapport aux autres secteurs de GPS&O ne permet pas de compenser les départs vers des territoires externes à l'EPCI. A l'inverse, le secteur Est perd des habitants par rapport au reste de GPS&O (phénomène de « report vers l'Ouest » des habitants) mais en gagne par rapport aux territoires externes à la communauté urbaine.

	Secteur Ouest	Secteur Centre	Secteur Est
Solde migratoire total	- 415	- 197	+ 743
Solde migratoire par rapport aux autres secteurs de GPS&O	+ 310	+ 211	- 296
Solde migratoire par rapport aux territoires externes à GPS&O	- 745	- 428	+ 1040

3 / Note : la somme des soldes migratoires par secteurs n'est pas égale à celui de GPS&O car ce dernier ne prend pas en compte les migrations infra-GPS&O

A une échelle plus fine, on observe également que la majorité des communes ayant un solde migratoire positif grâce à l'arrivée d'habitants externes à GPS&O sont situées à l'Est. La cartographie du solde migratoire 2019-2020 par commune de GPS&O permet d'observer quelles sont celles qui « alimentent » les autres communes de GPS&O (en orange sur la carte), dans la mesure où leur solde migratoire négatif s'explique à plus de 50 % par des déménagements vers d'autres communes de la Communauté Urbaine.

Solde migratoire 2019-2020 par communes de GPS&O



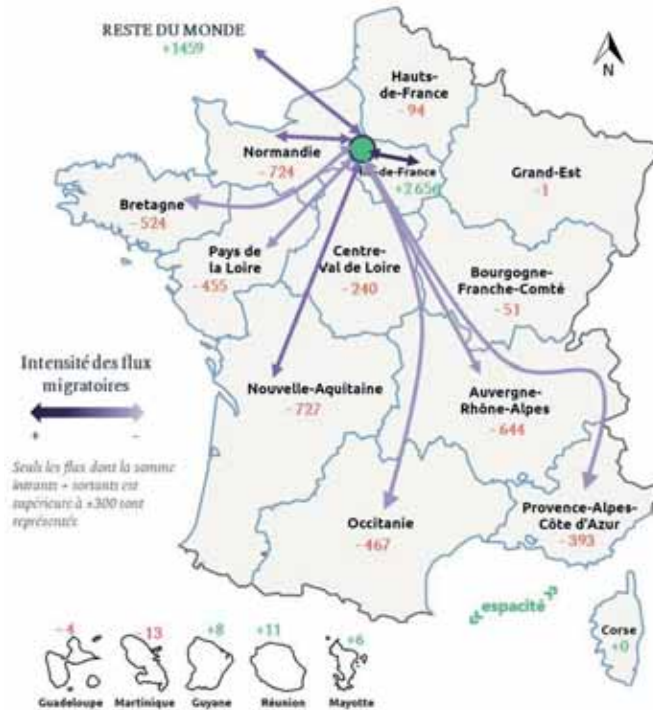
Les soldes migratoires de GPS&O par territoires

Les soldes migratoires par régions

Le solde migratoire relativement à l'équilibre de GPS&O sur 2019-2020 s'explique par un gain important d'habitants par rapport à l'Ile de France (+ 2 656 habitants) et au reste du monde. Les soldes migratoires sont en revanche négatifs pour toutes les autres régions métropolitaines. L'intensité des flux migratoires (habitants rentrants et sortants du territoires) est très importante avec l'Ile de France, mais également avec la Normandie et la Nouvelle-Aquitaine.

Soldes migratoires 2019-2020 de GPS&O par régions et intensité des flux migratoires

(Source : Insee)

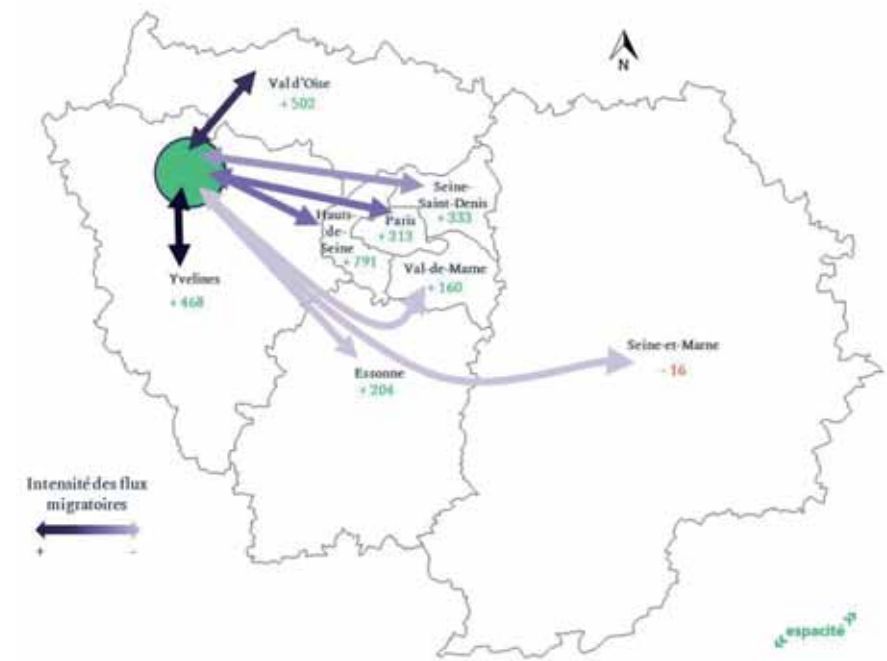


Les soldes migratoires par départements d'Ile-de-France

Les soldes migratoires de GPS&O par rapports aux départements d'Ile-de-France sont tous positifs, à l'exception de la Seine et marne. Le nombre d'habitants gagnés est particulièrement élevé par rapport aux Hauts de Seine, au Val D'Oise et aux Yvelines (ces deux derniers départements étant ceux pour lesquels les flux migratoires sont les plus intenses).

Soldes et intensités des flux migratoires 2019-2020 de GPS&O par départements d'Ile-de-France

(Source : Insee)



Les soldes migratoires par EPCI des Yvelines

Le solde migratoire 2019-2020 de GPS&O par rapports aux autres EPCI du département est positif : + 468 habitants. Les différences sont cependant très marquées en fonction des EPCI. On note par exemple que la quasi-totalité du gain d'habitants de GPS&O s'explique par son solde migratoire avec la CA Saint Germain Boucles de Seine : 728 arrivées de plus que de départs vers cet EPCI (environ 1900 arrivées contre 1150 départs). Le solde est également positif par rapport à la CA de Saint Quentin en Yvelines. Il est en revanche négatif sur la quasi-totalité des autres EPCI, bien que les soldes soient peu significatifs, excepté par rapport à la CA de Cerisy-Pointoise (- 132 habitants).

Soldes et intensités des flux migratoires 2019-2020 de GPS&O par EPCI des Yvelines

(Source : Insee)



Les soldes migratoires par caractéristiques socio-économiques

Un territoire attractif pour les cadres, les employés et les ouvriers

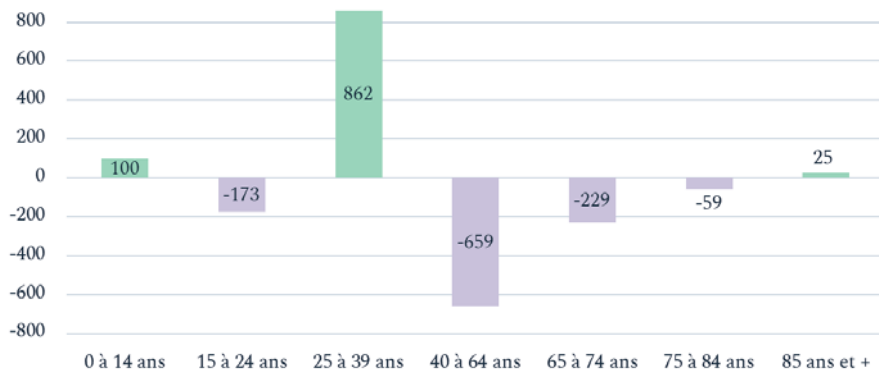
Les employés, ouvriers et les cadres sont les CSP pour lesquelles les soldes migratoires sont positifs. Ils sont globalement neutres ou peu significatifs pour les agriculteurs et les autres personnes sans activités professionnelles comme les chômeurs ou les étudiants (malgré des flux migratoires importants pour cette CSP). Ils sont négatifs pour les artisans, les professions intermédiaires et assez largement pour les retraités.

Les différences entre les secteurs s'observent principalement sur le secteur Est, avec des soldes positifs pour la majorité des CSP (en lien avec son solde migratoire positif au global). En effet, si le solde migratoire total de GPS&O est positif pour les cadres, c'est qu'il l'est particulièrement sur le secteur Est alors qu'il est peu significatif sur le Centre et légèrement négatif à l'Ouest. La même dynamique s'observe pour les professions intermédiaires. Le solde est cependant positif sur tous les secteurs pour les employés et les ouvriers.

Répartition des flux de migrations résidentielles pour les départs (anneau interne) et les arrivées (anneau externe) sur GPS&O entre 2019 et 2020, par CSP - Source : Insee



Soldes migratoires 2019-2020 de GPS&O par âges (Source : Insee)



Des soldes migratoires positifs seulement pour les enfants et les jeunes adultes

Malgré le fait que les jeunes soient sur-représentés dans les départs et les arrivées par rapport à la population totale de GPS&O, **le solde migratoire est positif pour les 0-14 ans et les 25-39 ans. Le territoire est donc particulièrement attractif pour ces catégories d'âges.** Les soldes sont globalement neutres ou peu significatifs pour les personnes âgées (75-84 ans et + de 85 ans), notamment car leurs flux migratoires sont moins importants que d'autres catégories d'âges. Ils sont négatifs pour les 65-74 ans, les 15-24 ans et largement négatifs pour les 40-64 ans.

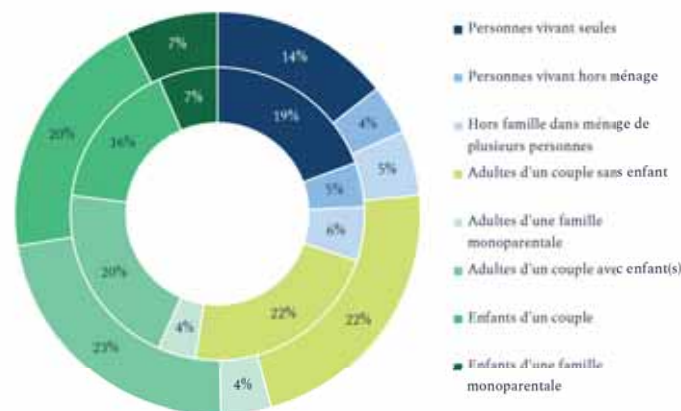
Les différences entre les secteurs s'observent principalement sur les enfants (0-14 ans) et les jeunes adultes (25-39 ans).

- ▶ 0-14 ans : Le solde est positif sur l'ensemble de GPS&O car il est très positif sur le secteur Est mais négatif sur les autres secteurs
- ▶ 25-39 ans : Le solde est positif sur tous les secteurs à l'exception du secteur Ouest

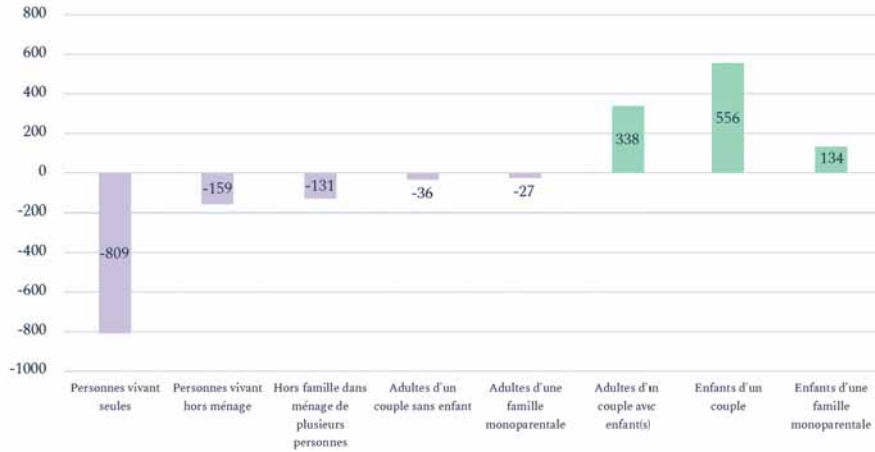
Un gain de familles sur l'Est, une perte de personnes seules et hors ménages

En lien avec les soldes migratoires par âge, on observe que les soldes migratoires par modes de cohabitation sont particulièrement positifs pour les enfants de couples, les enfants de familles monoparentales et les adultes de couples avec enfants. Ils sont en revanche négatifs pour les personnes vivant seules, les personnes vivant hors ménages et les personnes vivant en colocation. **Le gain de couples avec enfants et d'enfants sur GPS&O s'explique à 100 % par le solde positif du secteur Est**, dans la mesure où ce solde est négatif / peu significatif sur l'Ouest et le Centre. En revanche, la perte de personnes vivant seules s'observe sur tous les secteurs.

Répartition des flux de migrations résidentielles pour les départs (anneau interne) et les arrivées (anneau externe) sur GPS&O entre 2019 et 2020, par modes de cohabitation - Source : Insee



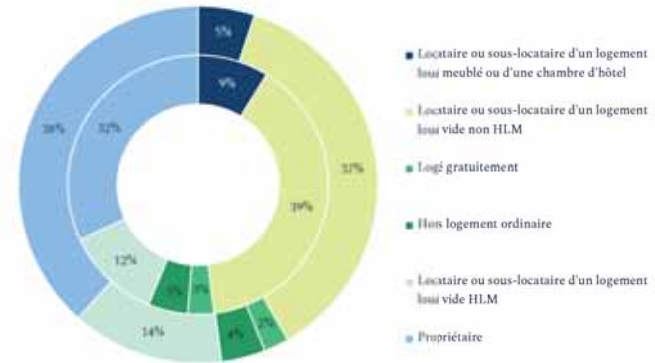
Soldes migratoires 2019-2020 de GPS&O par modes de cohabitation (Source : Insee)



Un gain de propriétaires, un départ des ménages logés dans le locatif privé meublé

Alors que les flux migratoires sont particulièrement forts vers et depuis le locatif privé non meublé, GPS&O a un solde migratoire négatif pour les ménages vivant dans ce parc. Le solde migratoire est aussi fortement négatif pour les personnes vivant au sein d'un locatif privé meublé ou d'une chambre d'hôtel. Il y a cependant plus de propriétaires arrivants que de partants sur le territoire. Cela est également le cas pour les locataires d'un logement HLM non meublé. Le gain de propriétaires s'observe sur tous les secteurs de GPS&O, tout comme la perte de ménages vivant au sein d'un logement meublé ou une chambre d'hôtel. En revanche, le solde est positif sur le secteur Est pour les locataires HLM et sur le parc privé non meublé, alors qu'il est négatif sur les autres secteurs.

Répartition des flux de migrations résidentielles pour les départs (anneau interne) et les arrivées (anneau externe) sur GPS&O entre 2019 et 2020, par statuts d'occupation - Source : Insee



Conclusion sur les mobilités résidentielles

Les mobilités résidentielles ayant lieu au sein de GPS&O suivent les grandes tendances observées au niveau national : les jeunes, les actifs et les locataires sont sur-représentés dans les départs et les arrivées sur le territoire. Les mobilités s'expliquent également en grande partie par la proximité géographique des territoires de départs ou d'origine des habitants, puisque pour GPS&O, une majorité vient de/déménage vers l'Île-de-France et les Yvelines.



L'étude permet néanmoins de mettre en exergue plusieurs enjeux et dynamiques spécifiques sur GPS&O :

- ▶ **Le parc social favorise les parcours résidentiels au sein des communes, puisque celles ayant peu de parc social connaissent très peu de mobilités infra-communales ;**
- ▶ Entre secteurs, l'Est perd des habitants par rapport au Centre et le Centre par rapport à l'Ouest : on observe donc un phénomène de « **report vers l'Ouest** » des habitants au sein de GPS&O ;
- ▶ Alors que les secteurs Ouest et Centre gagnent des habitants par rapport aux autres secteurs de GPS&O mais en perdent par rapport au reste du territoire, les résultats sont inverses pour le secteur Est (qui gagnent la majorité de ses habitants par rapport à l'Île de France)
- ▶ Même au sein des secteurs, les dynamiques ne sont pas homogènes : on retrouve partout des communes qui gagnent et perdent des

habitants du fait de leurs soldes migratoires. **Certaines communes comme Mantes-la-Jolie peuvent être considérées comme des « portes d'entrées »** au sein de la CU, dans la mesure où leurs soldes migratoires négatifs s'expliquent majoritairement par des départs vers d'autres communes de GPS&O.

- ▶ Les flux de mobilités sont particulièrement importants chez les jeunes (moins de 40 ans), les locataires du parc privé et les propriétaires.
- ▶ **Les mobilités résidentielles impactent la socio-démographie du territoire** : GPS&O gagne plus de cadres, d'ouvriers et d'employés qu'il n'en perd (surtout à l'Est pour les cadres et les professions intermédiaires). Il gagne également des jeunes (notamment jeunes adultes et enfants), des familles et des propriétaires.



DIAGNOSTIC

ZOOM SUR le logement des seniors



Introduction

Si le territoire de GPS&O reste un territoire jeune, il fait face à un phénomène de vieillissement accéléré. Ainsi, la tranche de population des 60 ans et + présente des besoins en logements ou hébergements spécifiques nécessitant d'être pris en compte dans le cadre du PLHi. Cette question participe également à une réflexion sur la fluidification du parcours résidentiel par le biais de la libération de logements sous occupés.

Alors que députés et sénateurs travaillent actuellement en commission mixte paritaire pour trouver un accord sur le projet de loi portant diverses mesures relatives au grand âge et à l'autonomie, cette étude vise à présenter les principales caractéristiques socio-économiques des personnes âgées sur le territoire de GPS&O, à analyser les caractéristiques des logements et hébergements à destination des personnes âgées sur le territoire et à définir les secteurs d'offre manquants en fonction des besoins actuels et futurs des personnes âgées.

Elle propose un focus spécifique sur la question du développement des résidences services seniors (RSS) qui s'appuie notamment sur des entretiens conduits auprès de gestionnaires de résidences du territoire. L'étude s'appuie également sur des entretiens conduits avec le Conseil Départemental et des analyses documentaires et statistiques.

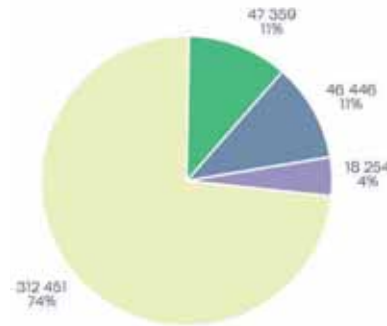
A noter, lorsqu'est utilisé le terme « personne âgée » sans précision de la tranche d'âge, la dénomination fait référence à toute personne ou ménage dont la personne référente est âgée de plus de 60 ans.

Les personnes âgées au sein de GPS&O

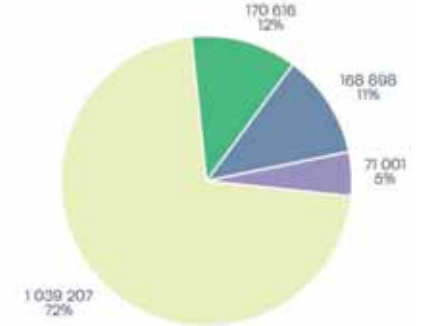
Caractéristiques démographiques

Parmi les 424 510 habitants de la Communauté Urbaine de Grand Paris Seine et Oise, on comptait en 2020 112 059 personnes âgées, soit 26% de la population. A titre de comparaison, les plus de 60 ans comptent pour 24 % de la population départementale et 20% de la population d'Ile-de-France.

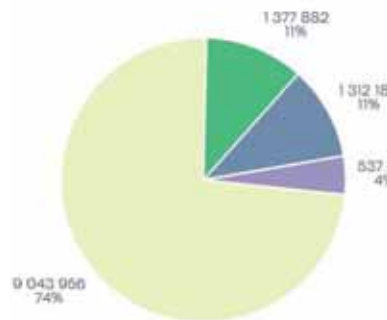
GPS&O



Yvelines



Ile-de-France



Moins de 55 ans 55 à 64 ans 65 à 79 ans 80 ans ou plus

Les ménages dont la personne de référence a plus de 60 ans sont composés à 45 % d'une personne seule et à 43 % de deux personnes. En comparaison avec l'échelle régionale (50 %), les personnes âgées de GPS&O vivent moins souvent seules.

Localisation et répartition des personnes âgées

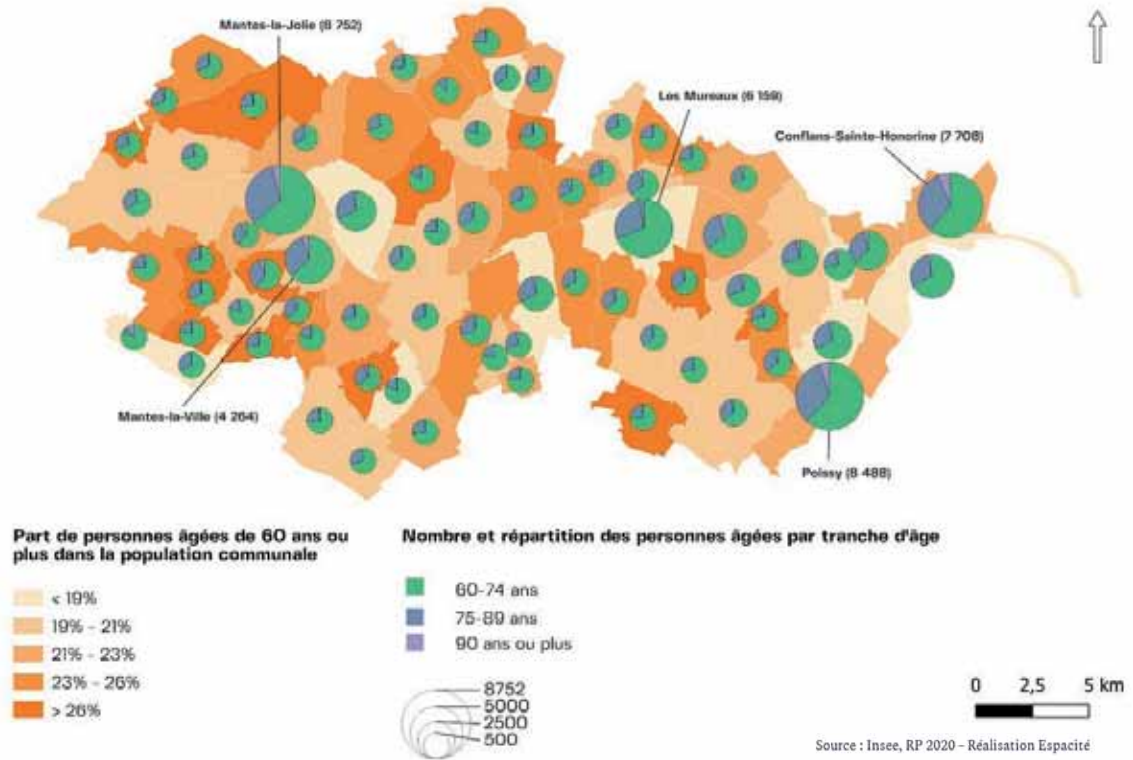
Ces personnes âgées ne sont pas réparties équitablement sur l'ensemble du territoire. Il existe en effet des disparités entre communes, notamment entre les communes rurales et les communes urbaines. En nombre, les communes Mantes-la-Jolie (8 752), Poissy (8 488), Conflans-Sainte-Honorine (7 708), Les Mureaux (6 159) et Mantes-la-Ville (4 264) accueillent le plus de personnes âgées de plus de 60 ans.



Ce sont les communes les plus urbaines et les plus peuplées, situées le long de l'axe de la Seine. Toutefois, ces communes ne sont pas celles qui concentrent la plus forte part de personnes âgées au sein de leur population. En effet, elles concentrent entre 18,4% de personnes âgées de 60 ans ou plus pour Conflans-Sainte-Honorine et Les Mureaux et 21,4 % pour Poissy. En revanche, 13 communes de GPS&O dépassent 26 % de personnes âgées au sein de leur population. Parmi elles, les communes Favrieux, Oinville-sur-Montcient et Fontenay-Mauvoisin sont en tête avec respectivement 31,6 %, 31,8 % et 32,4 %. Ces communes sont plutôt rurales et peu peuplées, situées en retrait par rapport à l'axe de la Seine. De cette manière, les communes de plus de 10 000 habitants ne dépassent pas 21,4 % de personnes âgées de 60 ans ou plus au sein de leur population.

Au sein de GPS&O, 95 % des personnes âgées de 60 ans ou plus vivent dans une commune urbaine¹(Fichier détail, RP 2020), une proportion similaire au reste de la population. En revanche, cette proportion varie entre les tranches d'âge de personnes âgées. En effet, on remarque que 94 % des personnes âgées de 60 à 74 ans habitent une commune urbaine, 95 % des 75-84 ans et 96 % des personnes de 85 ans ou plus. Ainsi, plus les personnes sont vieillissantes, plus elles ont tendance à habiter dans une commune urbaine, et ce notamment en raison de la proximité des services, mais aussi de la concentration des logements et hébergements adaptés au sein de ces communes.

Nombre et part de personnes âgées de plus de 60 ans par communes de GPS&O en 2020

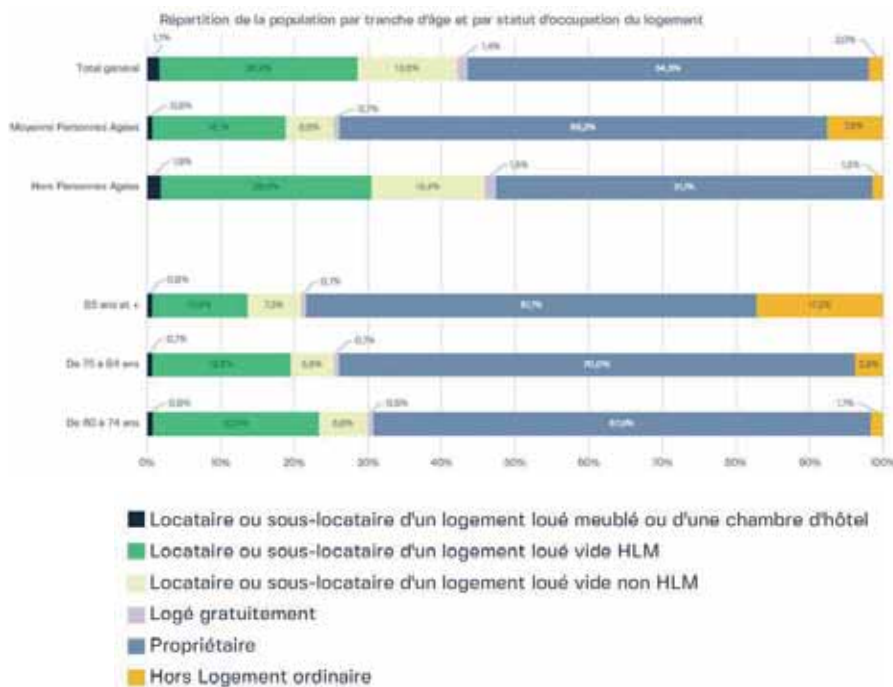


¹ / L'Insee distingue trois types de communes urbaines : les « centres urbains intermédiaires », les « ceintures urbaines » et les « petites villes ».



Les personnes âgées, une population plus précaire au sein de GPS&O que sur l'ensemble des Yvelines

Il apparaît qu'une large majorité des personnes âgées de 60 ans ou plus sont propriétaires au sein de GPS&O en 2020. En effet, 66 % de ces ménages sont propriétaires de leur résidence principale alors que seulement 51 % du reste de la population le sont. Ainsi, les locataires sont sous-représentés parmi les personnes âgées avec seulement 18 % de locataires du parc social contre 29 % du reste de la population, et 7 % de locataires du parc privé contre 15 % du reste de la population.



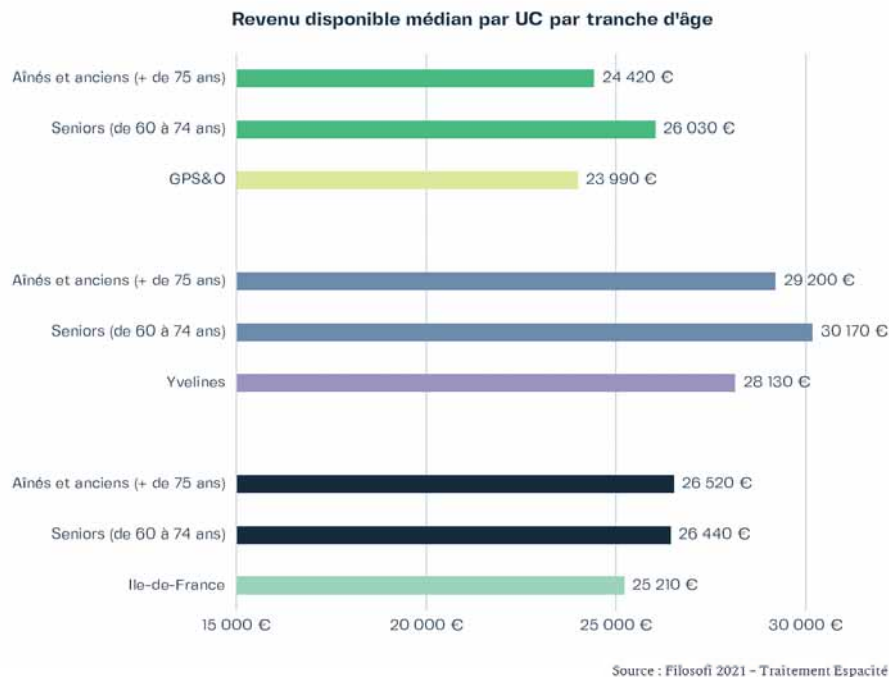
Le taux de ménages dont la personne de référence est âgée de plus de 65 ans propriétaires de leur logement à l'échelle départementale était supérieur à celui de GPS&O en 2020 (75,6 %). A l'échelle nationale, 72 % des personnes âgées de 70 à 79 ans sont propriétaires de leur logement. Par ailleurs, on note que la part des ménages dont la personne de référence est âgée de plus de 60 ans propriétaires de leur logement sur GPS&O a baissé de 4 % entre 2018 et 2020. Une analyse plus approfondie révèle des différences significatives entre les tranches d'âges des personnes âgées. Alors que 70 % des personnes âgées de 75 à 84 ans sont propriétaires de leur logement, cette proportion chute à 61% pour les personnes de plus de 85 ans, principalement en raison de l'augmentation des personnes hébergées hors logement ordinaire pour cette classe d'âge. De plus, on observe que plus les personnes sont âgées, moins elles sont hébergées dans le parc social, avec 22,5 % des personnes de 60 à 74 ans locataires du parc social contre seulement 12,9 % des personnes de plus de 85 ans.

Le niveau médian des revenus disponibles² par unité de consommation au sein de GPS&O s'élève à 23 990 € et est inférieur à ceux du département (28 130 €) et de la région (25 210 €). Toutefois, les revenus disponibles des personnes âgées de plus de 60 ans sont supérieurs à la moyenne de l'ensemble de population puisqu'ils s'élèvent à 26 030 € pour les séniors et à 24 420 € pour les aînés et les anciens. Au sein de ces tranches d'âges, les revenus disponibles restent inférieurs sur GPS&O que dans l'ensemble des Yvelines et de l'Île de France.

Le niveau de vie médian baisse avec l'âge : -6 % entre celui des séniors (60-74 ans) et celui des 75 ans ou plus. En effet, la part de femmes seules dans la population âgée de plus de 60 ans augmente avec l'âge, alors que le montant de leurs pensions et retraites est inférieur à celui des hommes.

² Selon la définition de l'Insee, le revenu disponible est le revenu à la disposition du ménage pour consommer et épargner. Il comprend les revenus d'activité nets des cotisations sociales, les indemnités de chômage, les retraites et pensions, les revenus du patrimoine (fonciers et financiers) et les autres prestations sociales perçues, nets des impôts directs.





Le taux de pauvreté s'élève à 11,5% pour les seniors et 9,4% pour les aînés et les anciens au sein de GPS&O. On remarque également que le taux de pauvreté est bien plus faible chez les personnes âgées que pour le reste de la population où celui-ci s'élève à 17,5%. Il baisse à mesure de l'avancée en âge, jusqu'à atteindre 9,4% pour les personnes de 75 ans ou plus. Le taux de pauvreté s'élève respectivement à 7,7% et 6,1% dans les Yvelines et à 13,7% et 10,6% en Ile-de-France.

En nombre, ce sont donc plus 9 200 personnes âgées de plus de 60 ans qui vivent sous le seuil de pauvreté au sein de GPS&O (<6 500 personnes âgées de 60 à 74 ans et <2 700 personnes âgées de plus de 75 ans).

Analyse de la demande en logements des personnes âgées

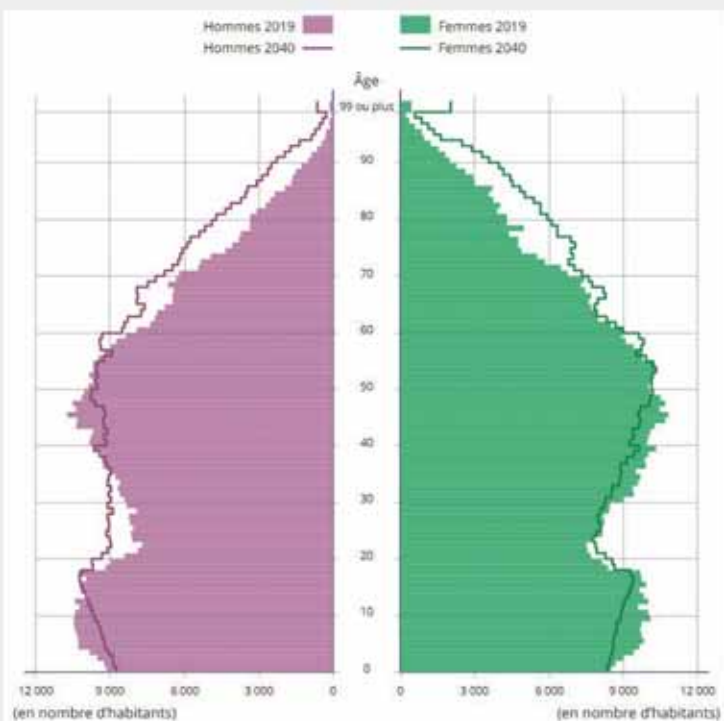
Une hausse de la demande en logement social alimentée par un vieillissement accéléré sur le territoire

L'analyse quantitative de la demande en logements sociaux des personnes âgées révèle une hausse de la demande depuis quelques années. Cette hausse est soutenue par un phénomène de vieillissement marqué au sein de GPS&O. Cette dynamique de vieillissement s'observe également à l'échelle régionale et départementale mais était plus marquée sur GPS&O entre 2014 et 2020 que sur le reste des Yvelines et de l'Ile-de-France. En effet, entre 2014 et 2020, le nombre de personnes de 60 ans et plus a progressé de +10 % (+8 % pour les Yvelines et l'Ile-de-France), et celle des 75 ans et plus de +12,3 % (+9,7 % pour les Yvelines et +5 % pour l'Ile-de-France), alors que la population totale n'a augmenté que de +4,7 % (+2 % pour les Yvelines et l'Ile-de-France). Cette dynamique est amenée à se poursuivre dans les décennies à venir, puisque le scénario Omphale tendanciel de l'Insee prévoit que la part des personnes de 65 ans ou plus passerait de 14 à 19 % dans les Yvelines.

L'une des répercussions de ce vieillissement est la hausse de la demande en logements sociaux des personnes âgées. Ainsi, entre 2017 et 2022, on note une augmentation de 26 % du nombre de demandes émises par des personnes âgées de plus de 60 ans (+17 % en Ile-de-France et +29 % dans les Yvelines), alors que sur la même période, la demande globale de logement sociaux (toutes tranches d'âge confondues) augmentait de 24 %. La hausse des demandes des personnes âgées est principalement portée par les 60-64 ans (+30 %), correspondant à l'âge d'entrée en retraite, et par les 70-74 ans (+32 %), correspondant au décès d'un conjoint.



Figure 2 – Pyramide des âges des habitants des Yvelines en 2019 et en 2040



Note : la dernière tranche d'âge du graphique comprend les personnes âgées de 99 ans ou plus.
Source : Insee, recensement de la population 2019 et modèle Omphale 2022, scénario tendanciel

Par ailleurs, on constate une hausse des nouvelles demandes parmi les demandes actives. En effet, alors qu'en 2017, 41 % des demandes actives de personnes âgées de plus de 60 ans étaient de nouvelles demandes, c'est-à-dire des demandes émanant de personnes âgées n'habitant pas le parc social, cette proportion est montée à 43 % en 2022. Cette évolution peut traduire une paupérisation des personnes âgées sur le territoire ou une hausse des demandes de personnes âgées résidant hors GPS&O souhaitant s'y installer. Le développement des résidences sociales

intergénérationnelles et la communication des bailleurs et collectivités autour de cette nouvelle offre pourrait également participer de l'attractivité renouvelée de l'offre de logement social auprès des personnes âgées ces dernières années.



Entre 2015 et 2023, on observe en effet une hausse considérable du niveau d'offre en résidence sociale intergénérationnelle (+638 logements livrés). En 2023, GPS&O compte 10 résidences intergénérationnelles pour 716 logements livrés, 4 résidences en travaux et entre 4 et 9 projets de résidences en étude ou attente de délivrance des permis de construire. A noter qu'une part seulement de ces logements est identifiée comme adaptée/destinée aux personnes âgées. Cette part varie généralement entre 30 % et 50 % des logements par résidence.



Evolution du nombre de logements créés en résidence intergénérationnelle entre 2015 et 2023 et prévisionnel 2024-2026



Les résidences sociales intergénérationnelles comportent une mixité dans le type de financement mobilisé impactant les niveaux de loyer. 6 résidences (livrées et en travaux) sur 14 mobilisent ainsi des financements en PLAI. Il s'agit d'un produit logement auquel les populations âgées les plus pauvres de GPS&O sont éligibles. Les tableaux ci-dessous représentent en vert les déciles de population par tranche d'âge dont le niveau de revenu déclaré est inférieur ou égal aux plafonds de revenus fixés pour chaque type de logement social / intermédiaire.

Les demandes de logement social sont particulièrement concentrées sur les communes des Mureaux, de Mantes-la-Jolie et Poissy qui regroupent 51 % des demandes actives des personnes âgées de 60 ans ou plus en 2022, alors même qu'elles n'accueillent que 27 % des personnes âgées du territoire et concentrent 40 % de l'offre de logement social. A titre de comparaison, ces communes concentrent 45 % des demandes actives émanant de personnes de moins de 60 ans. En outre, les secteurs Ouest et Centre apparaissent plus attractifs pour les personnes âgées demandeuses de logement social. Les communes de Mantes-la-Jolie et Les Mureaux sont proportionnellement plus demandées par les personnes âgées que par le reste des demandeurs. La proximité des transports, commerces et services de santé peut expliquer cette forte attractivité des principaux pôles urbains. Le volume et l'ancienneté du parc et sa potentielle inadaptation au vieillissement (absence d'ascenseur, étroitesse des salles de bain ...) peut également l'expliquer par une plus grande part de demande de mutation.

Cette hausse de la demande en logement social des personnes âgées couplée à une baisse des attributions depuis 2018 contribue à alimenter un taux de pression particulièrement élevé – bien qu'inférieur au taux de pression départemental de 10,4.

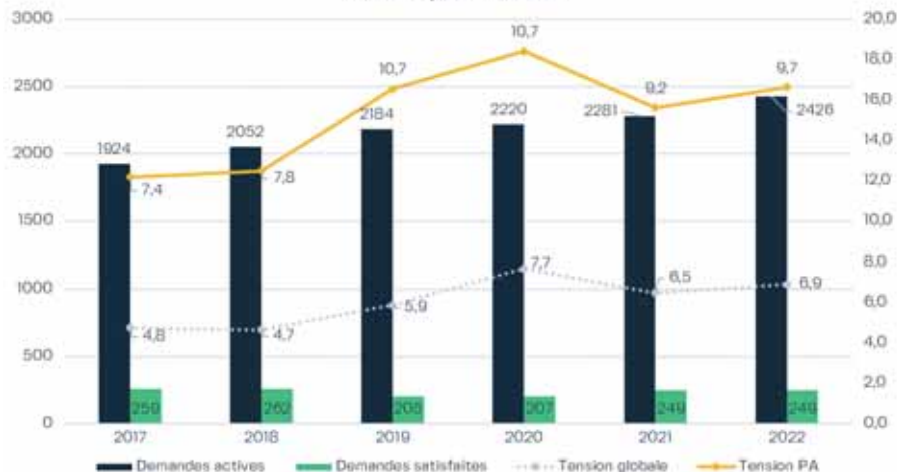
En effet, en 2017, on comptait un logement attribué pour 7,4 demandes de personnes âgées de plus de 60 ans. En 2022, cette pression est montée à une attribution pour 9,7 demandes de personnes âgées. Ce taux de pression est supérieur à celui concernant l'ensemble des demandeurs sur le territoire qui s'élève à 6,9. Cela peut s'expliquer par une faible part du parc adapté aux besoins de personnes vieillissantes, mais aussi par un très faible taux de rotation du logement social chez les personnes de plus de 60 ans, de 1 % contre 6 % pour le reste de la population.

Revenu déclaré des ménages 60 - 74 ans par UC (FILOSOFI 2021)									
Type de LLS	1er décile (€)	2e décile (€)	3e décile (€)	4e décile (€)	5e décile (€)	6e décile (€)	7e décile (€)	8e décile (€)	9e décile (€)
PLAI	10 560 €	15 850 €	19 900 €	23 360 €	26 770 €	30 470 €	34 740 €	40 960 €	52 910 €
PLUS	10 560 €	15 850 €	19 900 €	23 360 €	26 770 €	30 470 €	34 740 €	40 960 €	52 910 €
PLS	10 560 €	15 850 €	19 900 €	23 360 €	26 770 €	30 470 €	34 740 €	40 960 €	52 910 €
LLI Zone A	10 560 €	15 850 €	19 900 €	23 360 €	26 770 €	30 470 €	34 740 €	40 960 €	52 910 €
LLI Zone BI	10 560 €	15 850 €	19 900 €	23 360 €	26 770 €	30 470 €	34 740 €	40 960 €	52 910 €

Revenu déclaré des ménages 75 ans et + par UC (FILOSOFI 2021)									
Type de LLS	1er décile (€)	2e décile (€)	3e décile (€)	4e décile (€)	5e décile (€)	6e décile (€)	7e décile (€)	8e décile (€)	9e décile (€)
PLAI	12 290 €	16 150 €	18 980 €	21 740 €	24 500 €	27 470 €	31 080 €	35 910 €	45 160 €
PLUS	12 290 €	16 150 €	18 980 €	21 740 €	24 500 €	27 470 €	31 080 €	35 910 €	45 160 €
PLS	12 290 €	16 150 €	18 980 €	21 740 €	24 500 €	27 470 €	31 080 €	35 910 €	45 160 €
LLI Zone A	12 290 €	16 150 €	18 980 €	21 740 €	24 500 €	27 470 €	31 080 €	35 910 €	45 160 €
LLI Zone BI	12 290 €	16 150 €	18 980 €	21 740 €	24 500 €	27 470 €	31 080 €	35 910 €	45 160 €



Evolution de la tension de la demande de logement social des personnes âgées de 60 ans et plus sur GPS&O



La distinction entre tension entre nouvelle demande et demande de mutation, mériterait d'être approfondi.

Des besoins en logement des personnes âgées qui évoluent dans le temps et dépassent la seule question du logement adapté

En termes qualitatifs, les personnes âgées présentent des besoins en logement hétérogènes et pouvant évoluer tout au long de la vieillesse. Deux événements marquent particulièrement les parcours résidentiels des personnes âgées : la perte d'autonomie et, pour les ménages en couple, la perte du conjoint ou de la conjointe.

La perte du conjoint ou de la conjointe constitue à la fois un risque de dégradation du niveau de revenu et du lien social. Les femmes âgées sont particulièrement touchées, puisqu'en 2020 en France, plus d'une femme sur deux âgée de 70 ans ou plus vivait seule (Insee). Les femmes actuellement retraitées ont en moyenne cotisé sur des périodes plus courtes et sur des salaires moins élevés que les hommes, conduisant à un niveau de pension de droit direct inférieur de 40 % à celle des hommes à l'échelle nationale (DREES, 2022). La perte d'un conjoint ou d'une conjointe peut

ainsi précipiter un besoin de changement de logement : ressources insuffisantes pour le paiement du loyer ou l'entretien du logement, souhait de rompre l'isolement en se rapprochant de la famille et/ou en intégrant des structures collectives.

D'après le Conseil Départemental des Yvelines, les personnes âgées préfèrent bénéficier le plus longtemps possible d'aides « techniques » plutôt que d'aides « humaines ». Dans la majorité des cas, les personnes âgées souhaitent vieillir le plus longtemps possible dans leur logement. A l'échelle nationale, une enquête conduite par Sociovision et l'IFOP montre qu'en 2019, 85 % des Français souhaitent vieillir à domicile³. Les nouvelles offres de logements (inclusifs, intergénérationnels, résidences services privées, etc.) restent pour les générations âgées actuelles des solutions de derniers recours permettant de faire face à l'isolement et à la perte d'autonomie. La transition vers ces types de logement intervient le plus souvent lors du décès du conjoint ou de la conjointe.

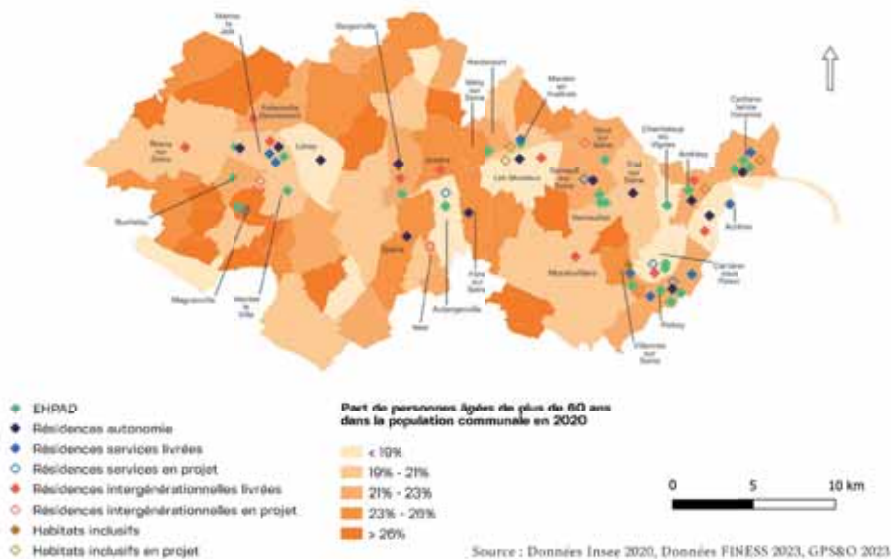
La politique en faveur du maintien à domicile apparaît donc comme une priorité du département. Cette politique, mise en œuvre par l'agence inter-départementale Autonom'Y, vise à retarder au maximum la perte d'autonomie et la prise en charge des personnes âgées en milieu médicalisé. Plus marquée sur le parc privé que le parc social à l'heure actuelle, l'intervention du département en faveur du maintien à domicile fait l'objet d'échanges avec les bailleurs sociaux en vue d'un renforcement. Dans cette perspective, les travaux d'adaptation du logement ne constituent qu'un axe parmi d'autres du champ d'action des politiques de maintien à domicile. L'accompagnement des personnes âgées pour favoriser l'accès aux soins et aux services d'aides à domicile, aux soins, à une alimentation saine ou encore les efforts pour maintenir le lien social constituent également des piliers de la politique départementale d'appui au maintien à domicile. En parallèle, le développement d'une offre de logements spécifiques non-médicalisés (résidences autonomie, habitat intergénérationnel, habitat inclusif) participe du report de l'entrée en établissement médicalisé.

3 / Sociovision, Ifop, à la demande de la FESP en partenariat Saint-Gobain, Malakoff Médéric Humanis et IRSAP, Seniors : « Marché et habitat inclusif, quelle offre de services ? », 2019



Analyse de l'offre en logements adaptés pour les personnes âgées

Part de personnes âgées de plus de 60 ans par commune de GPS&O en 2020 et localisation des logements seniors



Le territoire de GPS&O compte une offre de logement adapté aux populations âgées de plus de 60 ans importante sur le territoire, principalement localisée dans les centres urbains et le long de l'axe Seine.

Colonne 1	Nombre de logements/ places en établissement non médicalisé sur GPS&O	Nombre de logements/ places en établissement non médicalisé dans les Yvelines	Nombre de logements/ places en établissement médicalisé sur GPS&O	Nombre de logements/ places en établissement médicalisé dans les Yvelines
Résidences intergénérationnelles	716 dont 286 seniors**		559	
Résidences services sénior		776	3150	
Habitat inclusif		9		
Résidences autonomie		736	2560	
EPHAD (Finess 2021)			2576	6844
Total		1807	6269	6844
Nombre de personnes âgées de plus de 75 ans		29384	114067	29384
Nombre de places pour 1000 personnes âgées de plus de 75 ans		61	55	88
				60

*Une part seulement de ces logements, généralement comprise entre 30 % et 50 % selon les résidences, est destinée aux personnes âgées

** Estimation construite sur la base du nombre de résidences recensées sur le département en 2023 et le nombre moyen de logements observé par résidence (soit 90 logements)

En croisant le nombre de places d'hébergement médicalisés (EHPAD) et de places d'hébergement et logements non médicalisés (résidences autonomie, résidences services, résidences intergénérationnelles, habitat inclusif) disponibles en 2023 sur GPS&O avec la population âgée de plus de 75 ans en 2020 (29 384 personnes), on obtient les taux d'équipement suivants :

- ▶ 88 places d'hébergement médicalisé pour 1 000 habitants, en recul par rapport au taux de 2015 (100 places pour 1 000 habitants)
- ▶ 61 places d'hébergement non-médicalisé (résidence autonomie, résidence intergénérationnelle et résidence service, habitat inclusif) pour 1 000 habitants, en augmentation par rapport au taux de 2015 (32 places pour 1 000 habitants)
 - ▶ dont 25 places d'hébergement non-médicalisé de type résidence autonomie pour 1 000 habitants, en recul par rapport au taux de 2015 (32 places pour 1 000 habitants)
- ▶ Au total, 149 places d'hébergement médicalisé ou non pour 1 000 habitants, en progression par rapport au taux de 2015 (132 places pour 1 000 habitants)

Malgré le vieillissement accéléré de la population, cette légère augmentation s'explique par le fort développement des résidences services sur la période, et la poursuite du développement des résidences intergénérationnelles en locatif social, malgré la fermeture de deux résidences autonomie depuis 2015. Les taux d'équipement restent néanmoins supérieurs à ceux observés à l'échelle départementale.

Une offre en évolution sur le parc social mais qui reste insuffisante

Au sein du parc social, l'analyse de la tension sur la demande de logement des personnes âgées montre que l'offre est encore insuffisante (cf. page 10). Le nombre de logements adaptés aux besoins des personnes âgées est peu connu des bailleurs et des collectivités. Par ailleurs, la part du parc de logements sociaux adaptables est réduite, étant généralement considéré que seuls les logements situés en rez-de-chaussée ou disposant d'un ascenseur, et situés à proximité immédiate des commerces et services peuvent être orientés vers des travaux d'adaptation et des demandeurs âgés.

Afin de renforcer l'offre de logements sociaux adaptés aux personnes âgées, le département déploie des aides auprès des bailleurs pour la réalisation de travaux d'adaptation (jusqu'à 3 500 € par logement). Ces aides sont délivrées dans le cadre d'une convention bilatérale entre le département et le bailleur. La convention fixe deux conditions principales à l'obtention de ces aides : l'identification préalable par le bailleur des ménages en difficulté face à la perte d'autonomie et l'organisation d'un certain nombre d'ateliers de prévention « Bien vieillir » (en général une dizaine par an sur l'ensemble du parc du bailleur signataire). Les premiers bilans de ce dispositif montrent que les bailleurs du territoire ont rendu 50 % de l'enveloppe allouée aux travaux d'adaptation, du fait de la non-levée des conditions suspensives à l'octroi des aides.

Face aux difficultés éprouvées par les bailleurs pour déployer les ressources permettant la levée des conditions suspensives dans une période économique contrainte, le département travaille à un ajustement du dispositif devant permettre de lever les freins à l'octroi des aides, via la mobilisation de l'agence interdépartementale Autonom'Y. La convention doit ainsi évoluer vers un format multipartite (Département et son agence Autonom'Y, bailleurs du territoire, EPCI, CNAV) permettant d'affecter à l'agence Autonom'Y les travaux d'identification des ménages locataires en difficulté et l'organisation des ateliers de prévention, et ainsi d'accélérer le rythme de l'adaptation du parc.

Résidences autonomie : une offre à renforcer qualitativement

 Définition « Ensemble de logements pour les personnes âgées associés à des services collectifs, souvent construits à proximité des commerces, des transports et des services »	 Public cible Personnes âgées autonomes ou légèrement dépendantes (GIR 6 et 5) aux revenus modestes (inférieurs aux plafonds PLAI, PLUS et PLS lorsque portées par un bailleur social)	 Capacité d'accueil Environ 50 places en moyenne. Maximum 24 places pour les MARPA (Maison d'Accueil et de Résidence pour Personnes Âgées)
 Gestion Majoritairement initiées et gérées par des structures publiques (CCAS par exemple) ou des structures à but non-lucratif. Soumis à autorisation de fonctionnement délivrée par le Conseil Départemental selon la qualité des prestations	 Coût et financement Loyer et charges modérés. Possibilité de bénéficier de l'Aide Sociale à l'Hébergement si revenus inférieurs au montant du loyer et/ou d'aides au logement (type APL). Versement d'un forfait autonomie (par le CNSA) pour mener des actions de prévention de la perte d'autonomie	 Réglementation Catégorie des établissements et services sociaux / médico-sociaux (ESSMS) donc encadrés par le Code de l'action sociale et des familles (art. D312-159-3 à D312-159-5). Liste de prestations minimales délivrées par les RA déterminée par le décret n°2016-696 du 27 mai 2016 d'application de la loi ASV

D'un point de vue quantitatif, l'offre en résidence autonomie sur le territoire de GPS&O est considérée comme satisfaisante par le Département : 12 résidences réparties sur 12 communes pour 736 logements, soit un taux d'équipement de 2,5 places pour 100 ménages de plus de 75 ans en 2020. Le Conseil Départemental ne prévoit pas de développement de nouvelles résidences dans les années à venir. En revanche un projet MARPA, en attente de mise en service et un projet de reconstitution-extension de la Résidence Fleurie (gérée par Arpavie) devrait porter le nombre total de logements en résidence autonomie à 774 en 2026.



Le nombre de résidences autonomie a cependant baissé depuis 2015, avec deux fermetures observées, et la hausse de la population âgée dans les prochaines années pourrait amener à des besoins renforcés sur ce segment de l'offre.

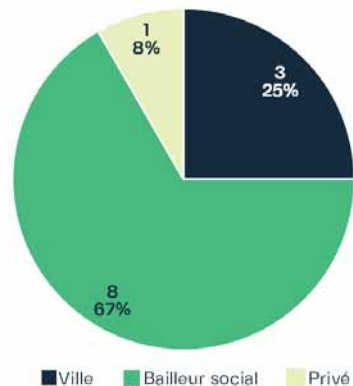
Ce type d'hébergement propose des niveaux de prix abordables : en moyenne 420 € par mois pour un T1 et 750 € par mois pour un T2 en 2024 et permet donc de répondre aux besoins des personnes âgées modestes du territoire⁴. Le coût mensuel couvre le loyer du logement privatif ainsi que les prestations minimales obligatoires suivantes :

- ▶ la gestion administrative de l'ensemble du séjour, notamment l'état des lieux contradictoire d'entrée et de sortie, l'élaboration et le suivi du contrat de séjour,
- ▶ la mise à disposition d'un logement privatif avec la possibilité d'installer le téléphone et de recevoir la télévision,
- ▶ la mise à disposition et entretien des espaces collectifs,
- ▶ l'accès à une offre d'actions collectives ou individuelles de prévention de la perte d'autonomie (par exemple : atelier d'activités physiques adaptées, prévention du risque de chute, nutrition, mémoire, sommeil, bien être et santé mentale, ...) au sein de la résidence autonomie ou à l'extérieur,
- ▶ l'accès à un service de restauration par tous moyens,
- ▶ l'accès à un service de blanchisserie par tous moyens,
- ▶ l'accès aux moyens de communication, y compris à internet dans tout ou partie de la résidence autonomie,
- ▶ l'accès à un dispositif de sécurité apportant au résident par tous moyens une assistance lui permettant de se signaler 24h/24h,
- ▶ l'accès aux animations et aux activités organisées dans l'établissement et organisation d'activités extérieures.

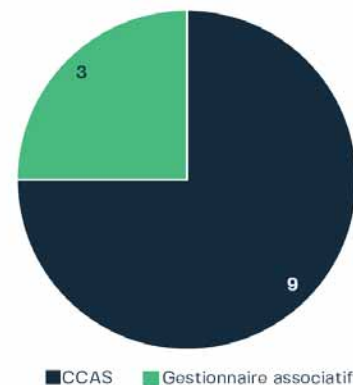
Cependant, 8 des 12 résidences autonomie du territoire ont été construites dans les années 60 et 70 et peu ont bénéficié de travaux de rénovation. Elles sont en majorité propriété d'un bailleur social (8 résidences sur 12) ou de la commune et gérées par un Centre Communal d'Action Social (9 résidences sur 12). Le département cible comme priorité la rénovation de ces résidences et la modernisation de l'offre de services pour les rendre

plus attractives et en meilleure adéquation avec les besoins des personnes âgées (espaces communs qualitatifs, restauration, animations, etc.).

Nature de propriétaire des résidences autonomie de GPS&O (2023)



Nature de gestionnaire des résidences autonomie de GPS&O (2023)



⁴ / Annuaire des résidences autonomie – www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr



Les résidences services seniors (RSS), une offre attractive mais onéreuse



Les résidences-services de première génération

- Construites à partir des années 1970
- Des résidences-services en copropriété relevant de la Loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de copropriété des immeubles construits
- Les charges étaient les mêmes pour tous, quel que soit leur niveau de recours aux services proposés

Les résidences-services de deuxième génération

- Construites à partir des années 2000
- Modèle de résidences locatives avec investisseurs souvent institutionnels propriétaires uniques
- La Loi pour l'Adaptation de la Société au Vieillessement (ASV) introduit en 2016 la distinction entre services non-individualisables (payés par l'ensemble des résidents) et services individualisables (« services à la carte »)
- Les relations contractuelles entre bailleur et locataire au sein d'une résidence-service sont définies par les art. L.631-15 et L.631-16 du CCH

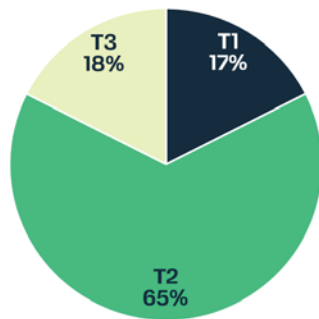
Liste des services non-individualisables dont peuvent bénéficier les occupants d'une résidence-services (art. D.631-27 du CCH défini par le décret n°2016-1737 du 14 décembre 2016) :

- Accueil personnalisé et permanent des résidents et de leurs visiteurs
- Mise à disposition d'un personnel spécifique attaché à la résidence, le cas échéant complétée par des moyens techniques, permettant d'assurer une veille continue quant à la sécurité des personnes et à la surveillance des biens
- Le libre accès aux espaces de convivialité et aux jardins aménagés

Mise en place obligatoire d'un conseil des résidents afin de relayer les demandes et propositions auprès du gestionnaire.



Typologie des logements en résidences services livrées sur GPS&O (2023)



Les résidences services seniors ont connu un fort développement sur GPS&O depuis 2016. 8 résidences sont actuellement en activité sur le territoire, pour un total de 776 logements allant du T1 au T3.

4 résidences (525 logements) sont par ailleurs en travaux et présentent des calendriers de livraison courant de 2024 à 2026. Enfin, 1 résidence (48 logements) est en attente d'obtention des autorisations.

Au total, l'offre de logement en résidence service senior doit atteindre 1 349 logements dans les prochaines années.



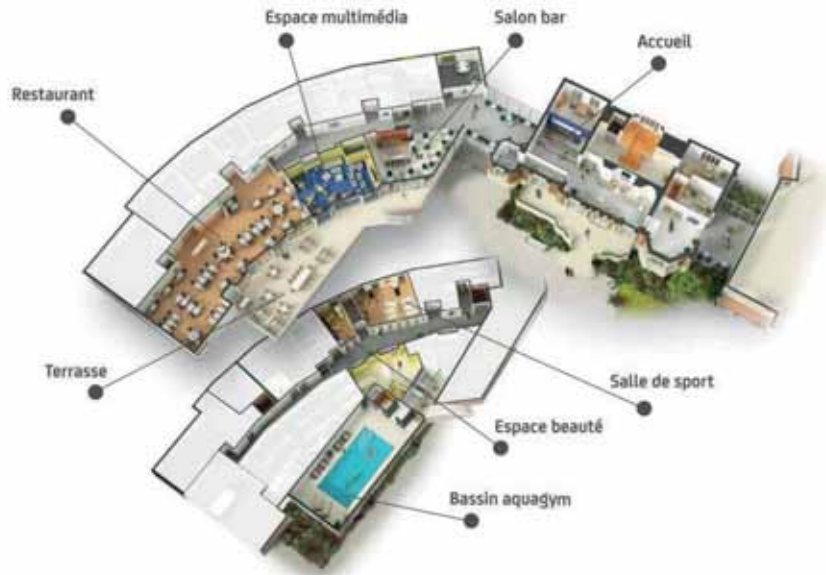
Une offre de logement qualitative et attractive

Les résidences services seniors se caractérisent par leur offre haut de gamme : cadre de vie sécurisé, logements spacieux, balcons ou jardins, espaces collectifs qualitatifs (piscine, salle de jeux, sauna, salle de soins, salon de coiffure, restaurant, bibliothèque, jardin, etc.).

Le loyer comprend en général un bouquet de services non-individualisables compris dans le loyer (agent d'accueil, distribution du courrier, activités, navette pour les courses, accès aux équipements collectifs) ainsi que des prestations forfaitaires (restauration, blanchisserie, service d'aide à domicile, etc.).

Les RSS comportent en moyenne 100 logements sur GPS&O, contre 58 logements en moyenne pour les résidences autonomie. Cette taille importante correspond à la taille critique permettant un lissage des coûts des services et équipements haut de gamme sans lequel les niveaux de prix seraient encore plus élevés.

Plan des espaces collectifs de la résidence Domitys à Poissy, 2024



80 % à 90 % des logements d'une résidence sont destinées à l'hébergement de long terme, tandis qu'un petit nombre de logement est réservé aux « courts séjours ». Ces « courts séjours » participent de l'équilibre économique des résidences et possèdent plusieurs objectifs commerciaux. Ils peuvent tout d'abord être proposés aux résidents potentiels pour leur permettre de « tester » la résidence avant de s'engager sur un bail de long terme. Également, l'offre court-séjour est mobilisée par des personnes âgées sortant d'hospitalisation ou en convalescence, après une chute ou une maladie. Enfin, l'offre de court-séjour s'apparente parfois à une offre de logement de tourisme plus classique, accueillant des personnes âgées seules ou en couples qui souhaitent partir en vacances sans faire de grand voyage. D'après les gestionnaires de résidences interrogées sur GPS&O, ce dernier type de clientèle est majoritairement originaire du département ou de la région, au contraire d'autres contextes géographiques, notamment littoraux, où les résidences services seniors peuvent accueillir une clientèle de tourisme provenant de toute la France.

Un développement principalement à la main des communes

Régies par le Code de Construction et de l'Habitat (CCH), les RSS ne nécessitent que l'octroi d'un permis de construire pour se développer. Les promoteurs entrent ainsi directement en contact avec les maires des communes ciblées en vue d'une implantation. Au stade de développement, il n'existe pas de cadre de dialogue institutionnalisé avec le Département, compétent en matière de logement des publics spécifiques. Les RSS constituent ainsi une solution attractive pour les communes, qui peuvent voir se développer une offre de logement pour les personnes âgées ne nécessitant pas de financements publics. Par ailleurs, les RSS participent du tissu économique local. Sur GPS&O, elles emploient en moyenne une vingtaine d'Equivalents-Temps-Pleins, sans compter les contrats de services, prestations et de fournitures engagés avec les acteurs économiques locaux pour assurer l'animation, le soin ou encore la restauration des résidents. Certains gestionnaires portent ainsi une attention particulière à l'intégration de leur résidence dans le tissu économique et social local. C'est le cas par exemple de la résidence Les Essentielles à Conflans-Ste-Honorine, qui met sa salle de sport à disposition du CCAS afin d'organiser des cours de sport adaptés ouverts à toutes les personnes âgées ou en situation de handicap de la commune.



Cette intégration représente à la fois un gage « réputationnel » dans la perspective de futurs développements sur le reste du territoire, mais permet également de faire connaître la résidence et ses services à de potentiels futurs clients.

L'encadrement du développement des RSS à l'échelle intercommunale et départementale reste néanmoins limité à ce jour. Il passe de manière indirecte par un dialogue entre le Département et les communes du territoire, qui peuvent, si elles le souhaitent, solliciter le Conseil Départemental sur l'opportunité de l'implantation d'une RSS sur le territoire. C'est par ce canal que le Département parvient à orienter la production. Ainsi un projet de RSS à Andrésy s'est vu transformer en projet de résidence sociale intergénérationnelle suite à l'intervention du Département auprès de la commune.

Il est à noter que dans les communes soumises à la Loi SRU et en dessous de 30%, le PLUi demande que 30% des logements créés dans le Permis soient sociaux - limitation des communes éligibles désormais.

Caractéristiques des ménages résidents

D'après les gestionnaires de résidence interrogés, bien que les typologies de logement en résidence service courent du T1 au T3, la grande majorité des ménages résidents sont composés d'une personne seule, le plus souvent une femme. Cette information est conforme aux données disponibles à l'échelle nationale : en 2019, les hommes composent 29 % des résidents de RSS, tandis que 48 % des résidents sont des femmes veuves (DREES, 2023). Les T3 sont principalement occupés par des couples faisant chambres à part pour raisons médicales, ou de ménages souhaitant pouvoir accueillir enfants et/ou petits-enfants dans leur logement.

L'entrée en résidence intervient à un âge moyen de 80-83 ans, le plus souvent à la mort d'un conjoint. Cet âge moyen d'entrée correspond à l'espérance de vie à la naissance de 84 ans des 5% des hommes les plus aisés en France. Les résidents des RSS interrogées ont entre 58 ans et 101 ans, et présentent des niveaux d'autonomie variables, certains nécessitant l'appui quotidien de kinés, aides à domicile, infirmiers, etc. Tous présentent un lien avec le territoire : anciens habitants de la commune ou de communes limitrophes, natifs du département ou volonté de rapprochement familial.

En termes de niveau de revenu, les gestionnaires font état de niveaux très hétérogènes selon les résidents. Très peu financent leur séjour en RSS via leur pension de retraite uniquement. Une grande majorité des résidents disposeraient de revenus mobiliers ou de biens immobiliers qui sont mis en vente préalablement à l'entrée en résidence ou au cours du séjour. Certains résidents bénéficient également de l'aide financière de la famille. A l'échelle nationale, en 2019, la pension de retraite moyenne des résidents de RSS qui en perçoivent une est de 2 140 euros mensuels. En complément, 54 % d'entre eux touchent des revenus de valeurs mobilières, 17 % perçoivent des revenus fonciers, 3,1 % des minima sociaux et 8 % des prestations d'aide au logement (DREES, 2023).

Un produit logement peu accessible

Le rapprochement entre le niveau de revenu disponible de la population âgée de GPS&O et les prix pratiqués sur le territoire montre que l'offre d'hébergement en RSS est accessible au 20 % des ménages de 60-74 ans les plus riches. Pour la tranche d'âge des plus de 75 ans, l'offre en RSS est accessible aux 10 % les plus riches. Il s'agit ici d'une estimation pour un logement T1 présentant un coût de 1 500 €/mois (loyer + charges + services non-individualisables) et une hypothèse de taux d'effort du ménage de 50 %. Ce coût ne comprend pas les services individualisables habituellement proposés à la carte ou sous forme de formule combinant plusieurs services. Par ailleurs l'hypothèse est basée sur les revenus disponibles des ménages par unité de consommation, excluant le capital immobilier ou la participation de membres de la famille au paiement du loyer. Le coût mensuel d'un hébergement en RSS peut monter jusqu'à 3 500 – 4 500 € pour les plus grandes superficies associées à la mobilisation de l'ensemble des prestations forfaitaires complémentaires que proposent les résidences les plus haut de gamme.



Territoire	1 ^{er} décile (€)	2 ^e décile (€)	3 ^e décile (€)	4 ^e décile (€)	5 ^e décile (€)	6 ^e décile (€)	7 ^e décile (€)	8 ^e décile (€)	9 ^e décile (€)
GPS&O	13 180 €	17 100 €	20 480 €	23 230 €	26 030 €	28 990 €	32 310 €	37 160 €	46 500 €
Achères	14 310 €	18 140 €	21 000 €	23 340 €	26 150 €	28 600 €	31 400 €	35 430 €	44 570 €
Andrésy	17 250 €	22 190 €	25 420 €	28 480 €	31 180 €	34 290 €	37 880 €	43 620 €	55 080 €
Aubergenville	14 920 €	18 610 €	21 330 €	23 380 €	25 500 €	27 700 €	30 720 €	34 230 €	40 800 €
Bouafle	18 710 €	21 680 €	23 740 €	26 930 €	30 970 €	34 230 €	37 820 €	42 880 €	49 630 €
Buchelay	16 830 €	20 510 €	22 720 €	25 580 €	28 440 €	30 300 €	32 380 €	37 420 €	42 000 €
Carrières-sous-Poissy	12 130 €	15 040 €	18 370 €	21 010 €	23 840 €	26 080 €	28 840 €	32 960 €	39 940 €
Chanteloup-les-Vignes	10 550 €	14 160 €	16 250 €	19 000 €	21 460 €	24 350 €	27 690 €	31 430 €	37 150 €
Conflans-Sainte-Honorine	14 520 €	19 180 €	22 790 €	25 940 €	28 880 €	31 630 €	35 370 €	39 720 €	48 260 €
Ecquevilly	14 530 €	19 140 €	21 830 €	24 140 €	26 460 €	28 180 €	30 930 €	35 090 €	48 330 €
Épône	16 160 €	21 340 €	24 100 €	26 210 €	28 420 €	31 310 €	34 290 €	38 930 €	46 460 €
Flins-sur-Seine	15 780 €	19 980 €	22 130 €	25 360 €	27 500 €	30 070 €	31 960 €	36 080 €	41 400 €
Follainville-Dennemont	16 550 €	20 260 €	22 970 €	24 540 €	26 830 €	30 020 €	33 110 €	38 370 €	45 530 €
Gargenville	15 600 €	20 010 €	22 840 €	25 090 €	27 190 €	29 250 €	32 010 €	34 970 €	40 750 €
Hardricourt	17 840 €	20 810 €	22 870 €	25 330 €	28 590 €	31 830 €	35 390 €	39 730 €	49 330 €
Issou	17 400 €	20 820 €	22 160 €	23 630 €	26 090 €	28 590 €	30 720 €	34 330 €	39 260 €
Juziers	14 720 €	19 500 €	22 570 €	25 780 €	28 610 €	30 940 €	34 830 €	40 070 €	51 700 €
Limay	12 790 €	16 150 €	19 000 €	21 140 €	23 350 €	25 610 €	28 360 €	31 240 €	36 760 €
Magnanville	16 740 €	21 050 €	23 530 €	25 550 €	27 760 €	29 840 €	32 140 €	36 030 €	43 770 €
Mantes-la-Jolie	9 860 €	12 490 €	14 470 €	16 610 €	18 640 €	21 160 €	23 940 €	27 670 €	34 350 €
Mantes-la-Ville	11 510 €	14 940 €	17 900 €	20 470 €	22 640 €	25 160 €	27 820 €	31 330 €	37 020 €
Meulan-en-Yvelines	13 440 €	15 900 €	18 390 €	21 830 €	24 680 €	27 080 €	29 640 €	33 000 €	40 740 €
Mézières-sur-Seine	16 350 €	21 580 €	24 910 €	26 990 €	29 060 €	31 810 €	35 310 €	39 660 €	48 220 €
Mézy-sur-Seine	15 510 €	19 880 €	23 440 €	26 720 €	30 050 €	32 830 €	36 900 €	43 330 €	52 060 €
Morainvilliers	20 820 €	24 560 €	28 570 €	31 900 €	36 200 €	40 570 €	48 160 €	56 660 €	72 190 €
Les Mureaux	10 750 €	13 690 €	16 090 €	18 620 €	20 870 €	23 180 €	25 600 €	28 810 €	33 390 €
Orgeval	19 340 €	25 500 €	30 280 €	33 530 €	38 040 €	43 730 €	52 300 €	65 020 €	85 560 €
Poissy	13 150 €	16 700 €	19 980 €	22 570 €	25 250 €	28 360 €	31 870 €	37 230 €	46 070 €
Porcheville	16 180 €	19 740 €	22 300 €	24 610 €	26 000 €	28 180 €	30 380 €	34 120 €	39 370 €
Rosny-sur-Seine	14 920 €	18 730 €	21 450 €	23 950 €	26 840 €	28 790 €	31 700 €	34 900 €	40 070 €
Triel-sur-Seine	18 000 €	22 100 €	25 520 €	28 740 €	31 850 €	34 780 €	38 790 €	45 870 €	58 080 €
Vaux-sur-Seine	16 290 €	22 430 €	25 960 €	29 220 €	32 990 €	35 700 €	40 380 €	44 760 €	61 390 €
Verneuil-sur-Seine	16 980 €	21 200 €	24 790 €	27 630 €	30 770 €	34 170 €	38 550 €	43 970 €	57 500 €
Vernouillet	14 240 €	18 890 €	22 520 €	26 170 €	28 750 €	32 900 €	37 530 €	44 840 €	59 250 €
Villennes-sur-Seine	21 490 €	26 260 €	31 460 €	35 960 €	41 480 €	48 610 €	58 170 €	74 390 €	98 330 €

Déciles des ménages seniors (60-74 ans) touchés par une offre de logement T1 en résidence seniors (loyer de 1 500 €/mois – taux d'effort 50 %) - Source : Filosofi, 2021

Territoire	1 ^{er} décile (€)	2 ^e décile (€)	3 ^e décile (€)	4 ^e décile (€)	5 ^e décile (€)	6 ^e décile (€)	7 ^e décile (€)	8 ^e décile (€)	9 ^e décile (€)
GPS&O	14060	17130	19750	22030	24420	26980	29910	33760	40930
Achères	14 970 €	17 460 €	19 800 €	21 970 €	24 000 €	26 610 €	29 170 €	32 780 €	39 250 €
Andrésy	18 410 €	21 600 €	25 370 €	27 890 €	30 000 €	31 980 €	35 910 €	39 810 €	46 370 €
Aubergenville	14 530 €	17 510 €	19 880 €	21 550 €	23 480 €	25 380 €	27 980 €	30 680 €	36 250 €
Bouafle	14 800 €	17 950 €	20 860 €	23 020 €	25 080 €	28 410 €	30 220 €	32 330 €	37 790 €
Buchelay	14 610 €	16 940 €	19 390 €	20 670 €	23 100 €	24 930 €	27 520 €	30 160 €	33 350 €
Carrières-sous-Poissy	11 490 €	14 600 €	16 720 €	18 470 €	20 390 €	22 300 €	25 250 €	28 400 €	33 500 €
Chanteloup-les-Vignes	11 310 €	14 500 €	16 720 €	19 860 €	21 860 €	25 170 €	29 070 €	32 110 €	38 680 €
Conflans-Sainte-Honorine	15 310 €	18 830 €	21 630 €	23 800 €	26 290 €	29 130 €	31 660 €	35 230 €	40 830 €
Ecquevilly	14 320 €	17 500 €	20 590 €	23 120 €	25 470 €	27 750 €	29 710 €	32 710 €	36 210 €
Épône	16 290 €	19 400 €	21 370 €	23 540 €	25 750 €	28 130 €	30 290 €	33 170 €	38 560 €
Flins-sur-Seine	16 310 €	19 610 €	21 180 €	22 850 €	24 240 €	26 350 €	27 860 €	30 400 €	33 000 €
Gargenville	16 070 €	18 860 €	21 150 €	22 730 €	24 630 €	26 550 €	28 120 €	30 780 €	35 200 €
Issou	15 740 €	19 120 €	20 840 €	22 790 €	25 170 €	26 810 €	29 020 €	31 670 €	36 850 €
Juziers	16 120 €	18 530 €	20 950 €	23 960 €	26 280 €	29 110 €	31 240 €	34 760 €	38 980 €
Limay	13 190 €	15 810 €	18 400 €	20 250 €	21 740 €	24 090 €	25 990 €	29 540 €	34 370 €
Magnanville	16 850 €	20 100 €	22 390 €	23 950 €	25 710 €	27 340 €	28 440 €	30 870 €	35 460 €
Mantes-la-Jolie	11 620 €	13 920 €	15 870 €	17 800 €	19 640 €	21 650 €	24 190 €	27 620 €	32 550 €
Mantes-la-Ville	14 850 €	17 450 €	19 900 €	21 940 €	23 780 €	25 720 €	27 990 €	30 250 €	34 910 €
Meulan-en-Yvelines	14 750 €	18 120 €	19 850 €	21 910 €	24 430 €	26 350 €	28 930 €	32 780 €	38 110 €
Mézières-sur-Seine	17 560 €	19 370 €	21 600 €	23 650 €	25 650 €	26 770 €	28 590 €	31 870 €	36 170 €
Morainvilliers	18 130 €	21 420 €	27 090 €	32 120 €	35 040 €	38 300 €	42 850 €	48 790 €	52 860 €
Les Mureaux	12 260 €	15 020 €	16 960 €	18 860 €	20 620 €	22 290 €	24 430 €	27 360 €	32 190 €
Orgeval	20 240 €	24 270 €	28 710 €	32 220 €	36 060 €	39 280 €	44 650 €	53 040 €	63 390 €
Poissy	14 210 €	17 290 €	19 860 €	22 460 €	24 770 €	27 520 €	30 630 €	35 370 €	43 280 €
Porcheville	17 830 €	20 270 €	22 110 €	23 840 €	26 150 €	27 720 €	29 300 €	31 760 €	38 890 €
Rosny-sur-Seine	13 820 €	18 170 €	20 430 €	22 820 €	24 740 €	26 540 €	29 150 €	32 890 €	38 320 €
Triel-sur-Seine	17 010 €	20 990 €	24 730 €	27 180 €	30 100 €	33 070 €	36 540 €	40 680 €	48 070 €
Vaux-sur-Seine	16 140 €	19 430 €	22 870 €	25 210 €	27 300 €	30 460 €	34 720 €	41 700 €	47 810 €
Verneuil-sur-Seine	16 750 €	20 610 €	23 510 €	25 860 €	28 550 €	31 690 €	35 060 €	40 870 €	48 620 €
Vernouillet	14 000 €	17 880 €	21 400 €	24 280 €	27 360 €	29 740 €	34 410 €	42 480 €	50 850 €
Villennes-sur-Seine	19 670 €	24 510 €	28 210 €	31 670 €	35 140 €	39 820 €	44 370 €	49 420 €	61 000 €

En vert, déciles des ménages aînés et anciens (75 ans et plus) touchés par une offre de logement T1 en résidence seniors (loyer de 1 500 €/mois – taux d'effort 50 %) - Source : Filosofi, 2021



Vers un contexte de suroffre ?

Ce produit-logement, qui a bénéficié depuis le milieu des années 2010 de plusieurs outils de défiscalisation (Pinel, Censi-Bouvard), attire les investisseurs – aujourd’hui principalement institutionnels, pour la forte rentabilité qu’il propose. Cependant, les RSS du territoire de GPS&O rencontrent de plus en plus de difficulté pour atteindre leur seuil de rentabilité. Malgré la hausse de la population âgée, cette dernière a eu tendance à se précariser ces dernières années.

En parallèle, les projections de pyramide des âges et le niveau de revenu des ménages élevé dans les Yvelines ont attiré les investisseurs. La concurrence sur le territoire s’est renforcée, et alors qu’en 2016, la seule résidence présente sur le territoire ne rencontrait pas de difficulté pour assurer son remplissage, la situation est aujourd’hui différente. Les gestionnaires estiment habituellement le taux de remplissage minimum nécessaire pour atteindre l’équilibre à 80 %. Lorsqu’une résidence est mise sur le marché, il faut compter entre 2 et 4 ans pour atteindre le taux d’équilibre. Certains gestionnaires interrogés rencontrent aujourd’hui des difficultés pour maintenir un taux de remplissage satisfaisant et pointe du doigt la trop forte concurrence sur le territoire. Ils souhaiteraient que l’émergence de nouveaux projets de RSS sur le territoire soit mieux régulée, identifiant un risque de nivellement par le low-cost des offres de logement et services qui pourrait conduire à des dérives dans la qualité des services rendus au personnes âgées.

Extrait d’une plaquette de marketing Domitys mettant en avant les dispositifs de défiscalisation mobilisables par les investisseurs potentiels, 2024

LE PLUS SÛR DES INVESTISSEMENTS POUR SE CRÉER UN PATRIMOINE RENTABLE ET UN COMPLÉMENT DE REVENUS

UN PATRIMOINE QUI A DE L’AVENIR : vous recherchez un investissement à la fois performant, sécurisant, facile à gérer... les Résidences Services Seniors DOMITYS sont une réponse idéale et d’avenir avec l’allongement de la durée de vie.
Ici, vous n’achetez pas une chambre ou une studette mais un appartement équipé, du studio au 3 pièces, avec une vraie valeur immobilière. Les nouveaux seniors, actifs et indépendants, se tournent vers les résidences de services qui leur offrent une qualité de vie en proposant des solutions répondant à leurs besoins au quotidien. Ces services, assurés par le gestionnaire-exploitant, sont à la charge du résident.

UN INVESTISSEMENT DE QUALITÉ : un soin tout particulier est apporté dans la conception des Résidences Services Seniors DOMITYS, et ce afin de garantir aussi bien une qualité de vie aux résidents que l’assurance d’un investissement sûr et durable aux propriétaires. Les seniors sont aussi des locataires de qualité avec qui les dégradations et les impayés n’existent pas.

Le saviez-vous ?
Votre bien peut être loué à vos ascendants. Il vous est également possible d’occuper personnellement votre logement et ainsi de vous constituer un patrimoine librement transmissible à vos enfants.

UN INVESTISSEMENT PERFORMANT

- RÉDUIRE VOTRE IMPOSITION :** en investissant avec NEXITY, vous profitez de dispositifs fiscaux avantageux (LMNP) vous permettant d’alléger le montant de votre impôt sur le revenu.
- OPTIMISER VOTRE RETRAITE :** investir aujourd’hui pour préparer votre retraite sur le long terme vous permet de bénéficier de revenus complémentaires et de répartir votre effort d’épargne.
- SE CONSTRUIRE UN PATRIMOINE :** votre locataire, exploitant leader national, est le garant du versement des loyers et assure les éventuels travaux à effectuer dans l’appartement. Vous pouvez être alors 100% serein.

Quel que soit votre profit et votre demande, NEXITY saura vous proposer le montage le mieux adapté et vous conseiller sur le dispositif qui vous sera le plus favorable⁽¹⁾ :

LMNP CENSI-BOUVARD :	LMNP avec amortissement :
> 11% de réduction d’impôt	> Revenus locatifs non imposables
> 20% de déduction de TVA (factur du loyer en HT)	> 20% de déduction de TVA (factur du bien en HT)
> 100% de vos loyers garantis pendant 11 ans ⁽²⁾	> 100% de vos loyers garantis pendant 11 ans ⁽²⁾

(1) Renseignements sur simple demande.
(2) En LMNP (location meublée non professionnelle), par bail de 11 ans renouvelables.

LE NON-RESPECT DES ENGAGEMENTS DE LOCATION ENTRAÎNE LA PERTE DU BÉNÉFICE DES INCITATIONS FISCALES.

DÉCOUVREZ L’INVESTISSEMENT IDÉAL !

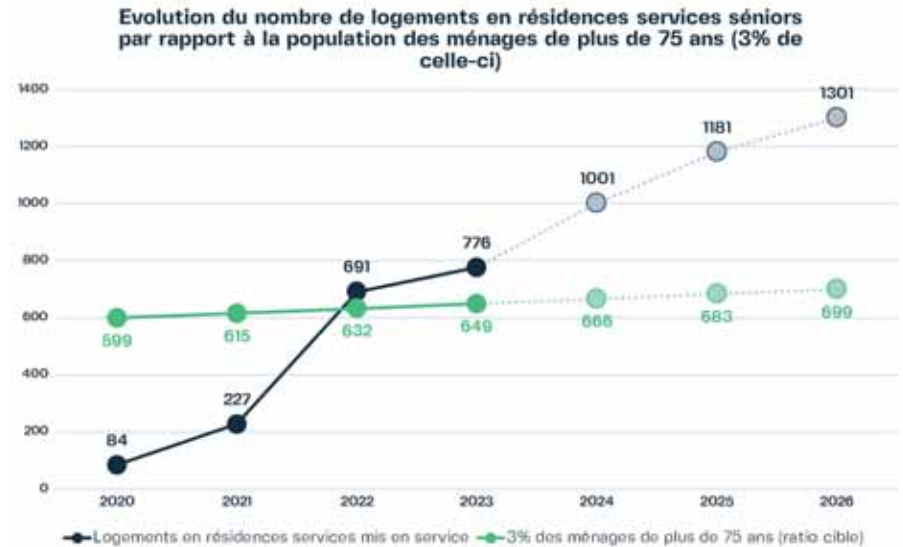


L'analyse de l'offre sur le territoire tend en effet à montrer que l'essor des projets de RSS depuis le début des années 2020 est plus rapide que l'augmentation des besoins sur le territoire. Alors que l'Insee projette une hausse de 18 % de la population âgée à l'échelle départementale entre 2020 et 2026, le nombre de logements en RSS doit quant à lui augmenter de 1 400 %.

Le ratio cible usuellement retenu est celui de 3 logements en RSS pour 100 ménages de plus de 75 ans. Sur GPS&O en 2021, le marché était en contexte de sous-offre par rapport à ce ratio cible (1 logement en RSS pour 100 ménages de plus de 75 ans). Cependant, la livraison de plus de 500 logements entre 2024 et 2026 viendra abonder le marché de tel manière qu'il passera en situation de suroffre importante, et ce malgré la hausse projetée du nombre de ménages âgés. Ainsi, dès 2024, on comptera 4,5 logements pour 100 ménages de plus de 75 ans et près de 6 logements pour 100 ménages en 2026, soit une offre supérieure aux besoins de près de 650 unités.

Année	Nombre de ménages de plus de 75 ans*	Nombre d'unité de logement en RSS	Nombre de logement cible (3%)	Ratio offre-demande
2020	19 956	84	599	0,42 %
2021	20 515	227	615	1,11 %
2024	22 192	1001	666	4,51 %
2026	23 310	1349	699	5,79 %

* Hypothèse de projection de l'Insee : hausse de 56 % du nombre d'habitants de plus de 75 ans entre 2020 et 2040 dans les Yvelines. Sources : Insee, données GPS&O



Conclusion

En comparaison de l'échelle départementale, le territoire de GPS&O apparaît relativement bien doté en logements adaptés aux personnes âgées. Cependant, l'offre fait défaut sur les segments de la population âgée de plus de 60 ans les plus défavorisés.

Le département identifie un enjeu à accompagner la demande d'une part, et à diversifier l'offre d'autre part.

Cette diversification a pour but de renforcer l'offre existante à destination des seniors autonomes les plus modestes et pourrait passer, selon les objectifs 2023-2027 du département, par la construction de 3 résidences intergénérationnelles (100 places seniors, 40% des résidences maximum), 1 à 2 résidences autonomie (60 à 90 places, en redéploiement ou création/extension) et 1 résidence sociale dédiée (30 places), pour un total de 220 places supplémentaires.

Dans cette perspective, les financements devraient être axés principalement sur les agréments PLUS et PLAI (par exemple sur la part des logements des résidences intergénérationnelles destinée aux personnes âgées), et occasionnellement une diversification pouvant intégrer du PLS voire du LLI.

La rénovation des résidences autonomie par l'amélioration qualitative des espaces communs et/ou par le renforcement de l'offre de services constitue également un levier important pour renforcer l'attractivité de l'offre à destination des publics aux niveaux de revenus modestes et intermédiaires.

L'offre en résidence service devra être analysée dans sa durée voire régulée, et outre les résidences intergénérationnelles de « nouvelle génération », les expériences de co-living sénior, d'habitat inclusif pour les seniors en perte d'autonomie plus importante, avec l'appui au fonctionnement du dispositif aide à la vie partagée, devront être accompagnées et expertisées.

Enfin l'analyse des besoins en logements spécifiques à destination des personnes âgées doit aussi tenir compte du déploiement des politiques de maintien à domicile et des politiques médico-sociales qui, bien que coûteuses, permettent in fine de réduire la demande en favorisant le bien-vieillard à domicile et de répondre aux attentes premières des personnes âgées.

Un travail sur les mutations dans le parc social, parallèle au maintien à domicile reste un enjeu fort.



Synthèse du diagnostic 4
 Caractéristiques socio-démographiques. 6
 Le parc de logement de GPS&O 7
 Le parc privé de GPS&O. 8
 Le parc social de GPS&O 9

CHAPITRE 1 ► LIVRET MÉNAGES 10
 Pourquoi des profils de ménages illustratifs
 de situations d'itinéraires résidentiels ? 11
 Diana 13
 Charles 15
 Béatrice & Edoardo 17
 Harry & Meghan 19
 Margaret 21
 Elizabeth & Philip 23
 William & Kate 25
 Andrew 27
 Edward 29
 Anne 31

CHAPITRE 2 ► LIVRET DE CONCERTATION 33
 Présentation 34
 Des évolutions « sociétales » à prendre
 en compte dans le PLH 34
 Le lien domicile-travail et les mobilités 34
 Les foyers monoparentaux et les séparations. 35
 COVID et télétravail 35
 Le vieillissement de la population 35
 Un parc social sous tensions 35

**Des enjeux saillants sur le territoire de
 GPS&O à prendre en compte dans le PLH 36**
 Le climat et les enjeux environnementaux :
 un tournant dans le potentiel 36
 La(les) qualité(s) urbaines, d'aménagement, du logement...
 sur un territoire au développement « quantitatif » 36
 L'image et l'attractivité 37
 L'habitat indigne, des copros fragiles et des centres-ville
 qui se paupérissent 37
 Les plus précaires, un enjeu de solidarité intercommunale 37
 Les jeunes : des itinéraires résidentiels complexes 38
 Les gens du voyage, un sujet qui cristallise
 les mécontentements 38

**Le PLH de GPS&O, enjeux et attentes
 vis-à-vis de la collectivité 38**
 Une base de connaissances techniques et après ? 38
 Un territoire à dimension(s) hétérogène(s) avec un besoin
 de formation(s) et d'ingénierie(s). 38
 Le PLUi : une appropriation à poursuivre avec le PLH 39
 GPS&O territoire d'innovation(s) 39



CHAPITRE 3 ► LES ÉTUDES ET LES DONNÉES . 40

LISTE DES PRINCIPALES ÉTUDES ET DOCUMENTS MOBILISÉS 41

1 | Un territoire hétérogène sur les plans urbains et socio-démographiques 42

Un territoire dynamique et attractif 44

Un système socio-économique pendulaire 44

2 | Un territoire confronté à une multiplicité de défis sociaux, économiques et démographiques 45

La spécialisation territoriale et les inégalités socio-spatiales 45

Le renforcement de la tension locative et la paupérisation des ménages au sein du parc social. 47

Un blocage de la primo-accession et des parcours résidentiels 48

Des phénomènes de dégradation et de vacance présents sur le parc privé, mais relativement localisés. 49

Un enjeu fort dans la lutte contre les situations de précarité énergétique via l'accompagnement des ménages et des copropriétés 50

3 | L'habitat, un élément clef de la réponse aux défis posés par l'évolution économique et socio-démographique du territoire 52

4 | Un bilan à mi-parcours de la mise en oeuvre du PLHi positif et porté par un fort dynamisme de la construction 53

Début de rééquilibrage territorial de la construction 53

Une consommation foncière et une production en extension urbaine maîtrisées 53

Un développement continu et plus équilibré de l'offre de logement social 54

Parc privé : une montée en puissance via le déploiement d'un système de dispositifs d'amélioration du parc privé 55

5 | Les principaux axes de renforcement identifiés dans le bilan à mi-parcours de la mise en oeuvre du PLHi 56

Un marché du logement très dynamique et porté par l'investissement privé, mais qui nécessite des ajustements pour répondre aux besoins des ménages du territoire. 57

Une coordination partenariale à renforcer au niveau stratégique et opérationnel pour accélérer le rééquilibrage territorial de l'offre en hébergement et logements adaptés à l'échelle régionale. 59

L'amélioration du parc existant 60

Contexte national et francilien 61

ZOOM SUR la construction de logements 62

La construction depuis 1980 sur Grand Paris Seine et Oise 63

Un niveau de mise en chantier exceptionnel en 2022 64

Des autorisations très supérieures aux objectifs du PLHi . . 65

Effet démographique de la construction de GPS&O 66

Localisation de la construction de GPS&O 67

Production communale annuelle depuis 2018 et taux d'effort 68

Construction & consommation foncière 69

Les nouveaux logements en résidence 70

Le statut des nouveaux logements 71

La construction selon les statuts de logements en 2022 . . 72

Les livraisons de logements locatifs intermédiaires réalisées de 2015 à 2022 et attendues de 2023 à 2025 sur GPS&O 73

Taux SRU des communes de GPS&O au 01 janvier 2022 . . 74

L'intervention publique dans les projets de logements entre 2018 et 2022 75



Accusé de réception en préfecture
 078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
 Date de télétransmission : 01/02/2025
 Date de réception préfecture : 01/02/2025

GRAND PARIS
SEINE OISE
 COMMUNAUTÉ URBAINE

200

ZOOM SUR le marché immobilier local 76

- Les volumes de vente de logements 77
- Prix de vente des logements 82
- Catégorie Socio-Professionnelle et origines/destinations Acquéreurs / Vendeurs 88
- Loyers 95

ZOOM SUR le parc de logement privé 102


- Les principales caractéristiques du parc privé 103
- Qualification de la fragilité du parc privé : l’habitat dégradé 119
- Qualification de la fragilité du parc privé : la vacance des logements 131
- Qualification de la fragilité du parc privé : les besoins en rénovation énergétique 137
- Qualification de la fragilité du parc privé : le parc en copropriété 144
- Analyse du dynamisme de la réhabilitation . . . 155
- Des fragilités du bâti confirmées par les arpentages de terrain 162

ZOOM SUR les mobilités résidentielles 166

- L’impact du solde migratoire dans l’évolution démographique de GPS&O depuis 1968 167
- Les mobilités résidentielles des arrivants sur GPS&O entre 2019 et 2020 : origines géographiques et caractéristiques socio-économiques 169
- Les mobilités infra-communales 170
- Les catégories socio-professionnelles : Plus de profils d’actifs, notamment pour les employés, les ouvriers et les professions intermédiaires 170
- Des mobilités infra-communales marquées par la jeunesse des profils . . . 170
- Des mobilités qui s’orientent peu vers la propriété, mais vers le parc locatif privé ou social 170
- Une plus forte représentation des familles monoparentales 170
- Les mobilités infra-GPS&O 170
- Des caractéristiques socio-économiques semblables à celle des résidents en mobilité infra-communale 171
- Les mobilités depuis une commune externe à GPS&O 172
- Les nouveaux arrivants sur le territoire : une majorité de franciliens, particulièrement sur le secteur Est 172
- Les caractéristiques socio-économiques : de légères différences par rapport aux mobilités infra-communales et infra-GPS&O 172
- En synthèse : le profil des personnes ayant déménagé entre 2019 et 2020 et habitant à GPS&O 173
- Les mobilités résidentielles des partants de GPS&O entre 2019 et 2020 : destinations géographiques et caractéristiques socio-économiques 173
- Les destinations géographiques des départs depuis GPS&O . . . 173
- Les caractéristiques socio-économiques des départs 174
- Une sur-représentation des cadres et des professions intermédiaires parmi les départs 174
- Comme à l’échelle nationale, des profils de départs plutôt jeunes et s’orientant vers le locatif privé 174



Accusé de réception en préfecture
 078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
 Date de télétransmission : 01/02/2025
 Date de réception préfecture : 01/02/2025



En synthèse : les soldes migratoires du territoire 175

GPS&O : un solde migratoire de moins en moins négatif175

Les soldes migratoires de GPS&O par territoires176

Les soldes migratoires par régions176

Les soldes migratoires par départements d’Ile-de-France176

Les soldes migratoires par EPCI des Yvelines177

Les soldes migratoires par caractéristiques socio-économiques .177

Un territoire attractif pour les cadres, les employés et les ouvriers177

Des soldes migratoires positifs seulement pour les enfants et les jeunes adultes178

Un gain de familles sur l’Est, une perte de personnes seules et hors ménages.178

Un gain de propriétaires, un départ des ménages logés dans le locatif privé meublé179

Conclusion sur les mobilités résidentielles . . . 179

ZOOM SUR le logement des seniors 181

Introduction 182

Les personnes âgées au sein de GPS&O 182

Caractéristiques démographiques182

Localisation et répartition des personnes âgées182

Les personnes âgées, une population plus précaire au sein de GPS&O que sur l’ensemble des Yvelines184

Analyse de la demande en logements des personnes âgées 185

Une hausse de la demande en logement social alimentée par un vieillissement accéléré sur le territo185

Des besoins en logement des personnes âgées qui évoluent dans le temps et dépassent la seule question du logement adapté . .188

Analyse de l’offre en logements adaptés pour les personnes âgées 189

Une offre en évolution sur le parc social mais qui reste insuffisante190

Résidences autonomie : une offre à renforcer qualitativement . .190

Les résidences services seniors (RSS), une offre attractive mais onéreuse192

Une offre de logement qualitative et attractive193

Un développement principalement à la main des communes193

Caractéristiques des ménages résidents194

Un produit logement peu accessible.194

Vers un contexte de suroffre ?196

Conclusion 198





DIAGNOSTIC



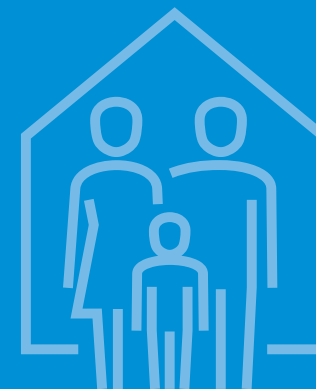
Programme Local de l'Habitat intercommunal **2025-2030**

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT INTERCOMMUNAL 2025-2030

DOCUMENT D'ORIENTATIONS

Se loger et habiter le territoire



Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025

A	PRINCIPES GÉNÉRAUX DE LA POLITIQUE HABITAT 2025-2030	
1	Emploi-logement-mobilité, fil d'Ariane d'une politique habitat où le logement permet d'habiter le territoire	5
2	Le "déjà là", le tissu existant comme socle de l'intervention habitat 2025-2030	5
3	Le logement neuf, levier au service du territoire et de ses habitants	6
B	ORIENTATIONS THÉMATIQUES DE LA POLITIQUE HABITAT 2025-2030	
1	Achever la transformation des quartiers	9
2	Prévenir la dévalorisation du parc de logements privés	12
3	Poursuivre l'intervention dans les centres anciens dégradés	13
4	Lutter contre les situations de mal-logement	14
5	Poursuivre la stratégie d'information et de services pour la rénovation énergétique	15
6	Poursuivre l'amélioration de la gestion de la demande et des attributions de logements sociaux	16
7	Répondre aux obligations en vigueur pour l'accueil des gens du voyage	17
C	CAHIER OFFRE NOUVELLE 2025- 2030	
1	Des objectifs quantitatifs pour répondre à la croissance naturelle de la population	19
2	Des objectifs qualitatifs pour un avenir durable du territoire avec une architecture de qualité	35





DOCUMENT D'ORIENTATIONS



PRINCIPES GÉNÉRAUX DE LA POLITIQUE HABITAT 2025-2030

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025

PRINCIPES GÉNÉRAUX DE LA POLITIQUE HABITAT 2025-2030 : se loger et habiter le territoire

Le projet de territoire de GPS&O a été adopté le 23 septembre 2021 et renforcé en 2022 par une feuille de route stratégique pour un territoire attractif où il fait bon vivre.

Il reste beaucoup à faire pour trouver l'équilibre du territoire : d'un côté la mise en œuvre de **grands projets d'aménagements** indispensables à **notre développement**, de l'autre l'exercice de **compétences du quotidien**, au cœur des **attentes des habitants** et des élus qui les représentent.

Il s'agit donc de réussir simultanément le défi de **l'attractivité**, de l'autre celui de **la proximité** et de **la qualité de vie**.

En 2024, l'élaboration du 2^{ème} PLHi de GPS&O vient approfondir le projet de territoire sur l'habitat. Les analyses réalisées et les échanges qui se sont tenus avec les communes et les partenaires ont permis de mettre en lumière les problématiques habitat du territoire et de dégager des grands enjeux pour les années à venir.



Une croissance démographique portée par les naissances, un déficit migratoire qui se résorbe

2,5 NAISSANCES pour un décès



14.5% des ménages vivent sous le seuil de pauvreté

20% dans le parc locatif privé, 31% dans le parc locatif social



Pour 10 ménages habitant GPSEO
Plus de 8 VOITURES



Pour 10 actifs en emploi habitant GPS&O
7 EMPLOIS sur le territoire

6 prennent leurs voitures pour aller travailler



88 000 voitures chaque jour sur l'A13

144 000 voyageurs chaque jour dans les gares du territoire



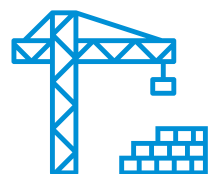
73% DE LOGEMENTS PRIVÉS

48% de logements potentiellement énergivores

11 000 logements vacants dont 1 900 depuis plus de 2 ans

17 500 logements passables à mauvais
dont 2 000 potentiellement indignes

Le parc de logements neufs ne représente
chaque année que **1,5%** du stock de logements



3 000 logements autorisés par an entre 2018 et 2022,
mais seulement 1950 en 2023

Plus de **22 000** logements mis en chantier
depuis la création de la CU dont 20% en extension urbaine

Une diminution de la part des acquéreurs locaux
à 1/3 pour les appartements neufs

Une diminution de la part des ouvriers ou employés
à 12% des acquéreurs de logements neufs



Aussi, les principes généraux suivant vont irriguer la politique habitat 2025-2030 pour que se loger sur le territoire soit synonyme d’y habiter. Il s’agit donc d’accompagner la transition de GPS&O vers un territoire innovant, laboratoire de nouveaux modèles d’habitat articulant logement, mobilité, emploi, service et solidarité au service de la diversité des ménages.

1 **Emploi-logement-mobilité, fil d’Ariane d’une politique habitat où le logement permet d’habiter le territoire**

Le territoire assume **une fonction résidentielle forte** et persistante. Les pôles d’emploi sont des voisins plus ou moins accessibles du territoire. Les **déplacements** sont très majoritairement **dépendants de la voiture**. GPS&O souffre encore d’une image de territoire en déprise, réservoir de main d’œuvre qui crée de la richesse ailleurs.

Or, habiter n’est pas uniquement se loger. Avec ce PLHi, le territoire souhaite favoriser et conforter **le logement qui permet d’habiter le territoire, d’y travailler, de s’y déplacer**. La politique habitat doit permettre d’améliorer le lien avec l’emploi, d’accompagner le développement économique du territoire, d’améliorer les conditions et les temps de déplacements.

Chacune des orientations et des actions du PLHi 2025-2030 veillera à minima à ne pas dégrader la situation actuelle en matière d’emploi ou de mobilités et, dès que possible à **apporter du “plus”, du “mieux”**.

Le territoire souhaite qu’une filière locale de construction et de réhabilitation se structure pour contribuer à l’attractivité économique de GPS&O et à la création d’emploi local pour les habitants.

La politique locale de l’habitat entend favoriser le logement qui favorise l’emploi en promouvant des parcours résidentiels pour les actifs du territoire, pour les jeunes travailleurs, pour les travailleurs essentiels.

La politique habitat sur l’existant comme sur le neuf doit permettre également de mieux concilier la place de la voiture dans son logement, son quartier, son bassin de vie.

Plus largement, il s’agit avec ce PLHi de sortir d’une approche uniquement “logement” et “tableau d’objectifs” pour **une stratégie plus transversale sur le vécu du territoire et des impacts mieux maîtrisés** sur l’ensemble des politiques publiques que sont par exemple la voirie, les déchets, les équipements scolaires, culturels, sportifs, l’assainissement ou bien encore le cycle de l’eau.

GPS&O a besoin d’une politique de l’habitat incarnée. Une politique locale de l’habitat conçue en 2024, dans un contexte de crises multiples, nécessite de revisiter les modes de faire et d’être créatif. Le modèle s’essouffle et il ne peut se satisfaire d’incantations de résultats formalisés dans des dispositifs supra territoriaux. Ce PLHi place clairement les ménages au cœur de son approche en privilégiant une écoute locale des élus et acteurs impliqués sur le territoire.

2 **Le “déjà là”, le tissu existant comme socle de l’intervention habitat 2025-2030**

Aujourd’hui, la grande majorité des **parcours résidentiels** se font grâce au parc de **logements existant** sur le territoire. Décohabitation, naissance, séparation, vieillissement : le parc locatif social ainsi que le parc locatif privé portent la majorité des mobilités. Les transactions dans l’ancien en maison comme en appartement concernent majoritairement des habitants du territoire. Le logement neuf s’adresse lui davantage à des habitants externes au territoire.

Si le territoire accueille 3400 habitants supplémentaires par an, c’est exclusivement grâce à un **solde naturel puissant**. Les naissances de GPS&O sont le **moteur démographique** du territoire intercommunal mais également **des Yvelines** puisque GPS&O porte les 2 tiers du développement démographique des départements. Le territoire alimente ensuite en main d’œuvre des territoires voisins qui n’ont pas cette croissance démographique.



La lutte contre l'artificialisation ainsi que la nécessité de freiner les déplacements automobiles, incitent à faire la ville sur la ville et à **mieux utiliser le parc de logements existants** car il est déjà desservi par les infrastructures routières, collecté pour ses déchets ; son alimentation en eau est assurée de même que le traitement de son assainissement.

La mobilisation de ce parc est plus complexe que la construction neuve, mais aujourd'hui le contexte l'impose.

Le territoire dispose d'un parc de **logements anciens très diversifiés** permettant de répondre à de nombreux besoins. Ce parc présente néanmoins, dans certains quartiers, **des secteurs de fragilités** : habitat indigne, performance énergétique faible, taux de vacance préoccupant, dysfonctionnements de la copropriété, sur et sous-occupation, etc...

Avec le PLHi 2025-2030, GPS&O entend **améliorer les conditions de vie des habitants du territoire**, c'est-à-dire permettre de vivre correctement dans son logement et **pouvoir réaliser des parcours résidentiels à chaque étape ou accident de la vie**.

Pour cela, GPS&O va poursuivre et conforter ses actions de renouvellement urbain en Quartier Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) mais aussi en centres-anciens, ajuster sa politique de gestion de la demande et des attributions de logements sociaux, et lutter contre les situations de mal-logement.

3 Le logement neuf, levier au service du territoire et de ses habitants

Depuis 20 ans, le territoire connaît un **cycle de développement intensif** avec un très fort dépassement des objectifs de production de logements. Le territoire produit 3 fois plus de logements que son point mort¹ et qu'au début des années 2000 !

Les courbes de l'emploi, de l'offre en transport en commun, des équipements n'ont pas suivi celle de la démographie. **La croissance démographique du territoire a congestionné le territoire. Les conditions "d'habiter" le territoire se sont dégradées.**

Dans les années à venir, le développement du territoire doit permettre de **produire "du plus", mais surtout "du mieux" pour les habitants** et usagers, en améliorant les conditions et le cadre de vie. Il s'agit de négocier une phase de transition pour ce PLH qui doit avant tout conduire à la mise en place progressive d'un nouveau modèle de développement

Cela se traduit par des chiffres clefs en matière d'ambition de développement :

- ▶ Un rythme de développement de **2 418 logements par an** en moyenne, afin de manifester une double approche autour d'une part de la maîtrise du développement et d'autre part de la prise en compte du contexte de crise immobilière qui freine considérablement la construction au moins pour les premières années d'exercice du PLH.
- ▶ Un objectif de mixité de l'ordre de **25% de logements sociaux (PLAI, PLUS et PLS)** dans la construction neuve (le flux) afin de maintenir un taux minimum de logements sociaux (le stock) à l'échelle de la CU.

Dans une optique de créer une offre complète sur le territoire permettant aux ménages locaux de réaliser leurs itinéraires résidentiels de façon sécurisée, cette offre sociale est complétée par **le développement de produits intermédiaires** comme les LLI et/ou le BRS.

Ce développement qualitatif devra **prendre en compte la diversité des besoins** des habitants, au regard de leur âge, de leur structure familiale, de leurs revenus ou encore de leur état de santé.

Aujourd'hui les disponibilités foncières s'amenuisent et il s'agit de passer à un mode de **développement totalement non-consommateur d'espaces naturels**, avec des constructions énergétiquement plus performantes.

Avec le PLHi 2025-2030, GPS&O souhaite une plus juste visibilité des opérations et de leurs impacts pour l'ensemble du territoire. Chaque opération doit permettre a minima de conserver voir d'améliorer les aménités du territoire, des programmations plus mixte emploi/services/habitat, des typologies de produits et de logements répondant aux besoins des habitants déjà là et aux actifs du territoire.

¹ / Nombre de logements en plus nécessaires pour garantir la stabilité démographique



FICHES ACTIONS CORRESPONDANTES AUX INTENTIONS GÉNÉRALES

- FICHE ACTION 1 ► Suivi, évaluation et pilotage
- FICHE ACTION 2 ► Animation partenariale
- FICHE ACTION 3 ► Plateforme habitat
- FICHE ACTION 4 ► Information des habitants
- FICHE ACTION 5 ► Logements des jeunes
- FICHE ACTION 6 ► Logements des seniors
- FICHE ACTION 7 ► Référentiel prix, produits, ménages
- FICHE ACTION 8 ► Observatoire de la construction neuve et des marchés immobiliers
- FICHE ACTION 9 ► Anticipation des impacts sur le territoire
- FICHE ACTION 10 ► Accompagnement des communes dans leur programmation et projets
- FICHE ACTION 12 ► Volets habitat transversaux du renouvellement urbain
- FICHE ACTION 25 ► Stratégie d'attribution des logements sociaux

Le cahier de l'offre nouvelle présente par ailleurs les objectifs quantitatifs et qualitatifs pour le logement neuf.





DOCUMENT D'ORIENTATIONS

B

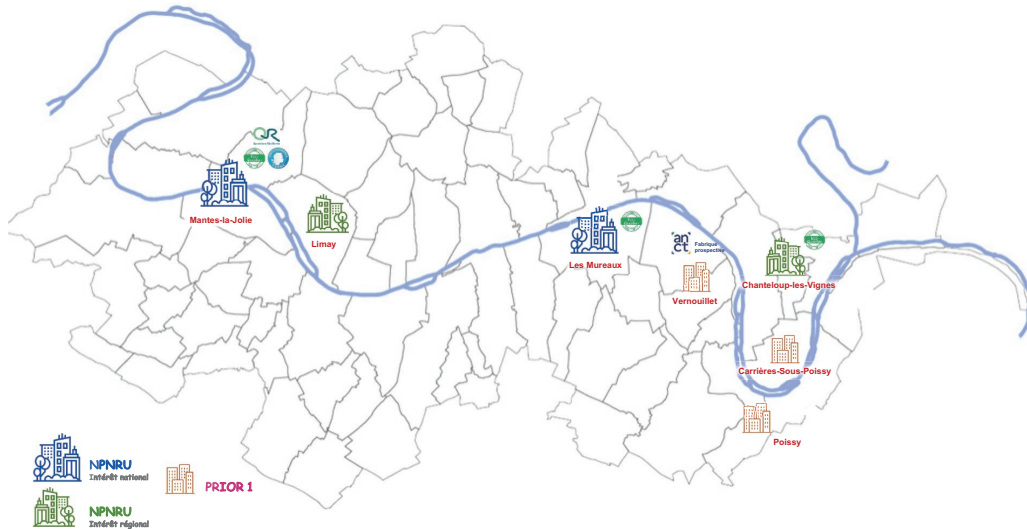
ORIENTATIONS THÉMATIQUES DE LA POLITIQUE HABITAT 2025-2030

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025

ORIENTATIONS THÉMATIQUES DE LA POLITIQUE HABITAT 2025-2030

1 Achever la transformation des quartiers

La Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise porte sept projets de renouvellement urbain. Ces grands ensembles représentent soixante-dix ans d'histoire du développement urbain du territoire de la Communauté urbaine GPS&O. Construits dans les années 1960 et 1970 pour accompagner l'implantation et l'essor de l'industrie automobile le long de la Seine, ils sont entrés depuis près de trente ans dans une phase de renouvellement urbain grâce aux politiques publiques de soutien qui se sont succédées.



Réaliser les programmes habitat ambitieux de ces quartiers

Les projets de renouvellement urbain intègrent historiquement une composante habitat très forte et visent pour l'essentiel d'une part à augmenter la diversité de l'habitat pour favoriser les parcours résidentiels positifs des habitants et d'autre part à améliorer l'efficacité énergétique des logements pour maîtriser les charges des habitants.

Les sept projets de renouvellement urbain intègrent ces grands enjeux avec une programmation qui doit s'engager sur la durée de ce PLHi et portant sur :

- ▶ **La démolition de 1 249 logements**, dont 1 144 logements sociaux et 105 logements en copropriété ;
- ▶ **La reconstitution de 1 042 logements sociaux** ;
- ▶ **La réhabilitation de 4 469 logements sociaux** ;
- ▶ **La construction dans les quartiers de 1 632 logements** en diversification de l'offre.

Engager toutes les opérations de démolition et reconstituer rapidement l'offre démolie

Le 1^{er} programme de rénovation urbaine a déjà permis la démolition de logements sociaux, principalement de neuf tours à Mantes-la-Jolie et de cinq tours aux Mureaux pour laisser la place à des opérations de reconstruction de trame viaire, d'équipements et de logements pour mettre en valeur les qualités environnementales de ces quartiers. Les démolitions visaient avant tout à rompre avec l'urbanisme de tours.

Dans le cadre des nouveaux projets de renouvellement urbain, dans la grande majorité des cas, la démolition est considérée comme l'ultime recours, lorsqu'aucune autre solution de réhabilitation ou transformation du patrimoine n'est possible. Elle doit contenir un haut niveau d'acceptabilité pour permettre un relogement facilité des habitants. C'est le cas, particulièrement au Val Fourré et aux Mureaux, où l'état de dégradation intense des logements et du cadre de vie ainsi que des difficultés de vie, notamment dans les tours, justifient la démolition. A Poissy, Vernouillet, Limay, Chanteloup-les-Vignes, projets qui portent des volumes de démolition moins importants, les démolitions permettent avant tout des recompositions urbaines afin de créer des espaces publics ou des constructions de nouveaux îlots accueillant des constructions neuves adaptées aux exigences actuelles de confort de vie.

L'objectif est d'engager l'ensemble des travaux de démolition avant la fin du PLHi 2025-2030. L'enjeu est également d'identifier l'intégralité des opérations de reconstitution d'ici juin 2026 et de voir l'ensemble de ces opérations commencées d'ici la fin du PLHi en 2030.

Reloger tous les habitants en visant un parcours résidentiel positif

L'objectif dans le temps du PLHi étant d'engager l'ensemble des opérations de démolition, cela suppose de réussir à **reloger tous les ménages concernés par une démolition en opérant un parcours résidentiel positif** par le relogement en accord avec leurs capacités financières et leurs projets de vie : rapprochement familial, rapprochement domicile travail, adéquation taille du logement/taille du ménage, amélioration du reste à charge.

Plus de 1 200 ménages doivent être relogés entre 2019 et 2027 dont 529 ménages déjà relogés au printemps 2024. L'Etat, la Communauté urbaine et les bailleurs démolisseurs se sont donné pour objectif de reloger au moins un quart des ménages hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville et autant dans le parc neuf et récent, ce qui nécessite un accompagnement particulièrement important. En effet, le souhait premier des ménages est souvent de rester dans leur quartier d'origine.

Un travail sur mesure est donc opéré dans le cadre d'échanges réguliers entre les bailleurs et les villes sous l'égide la Communauté urbaine pour effectuer ces relogements selon les contraintes temporelles des projets de renouvellement urbain et du respect du souhait des habitants. Une démolition réussie, c'est avant tout des familles satisfaites in fine d'avoir été relogées dans un logement qui leur convient mieux.

Achever la réhabilitation du parc social : un enjeu d'attractivité, de qualité de vie pour les habitants et de transition énergétique

Les projets de renouvellement urbain donnent l'opportunité aux bailleurs sociaux d'achever la réhabilitation du patrimoine social qui n'avait pas pu l'être dans les programmes précédents. L'enjeu est d'engager, voire de **terminer, l'ensemble des réhabilitations du parc social programmées dans les conventions par les bailleurs d'ici la fin du PLHi.**

La démolition étant un choix ultime, de dernière intention, les bailleurs sociaux sont amenés à davantage réhabiliter et à être plus exigeants sur les ambitions. Elles doivent aboutir à un résultat de confort notamment thermique quasiment identique à celui de la construction neuve tout en conservant l'avantage que peuvent avoir certains des logements en termes d'habitabilité (grande typologie et grande taille des logements, grande loggia ou balcon, cellier dans les cuisines, cuisine fermée, caves...).

Patienter pour la diversification de l'offre de logement

La diversification de l'offre de logement est un des attendus forts de l'ANRU et du dispositif PRIOR ; elle doit participer de la **mixité sociale** attendue avec un double objectif : répondre à la demande des habitants des quartiers ; attirer de nouvelles populations venues de l'extérieur.

Mais cette diversification nécessite également de grandes précautions, d'une part pour ne pas fragiliser les habitants et d'autre part pour ne pas créer des difficultés pour demain dans ces quartiers. **Aujourd'hui, il y a une obligation morale de garantie de réussite pour tous.**

Par le passé, si certaines opérations répondent parfaitement aux objectifs d'attirer une population active qui n'est pas issue des quartiers, d'autres en accession libre et sociale par la promotion immobilière se sont avérées très médiocres avec d'importants défauts constructifs et la formation de copropriétés très fragilisées.

Si, jusqu'en 2022, nous pouvions considérer que les marchés de l'Est du territoire étaient plus favorables, y compris en QPV, la dégradation nationale du marché immobilier oblige à prendre de nouvelles précautions.

Aussi, le volume initial contractualisé de 1 837 logements en diversification est en cours de révision et comptera **1 632 logements** in fine. De plus, le calendrier de réalisation se situe plutôt **en fin de projets de renouvellement urbain, hors délai du PLHi compte tenu des conditions nécessaires à la réussite des opérations.**

Le cahier offre nouvelle du PLHi 2025-2030 présente en complément les précautions à prendre et les objectifs qualitatifs pour ces opérations de diversification.



FICHES ACTIONS CORRESPONDANTES

- FICHE ACTION 12 ► Volets habitat transversaux du renouvellement urbain
- FICHE ACTION 13 ► Renouvellement urbain des Fleurs, à Carrières-sous-Poissy
- FICHE ACTION 14 ► Renouvellement urbain de la Noé, à Chanteloup-les-Vignes
- FICHE ACTION 15 ► Renouvellement urbain du Val Fourré, à Mantes-la-Jolie
- FICHE ACTION 16 ► Renouvellement urbain des Musiciens, aux Mureaux
- FICHE ACTION 17 ► Renouvellement urbain du quartier Centre-Sud, à Limay
- FICHE ACTION 18 ► Renouvellement urbain de Beauregard, à Poissy
- FICHE ACTION 19 ► Renouvellement urbain du Parc, à Vernouillet

Le cahier de l'offre nouvelle présente par ailleurs les précautions à prendre et les objectifs qualitatifs pour les opérations de diversification.



2 Prévenir la dévalorisation du parc de logements privés

73% de logements privés, 48% construit avant 1975

43% des propriétaires occupants sous les plafonds “modestes” et “très modestes”

37% du parc de logements privés en copropriétés, 9 copropriétés de plus de 200 logements

17 500 logements passables à mauvais dont 2 000 potentiellement indignes

14.5% des ménages vivent sous le seuil de pauvreté, 20% dans le parc locatif privé, 31% dans le parc locatif social

8,8 % de ménages en situation de précarité énergétique

Le parc de logements anciens constitue aujourd'hui la porte d'entrée pour les ménages s'installant sur le territoire, en particulier au sein du parc locatif privé mais aussi pour les propriétaires occupants disposant de moindres ressources. Compte tenu de cette vocation sociale, ce parc de logements doit faire l'objet d'une vigilance renforcée.

Les enjeux pour le parc de logements privés existants sont divers : de la lutte contre l'habitat indigne et dégradé, à l'adaptation et l'accessibilité au vieillissement ou au handicap, en passant par l'amélioration énergétique, la valorisation du patrimoine architectural mais aussi la remise sur le marché des logements vacants. Cela concerne **toutes les communes du territoire**, rurales ou urbaines, petites ou grandes. Ces enjeux s'inscrivent dans des registres d'intervention multiples, à la fois **préventifs, incitatifs voire coercitifs** pour des actions de lutte contre l'habitat indigne.

Plusieurs actions et outils opérationnels ont été déployés sur le territoire pour améliorer le parc privé le plus fragile et accompagner les ménages touchés par la précarité.

Les problématiques du parc privé ancien restent globalement difficiles à apprécier et confirment **un besoin d'observation à l'échelle intercommunale pour mieux connaître et ainsi prioriser les besoins d'intervention** sur les différents territoires. La connaissance du parc de logements privés existants constitue en ce sens toujours un axe de travail préalable à la mise en œuvre d'autres outils et dispositifs opérationnels.

Aussi, **GPS&O s'engage à poursuivre et partager l'observation des logements privés existants** pour orienter les interventions. Il s'agira également d'évaluer dès le début du PLHi la stratégie d'intervention mise en œuvre jusque-là et de poursuivre la réflexion sur les actions à déployer

Concernant le parc en **copropriété**, le PLHi 2025-2030 va poursuivre la connaissance de l'état des copropriétés du territoire, en particulier celles de plus de 50 logements, et de leur dynamique de rénovation. L'objectif est de mobiliser en premier lieu les dispositifs de droit commun et d'orienter les acteurs en lien avec ces copropriétés vers ces dispositifs, en particulier pour la rénovation thermique. Cette mission se fera en articulation avec le pacte territorial avec l'Anah à compter de 2025 et les aides Maprimerénov' copropriété.

Pour 2025-2030, le PLHi porte également sur les orientations suivantes (voir infra) :

- ▶ **Poursuivre l'intervention dans les centres anciens dégradés**
- ▶ **Intensifier la lutte contre l'habitat indigne**
- ▶ **Accompagner la rénovation thermique des logements et lutter contre la précarité énergétique**

FICHE ACTION CORRESPONDANTE

FICHE ACTION 20 ▶ Analyse de la dévalorisation des logements privés et des actions menées



3 Poursuivre l'intervention dans les centres anciens dégradés

19 centres anciens dégradés identifiés

1 900 logements sont structurellement vacants

La Communauté urbaine a engagé, en lien avec les communes concernées, plusieurs études et dispositifs d'opération programmée d'amélioration de l'habitat - renouvellement urbain (OPAH RU) sur leurs centres-anciens dans le cadre de l'opération de revitalisation du territoire (ORT) - action cœur de ville ou petites villes de demain.

Les principaux objectifs sont de **prévenir le processus de dégradation** des logements ; **résoudre les situations** d'habitat indigne et très dégradé ; contribuer au développement d'une **offre de logements accessible** à tous par le biais de conventionnement de logement ; améliorer la **performance énergétique** des logements et lutter contre la précarité énergétique ; accompagner et **soutenir les copropriétés** en difficulté.

Des OPAH RU sont en cours sur les communes suivantes :

- ▶ OPAH RU centre-ville des Mureaux (01/01/2022 au 31/12/2026, opérateur : SOLIHA Yvelines Essonne, objectifs quantitatifs : 149 logements à rénover)
- ▶ OPAH RU centre-ville de Meulan-en-Yvelines (13/12/2022 au 13/12/2027, opérateur : SOLIHA Yvelines Essonne, objectifs quantitatifs : 224 logements à rénover dont 150 avec les aides de l'Anah)
- ▶ OPAH RU centre-ville de Limay (21/11/2022 au 21/11/2027, opérateur : SOLIHA Yvelines Essonne, objectifs quantitatifs : 156 logements à rénover dont 136 avec les aides de l'Anah)

Les autres OPAH en projet ou à l'étude :

- ▶ Etude pré-opérationnelle d'OPAH-RU sur les 3 petites villes de demain Epône, Mézières-sur-Seine et Rosny-sur-Seine (lancement prévu au 2ème semestre 2024).
- ▶ OPAH RU centre-ville de Mantes-la-Jolie
- ▶ OPAH RU centre-ville de Poissy

Pour 2025-2030, GPS&O entend renforcer l'attractivité des centres anciens et engager leur rénovation globale et durable en :

- ▶ **Poursuivant la mise en œuvre des OPAH RU** initiées dans le précédent PLHi
- ▶ **Définissant les nouveaux centres-anciens à traiter** et les conditions de réalisation des nouveaux dispositifs dédiés
- ▶ **Poursuivant la réflexion sur les outils complémentaires aux OPAH RU** : aides aux travaux, mise en œuvre des opérations de restauration immobilière (ORI) et des opérations de recyclage foncier (outils et moyens pour le portage foncier et le recyclage d'immeubles dégradés ne pouvant être rénovés par leur propriétaire)

FICHE ACTION CORRESPONDANTE

FICHE ACTION 21 ▶ Intervention dans les centres anciens dégradés



4 Lutter contre les situations de mal-logement

73% de logements privés, 50% de logements potentiellement énergivores

17 500 logements passables à mauvais dont 2 000 potentiellement indignes

14.5% des ménages vivent sous le seuil de pauvreté, 20% dans le parc locatif privé, 31% dans le parc locatif social

8,8 % de ménages en situation de précarité énergétique

L'ancienneté d'une partie du parc de logements de GPS&O et la précarité d'une partie de ses habitants entraînent des situations de mal-logement sur lesquelles les communes et GPS&O sont engagées.

Intensifier la lutte contre l'habitat indigne

Le repérage et les interventions pour lutter contre l'habitat indigne concernent de nombreux acteurs, avec en premier lieu les communes à travers les pouvoirs de police spéciale de l'habitat et le préfet pour les situations relevant de l'insalubrité.

Afin d'améliorer le traitement des situations d'habitat indigne, la Communauté urbaine est positionnée dans un rôle de coordination et de pôle de ressources pour les acteurs, ainsi que d'appui aux communes. Cette intervention s'appuie sur une diffusion d'informations visant à coordonner et outiller les acteurs, à poursuivre et à conforter pour le PLHi 2025-2030.

L'intervention de la Communauté urbaine se traduit également par la mise en œuvre de plusieurs dispositifs :

- ▶ **La mise en place de l'autorisation préalable de mise en location** (permis de louer) dans certains secteurs cibles des communes. La Communauté urbaine en assure le suivi et la mise en œuvre est déléguée aux communes. Il est actuellement effectif dans les communes de Mantes-la-Jolie, Les Mureaux, Meulan-en-Yvelines, Limay, Carrières-sous-Poissy
- ▶ **La mise en œuvre d'un Programme d'intérêt général (PIG)** de lutte contre l'habitat indigne et l'habitat vacant structurel dégradé pour informer et accompagner les propriétaires ainsi que les communes.

Pour 2025-2030, GPS&O s'engage à

- ▶ **Coordonner les acteurs et venir en appui des communes pour lutter efficacement contre l'habitat indigne**
- ▶ **Agir dans la lutte contre l'habitat indigne grâce à la mise en œuvre du permis de louer et le programme d'intérêt général (PIG) dédié.**

Poursuivre la lutte contre la précarité énergétique

Grâce au Service Local d'Intervention à la Maîtrise de l'Énergie (SLIME) mis en place par GPS&O avec l'association Energie Solidaire, le territoire agit contre la précarité énergétique. Il se concentre pour cela sur des volets précis : la détection, le conseil personnalisé et la prise en charge des ménages rencontrant des difficultés avec leurs factures d'énergie.

Le PLHi 2025-2030 va poursuivre cette lutte contre la précarité énergétique.

FICHES ACTIONS CORRESPONDANTES

FICHE ACTION 22 ▶ Lutte contre l'habitat indigne

FICHE ACTION 23 ▶ Lutte contre la précarité énergétique



5 Poursuivre la stratégie d'information et de services pour la rénovation énergétique

La **transition énergétique** est un enjeu majeur des années à venir et particulièrement dans le parc de logement. Dès 2020, le Plan Climat Air et Energie Territoriale (PCAET) de GPS&O a retenu comme axe stratégique de **promouvoir la sobriété et d'améliorer la performance énergétique et climatique des bâtiments**.

Le **PLHi souhaite favoriser dans l'habitat la réduction des consommations énergétiques, l'augmentation du confort des occupants, tout en anticipant et en s'adaptant aux évolutions climatiques**.

De façon générale, GPS&O s'est engagée à travers la mise en place du dispositif France Rénov', du Service d'Accompagnement pour la Rénovation Energétique (SARE) et les aides financières de l'Anah, en particulier.

Cet engagement sera consolidé dans le cadre du passage du SARE au Pacte territorial France Rénov' (PACTE) d'ici fin 2024/début 2025 qui permettra de :

- ▶ **Informier et accompagner** un nombre accru d'habitants dans leurs projets de rénovation, en mettant à leur disposition des outils d'information et des services d'accompagnement personnalisés ;
- ▶ **Former et informer** plus spécifiquement à l'écoconstruction et aux éco matériaux afin d'associer les enjeux de rénovation et de réduction des impacts sur l'environnement et la santé ;
- ▶ **Faciliter le diagnostic** des bâtiments en mettant en place des dispositifs d'analyse et de conseil accessibles à tous les propriétaires ;
- ▶ **Apporter un soutien financier et technique** aux travaux de rénovation énergétique et aux interventions sur les bâtiments existants, afin de favoriser l'amélioration de la performance énergétique du parc immobilier.

Compte tenu des calendriers d'élaboration parallèles du PLHi et du PACTE, le PACTE sera directement annexé au PLHi 2025-2030 une fois validé.

Par ailleurs, GPS&O s'engage à **contribuer activement à la structuration d'une filière professionnelle de la rénovation énergétique**. Pour ce faire, elle favorisera le développement de réseaux professionnels spécialisés et encouragera la mise en place de formations professionnelles adaptées aux enjeux de la transition énergétique. Cette démarche vise à garantir la disponibilité d'une main-d'œuvre qualifiée et compétente pour répondre aux besoins croissants en matière de rénovation énergétique du parc immobilier.

FICHE ACTION CORRESPONDANTE

FICHE ACTION 4 ▶ Information des habitants

Le cahier de l'offre nouvelle présente par ailleurs les orientations qualitatives pour le logement neuf en matière énergétique et environnementale.



6 Poursuivre l'amélioration de la gestion de la demande et des attributions de logements sociaux

En 2023

45 625 logements locatifs sociaux

23 bailleurs sociaux

23 242 demandes actives, 9 381 demandes de mutations

6% de taux de rotation

2 685 attributions

22,9 mois, délai médian d'attente

Les acteurs du logement social sont réunis au sein de la Conférence intercommunale du logement (CIL) depuis 2016. L'ensemble des documents cadres a été élaboré et validé : document cadre et convention intercommunale d'attributions en 2019, plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs en 2022 et charte intercommunale de relogement en 2021.

Avec le PLHi 2025-2030, les plans d'action de ces documents doivent être mis en œuvre et certains documents actualisés.

Achever la mise en œuvre de la convention intercommunale d'attribution 2020-2025 et élaborer une nouvelle convention

La convention intercommunale d'attribution 2020-2025 a fixé des objectifs quantitatifs d'attribution homogènes pour l'ensemble des réservataires et des communes du territoire intercommunal :

- ▶ 25% des attributions hors des quartiers de la politique de la ville dédiées aux ménages du 1er quartile,
- ▶ 80% des attributions en QPV à des ménages des 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} quartiles ;
- ▶ 25% des attributions aux ménages prioritaires dont les DALO.

Néanmoins, **le déploiement de la CIA est impacté à la fois par la mise en œuvre des relogements liés aux projets de renouvellement urbain et par l'arrivée de la gestion en flux.**

De plus, **certains enjeux demandent une attention renforcée :**

- ▶ **les demandes de mutation** qui représentent un poids toujours très important des demandes et nécessitent d'en améliorer la prise en charge.
- ▶ la prise en compte **des demandes des actifs, des travailleurs essentiels** au moment de l'attribution dans le but d'améliorer leurs conditions de vie, de favoriser leur maintien et le développement de l'emploi sur le territoire, et de réduire les déplacements domicile-emploi.
- ▶ les capacités à loger **les ménages ayant des besoins spécifiques** (séniors, les jeunes, personnes avec handicap...) en permettant une meilleure mobilisation des logements adaptés à leurs besoins lors des attributions.

Avec le PLHi 2025-2030, il s'agira **d'adapter notre stratégie en matière d'attributions de logements sociaux et de favoriser la mobilité dans le parc social**. Une nouvelle CIA 2026-2031 sera élaborée, intégrant si possible des objectifs différenciés selon les secteurs. Cette territorialisation selon les communes et/ou les résidences et selon les bailleurs reposera sur une analyse partagée et croisée des données sur les caractéristiques du parc social, son occupation, son environnement, en fonction de critères et de typologies de communes ou de résidences.



Mettre en œuvre le Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs

Suite à sa validation en CIL, la Communauté urbaine a approuvé définitivement son plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information du demandeur par délibération du Conseil communautaire en date du 12 octobre 2023.

Le PLHi 2025-2030 verra la mise en œuvre de ce plan qui porte les orientations suivantes :

- ▶ Renforcer la **connaissance partagée** du parc social, de son occupation, de la demande et des attributions de logement social
- ▶ Organiser un **parcours clair** pour le demandeur de logement et garantir l'accès à une information fiable, de qualité et harmonisée sur l'ensemble du territoire
- ▶ Améliorer le **rapprochement entre l'offre et la demande** par une gestion partagée et partenariale des attributions
- ▶ Mieux prendre en charge les demandes de **mutation** et les **relogements** liés à la rénovation urbaine en renforçant la **coopération** entre bailleurs et réservataires
- ▶ Organiser le **partenariat** pour une prise en charge partagée des **demandeurs prioritaires** dans le respect des principes de mixité

FICHES ACTIONS CORRESPONDANTES

FICHE ACTION 24 ▶ Conférence intercommunale du logement

FICHE ACTION 25 ▶ Stratégie d'attribution des logements sociaux

FICHE ACTION 26 ▶ Mise en œuvre du plan partenarial de gestion de la demande de logement social

FICHE ACTION 27 ▶ Garantie des emprunts de logements sociaux

Le cahier de l'offre nouvelle présente par ailleurs des orientations quantitatives et qualitatives pour le développement du logement locatif social.

7 Répondre aux obligations en vigueur pour l'accueil des gens du voyage

La Communauté urbaine GPS&O est compétente en matière "d'aménagement, entretien, gestion des aires d'accueil des gens du voyage". Elle doit répondre aux **prescriptions du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage** afin de mettre à disposition des gens du voyage des équipements destinés à leur stationnement.

Le dernier schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage prescrivait la réalisation de 33 places en aire d'accueil et une aire de grand passage dans le nord du territoire. **Les 33 places ont été réalisées** en extension à l'aire de Buchelay.

Le projet de l'aire de grand passage est localisé entre la commune de Triel-sur-Seine et celle de Carrières-sous-Poissy et couvre le territoire de la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise ainsi que des autres EPCI cofinanceurs à savoir Gally Mauldre et Saint Germain Boucles de Seine. Le projet consiste en la réalisation d'un équipement d'une superficie de 5,8 ha ayant une capacité de 200 caravanes maximum lors des grands rassemblements de la communauté des gens du voyage pendant la période estivale. Il s'agit du seul projet d'aire de grand passage en cours de réalisation dans le département des Yvelines. **La livraison de l'équipement est prévue pour 2027.**

FICHES ACTIONS CORRESPONDANTES

FICHE ACTION 28 - Création aire de grand passage

FICHE ACTION 29 - Gestion des aires d'accueil et des terrains familiaux

FICHE ACTION 30 - Participation élaboration du prochain schéma





DOCUMENT D'ORIENTATIONS



CAHIER OFFRE NOUVELLE 2025-2030

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025

Cahier offre nouvelle 2025-2030

ORIENTATIONS QUANTITATIVES ET QUALITATIVES POUR LE LOGEMENT NEUF

Face à l'urbanisation croissante et aux défis environnementaux, produire une ville équilibrée et apaisée est essentiel pour assurer la durabilité et la qualité de vie dans notre territoire. Cet enjeu nécessite une approche holistique, alliant innovation, inclusion sociale et respect de l'environnement. Ci-après sont développées les orientations quantitatives et qualitatives que prend le territoire au travers de son PLHi 2025-2030.

1 Des objectifs quantitatifs pour répondre à la croissance naturelle de la population

FICHES ACTIONS CORRESPONDANTES AU CAHIER OFFRE NOUVELLE

- FICHE ACTION 5 ► Observation et accompagnement du logement des jeunes
- FICHE ACTION 6 ► Prise en compte du besoin en logement des séniors
- FICHE ACTION 7 ► Création de référentiels produits et ménages
- FICHE ACTION 8 ► Observatoire des dynamiques de construction, des marchés immobiliers et du foncier
- FICHE ACTION 9 ► Anticipation des impacts sur le territoire
- FICHE ACTION 10 ► Accompagnement des communes dans leur programmation et projets
- FICHE ACTION 27 ► Garantie des emprunts de logements sociaux

Depuis 20 ans, le territoire connaît un cycle de développement extensif avec un très fort dépassement des objectifs de production de logements. Le territoire produit 3 fois plus de logements que son point mort et qu'au début des années 2000 !

Dans les années à venir, le développement du territoire doit permettre de produire "du plus", mais surtout "du mieux" pour les habitants, les usagers déjà là, en améliorant les conditions et le cadre de vie. Il s'agit de négocier une phase de transition pour ce PLH qui doit avant tout conduire à la mise en place progressive d'un nouveau modèle de développement.

VOCABULAIRE

- Logement autorisé = logement dont le permis a été accordé (PC) – le cadre réglementaire indique le PLH doit fixer les objectifs minimum de construction en logement autorisé
- Logement commencé = logement mis en chantier (DROC)
- Logement livré = logement dont les travaux sont achevés (DAACT) – c'est à partir de là que le logement peut être habité et que ses occupants habitent le territoire.



Brève rétrospective : chiffres clés et bilan de la construction

Entre 2018 et 2022, GPS&O a autorisé en moyenne 3000 logements par an et mis en chantier 2750 logements. Il est bon de se souvenir que le territoire n'a pas toujours autant construit. Cette dynamique est récente et n'est pas linéaire. Au début des années 2000, GPS&O autorisait à peine 1000 logements par an.

Plus récemment, en 2023, le territoire subit la crise immobilière nationale : moins de 2000 logements autorisés et seulement 2350 logements mis en chantier. Il est très difficile de prévoir quand et comment le marché pourrait reprendre.

Fixation des objectifs du PLHi : méthode à partir de la programmation de l'offre nouvelle de chaque commune

Pour calibrer des objectifs minimaux du PLHi réalistes, GPS&O s'est appuyé sur ses 73 communes et sur les projets qu'elles sont en train de concevoir pour les années à venir avec la CU et avec les aménageurs du territoire. Il a également été tenu compte du Schéma régional de l'habitat et d'hébergement 2024-2030, récemment adopté par l'Etat qui fixe l'objectif du territoire au moins à 2418 logements par an.

Hors production en logements diffus, l'ensemble des projets a été recensé dans l'observatoire de la construction de GPS&O et géolocalisé dans le SIG de GPS&O. Un potentiel de construction diffuse (permis individuels) a été estimé commune par commune.

Les projets potentiels

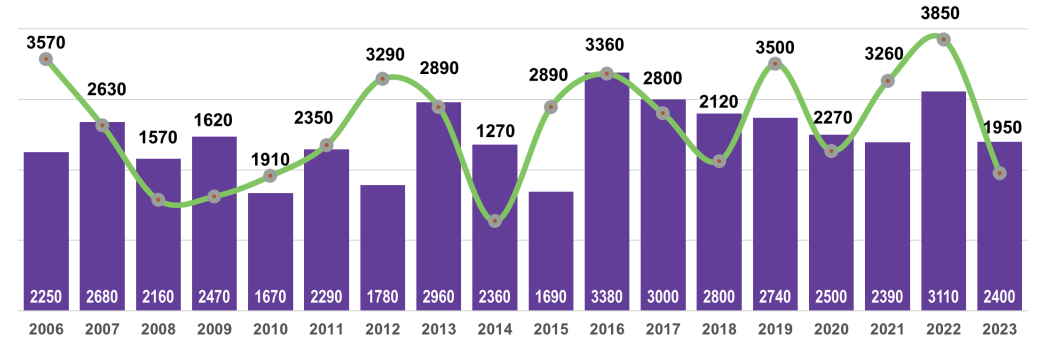
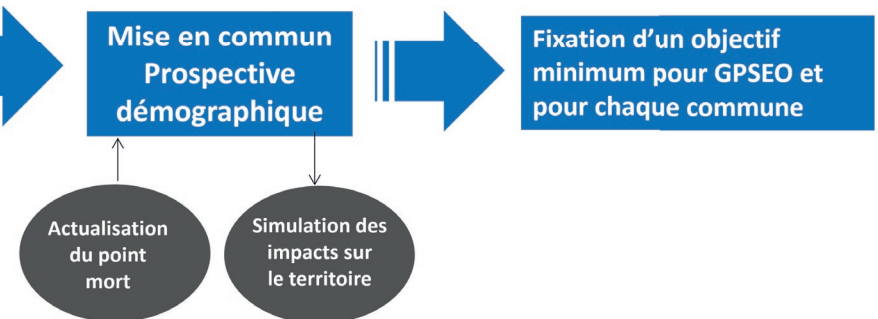


Le PLH doit prendre en compte le SRHH

Les objectifs de l'Etat

- Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement 2024-2030
- Minimum 2418 logements autorisés par an
 - Minimum 1049 logements locatifs sociaux agréés par an avec une cible préférentielle à 1260

Avis défavorable CU - Mais adoption en CRHH du 30/04



● Logements autorisés annuellement et non annulés au 10/07/2024

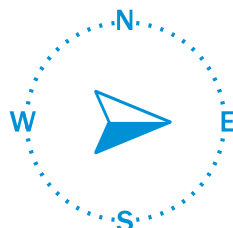
■ Logements mis en chantier (DROC)

Au 30 juin 2024, le potentiel identifié se monte à 15 946 logements dont le permis pourrait être autorisé entre 2025 et 2030 soit 2 658 logements par an. Néanmoins, il existe de nombreux aléas et inconnues pour la réalisation de ces opérations.

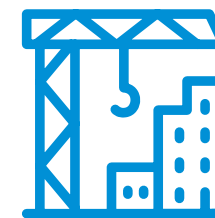
Grandes caractéristiques du potentiel identifié de construction de logements



94% de logements ordinaires
6% de résidences



49% sur le secteur Est du territoire
12% au centre, 39% sur l'Ouest



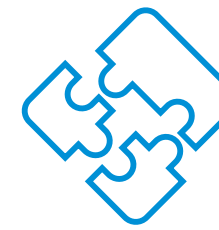
74% en renouvellement urbain
16% en espace urbain résiduel,
10% en extension



88% d'appartements
10% de pavillons,
2% de maisons groupées



25% en locatif social
6% en locatif intermédiaire,
5% en accession sociale



28% en ZAC
renouvellement urbain
34% en autre portage public,
38% en portage privé



Lutte contre l'artificialisation des sols et mise en œuvre du SDRIF-E sur GPS&O

L'élaboration du PLHi intervient en parallèle de l'approbation du SDRIF-E qui va fortement impacter les capacités d'urbanisation du territoire en mettant en œuvre la trajectoire ZAN. Les potentiels de logement identifiés pourraient donc être impactés.

Dans le respect de la loi "Climat et Résilience", le SDRIF-E fixe en effet une trajectoire régionale de réduction de l'artificialisation de moins 20 % par décennie jusqu'en 2050, date à partir de laquelle toute nouvelle artificialisation devra être compensée par de la renaturation.

Le SDRIF-E décline par territoire et par commune les objectifs en matière de capacités d'urbanisation. Ainsi, une capacité d'urbanisation a été définie pour le territoire de GPS&O. Elle représente 533 hectares jusqu'à l'horizon 2040.

Ces hectares se répartissent de la manière suivante :

- ▶ 280 hectares correspondant à des possibilités d'extension cartographiées, dont 185 ha de secteurs d'urbanisation préférentielle (habitat, bureaux, commerces...) et 95 ha de secteurs de développement industriel d'intérêt régional (développement économique) ;
- ▶ 253 hectares correspondant à des possibilités d'extension non cartographiées réparties entre les différentes communes du territoire.

Pour être compatible avec les objectifs du SDRIF-E en matière de consommation d'espaces et d'artificialisation des sols, le territoire de GPS&O devra nécessairement prévoir une évolution de son PLUi dans les années à venir. L'enjeu pour le territoire est de rendre compatible le PLUi avec le SDRIF-E avant le 22 février 2028. Dans le cas contraire, plus aucune autorisation d'urbanisme ne pourrait être délivrée en zone à urbaniser (1AU / 2AU).

Ainsi, dans les prochains mois, un travail sur la réduction des zones AU devra être engagé afin de répondre aux exigences en matière de capacités fixées à l'horizon 2040. Une procédure de modification simplifiée, permettra de se mettre en compatibilité uniquement avec l'objectif ZAN défini par le SDRIF-E.

Un objectif prudent de développement de l'offre nouvelle

L'objectif de développement de l'offre nouvelle est fixé à **2418 logements autorisés minimum par an**. L'effort de construction se maintiendrait à 5,6 logements pour 1000 habitants (contre 6,5 sur le réalisé du PLHi 2018-2023). Ce niveau est à la fois prudent au regard de la crise immobilière que le pays traverse actuellement et de la mise en œuvre du ZAN et réaliste compte tenu du potentiel de projets identifiés par les communes.

Sur les 6 années du PLHi, ce sont **14 508 logements** qui pourraient être à minima autorisés. Cet objectif est décliné par commune de la manière suivante : (*voir page suivante*)



Objectif minimum 2025-2030		Soit par an	Objectif minimum 2025-2030		Soit par an
ACHERES	473	79	JUZIERS	99	17
ANDRESY	842	140	LA FALAISE	2	0
ARNOUVILLE-LES-MANTES	7	1	LAINVILLE-EN-VEXIN	0	0
AUBERGENVILLE	187	31	LE TERTRE-SAINT-DENIS	6	1
AUFFREVILLE-BRASSEUIL	9	2	LES ALLUETS-LE-ROI	22	4
AULNAY-SUR-MAULDRE	9	2	LES MUREAUX	661	110
BOINVILLE-EN-MANTOIS	3	0	LIMAY	481	80
BOUAFLE	27	5	MAGNANVILLE	5	1
BREUIL-BOIS-ROBERT	18	3	MANTES-LA-JOLIE	850	142
BRUEIL-EN-VEXIN	7	1	MANTES-LA-VILLE	1 320	220
BUCHELAY	396	66	MEDAN	14	2
CARRIERES-SOUS-POISSY	333	55	MERICOURT	5	1
CHANTELOUP-LES-VIGNES	168	28	MEULAN -EN-YVELINES	176	29
CHAPET	114	19	MEZIERES-SUR-SEINE	784	131
CONFLANS-SAINTE-HONORINE	515	86	MEZY-SUR-SEINE	86	14
DROCOURT	2	0	MONTALET-LE-BOIS	12	2
ECQUEVILLY	153	25	MORAINVILLIERS	113	19
EPONE	514	86	MOUSSEAUX-SUR-SEINE	11	2
EVECQUEMONT	5	1	NEZEL	23	4
FAVRIEUX	12	2	OINVILLE-SUR-MONTCIENT	5	1
FLACOURT	1	0	ORGEVAL	782	130
FLINS-SUR-SEINE	30	5	PERDREAUVILLE	11	2
FOLLAINVILLE-DENNEMONT	24	4	POISSY	1 638	273
FONTENAY-MAUVOISIN	25	4	PORCHEVILLE	127	21
FONTENAY-SAINT-PERE	14	2	ROLLEBOISE	3	0
GAILLON-SUR-MONTCIENT	5	1	ROSNY-SUR-SEINE	347	58
GARGENVILLE	464	77	SAILLY	6	1
GOUSSONVILLE	9	2	SAINT-MARTIN-LA-GARENNE	5	1
GUERNES	25	4	SOINDRES	5	1
GUERVILLE	22	4	TESSANCOURT-SUR-AUBETTE	9	2
GUITRANCOURT	7	1	TRIEL-SUR-SEINE	691	115
HARDRICOURT	71	12	VAUX-SUR-SEINE	126	21
HARGEVILLE	8	1	VERNEUIL-SUR-SEINE	711	119
ISSOU	45	8	VERNOUILLET	548	91
JAMBVILLE	4	1	VERT	11	2
JOUY-MAUVOISIN	15	2	VILLENES-SUR-SEINE	229	38
JUMEAUVILLE	18	3			
			TOTAL	14 508	2 418



Les objectifs et le potentiel identifié sur chaque commune sont détaillés sur chaque fiche communale. Pour les communes les plus importantes, ce potentiel est territorialisé par grands secteurs. Les projets ne sont pas localisés à la parcelle dans les fiches communales afin de ne pas contribuer à la spéculation foncière.

Par ailleurs, l'identification d'un potentiel ne vaut pas directement compatibilité avec le PLUi actuel et les différentes règles d'urbanisme. Chaque projet devra faire l'objet d'une instruction. De plus, comme indiqué dans la partie précédente, la mise en conformité du PLUi avec le SDRIF-E pourrait impacter les fonciers et leurs capacités.

Le programme d'action du PLHi prévoit la poursuite et l'amélioration des outils de suivi de la construction afin de mesurer la réalisation des potentiels identifiés sur chaque commune.

Un impact démographique attendu qui va rester fort

La construction de logements neufs sert d'abord jusqu'à un certain seuil qualifié de "point mort" à maintenir la population puis au-delà à permettre une croissance de la population plus ou moins importante. La taille des ménages, le phénomène plus ou moins prononcé de desserrement des ménages mais aussi les évolutions de la vacance ou le poids du renouvellement du parc de logement impactent à la hausse le nombre minimum de logements qu'il faut construire simplement pour maintenir le même nombre d'habitant.

Ce mécanisme, dit de "point mort" a été actualisé pour GPS&O dans le cadre de l'élaboration du PLHi. Compte tenu d'un renouvellement du parc moins fort car il y aura moins de grandes opérations de démolition mais aussi du ralentissement de la diminution de la taille moyenne des ménages, le point mort pour les années à venir est estimé en baisse entre 989 et 1127 logements par an.

Point mort passé par an (2014-2020)	
Total du point mort	1282
Point mort - renouvellement du parc	358
Point mort - desserrement des ménages	640
Point mort - logements vacants	265
Point mort - résidences secondaires	18

Point mort prospectif par an (2020-2035)	
Total du point mort	Entre 989 et 1 127
Point mort - renouvellement du parc	184
Point mort - desserrement des ménages	458 ou 596
Point mort - logements vacants	294
Point mort - résidences secondaires	52

Tous les logements réalisés au-delà du point mort permettront la croissance de la population. Or sur GPS&O, le moteur de la démographie ce sont les naissances. Cette offre nouvelle va donc permettre aux habitants de GPS&O de poursuivre leurs projets familiaux et personnels de construction des familles.



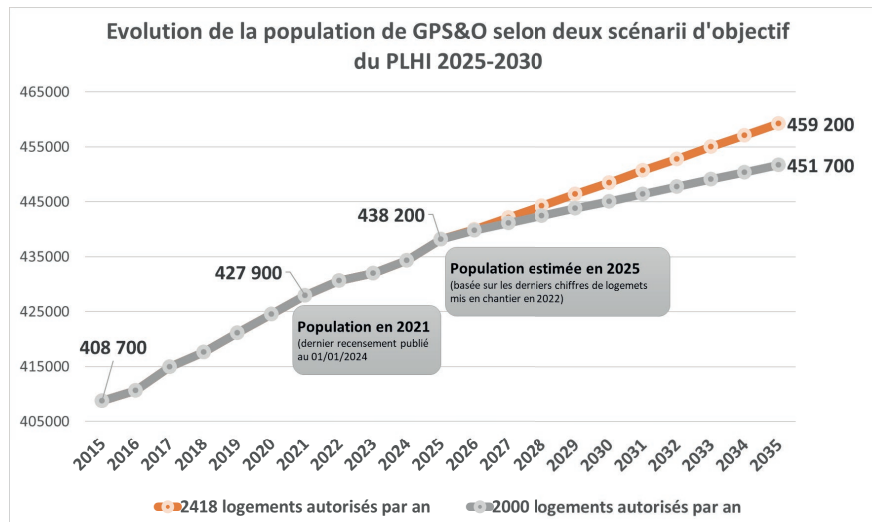
Evolution démographique 2015-2021



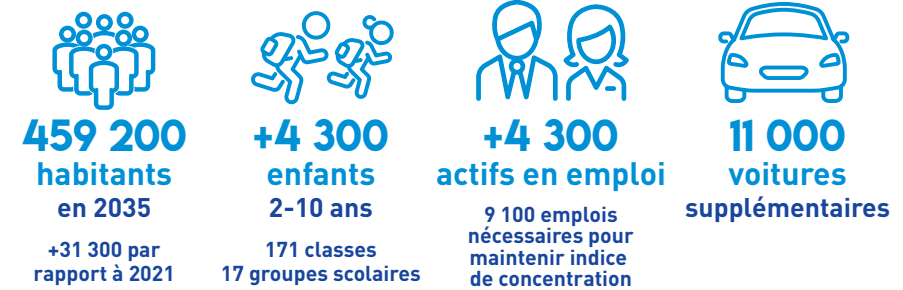
GPS&O représente 29% de la population des Yvelines en 2021
GPS&O a porté 66% de la croissance démographique des Yvelines entre 2015 et 2021

D'ici à 2035, si l'objectif du PLHi d'autoriser 2418 logements est tenu, le territoire pourrait compter près de 460 000 habitants. Même si la crise immobilière se prolonge autour de 2000 logements par an, une croissance de la population sera attendue légèrement au-delà de 450 000 habitants en 2035.

Dans tous les cas, les impacts à prendre en compte pour le territoire et pour les équipements sont importants.



En prolongeant les ratios d'aujourd'hui



Actifs en emploi supplémentaires

- Qui vont travailler dans une autre commune → **10 574**
- Qui vont prendre leurs voitures pour travailler → **7 394**
- Qui vont prendre les TC pour travailler → **4 214**
- Vélo & marche → **763**



- OMR (tonnes) → 6 260**
- Tri (tonnes) → 1 565**

Accueillir cette population nouvelle, même si elle est issue essentiellement du solde naturel du territoire, nécessite d'équiper le territoire pour que les habitants y vivent dignement.

Pour les compétences qu'elle porte, il va être nécessaire pour la CU de poursuivre ses investissements en matière de voirie, de déchets mais également en matière d'assainissement et d'équipements communautaires.

Le programme d'action du PLHi prévoit la poursuite et l'amélioration des outils de suivis de la construction afin de suivre finement la réalité des autorisations et des mises en chantier pour anticiper au bon niveau les impacts sur le territoire (en-dessous ou au-dessus de ce niveau minimum).

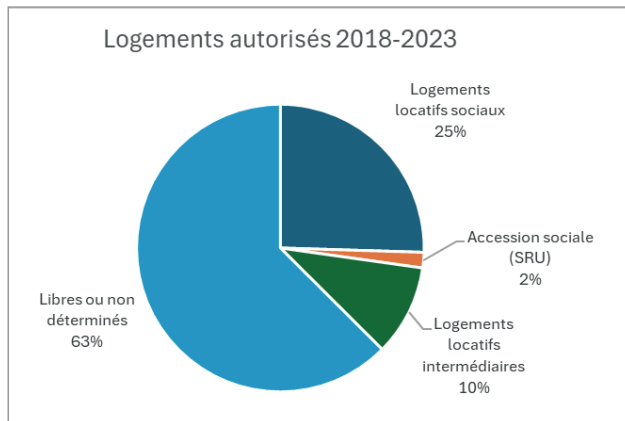
Un objectif de développement du logement locatif social permettant un rééquilibrage territorial et la reconstitution ANRU

25,7% des habitants sont locataires d'un logement HLM sur GPS&O, contre 18.7% pour les Yvelines, 21.9% pour Ile-de-France

40,6% des locataires HLM des Yvelines vivent sur GPS&O (contre 29% pour l'ensemble des habitants)

21 805 demandes en attente

La situation récente de production de logement locatif social



En moyenne entre 2018 et 2022, 750 logements locatifs sociaux ont été autorisés chaque année. 2023 est néanmoins marqué par un fort retrait à 513 logements.

Cette production tend à se réduire sur les communes disposant d'au moins un QPV et à s'accélérer sur les autres communes. Ainsi, un rééquilibrage territorial de l'offre s'est amorcé depuis

les années 2000, au bénéfice des communes les moins dotées en logement social et des communes sans QPV.

Les logements sociaux du T1 au T3 ont constitué 83% des livraisons, et représentent 72% des demandes. Les grands surfaces (T4 et +) ont compté pour 17% des nouveaux logements sociaux pour un tiers des demandes. Ils constituent par ailleurs une forte proportion des logements démolis et à démolir dans les projets de rénovation urbaine.

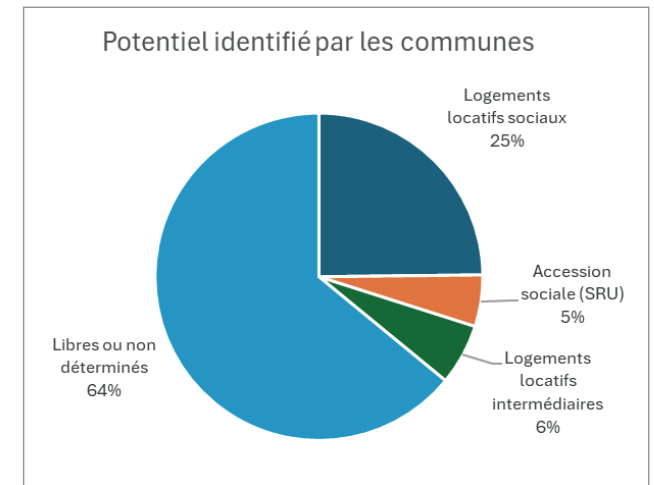
Les perspectives et les objectifs

Même si les ventilations par produits sur les projets à venir ne sont pas encore toutes connues, le potentiel identifié par les communes se situe globalement dans la continuité des réalisations passées. **Près de 3960 logements locatifs sociaux sont identifiés dans la programmation des communes soit environ 660 par an.**

Aussi, l'objectif de développement de l'offre locative sociale pour le PLHi 2025-2030 est fixé à minimum 25% de l'objectif global soit 605 logements par an. Ce niveau est à la fois prudent au regard de la crise immobilière que le pays traverse actuellement et réaliste compte tenu du potentiel de projets identifiés par les communes. **Sur les 6 années du PLHi 2025-2030, ce sont donc 3 630 logements locatifs sociaux qui pourraient être à minima autorisés.**

Cet objectif permettra sans nul doute d'achever rapidement la reconstitution de l'offre démolie dans le cadre des projets de renouvellement urbain. Pour mémoire, le territoire doit reconstituer 1042 logements : 443 sont déjà agréés à mi-2024 et 209 identifiés.

L'objectif à l'échelle intercommunale est décliné par communes de la manière suivante : (voir page suivante)



Objectifs minimum en logement locatif social 2025-2030			Objectifs minimum en logement locatif social 2025-2030		
		Soit par an			Soit par an
ACHERES	64	11	JUZIERS	49	8
ANDRESY	392	65	LA FALAISE	0	0
ARNOUVILLE-LES-MANTES	0	0	LAINVILLE-EN-VEXIN	0	0
AUBERGENVILLE	0	0	LE TERTRE-SAINT-DENIS	0	0
AUFFREVILLE-BRASSEUIL	4	1	LES ALLUETS-LE-ROI	0	0
AULNAY-SUR-MAULDRE	0	0	LES MUREAUX	59	10
BOINVILLE-EN-MANTOIS	0	0	LIMAY	46	8
BOUAFLE	0	0	MAGNANVILLE	0	0
BREUIL-BOIS-ROBERT	0	0	MANTES-LA-JOLIE	220	37
BRUEIL-EN-VEXIN	0	0	MANTES-LA-VILLE	249	41
BUHELAY	48	8	MEDAN	0	0
CARRIERES-SOUS-POISSY	78	13	MERICOURT	0	0
CHANTELOUP-LES-VIGNES	0	0	MEULAN -EN-YVELINES	41	7
CHAPET	30	5	MEZIERES-SUR-SEINE	349	58
CONFLANS-SAINTE-HONORINE	156	26	MEZY-SUR-SEINE	79	13
DROCOURT	0	0	MONTALET-LE-BOIS	0	0
ECQUEVILLY	88	15	MORAINVILLIERS	20	3
EPONE	171	28	MOUSSEAUX-SUR-SEINE	0	0
EVECQUEMONT	0	0	NEZEL	0	0
FAVRIEUX	0	0	OINVILLE-SUR-MONTCIENT	0	0
FLACOURT	0	0	ORGEVAL	324	54
FLINS-SUR-SEINE	26	4	PERDREAUVILLE	0	0
FOLLAINVILLE-DENNEMONT	0	0	POISSY	72	12
FONTENAY-MAUVOISIN	0	0	PORCHEVILLE	42	7
FONTENAY-SAINT-PERE	0	0	ROLLEBOISE	0	0
GAILLON-SUR-MONTCIENT	0	0	ROSNY-SUR-SEINE	110	18
GARGENVILLE	227	38	SAILLY	0	0
GOUSSONVILLE	0	0	SAINT-MARTIN-LA-GARENNE	0	0
GUERNES	0	0	SOINDRES	0	0
GUERVILLE	0	0	TESSANCOURT-SUR-AUBETTE	4	1
GUITRANCOURT	0	0	TRIEL-SUR-SEINE	452	75
HARDRICOURT	13	2	VAUX-SUR-SEINE	23	4
HARGEVILLE	0	0	VERNEUIL-SUR-SEINE	18	3
ISSOU	18	3	VERNOUILLET	77	13
JAMBVILLE	0	0	VERT	0	0
JOUY-MAUVOISIN	0	0	VILLENES-SUR-SEINE	83	14
JUMEAUVILLE	0	0			
			TOTAL	3 630	605



Les objectifs sont détaillés sur chaque fiche communale.

Le programme d'action du PLHi prévoit la poursuite et l'amélioration des outils de suivis de la construction afin de suivre la réalisation des potentiels identifiés sur chaque commune.

Les caractéristiques des logements sociaux à produire

Pour la période 2025-2030, GPS&O souhaite d'une part maintenir un socle de production en PLAI d'au minimum 30% et en PLS d'au maximum 30%.

Si l'offre locative sociale de la Communauté Urbaine apparaît accessible financièrement à l'échelle régionale (en moyenne 5,91€/m² contre 6,31€ dans les Yvelines et 6,91€ en Ile-de-France), les résidences construites depuis plus d'une décennie enregistrent des niveaux de loyers bien au-delà de ces moyennes et avec un rapprochement problématique des loyers PLAI et PLUS. Une vigilance devra être apportée d'une part pour garantir une part de logement à bas niveaux de quittance et d'autres parts pour maintenir une bonne dispersion des loyers entre PLAI, PLUS et PLS.

De plus, le maintien d'un développement d'une offre de grands logements sociaux et hors PLS constitue un enjeu important pour la réussite des NPNRU et une réponse forte aux besoins des ménages locaux.

Enfin, le rééquilibrage territorial de l'offre amorcé depuis les années 2000 doit se poursuivre au bénéfice des communes les moins dotées en logement social et des communes sans QPV.

Les travaux de référentiels sur la 1ère période du PLHi pourrait amener le territoire à établir des recommandations supplémentaires en milieu de PLHi.

Un développement encadré des produits intermédiaires en accession et en locatif

Les opérations en accession sociale sont restées jusqu'ici limitées mais le déploiement du Bail Réel Solidaire en fin de PLHi avec notamment l'Office Foncier Solidaire des Yvelines permet d'envisager de meilleures perspectives pour les années à venir.

Les travaux d'élaboration du PLHi ont mis en lumière des questionnements sur le calibrage, le bon niveau d'adaptation de ce produit aux différents marchés de GPS&O qui seront travaillés dans le cadre du programme d'action du PLHi 2025-2030.

Le logement locatif intermédiaire connaît une croissance importante sur le territoire dont le poids devra s'accroître encore pour 2023-2024 compte tenu d'un nombre important de VEFA par les opérateurs LLI pour permettre la sortie d'opération initialement prévue en accession. **Là encore, les travaux d'élaboration du PLHi ont mis en lumière des questionnements sur le calibrage, le bon niveau d'adaptation de ce produit aux différents marchés de GPS&O qui seront travaillés dans le cadre du programme d'action du PLHi 2025-2030.**

Aussi, il n'est fixé aujourd'hui d'objectifs chiffrés de développement de l'offre intermédiaire pour le PLHi 2025-2030 mais il est attendu une production autour de 10% à l'échelle de la CU. Cet attendu n'est pas décliné par communes. Les travaux de référentiels sur la 1ère période du PLHi pourrait néanmoins amener le territoire à se fixer des objectifs planchers ou plafonds en milieu de PLHi.

Une dynamique bien engagée concernant l'article 55 de la loi SRU

31 communes soumises à la loi SRU,

16 à moins de 25%,

8 à plus de 35%

Aucune commune carencée



Une obligation communale, dont l'Etat est le garant

La loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et Renouvellement Urbain, dite "loi SRU", impose à certaines communes de disposer d'un quota minimum de logements sociaux, généralement de 25%, au regard des résidences principales présentes sur le territoire de ces communes.

Les quotas issus de la loi SRU s'appliquent aux communes qui sont, de façon cumulative :

- ▶ dotées d'une population au moins égale à 3 500 habitants ou à 1 500 habitants pour les communes situées dans l'unité urbaine de Paris ;
- ▶ intégrées dans une agglomération ou dans Etablissement public de coopération intercommunale (EPCI) de plus de 50 000 habitants et comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

Pour le territoire de Grand Paris Seine et Oise, l'ensemble des communes remplit le 2^{ème} critère mais n'étant pas toutes rattachées à l'unité urbaine de Paris, toutes les communes ne remplissent pas le 1^{er} critère de seuil d'habitants. Trente et une communes sont ainsi soumises à ce jour aux quotas de la loi SRU.

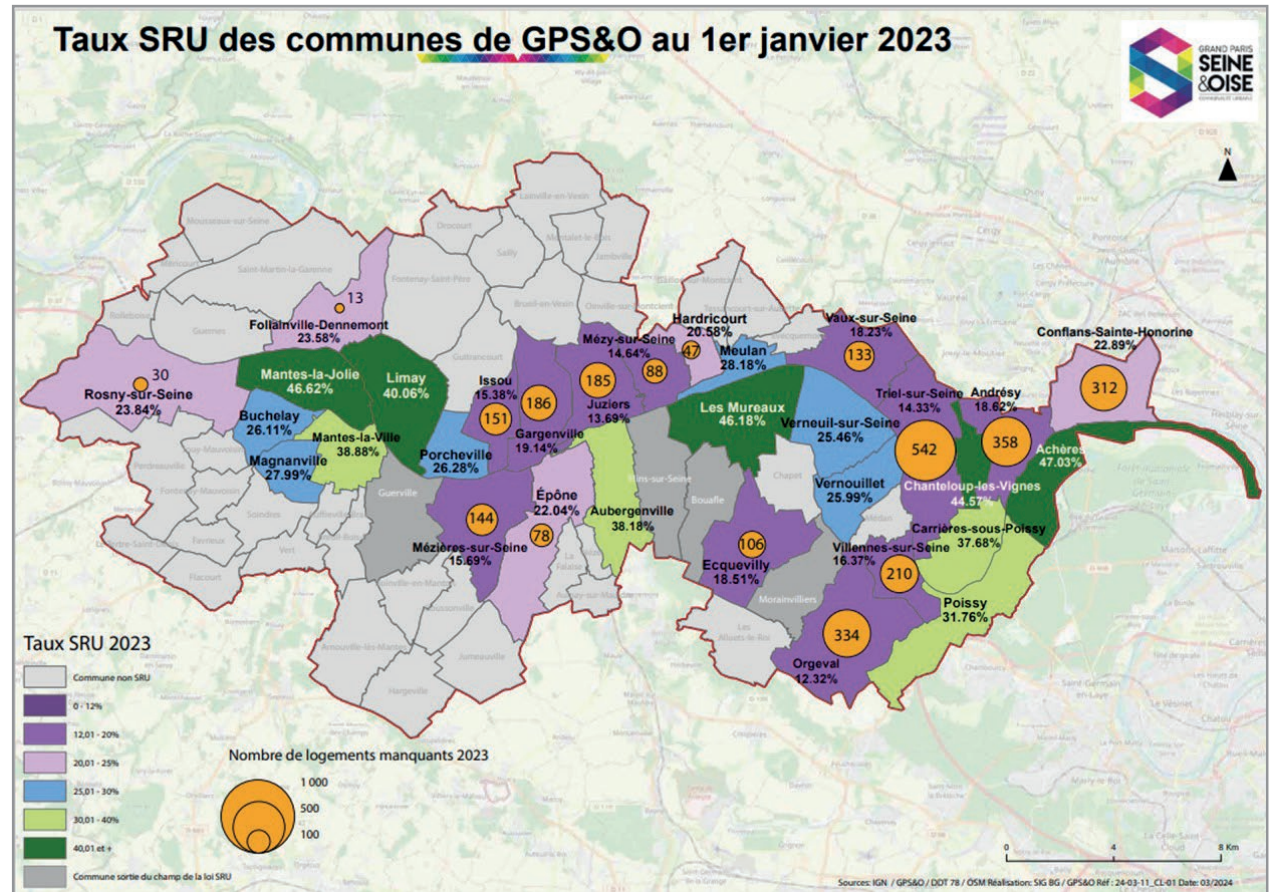
C'est le préfet qui est chargé de veiller à l'application de la loi SRU, aux respects par chaque commune de ses obligations, à la réalisation des inventaires, au contrôle des quotas et à l'application des sanctions.

La situation SRU au 1^{er} janvier 2023

Sur le PLHi qui s'achève, les communes en rattrapage SRU ou proche du seuil ont porté la moitié de la production en logement locatif social. Trois communes ont dépassé le seuil des 25% : Buchelay, Verneuil-sur-Seine et Porcheville.

Le taux SRU des communes en rattrapage est passé globalement de 13% en 2016 à 19% en 2023. Le nombre de logements manquant est passé de 4 556 en 2016 à 2 917 en 2023.

Toutefois, il est à noter que pour Porcheville, cette commune a dépassé le seuil de 25% au 1^{er} janvier 2023 du fait de la non-actualisation des résidences principales dans le calcul SRU réalisé par l'Etat. Par prudence, la commune est maintenue à ce stade dans les tableaux du PLHi sur la SRU.



Le PLUi un outil fortement mobilisé pour la SRU

La mise en place en 2020 de secteurs de mixité sociale au PLUi fixant une part minimale de logements sociaux a contribué à l'atteinte des résultats de production. Ces secteurs s'adressent en premier lieu aux communes soumises à des obligations de rattrapage mais également aux communes légèrement au-delà des 25% ou proche des seuils d'entrée.

Ces secteurs vont se poursuivre sur la période du prochain PLHi. Lors des prochaines évolutions du PLUi ces secteurs de mixité sociale pourraient être complétés, notamment pour les communes proches de seuil d'entrée dans la loi SRU. 30 emplacements sont également réservés pour réaliser des projets de logements dans un objectif de mixité sociale.

Catégories des communes au regard de leur taux de logements locatifs sociaux (LLS) en application de l'article L. 302-5 du CCH ¹	Seuil d'opération en nombre de logements ou d'hébergements	Pourcentage de logements ou d'hébergements devant bénéficier d'un prêt aidé par l'Etat ²	
Pour les communes dont la population est au moins égale : - à 1 500 ³ habitants dans l'unité urbaine de Paris - 3 500 ³ habitants sur le reste du territoire	Pour les communes ayant un taux inférieur à 25 %	3 à 12 logements	50 %
	Pour les communes ayant un taux inférieur et au plus égal à 12 %	plus de 12 logements	50 %
	Pour les communes ayant un taux supérieur à 12 % et au plus égal à 20 %		40 %
	Pour les communes ayant un taux supérieur à 20 % et au plus égal à 25 %		30 %
	Pour les communes ayant un taux supérieur à 25 % et au plus égal à 30 %		30 %
Pour les communes ayant une population entre 1 200 et 1 500 habitants ³ dans l'unité urbaine de Paris	3 à 12 logements	50 %	
Pour les communes ayant une population entre 3 200 et 3 500 habitants ³ en dehors de l'unité urbaine de Paris	3 à 12 logements	50 %	
Les communes soumises aux dispositions de la loi exemptées par décret	plus de 12 logements	30 %	

Les perspectives 2025-2030

Les 16 communes en rattrapage SRU ainsi que Porcheville ont identifié des projets pour 6344 logements dont 2976 pouvant être comptabilisés dans l'inventaire SRU soit presque la moitié de la programmation de ces communes. 89% de cette programmation SRU se ferait en logement locatif social, 11% en accession sociale.

Ce PLHi va s'étaler sur 3 triennales : 2023-2025, 2026-2028 et 2029-2031. Seules les obligations triennales 2023-2025 sont connues. Malgré l'absence de transmission de l'Etat d'objectifs chiffrés au-delà de 2025 pour ces communes, des obligations triennales jusqu'en 2030 ont été estimées¹. La très grande majorité des communes va dépasser ses obligations triennales.

Pour chacune des 16 communes en rattrapage SRU ainsi que Porcheville, des taux SRU au 1er janvier 2031 ont également été projetés. Deux simulations sont proposées : l'une tenant compte de la livraison de l'ensemble des projets identifiés par la commune, l'autre tenant compte uniquement de la livraison des projets décomptés SRU et identifiés par la commune.

Sur les 16 communes soumises, entre 3 et 5 communes pourraient dépasser le seuil des 25% ainsi que Porcheville. Le nombre de logements manquant se situerait entre 778 et 1842 logements contre 2 917 en 2023.

¹ / Pour calculer les OT 2026-2028 et 2029-2031, il a été considéré que les OT précédentes étaient respectées et livrées et que le parc de résidences principales augmentait uniquement de ces OT. Le report 2020-2022 et les agréments 2023 ont également été intégrés.



VILLE	Objectifs minimum PLHi 2025-2030			Programmation identifiée					Atteintes projetées des obligations triennales SRU		Taux SRU théoriques projetés au 01/01/2031	
	Taux de logts sociaux au 01/01/23	Tous logements	Dont logements locatifs sociaux	Tous logements	Dont logements locatifs sociaux	Dont accession sociale	Total logements décomptés dans la SRU	Part SRU de la programmation	Obligations triennales théoriques	Programmation / objectifs SRU	Avec prise en compte de l'ensemble de la programmation identifiée	Avec prise en compte uniquement de la programmation SRU identifiée
ANDRESY	18,62%	842	392	926	427	23	450	49%	214	251	23,04%	24,84%
CONFLANS-SAINTÉ-HONORINE	22,89%	515	156	566	170	26	196	35%	355	-92	23,75%	24,34%
ECQUEVILLY	18,51%	153	88	168	96	0	96	57%	63	33	22,10%	23,01%
EPONE	22,04%	514	171	565	186	40	226	40%	77	378	30,19%	33,49%
FOLLAINVILLE-DENNEMONT	23,58%	24	0	26	0	0	0	0%	10	-10	22,93%	23,58%
GARGENVILLE	19,14%	464	227	510	248	0	248	49%	107	141	23,57%	25,37%
HARDRICOURT	20,58%	71	13	78	14	0	14	18%	40	35	24,44%	25,81%
ISSOU	15,38%	45	18	50	20	0	20	40%	30	-1	20,32%	20,68%
JUZIERS	13,69%	99	49	109	53	31	84	77%	127	-31	18,21%	18,48%
MEZIERES-SUR-SEINE	15,69%	784	349	862	381	80	461	53%	75	489	32,40%	38,51%
MEZY-SUR-SEINE	14,64%	86	79	94	86	0	86	91%	48	45	22,83%	23,02%
ORGEVAL	12,32%	782	324	860	353	127	480	56%	196	284	23,72%	26,58%
ROSNY-SUR-SEINE	23,84%	347	110	381	120	0	120	31%	24	223	27,89%	30,44%
TRIEL-SUR-SEINE	14,33%	691	452	759	493	0	493	65%	307	186	20,90%	21,90%
VAUX-SUR-SEINE	18,23%	126	23	138	25	15	40	29%	93	-47	19,43%	20,38%
VILLENES-SUR-SEINE	16,37%	229	83	252	90	0	90	36%	138	33	21,54%	22,86%
PORCHEVILLE	26,28%	127	42	140	46	0	46	33%	29	55	29,21%	31,55%
TOTAL	19,33%	5 772	2 533	6344	2762	342	3104	49%	1904	1917	23,87%	25,31%

Cinq communes pourraient être en difficulté par rapport aux obligations triennales mais développent des stratégies pour respecter la loi. Un encart sur chacune de ces communes est proposé ci-après.

On peut également noter que la commune d'Orgeval a conclu avec l'Etat un contrat de mixité sociale pour la triennale 2023-2025. La communauté urbaine en est également signataire. Pour les triennales suivantes, l'opportunité de conclure d'autres CMS pourra être étudiée.



○ CONFLANS SAINT HONORINE

Au regard des projections et de la programmation, il semblerait manquer 92 logements sociaux pour répondre aux objectifs triennaux prévisionnels et la commune atteindrait au 01/01/2031 le taux de 23.46% (ou 24.34%) de logement locatif social au lieu de 22.89% au 01/01/2023.

Il faut noter :

- ▶ Les agréments pour des opérations autorisées et non agréés et non programmées dans le PLHI 2025-2030 :

- 7 LLS au 71 rue Carnot (Logirep)
- 7 LLS sur le secteur Hôtel de ville (recours sur PC et choix bailleur)
- 18 PSLA par Seqens
- 12 PSLA par LRYE (Paul Brard)
- 16 PSLA par LRYE (Rue traversière)
- 5 LLS dans une opération accordée en attente de choix du bailleur et démarrage travaux

→ Soit 65 logements complémentaires potentiellement agréés sur cette période.

- ▶ La volonté de conventionner une EPHAD existante (180 places – Soit 1 logement pour 3 places)

→ Soit 60 logements complémentaires potentiellement agréés sur cette période.

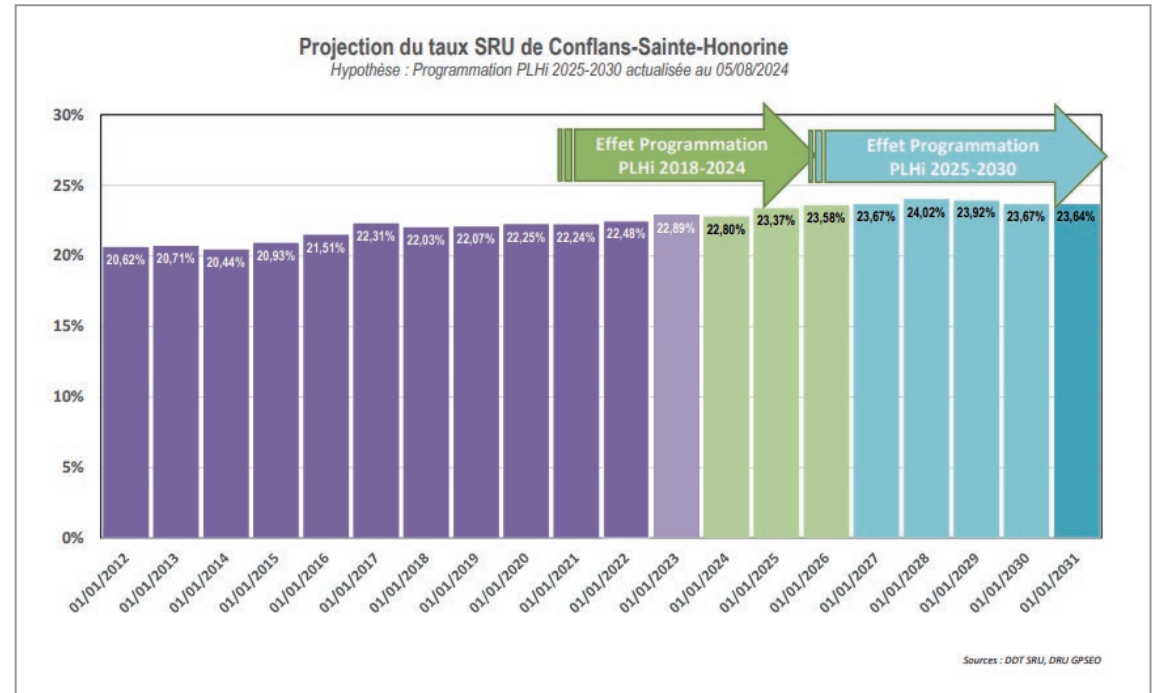
→ **Les objectifs quantitatifs triennaux seraient ainsi quasiment atteints** (avec quelques captations en IML), avec **une vigilance limitée sur l'atteinte des objectifs qualitatifs** (PSLA et conventionnement EPHAD en PLS, mais fort report de PLAI sur la période précédente).

- ▶ A la livraison des opérations programmées sur la période 2025-2030, et du conventionnement de l'EPHAD existante, et en prenant une production en diffus de 15 logements ce taux devrait atteindre les 23.64%.

Les obligations de la commune seraient alors de réaliser la totalité du rattrapage des logements manquants (plus de 200 logements) sur une seule triennale ce qui risque d'être complexe au regard d'une part de la faible disponibilité foncière et de la volonté de mixer les opérations.

Un contrat de mixité sociale pourra être envisagé pour étendre la période de réalisation de ce dernier effort attendu.

La commune a d'ores et déjà, sur quelques périmètres d'étude au PLUi, initié des études urbaines. Elle envisage par la suite une étude sur les opportunités foncières à l'échelle de l'ensemble du périmètre communal.

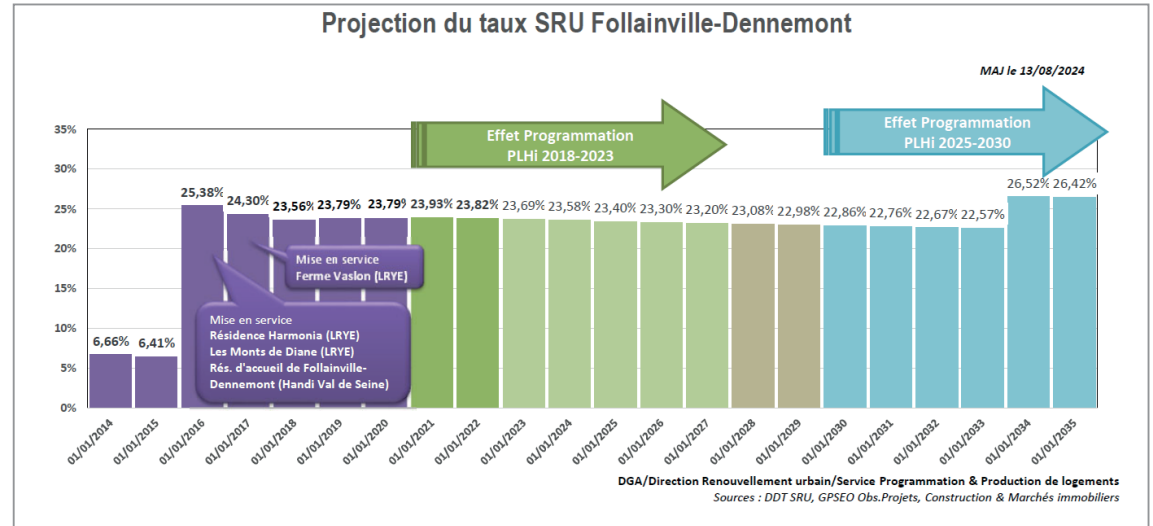


○ FOLLAINVILLE-DENNEMONT

Au regard des projections et de la programmation, il pourrait manquer 10 logements sociaux à la commune pour répondre aux objectifs triennaux prévisionnels.

En effet, aucun projet n'a été identifié dans la programmation du PLHI 2025-2030, alors que le parc de résidence principal est amené à s'accroître légèrement par la construction diffuse sur le territoire.

En conséquence, le taux SRU de Follainville-Dennemont diminuerait sensiblement à 22,62% au 01/01/2031 contre 23,58% au 01/01/2023.

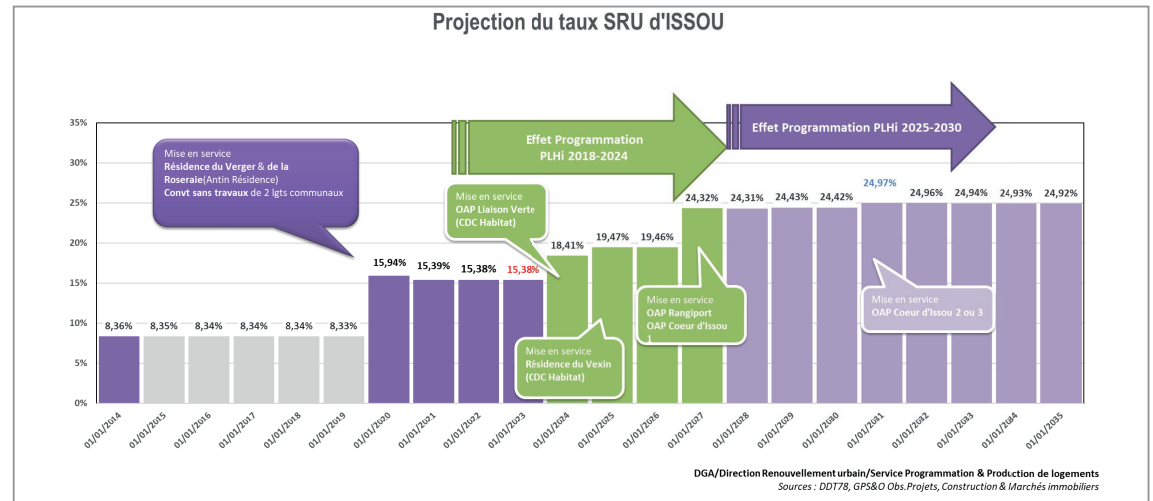


○ ISSOU

Au regard des projections et de la programmation, il semblerait manquer un logement social pour répondre aux objectifs triennaux prévisionnels mais la commune atteindrait néanmoins au 01/01/2031 le taux de 20,08% (ou 20,68%) de logement locatif social au lieu de 15,38% au 01/01/2023.

Il faut noter :

- ▶ La livraison en 2023 et 2024 de 2 opérations de logement social de 60 et 22 logements devant faire atteindre les 19,5% de LLS au décompte du 01/1/2025.
- ▶ La livraison et décompte en 2027 de 2 opérations de 76 logements (agrément 2023 pris en compte) et 30 logements (agrément 2024 non pris en compte) faisant dépasser le taux de 24% de logements sociaux – Et rendant la commune conforme, voir excédentaire de 28 logements, aux objectifs triennaux de la période.
- ▶ A la livraison de l'opération mixte programmée sur la période 2025-2030 en prenant une production en diffus de 1 logement ce taux devrait atteindre les 24,97%.

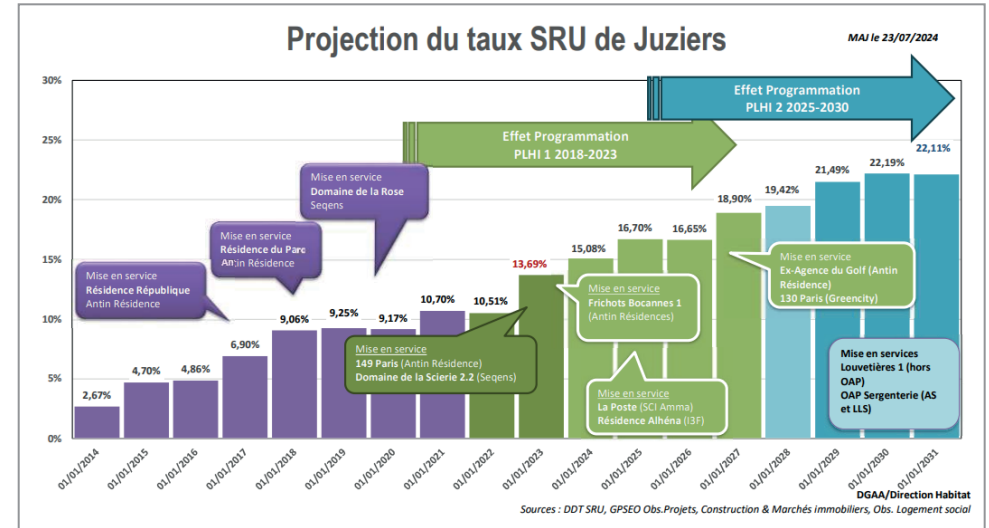


○ JUZIERS

Au regard des projections et de la programmation, il semblerait manquer 31 logements sociaux pour répondre aux objectifs triennaux et la commune atteindrait au 01/01/2031 le taux de 17.38% (ou 18.48%) de logement locatif social au lieu de 13.69% au 01/01/2023.

Il faut noter :

- ▶ La livraison en 2024 de 2 opérations de logement social de 40 et 35 logements devant faire atteindre les 16.5 % de LLS au décompte du 01/1/2025.
- ▶ La livraison et décompte en 2027 d'une opération de 23 logements sociaux (agrément 2022 pris en compte) et de 20 logements sociaux (agrément 2024 non pris en compte) faisant tendre le taux au-delà des 19% de logements sociaux.
- ▶ A la livraison des opérations mixtes programmées sur la période 2025-2030 et en prenant une production en diffus de 2 logements/an ce taux pourrait dépasser les 22%.



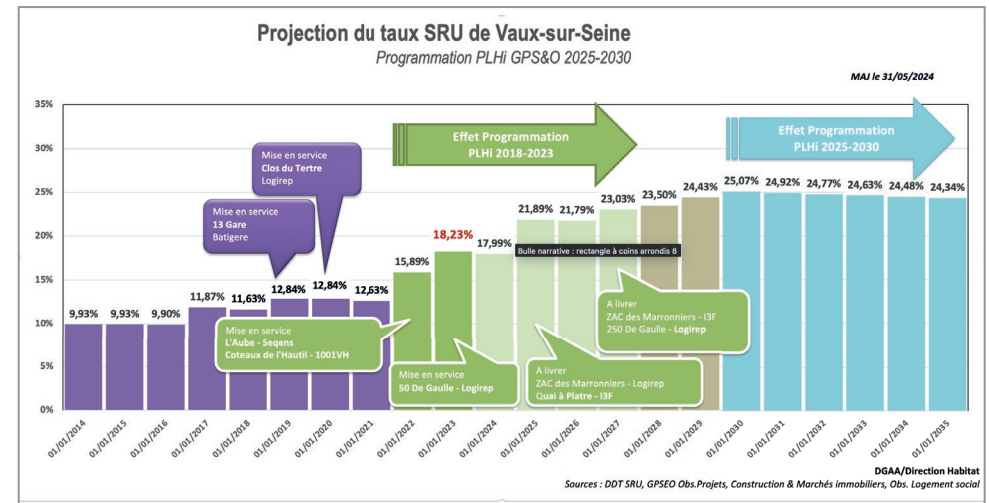
Concernant l'atteinte des objectifs triennaux (31 LLS manquants), 20 agréments en 2024 et 2 LLS (PLS privé restant en attente), par ailleurs la commune réfléchit sur des logements communaux non conventionnés à leur devenir (2 programmes comptant au total une dizaine de logements, avec effet double sur les résidences principales et le taux SRU) et pourrait donc se rapprocher de ses objectifs.

○ VAUX-SUR-SEINE

Au regard des projections et de la programmation, il semblerait manquer 47 logements sociaux pour répondre aux objectifs triennaux, et la commune atteindrait au 01/01/2031 le taux de 19,07% (ou 20,38%) de logement locatif social au lieu de 18,23% au 01/01/2023.

Il faut noter :

- ▶ La livraison en 2024 de deux opérations de 17 et 85 logements sociaux qui va faire approcher le taux SRU des 22% au 01/01/2025.
- ▶ Cinq opérations incluant du logement social ont été mises en chantier ou autorisées en 2024, dont quatre concernent des projets des acquisition/amélioration de logements privés en logements sociaux. Ces projets amèneront le taux SRU de Vaux-sur-Seine aux alentours de 23,5% au 01/01/2028.
- ▶ Enfin, la programmation de 40 logements sociaux dans le cadre du PLHI 2025-2030 pourrait permettre de dépasser le seuil des 25% au 01/01/2030.



2 Des objectifs qualitatifs pour un avenir durable du territoire avec une architecture de qualité



Développer des logements pour les ménages témoins du PLHi

La situation sur GPS&O

L'approche ménage développée tout au long de l'élaboration de ce PLHi permet de mettre en exergue les besoins concrets des situations "ordinaires" du territoire. Si l'approche permet d'afficher que des solutions existent pour toutes les situations, elle ne permet pas directement de rendre compte la

disponibilité de ces solutions dans l'absolu et au moment où les ménages en ont besoin et dans des volumes suffisants.

Néanmoins, ces situations permettent de déterminer quels logements favoriser pour mieux répondre aux besoins des ménages du territoire. En soi, les catégories de ménages qui sont restreints dans leur itinéraire résidentiel ne sont pas neuves. Cela fait des années que ces ménages connaissent des difficultés. Mais la situation s'aggrave, montrant ainsi les limites de ce qui a été fait. Il convient de réfléchir à un nouveau modèle du logement en France.

Quelles préconisations du PLHi 2025-2030 ?

- ▶ **Développer une approche de référentiel du foncier** et des opérations à partir des situations des ménages cibles et de leur capacité financière pour accéder ou louer un logement.
- ▶ **Déterminer les zones favorables** à l'accueil de populations spécifiques : que ce soient les seniors, les jeunes, les étudiants, les précaires, les personnes souffrant de handicap et autres, les réponses en matière d'habitat spécifique et d'accompagnement sont chères et les emplacements idéaux pour ce type de ménages demandent une forte proximité de services.
- ▶ **Produire des logements**
 - pour les actifs : travailleurs essentiels, jeunes actifs, aidants
 - permettant la mobilité : locatif privé, locatif intermédiaire
 - Du LLI adapté aux marchés locatifs du territoire
 - permettant l'ancrage : locatif social, accession à la propriété
 - Une part significative de logements à bas niveaux de loyers
 - Du BRS adapté aux marchés locatifs du territoire
 - De l'accession libre en "compte à rebours"
 - spécifiques : jeunes, familles monoparentales, rupture, seniors
- ▶ **Mettre en place un observatoire "ménages"**, en gardant les ménages cibles et en identifiant si des pistes de progrès sont visibles pour répondre aux besoins.



SOURCES : revenus pour certains ménages- INSEE
FiloSofi 2021; logement social-RPLS 2022; locatif
libre - DGALN 2023; Accession appart et maison-
Base Biens notaires 2022)

		Le logement locatif social				Autres produits locatifs		Accession à la propriété			
		PLAI	PLUS ancien	PLUS	PLS	LLI	Locatif libre	Neuf	BRS (-30% neuf)	Appart. ancien	Maison ancienne
Femme en plein divorce avec 2 enfants	Diana	40/40 communes	22/22 communes	39/39 communes	16/29 communes		0/73 communes		1/13 communes	7/31 communes	
Homme en plein divorce avec 2 enfants	Charles					40/73 communes	63/73 communes		10/13 communes	22/31 communes	3/66 communes
Famille avec 2 enfants	Béatrice et Edoardo		22/22 communes	39/39 communes	29/29 communes	73/73 communes	49/73 communes		2/13 communes	11/31 communes	16/66 communes
Jeune couple bientôt 2 ^e enfant	Harry et Mégane		22/22 communes	39/39 communes	29/29 communes	73/73 communes	71/73 communes		1/13 communes	7/31 communes	
Foyer monoparental avec 2 enfants	Margaret	15/40 communes	21/22 communes	2/39 communes							
Locataires parc social QPV	Elizabeth et Philippe	40/40 communes	22/22 communes	39/39 communes	15/29 communes						
Propriétaires 1 ^{er} couronne arrivant à GPS&O	William et Kate					40/73 communes	73/73 communes	12/13 communes		31/31 communes	64/66 communes
Jeune actif isolé qui vient travailler sur le territoire de GPS&O	Andrew	40/40 communes	22/22 communes	39/39 communes	29/29 communes	73/73 communes	64/73 communes		10/13 communes	22/31 communes	
Isolé qui doit quitter son logement dans le locatif privé à cause de dépenses énergétiques	Edward		22/22 communes	39/39 communes	29/29 communes	33/73 communes	30/73 communes			3/31 communes	

		Le logement locatif social et les résidences intergénérationnelles		Les résidences services seniors		Rester chez elle	
Veuve de 75 ans, propriétaire de son logement inadapté pour le vieillissement	Anne	Sauf le PLAI				Travaux d'adaptation + difficultés à trouver et maintenir les aides humaines	



Veiller à la production de logements adaptés aux jeunes

La situation sur GPS&O

Sur le territoire de la communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise, la population 15-29 ans représente près de 76.000 personnes soit 18% de la population. Nous comptons près de 28 000 habitants élèves, étudiants ou stagiaires non rémunérés.

Même si notre territoire peut paraître "mineur" au regard des pôles d'enseignements supérieurs que compte l'Ile-de-France, les 32 établissements de formation présents sur le territoire de Grand Paris Seine & Oise accueillent 5 000 étudiants avec des formations dans des secteurs porteurs en lien avec les besoins économiques du territoire. Les formations offertes par les établissements du territoire sont essentiellement courtes et professionnalisantes, et nécessitent donc une offre de logements adaptée aux parcours des étudiants.

Et plusieurs projets vont voir le jour dans les prochaines années :

- ▶ La reconstruction de l'IUT de Mantes-la-Jolie et son rapprochement avec l'ISTY le CFA Mécavenir avec un doublement du nombre d'étudiants (de 626 à 1127) sur la ZAC Mantes Université,
- ▶ La construction de l'Institut Santé Parasport Connecté qui mêlera pratique para-sportive, consultations médicales et formation/recherche aux Mureaux
- ▶ La création du campus des Métiers de la Santé aux Mureaux qui regroupera les formations médicales et paramédicales de l'Ouest Francilien avec un doublement du nombre d'étudiants (de 2300 à 4600).

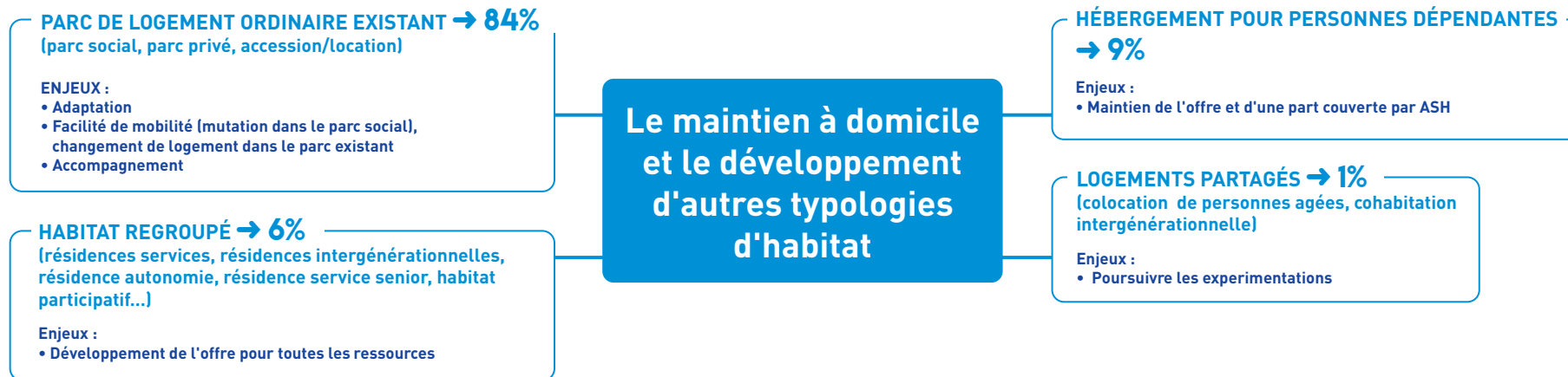
L'offre en résidence étudiante est aujourd'hui faible et inférieure à la moyenne départementale. Le territoire compte 3 résidences étudiantes à Mantes-la-Jolie, Poissy et Achères, représentant 437 logements (199 sociaux et 238 privés) et quelques offres complémentaires (à la ferme, hôpital, résidence privée) représentant 154 logements supplémentaires.

Concernant le logement pour les jeunes actifs, 415 logements (FJT, Résidence sociale jeunes ou apparenté) destinés aux jeunes sont répartis dans 5 communes urbaines du territoire dont des Foyers Jeunes Travailleurs (FJT) à Mantes-la-Jolie et Mézières-sur-Seine par exemple, ou encore une Résidence Jeunes Actifs (RJA) à Mantes-la-Ville ou apparentés à Poissy. Trois autres projets au moins sont en réflexion sur le territoire.

Quelles préconisations du PLHi 2025-20230 sur l'offre nouvelle ?

- ▶ En lien et à la mesure du développement des formations, programmer une offre spécifique à destination des étudiants, une part devra être adaptée aux formations courtes et alternantes du territoire,
- ▶ Veiller à développer dans les projets de logements neufs, des produits adaptés aux besoins des publics jeunes en termes de surface et de coûts,
- ▶ Privilégier les secteurs urbains du territoire, connectés au réseau de transport en commun et proches des services, et des pôles d'emploi (publics ou privés)
- ▶ Être attentif sur le développement d'une offre spécifique pour les jeunes actifs : les besoins restent présents mais les projets en réflexion sont significatifs,
- ▶ Prendre en compte les besoins des grands employeurs du territoire, en lien avec Action Logement ou les administrations publiques du territoire, et mobiliser les dispositifs (garantie visale, avance loca-pass, aide mobili-jeunes)
- ▶ Suivre le développement des premiers projets en co-living dont une part est destiné aux jeunes et/ou étudiants,
- ▶ Développer la cohabitation intergénérationnelle comme la colocation dans le parc social, ou accompagner le développement des expérimentations dans le parc privé.





Anticiper le vieillissement de la population en développant des réponses diversifiées

L'augmentation de l'espérance de vie de la population montre incontestablement une amélioration globale de la santé de chacun. Elle soulève pour autant la question de la qualité des années de vie supplémentaires et des enjeux liés à la nécessaire adaptation de notre société au vieillissement. Parmi ces enjeux, figure la nécessité de prévoir les conditions d'habitat permettant au plus grand nombre de seniors de se maintenir le plus longtemps possible au domicile. Pour rendre possible et effective la priorité du maintien à domicile, l'adaptation des logements est donc une nécessité absolue et un défi majeur pour les territoires et l'ensemble des acteurs du vieillissement.

En complément de la priorité du maintien à domicile et dans une approche globale du vieillissement, s'ajoute de façon complémentaire l'enjeu du développement d'une offre la plus diversifiée possible de solutions d'habitat adapté. Il s'agit de mieux répondre aux attentes et aux besoins des seniors, en fonction de leur degré d'autonomie et de leurs ressources.

L'offre nouvelle doit prendre en compte ce besoin, que ce soit dans le logement classique par sa réponse aux besoins et en anticipation ou des

logements spécifiques variées (résidences services, résidence intergénérationnelle, co-living, habitat inclusif ...).

La situation sur GPS&O

Le diagnostic du présent PLHi a consacré un chapitre aux seniors et à leurs besoins en logement. Pour mémoire, si le territoire de GPS&O reste un territoire jeune, il fait face à un phénomène de vieillissement accéléré. Les 60 ans et plus représentent 1 habitant sur 5 et leurs besoins en logements ou hébergements spécifiques doivent être pris en compte dans le cadre du PLHi.

Pour rappel également, en croisant l'offre disponible en 2023 sur GPS&O avec la population âgée de plus de 75 ans en 2020, on obtient les taux d'équipement suivants :

- ▶ **88 places d'hébergement médicalisé** pour 1 000 habitants, en recul par rapport au taux de 2015
- ▶ **61 places d'hébergement non-médicalisé** pour 1 000 habitants, en augmentation par rapport au taux de 2015
- ▶ **Au total, 149 places d'hébergement** médicalisé ou non pour 1 000 habitants, en progression par rapport au taux de 2015



Quelles préconisations du PLHi 2025-2030 sur l'offre nouvelle ?

Sur la production neuve en logement dit classique :

- ▶ Mieux travailler au cas par cas les 10 % de logements accessibles et adaptés au handicap et ne pas systématiser la localisation en RDC, particulièrement en présence d'ascenseurs
- ▶ Favoriser l'évolutivité des logements
 - Critères de qualité des logements
 - Importance des TMA (Travaux modificatifs acquéreurs)
 - La mutabilité / réversibilité des espaces
 - Une chambre de belle taille
 - L'accès à un extérieur sans ressauts
 - Des parties communes adaptées et spacieuses
- ▶ Développer des logements abordables économiquement
 - Pour les aidants
 - au regard des revenus moyens de notre territoire, une offre abordable continue à être produite dans le neuf (en anticipation à 30 ans) - Voir préconisations sur le logement abordable.
 - Pour les séniors
 - Des logements abordables de taille moyenne pour diversifier l'offre dans un contexte de grandes maisons
 - Une large majorité des séniors est propriétaire, avec le passage à la retraite et la baisse de revenus, il est important qu'une part importante des retraités soient propriétaires et donc qu'au regard des revenus moyens de notre territoire, une offre abordable doit continuer à être produite dans le neuf (en anticipation à 30 ans) - Voir préconisations sur le logement abordable.

Sur la production neuve en logement dit spécifique :

- ▶ Limiter la création de nouvelles résidences services privées, car l'offre développée semble dépasser les capacités financières des ménages du territoire pouvant y avoir accès,

- ▶ Poursuivre raisonnablement le développement des résidences inter-générationnelles :
 - en associant en amont les collectivités sur la taille des résidences, le projet social, le type d'animation et sa pérennité
 - en ayant un regard sur les statuts diversifiés des logements dédiés aux séniors (du PLAI au LLI) et sur les réservataires de logements (La collectivité locale devant par exemple être la première à choisir les logements)
 - en privilégiant les localisations dans des territoires adaptés au vieillissement (commerces, structures médicales et paramédicales, accès aux transports, espaces publics, vie associative ...) plutôt que sur des opportunités foncières éloignées de toute aménités
 - En prenant en compte la perte d'autonomie au sein de ces résidences, et particulièrement en sollicitant le dispositif d'aide à la vie partagée pour accompagner les personnes en perte d'autonomie
- ▶ Poursuivre les expérimentations d'habitat inclusif et/ou partagé

Enfin, compte tenu des enseignements du diagnostic de ce PLH sur les mobilités, la bonne connexion aux transports en commun parait un préalable à toute intensification et la juste place de la voiture devra être calibrée pour chaque projet.

Eviter l'étalement urbain et mieux utiliser le foncier

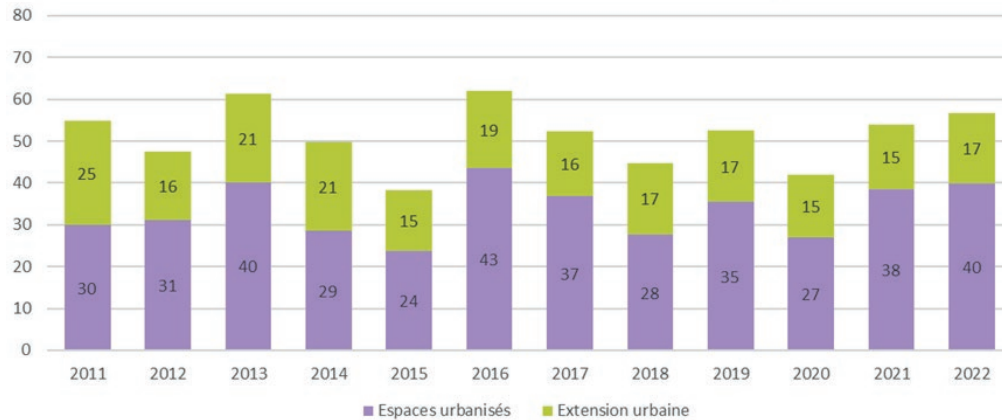
La situation sur GPS&O

GPS&O est engagé depuis de nombreuses années dans la lutte contre l'étalement urbain et un usage optimisé des fonciers consommés pour la production de logements. Ce travail s'est traduit dès sa création en 2016 par l'adoption d'un PLUI sur les 73 communes de GPS&O dès 2020, limitant les zones à urbaniser en extension urbaine, permettant la densification des zones urbaines déjà existantes. L'accompagnement de l'arrivée d'EOLE s'est par ailleurs accompagné de la mise en œuvre de périmètre d'intérêt communautaire (PIC) dans les secteurs Gare du territoire.



Ces nouveaux outils adoptés sur la durée du 1er PLHI de GPS&O intensifient des efforts déjà engagés de longues dates par le territoire, se traduisant d'ores et déjà par une réduction effective des fonciers naturels consommés pour la construction de logements. Alors que GPS&O artificialisait 52 hectares par an (dont 18 en extension urbaine) pour l'habitat de 2012 à 2017, cette surface a été réduite de 2 hectares chaque année de 2018 à 2022 (50 hectares par an dont 16 en extension urbaine), soit 10 hectares épargnés.

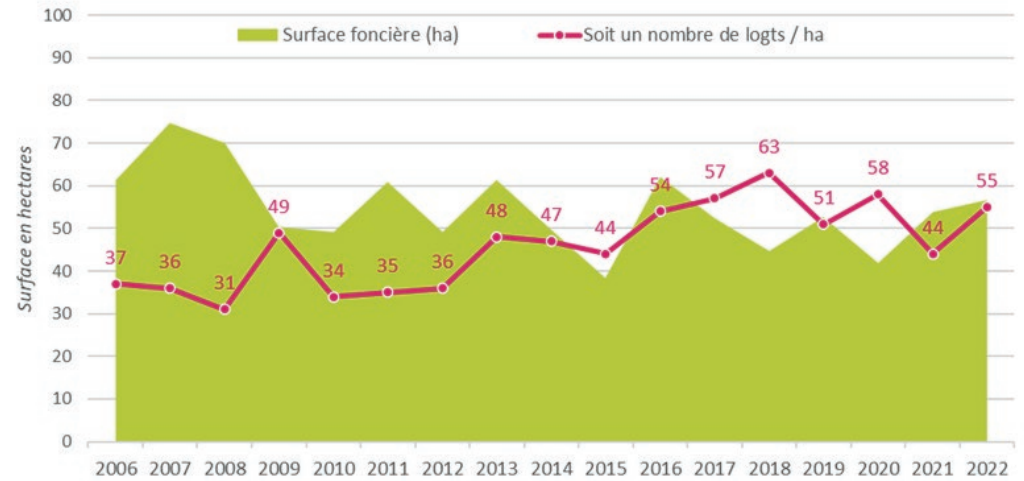
Surface de sols artificialisée pour la construction de logements



De la même manière, et sur la même période, la densité urbaine des nouvelles constructions s'est nettement accrue, passant de 48 à 54 logements par hectares. En extension urbaine, c'est même un gain de 8 logements par hectare qui a été opéré (à 33 logements par hectare). Cette tendance issue de l'observation locale est confirmée par le portail national de l'artificialisation des sols. Les nouveaux développements en cours de l'observatoire de l'habitat et du foncier de GPS&O permettront l'approbation fin 2024 du 1^{er} rapport de l'artificialisation des sols selon les termes de loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

Pour être compatible avec les objectifs du SDRIF-E en matière de consommation d'espaces et d'artificialisation des sols, une fois définitivement adopté, GPS&O devra nécessairement prévoir une évolution prochaine de son PLUi. L'enjeu pour le territoire est de rendre compatible le PLUi avec le SDRIF-E avant le 22 février 2028.

Consommation foncière pour la construction de logements et densité bâtie



Quelles préconisations du PLHi 2025-2030 sur l'offre nouvelle ?

- ▶ Poursuivre la réduction de l'artificialisation en extension urbaine en privilégiant la construction de logement dans l'espace déjà urbanisé,
- ▶ Suivre cette réduction dans le rapport sur l'artificialisation des sols porté par GPS&O,
- ▶ Poursuivre la densification des nouvelles constructions tout en proposant des formes architecturales désirables.



1 Mobiliser le bâti pour intensifier sans construire

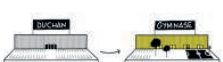
⊙ Réinvestir le bâti vacant



Les logements vacants



Les bureaux vacants



Les locaux d'activité vacants

⊙ Mieux se partager le bâti sous-occupé



Les logements sous-occupés



Le patrimoine public sous-occupé

Source : Atlas du foncier invisible – Selva & Maugin

2 Mobiliser le foncier pour construire sans artificialiser

⊙ Réinvestir le foncier vacant



Les petites dents creuses en ville

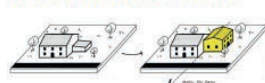


Les petites friches en ville



Les grandes friches

⊙ Mieux se partager le foncier sous-occupé



Les tissus pavillonnaires



Les tissus mixtes



Les tissus de logements collectifs



Les tissus d'activité

La situation sur GPS&O

Ces fonciers dit invisibles sont déjà utilisés spontanément en partie sur notre territoire. En 2022, 250 logements ont été autorisés en dents creuses, près de 800 en reconversion de sites d'activités (industries, équipements sportifs, services publics) et plus de 1200 par démolition-reconstruction en tissu existant avec un rapport de 4 logements reconstruits pour 1 logement détruit. Les divisions de logement avec autorisation d'urbanisme ne représentent par contre que 13 logements en 2022.

Néanmoins, ces évolutions "naturelles" du tissu existant sont plutôt subies par les collectivités et les habitants. Il s'agit aujourd'hui de faire passer à une évolution choisie à un moment où la pression foncière est forte sur les propriétaires et les territoires.

Quelles préconisations du PLHi 2025-2030 ?

Sur la mobilisation du bâti pour intensifier sans construire, il est préconisé :

- ▶ Une observation et une qualification de la vacance et de la sous-occupation dans le parc de logement mais aussi dans les autres bâtis,
- ▶ La poursuite des dispositifs portés par les bailleurs sociaux sur l'optimisation de l'occupation du parc (Bourse échanger habiter, colocations, Examen de l'Occupation des Logements, etc.),
- ▶ La poursuite de la bonne information des habitants sur les mécanismes existants de cohabitation et de division (CLLAJ pour les jeunes, ADIL pour l'ensemble des habitants).

Sur la mobilisation du foncier pour construire sans artificialiser, il est préconisé :

- ▶ Une densification choisie préservant les cœurs d'îlots
- ▶ Des logements abordables de taille moyenne pour diversifier l'offre dans un contexte de grandes maisons : pour les jeunes ménages, les petits ménages, les familles monoparentales, les ménages seniors,
- ▶ Des programmation mixtes emploi/service/habitat afin d'améliorer aussi le cadre de vie des habitants déjà là.

Faire la ville sur la ville grâce au foncier "invisible"

Les enjeux

Pour faire "la ville sur la ville" sans consommer de nouveaux sols agricoles, forestiers ou naturels, comme le préconise l'Atlas du foncier invisible, il faut réinvestir en les améliorant les espaces bâtis et urbains que nous avons déjà. La sobriété foncière est d'abord celle qui évite de consommer des ressources en sols comme en matériaux de construction.

De plus transformer la ville de manière soutenable, c'est produire "du plus", mais aussi "du mieux" pour les habitants déjà là.



Les conclusions tirées de l'analyse des mobilités dans ce Programme Local de l'Habitat indiquent qu'une connexion efficace aux transports en commun est essentielle avant d'envisager une densification. Il est également nécessaire d'ajuster précisément l'espace alloué aux voitures pour chaque projet. En outre, il est primordial de favoriser le maintien des activités économiques et la préservation des emplois sur les terrains bâtis ou économiques, avant de prioriser la construction de nouveaux logements.

Poursuivre le développement de l'accession sociale à la propriété

La situation sur GPS&O

55% de propriétaires occupants, **59%** dans les Yvelines

Une diminution de la part des acquéreurs locaux à **1/3 pour les appartements neufs**

Une diminution de la part des ouvriers ou employés à **12% des acquéreurs de logements neufs**

Pour la période PLHi 2018-2023,

370 logements en accession sociale ont été autorisés

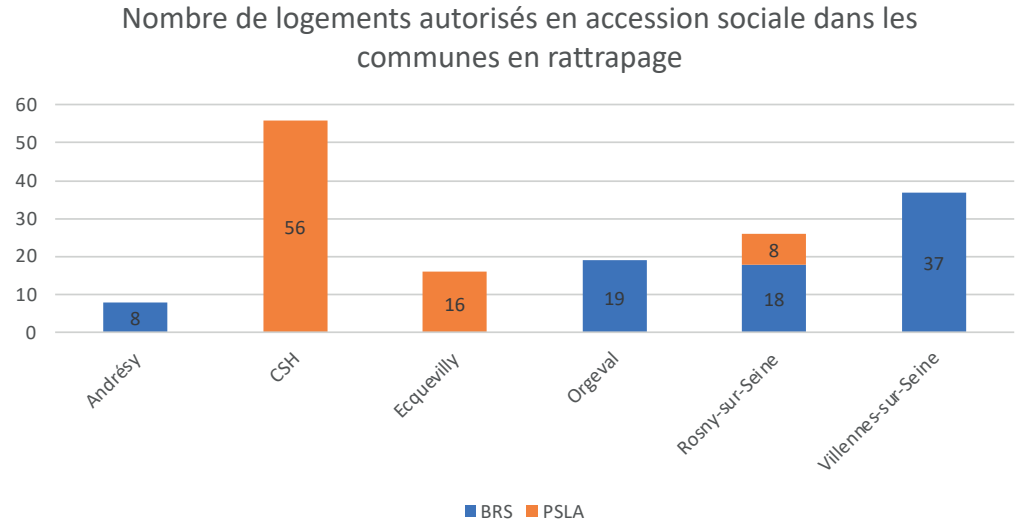
Définie comme l'achat par un ménage d'un logement qui va constituer sa résidence principale, l'accession à la propriété attire les ménages du territoire de Grand Paris Seine et Oise.

Plusieurs dispositifs existent pour faciliter l'accès à la propriété (qui devient de plus en plus compliqué en raison de l'augmentation des prix des appartements et maisons) dont le BRS, le PSLA, Prime ANRU, etc...

Pour la période PLHi 2018-2023, 370 logements en accession sociale ont été autorisés ce qui reste très marginal dont 159 en PSLA et depuis 2022 123 en BRS.

Communes en rattrapage SRU

162 de ces logements autorisés en accession sociale sont localisés dans les communes du territoire en rattrapage SRU



Quelles préconisations du PLHi 2025-2030 ?

- ▶ Eviter de regrouper 3 à 4 produits sur une même copropriété
- ▶ Développer davantage cette offre dans les communes en rattrapage SRU pour leur permettre d'atteindre les 25% de logements décomptés SRU
- ▶ Favoriser la maîtrise des prix de sortie de sorte qu'ils soient accessibles à un primo accédant et être en cohérence avec le marché à côté.
- ▶ Mieux observer le BRS et l'adapter commune par commune
- ▶ Suivre la commercialisation en lien avec les OFS et les profils des ménages acquéreurs
- ▶ Définir des couples prix/produits et les modes de commercialisation adéquats



En quartier prioritaire de la politique de la ville, définir finement les programmes

La situation sur GPS&O

La diversification de l'offre de logement est un des attendus fort des 7 projets de renouvellement urbain et plus largement en quartiers prioritaires. Elle doit participer de la mixité sociale attendue avec un double objectif : Répondre à la demande des habitants des quartiers ; attirer de nouvelles populations venues de l'extérieur.

Globalement, la production réalisée dans les programmes précédents dans le cadre des contreparties Action Logement en location principalement a permis la production d'un habitat d'une très grande qualité architecturale, d'insertion urbaine et d'habitat. Ces opérations vivent bien dans le temps et répondent parfaitement aux objectifs d'attirer une population active qui n'est pas issue des quartiers.

A contrario, la production réalisée en accession libre et sociale par la promotion immobilière s'est avérée plutôt médiocre. Ces opérations ont souffert d'une commercialisation très lente, de défauts constructifs et d'un faible accompagnement des accédants qui ont concouru à la formation de copropriétés fragilisées. On peut notamment citer les copropriétés Michel Ricard et Val Sully au Val Fourré à Mantes-la-Jolie qui sont entrées dans une démarche de POPAC pour éviter un processus de dégradation.

La situation particulière des marchés de l'habitat selon les secteurs est également un élément de contexte important qui peut freiner la production de cette offre. Les marchés de l'est du territoire sont plus porteurs. Mais le contexte immobilier national dégrade partout le potentiel d'accession. Une seule opération à Chanteloup-les-Vignes a obtenu un permis de construire en novembre 2023 avec en juin 2024 aucune réservation de signée.

Quelles préconisations du PLHi 2025-2030 ?

- ▶ En secteur de projets RU, avoir réuni les conditions nécessaires à la réussite des opérations en accession :
 - Avoir démoli le parc social le plus dégradé en termes d'image, à savoir principalement les tours d'habitation ;
 - Réaliser les travaux sur l'espace public ;
 - Proposer une offre d'équipements scolaires et de proximité de qualité correspondant aux attentes des nouveaux ménages.
 - Commencer les premières constructions par les produits en logements locatifs sociaux et les contreparties Action Logement qui présentent moins de risque commercial,
 - Programmer l'accession sociale, aidée ou libre avec un risque promoteur élevé lorsque les projets auront durablement transformé l'image des quartiers.
- ▶ De manière générale en QPV :
 - De privilégier de petits volumes avec des formes très attractives ;
 - D'accompagner les potentiels acquéreurs ;
 - De se doter de préconisations précises sur la qualité du logement et du fonctionnement futur des copropriétés, en évitant par exemple la multiplicité des statuts des acquéreurs sur une même résidence.

Améliorer la qualité d'usage des logements

La situation sur GPS&O

La qualité d'usage de l'habitat est une attente forte qui s'est accentuée avec la crise sanitaire, la recomposition des ménages et également avec l'essor du télétravail. Le logement doit pouvoir garantir un cadre de vie agréable et fonctionnel quel que soit le profil de son habitant.



Depuis les dernières décennies, on observe à la fois un progrès permanent en termes de performances des logements mais également une diminution de la qualité d'usage des logements. Les pièces sont moins fonctionnelles : chambre trop petite, absence de rangement, cuisine fondue dans le salon. Le logement est moins efficace dans son ensemble; circulation, ventilation naturelle, modularité. Ceci en raison notamment des contraintes financières (augmentation du prix du foncier, du coût de la construction, optimisation des bilans promoteurs ceci malgré des prix à la hausse), et des ressources des ménages locaux plus faibles tendant à réduire soit la surface soit les aménités des logements.

Le rapport Girometti-Leclerc de septembre 2021 fait plusieurs préconisations simples mais efficaces pour "améliorer la qualité d'usage des logements construits pour mieux répondre aux besoins de leurs occupants et retrouver le désir d'habiter en ville". Le PLHi 2025-2030 reprend ces préconisations.

Quelles préconisations du PLHi 2025-2030 ?

La surface : "Un grand logement sera toujours plus qualitatif, plus transformable qu'un petit logement". Sans rentrer dans une indication de surface minimale par typologie², afin de prendre compte l'accessibilité financière, et le fait au cas par cas de "logements compacts", quelques critères restent à maintenir :

- ▶ Surface moyenne de la pièce principale (séjour/cuisine si possible avec option de cuisine séparée à partir du T3) T1 23 m², T3 27 m², T4 29 m², T5 31 m² -
- ▶ Une cuisine éclairée naturellement et de l'ordre de 12 m² minimum quand séparée
- ▶ Surface des chambres : minimum 10.5 m², moyenne 12 m² avec à partir du T3 une chambre plus spacieuse

La mutabilité, modularité, évolutivité qui vise à donner la possibilité de modifier facilement la distribution (exemple : cuisine pouvant être facilement ouverte ou fermée), plusieurs possibilités pour placer ses meubles... Cet objectif fait de la modularité un critère clé particulièrement sur les logements grands,

La "réponse pratique à des fonctions de base", comme ranger (nécessité de rangements dans les chambres et couloirs, possibilité de cave, celliers, ou de "boxage" de places de parking), faire sécher du linge, trier les déchets ... Cette notion combine la surface et l'agencement intérieur adapté aux besoins et aux évolutions

Luminosité et confort thermique, celle-ci peut se traduire par :

- ▶ la prépondérance des logements traversants et à doubles orientations à partir du T3,
- ▶ Une hauteur sous plafond de l'ordre de 2.70 permettant une perception de "grandeur" et améliorant la ventilation.
- ▶ Des surfaces vitrées importantes favorisant l'éclairage naturels et dotées de protection contre les rayonnements solaires pour les façades Sud

Le rapport à l'espace extérieur > chaque logement doit pouvoir offrir la possibilité d'espaces extérieurs : balcons, terrasses, loggias, jardins ayant un dimensionnement permettant un usage réel de celui-ci et prenant en compte les nuisances éventuelles de l'environnement urbain. Il est possible de l'envisager en partie via des espaces mutualisés (toit-terrasse, grande terrasse ou jardin accessible à un ensemble d'habitants...),

Les qualités paysagères et environnementales (pleine terre, végétalisation, infiltration ...) du programme devront être complétées dans les parties privatives. (cf fiche action "enviro" et PLUi)

Le bien être et la santé devront également être pris en compte dans la conception à savoir :

- ▶ Qualité de l'air
- ▶ Confort acoustique
- ▶ Confort thermique (été et hiver)
- ▶ Luminosité

2 / Le rapport Girometti-Leclerc préconise une superficie minimale par type de logement : T1 28 m², T2 45 m², T3 62 m², T4 79 m² et T5 96 m²



Construire des logements écoresponsables

La situation sur GPS&O

Suite à une période d'analyse approfondie du territoire et un processus participatif impliquant les résidents et les intervenants locaux, le Conseil Communautaire a adopté un projet de Plan Climat le 12 décembre 2019.

Les principales ambitions du PCAET sont :

- ▶ Réduire de 42% les gaz à effet de serre d'ici 2030 et de 64% d'ici 2050 pour viser la neutralité carbone
- ▶ Diminuer de 36% les consommations d'énergie d'ici 2050
- ▶ Produire 17% d'énergies renouvelables en 2030 puis 42% d'ici 2050
- ▶ Contribuer l'objectif mondial de contenir l'augmentation des températures entre 1,5°C et 2°C d'ici 2100

En matière habitat, 32% des consommations énergétiques (3 070 Giga Wh/an) et 25% des émissions de gaz à effet de serre (414 000 tonnes équivalent CO₂) sont dues au logement. Le PCAET a fixé comme objectifs que 2% des logements soient rénovés énergétiquement par an soit 3 400 logements/an avec 18% de baisse moyenne attendue de la facture énergétique.

Quelles préconisations pour l'offre nouvelle du PLHi 2025-2030 ?

- ▶ Considérer chaque gisement immobilier comme une opportunité de réemploi,
- ▶ Renforcer les performances énergétiques et environnementales des constructions, en anticipant ou en dépassant les normes énergétiques en vigueur dès que possible,
- ▶ Contribuer à atténuer les risques naturels auxquels le territoire de GPS&O est exposé dans les projets de construction,
- ▶ Favoriser la conception et la réalisation de bâtiments à énergie positive,
- ▶ Préserver les arbres existants et la plantation de nouveaux arbres pour bénéficier des effets bénéfiques de leur évapotranspiration,

3 / Régies par la loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967 en France, les copropriétés désignent les immeubles ou ensembles immobiliers dont la propriété est partagée entre plusieurs personnes appelées copropriétaires. Chaque copropriétaire possède un ou plusieurs lots, comprenant à la fois une partie privative (comme un appartement, un garage, une cave) et une quote-part des parties communes (comme les couloirs, le toit, le jardin, etc.).

- ▶ Prévoir des espaces extérieurs, pour créer des îlots de fraîcheur et répondre aux attentes des habitants en matière d'espaces verts privatifs ou partagés,
- ▶ Préserver et renforcer la nature en ville en déployant des démarches de revitalisation et de renaturation.

Créer des copropriétés³ simples et durables

La situation sur GPS&O

En 2019, le territoire compte 2986 copropriétés privées et 107 copropriétés mixtes (qui comptent des propriétaires privés et des logements locatifs sociaux). Sur la période du PLHi 2018-2023, la dynamique de construction a entraîné la création de 89 copropriétés d'au moins 30 logements. Les copropriétés de plus de 150 logements ont été exceptionnelles mais représentent presque 1 copropriété par an. 61 % des copropriétés commencées entre 2018 et 2023 sont des copropriétés mixtes. Ces copropriétés mixtes posent souvent question par rapport à leur mode de fonctionnement. La mixité entre l'accession libre et le social posent souvent des difficultés de gestion. Elles sont aussi souvent confrontées à un risque de vente en bloc.

Quelles préconisations pour l'offre nouvelle du PLHi 2025- 2030 ?

- ▶ Concevoir des copropriétés durables
 - Limiter la taille des copropriétés
 - Éviter au maximum les superpositions de structures (Copropriétés + ASI + AFUL) et les divisions en volume
 - Travailler finement la qualité des parties communes, des espaces verts et la qualité d'usage
 - Prévoir des équipements communs avec des technologies simples, durables et en prévoir la gestion et l'entretien
- ▶ Accompagner les copropriétaires
 - Faciliter l'accès à l'information des acquéreurs potentiels en phase de commercialisation (estimatif des charges de copropriété, droits et devoirs).
 - Organiser des sessions de formation pour les acquéreurs
 - Accompagner la mise en place du conseil syndical



**A | PRINCIPES GÉNÉRAUX
DE LA POLITIQUE HABITAT 2025-2030**

- 1 | Emploi-logement-mobilité, fil d'Ariane d'une politique habitat où le logement permet d'habiter le territoire 5**
- 2 | Le "déjà là", le tissu existant comme socle de l'intervention habitat 2025-2030 5**
- 3 | Le logement neuf, levier au service du territoire et de ses habitants 6**


**B | ORIENTATIONS THÉMATIQUES
DE LA POLITIQUE HABITAT 2025-2030**

- 1 | Acheter la transformation des quartiers 9**
 - Réaliser les programmes habitat ambitieux de ces quartiers . . . 9
 - Engager toutes les opérations de démolition et reconstituer rapidement l'offre démolie 9
 - Reloger tous les habitants en visant un parcours résidentiel positif 10
 - Achever la réhabilitation du parc social : un enjeu d'attractivité, de qualité de vie pour les habitants et de transition énergétiques 10
 - Patience pour la diversification de l'offre de logement 10
- 2 | Prévenir la dévalorisation du parc de logements privés 12**
- 3 | Poursuivre l'intervention dans les centres anciens dégradés 13**
- 4 | Lutter contre les situations de mal-logement 14**
 - Intensifier la lutte contre l'habitat indigne. 14
 - Poursuivre la lutte contre la précarité énergétique. 14

- 5 | Poursuivre la stratégie d'information et de services pour la rénovation énergétique . . . 15**
- 6 | Poursuivre l'amélioration de la gestion de la demande et des attributions de logements sociaux 16**
 - Achever la mise en oeuvre de la convention intercommunale d'attribution 2020-2025 et élaborer une nouvelle convention . 16
 - Mettre en oeuvre le Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs 17
- 7 | Répondre aux obligations en vigueur pour l'accueil des gens du voyage 17**



Accusé de réception en préfecture
 078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
 Date de télétransmission : 01/02/2025
 Date de réception préfecture : 01/02/2025




C | CAHIER OFFRE NOUVELLE 2025-2030

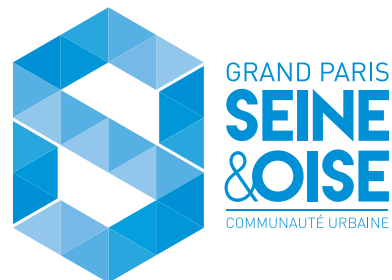
1 Des objectifs quantitatifs pour répondre à la croissance naturelle de la population . . .	19
Brève rétrospective : chiffres clés et bilan de la construction	20
Fixation des objectifs du PLHi : méthode à partir de la programmation de l'offre nouvelle de chaque commune	20
Grandes caractéristiques du potentiel identifié de construction de logements	21
Lutte contre l'artificialisation des sols et mise en oeuvre du SDRIF-E sur GPS&O	22
Un objectif prudent de développement de l'offre nouvelle.	22
Un impact démographique attendu qui va rester fort	24
<u>Evolution démographique 2015-2021</u>	25
<u>En prolongeant les ratios d'aujourd'hui</u>	25
<u>La situation récente de production de logement locatif social</u>	26
<u>Les perspectives et les objectifs</u>	26
<u>Les caractéristiques des logements sociaux à produire</u>	28
Un développement encadré des produits intermédiaires en accession et en locatif	28
Une dynamique bien engagée concernant l'article 55 de la loi SRU	28
<u>Une obligation communale, dont l'Etat est le garant</u>	29
<u>La situation SRU au 1^{er} janvier 2023</u>	29
<u>Le PLUi un outil fortement mobilisé pour la SRU</u>	30
<u>Les perspectives 2025-2030</u>	30
2 Des objectifs qualitatifs pour un avenir durable du territoire avec une architecture de qualité	35
Développer des logements pour les ménages témoins du PLHi	35
La situation sur GPS&O	35
Quelles préconisations du PLHi 2025-2030 ?	35

Veiller à la production de logements adaptés aux jeunes	37
La situation sur GPS&O	37
Quelles préconisations du PLHi 2025-2030 ?	37
Anticiper le vieillissement de la population en développant des réponses diversifiées.	38
La situation sur GPS&O	38
Quelles préconisations du PLHi 2025-2030 ?	39
Contrer l'étalement urbain et mieux utiliser le foncier	39
La situation sur GPS&O	39
Quelles préconisations du PLHi 2025-2030 ?	40
Faire la ville sur la ville grâce au foncier "invisible"	41
Les enjeux	41
La situation sur GPS&O	41
Quelles préconisations du PLHi 2025-2030 ?	41
Poursuivre le développement de l'accession sociale à la propriété	42
La situation sur GPS&O	42
Communes en rattrapage SRU	42
Quelles préconisations du PLHi 2025-2030 ?	42
En quartier prioritaire de la politique de la ville, définir finement les programmes	43
Quelles préconisations du PLHi 2025-2030 ?	43
Améliorer la qualité d'usage des logements.	43
La situation sur GPS&O	43
Quelles préconisations du PLHi 2025-2030 ?	44
Construire des logements écoresponsables	45
La situation sur GPS&O	45
Quelles préconisations du PLHi 2025-2030 ?	45
Créer des copropriétés simples et durables.	45
La situation sur GPS&O	45
Quelles préconisations du PLHi 2025-2030 ?	45



Accusé de réception en préfecture
 078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
 Date de télétransmission : 01/02/2025
 Date de réception préfecture : 01/02/2025





DOCUMENT D'ORIENTATIONS

Se loger et habiter le territoire



Programme Local de l'Habitat intercommunal **2025-2030**

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT INTERCOMMUNAL 2025-2030

PROGRAMME D' ACTIONS



Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025

Présentation du programme d'actions

30 actions pour mettre en œuvre les orientations

9 intensifications d'actions existantes

2 nouvelles actions

- ACTION 1** Suivi, évaluation et pilotage
- ACTION 2** Animation partenariale
- ACTION 3** Plateforme habitat
- ACTION 4** Information des habitants
- ACTION 5** Observation et accompagnement du logement des jeunes
- ACTION 6** Prise en compte du besoin en logement des seniors
- ACTION 7** Création de référentiels produits et ménages
- ACTION 8** Observatoire des dynamiques de construction, des marchés immobiliers et du foncier
- ACTION 9** Anticipation des impacts sur le territoire
- ACTION 10** Accompagnement des communes dans leur programmation habitat
- ACTION 11** Animation du réseau des acteurs de la construction
- ACTION 12** Volets habitat transversaux du renouvellement urbain
- ACTION 13** Renouvellement urbain des Fleurs, à Carrières-sous-Poissy
- ACTION 14** Renouvellement urbain de la Noé, à Chanteloup-les-Vignes
- ACTION 15** Renouvellement urbain du Val Fourré, à Mantes-la-Jolie

- ACTION 16** Renouvellement urbain des Musiciens, aux Mureaux
- ACTION 17** Renouvellement urbain du quartier Centre-Sud, à Limay
- ACTION 18** Renouvellement urbain de Beauregard, à Poissy
- ACTION 19** Renouvellement urbain du Parc, à Vernouillet
- ACTION 20** Analyse de la dévalorisation des logements privés et des actions menées
- ACTION 21** Intervention dans les centres anciens dégradés
- ACTION 22** Lutte contre l'habitat indigne
- ACTION 23** Lutte contre la précarité énergétique
- ACTION 24** Conférence intercommunale du logement
- ACTION 25** Stratégie d'attribution des logements sociaux
- ACTION 26** Mise en œuvre plan partenarial de gestion de la demande de logement social
- ACTION 27** Garantie des emprunts de logements sociaux
- ACTION 28** Création aire de grand passage
- ACTION 29** Gestion des aires d'accueil et des terrains familiaux
- ACTION 30** Participation élaboration du prochain schéma d'accueil et d'habitat des gens du voyage

Présentation du programme d'actions



MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

La territorialisation

19 actions / 30 concernent l'ensemble du territoire intercommunal
11 actions / 30 concernent une ou plusieurs communes

Les porteurs des actions au sein de GPS&O

- > Direction du renouvellement urbain
- > Direction de l'aménagement
- > Direction du développement économique
- > Direction de l'énergie
- > Service SIG
- > Direction générale adjointe Aménagement
- > Direction générale adjointe Vie Quotidienne

Moyens humains mobilisés

34 ETP dont :
> 13 ETP sur la gestion de la demande et la stratégie d'attribution
> 9 ETP sur les projets de renouvellement et la stratégie habitat

Moyens financiers

112 M€ sur les 6 années du PLHi soit 18M€ en moyenne par an
dont :
> 97M€ sur l'achèvement des projets de renouvellement urbain
> 5M€ sur la réponse aux obligations pour l'accueil des gens du voyage
Il s'agit de moyens déjà engagés permettant de poursuivre les actions en cours et qui vont se poursuivre sur le PLHi 2025-2030.



PARTENAIRES ASSOCIÉS

Les 73 communes

Leurs élus et leurs techniciens, leurs CCAS

L'Etat

Préfet, DDT, ANRU, Anah, DDETS, ARS, PDLHI

Le Département des Yvelines

Et la Maison départementale pour les personnes âgées et handicapées, l'Agence Autonome Y,

Les associations locales

ADIL, CLLAJ, CAUE 78, Energie Solidaire, Habitat Jeunes Mantes Val-de-Seine, SOLIHA

Les bailleurs sociaux et l'AORIF

Action Logement et l'Association Foncière Logement

La Banque des Territoires

La Région Ile-de-France

Les acteurs de la construction

Constructeurs, aménageurs, EPFIF, OFS 78, Bailleurs institutionnels, promoteurs, autres acteurs de la construction

Suivi, évaluation, pilotage



CONTEXTE & ENJEUX

L'efficacité de la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat est conditionnée au portage politique et au suivi régulier des actions mises en place comme de leurs effets sur le territoire.

La politique engagée est fondée sur le diagnostic initial mais elle doit pouvoir prendre en compte les évolutions du contexte (légal, partenarial, territorial...) et des enjeux qui verront le jour durant les six prochaines années.



OBJECTIF(S) DE L'ACTION

- ✓ **Suivre et partager** le bon avancement du programme d'actions du PLHi
- ✓ **Evaluer** les effets du PLHi
- ✓ **Repérer et lever** les éventuels points de blocages
- ✓ **Adapter, réorienter** les actions ou leurs modalités de mise en œuvre



DESCRIPTIF DE L'ACTION

Des bilans annuels

A partir des différentes données et des informations issues de la mise en œuvre du PLH, l'avancement des actions sera synthétisé chaque année et présenté en Comité local habitat et en Conseil communautaire.

Un bilan à mi-parcours et un bilan final

Au bout de 3 ans puis à l'échéance du PLH, il sera procédé en sus à une évaluation plus complète des politiques menées : depuis le projet (enjeux et objectifs) jusqu'à la méthode mise en œuvre (ressources et actions) et au résultat obtenu. Ces bilans seront présentés en Conseil communautaire.

Ce travail de suivi et d'évaluation sera mené en lien avec les partenaires et pourra leur être présenté au sein des différentes instances d'animation. Pour faciliter ce travail de bilan, les modalités de suivi sont précisées dans chacune des fiches actions ci-dessus.

Le comité restreint mis en place pour l'élaboration du PLHi se réunira en tant que de besoin. **Le comité local habitat** se réunira au moins une fois par an pour la présentation et le partage des bilans annuels.



MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Territorialisation

Cette action concerne l'ensemble du territoire intercommunal

Porteur de l'action

- > GPS&O
- > Direction du renouvellement urbain

Partenaires associés

Communes, ensemble des partenaires habitat

Calendrier

- > en continu sur la durée du PLHi

Moyens humains > 0,1 ETP

Moyens financiers

80K€ pour le bilan à mi-parcours et le bilan final

Modalités de suivi

Réalisation des bilans et des comités

Animation partenariale



CONTEXTE & ENJEUX

La mise en œuvre effective du Programme Local de l'Habitat repose sur une bonne appropriation des objectifs et des actions par l'ensemble des communes et des acteurs de l'habitat. La dynamique engagée à l'occasion de l'élaboration du PLHi a permis à la fois d'enrichir le projet de PLHi mais également à chacun de mieux connaître les autres acteurs. Cette dynamique doit être prolongée.



OBJECTIF(S) DE L'ACTION

- ✓ **Mieux faire connaître** le territoire, ses communes, ses caractéristiques
- ✓ **Améliorer** la connaissance mutuelle des communes et des acteurs de l'habitat
- ✓ **Partager** des informations et des connaissances sur les enjeux habitat, les actualités, des retours d'expériences



DESCRIPTIF DE L'ACTION

L'animation partenariale du PLHi comportera plusieurs axes : un axe collectif où l'ensemble des communes et des acteurs seront réunis, des axes ciblés où chaque type d'acteurs sera réuni sur un temps dédié.

Pour les communes, il est proposé de faire perdurer le principe des groupes territoriaux « élus » mis en place pour l'élaboration du PLHi et de les réunir au moins 3 fois sur la durée du PLHi. Les techniciens des communes seront également réunis au moins une fois par an. Ces réunions seront l'occasion de faire le point sur la mise en œuvre du PLHi, de présenter des études spécifiques, de visiter des opérations ou encore de rencontrer des acteurs spécifiques.

Pour les bailleurs sociaux, il est proposé de les réunir collectivement au moins 3 fois sur la durée du PLHi. Ces réunions seront l'occasion de faire le point sur la mise en œuvre du PLHi, de faire le point sur l'activité des bailleurs ou de travailler un sujet en particulier.

Pour l'axe collectif, il est proposé de réunir l'ensemble des acteurs habitat au début du PLHi et à mi-parcours afin de faire le point et d'échanger sur la mise en œuvre du PLHi sous forme de **séminaire habitat** où chacun pourra apprendre à mieux connaître l'autre, son activité, ses enjeux.



MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Territorialisation

Cette action concerne l'ensemble du territoire intercommunal

Porteur de l'action

- > GPS&O
- > Direction du renouvellement urbain

Partenaires associés

Communes, ensemble des partenaires habitat

Calendrier

- > en continu sur la durée du PLHi

Moyens humains > 0,1 ETP

Moyens financiers

2K€ par an pour l'organisation d'évènements

Modalités de suivi

Organisation des temps d'animation

Plateforme Habitat



CONTEXTE & ENJEUX

Mise en place en 2018, la plateforme habitat est notre outil de communication et de partage de données et d'informations. Il permet de faciliter la communication entre la communauté urbaine, ses différentes communes et les partenaires. Elle améliore les pratiques de diffusion de l'information, suivi des projets de logement et appui aux communes. Elle facilite le partage et la diffusion des chiffres annuels de la construction sur le territoire et la documentation sur le PLHi, les gens du voyage, le parc social et privé.



OBJECTIF(S) DE L'ACTION

- ✓ **Partager** des informations et de documentations sur nos différentes thématiques de travail (PLHi, Production de logement neuf, Parc Social, Parc Privé).
- ✓ **Diffuser** des chiffres annuels de la construction sur GPS&O, Chiffres du parc social, Données sur la loi SRU, chiffres sur la demande/attribution de logement social, Données sur le parc de logements
- ✓ **Apprécier** les demandes de garantie d'emprunt pour les bailleurs



DESCRIPTIF DE L'ACTION

Pour les communes et agents GPS&O, il est proposé de poursuivre :

- la mise à disposition des données, des chiffres annuels sur la construction, le parc social,
- la mise en ligne des articles, actualités sur l'habitat, de l'agenda.

Les rubriques d'informations sur l'habitat indigne et les chiffres clés sur le parc privé vont être développés. La plateforme sera par ailleurs coordonnée avec l'extranet des communes de GPS&O.

Pour les bailleurs sociaux, il est proposé de continuer à utiliser l'outil pour les dépôts de garantie d'emprunt. L'accès à d'autres types de partenaires sera également étudié.

Il sera également organisé régulièrement des sessions de présentation de l'outil.



MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Territorialisation

Cette action concerne l'ensemble du territoire intercommunal

Porteur de l'action

- > GPS&O
- > Direction de projet production de logement neuf

Partenaires associés

Communes, bailleurs, Agents GPS&O, Partenaires

Calendrier

> 2025-2030

Moyens humains > 0,4 ETP

Moyens financiers

2K€ par an pour l'achat ou l'analyse de données

Modalités de suivi

Comité technique dédié à l'outil, Rencontre de présentation de l'outil,

Tableau de bord des actualisations et des fréquentations

Information des habitants



CONTEXTE & ENJEUX

La question du logement, sujet de préoccupation importante et son impact récurrent sur les frais des ménages, est, par ses coûts, sa rareté, les concurrences et tensions, et parfois la diversité des produits et les changements réguliers d'une grande complexité.

La mise à disposition d'un conseil et d'une information est primordiale pour les populations de notre territoire.

Pour accéder à un logement, pour orienter les parcours des ménages, pour se maintenir dans son logement (en cas de difficultés financières, conflits de voisinages, conflits locatifs ou de copropriété ...), les habitants doivent pouvoir avoir accès à une information personnalisée, particulièrement pour certains publics mais pas que (jeunes par exemple, ou ménages des QPV).



OBJECTIF(S) DE L'ACTION

- ✓ **Informer** la population sur les différentes ressources mobilisables, qu'elles soient locales ou nationales, en matière d'accès à la propriété, d'amélioration, d'accès au logement, de droits locatifs ou de copropriété, de rénovation énergétique ou de projets architecturaux.



DESCRIPTIF DE L'ACTION

Maintien de l'appui aux associations intervenant dans le champ de l'information généraliste (7 lieux de permanence) et spécifique aux jeunes (4 lieux de permanence), pour poursuivre le maillage territorial de proximité nécessaire et éviter tout décrochement des plus fragiles.

Les dynamiques de ces permanences seront observées annuellement, à l'échelle intercommunale. Les analyses pourront conduire à des ajustements et re-déploiement des lieux de permanences.

Le CAUE des Yvelines (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement) auquel GPS&O est adhérent, va poursuivre son conseil aux particuliers pour étudier la constructibilité d'une parcelle, d'une rénovation énergétique pour envisager la rénovation globale de sa maison, évaluer les potentialités de surélévation ou d'extension.



MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Territorialisation

Cette action concerne l'ensemble du territoire intercommunal

Porteur de l'action

- > GPS&O
- > Direction du renouvellement urbain

Partenaires associés

Communes, Point d'accès aux Droits et Maison de Justice, Associations ADIL et CLLAJ, CAUE 78

Calendrier

- > 2025-2030: Poursuite des partenariats

Moyens humains > 0.25 ETP

Moyens financiers

Définis chaque année par adhésion et subventions

Modalités de suivi

**Présentation du rapport annuel sur le territoire
Informations sur les permanences dans les outils de communication de GPS&O**

Observation et accompagnement du logement des jeunes



CONTEXTE & ENJEUX

La population 15-29 ans représente près de 76.000 personnes soit 18% de la population de GPS&O. Nous comptons près de 28 000 habitants élèves, étudiants ou stagiaires non rémunérés. Les 32 établissements de formation accueillent 5 000 étudiants. Plusieurs projets vont voir le jour dans les prochaines années sur la ZAC Mantes Université et aux Mureaux.



OBJECTIF(S) DE L'ACTION

- ✓ **Connaitre** d'avantage les besoins en logements des jeunes et des étudiants et l'offre disponible pour orienter les politiques et actions futures.
- ✓ **Accompagner** les jeunes du territoire dans leurs parcours logement



DESSCRIPTIF DE L'ACTION

Dans un premier temps, il s'agira de recenser l'offre existante et ses caractéristiques mais également la demande des jeunes et des étudiants. Un travail d'analyse et de comparaison permettra de faire des préconisations quantitatives et qualitatives pour le développement de l'offre nouvelle.

De plus, GPS&O souhaite poursuivre son soutien à l'accompagnement des parcours logements des jeunes par la bonne information de ce public mais également par l'accès à une offre spécifique et sociale pour les jeunes les plus précaires. Elle souhaite poursuivre les partenariats locaux qui lui permettent ces actions.



MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Territorialisation

Cette action concerne l'ensemble du territoire intercommunal

Porteur de l'action

- > GPS&O
- > Direction du renouvellement urbain
- > Direction du développement économique

Partenaires associés

Propriétaires et gestionnaires de résidences, Etablissements d'enseignements supérieurs, CLLAJ, Habitat Jeunes Mantes Val-de-Seine

Calendrier

- > 2025-2026 : recensement offre et demande
- > 2025-2030 : poursuite des partenariats

Moyens humains

- > 2025-2026 : 0,75 ETP
- > 2027-2030 : 0,25 ETP

Moyens financiers

40K€ pour le recensement offre et demande
Pour les partenariats, définis chaque année par adhésion et subventions

Modalités de suivi

Suivi global du PLHi

Accusé de réception en préfecture
 078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
 Date de télétransmission : 01/02/2025
 Date de réception préfecture : 01/02/2025



Prise en compte du besoin en logement des seniors



CONTEXTE & ENJEUX

La tranche de population des 60 ans et +, représente 20,3% de la population de GPS&O et présente des besoins en logements ou hébergements spécifiques.

Le grand enjeu est celui du maintien à domicile, par les services à la personne, l'adaptation des logements, voire la mutation de logements.

L'offre nouvelle doit prendre en compte ce besoin, que ce soit dans le logement classique par sa réponse aux besoins ou des logements spécifiques variés (résidences services, résidence intergénérationnelle, co-living, habitat inclusif ...)

De multiples acteurs institutionnels mènent des politiques en faveur des personnes vieillissantes en perte d'autonomie et notamment le Conseil Départemental, les Caisses de retraite, l'Etat, les bailleurs sociaux, l'Agence Régionale de Santé, le Conseil Régional, les communes par le biais des CCAS

La réponse à ce besoin doit pouvoir être observée, dans la continuité de l'étude effectuée en 2024 dans le cadre de l'élaboration du PLHi, en prenant en compte ses conclusions (cf. Cahier offre nouvelle), et permettre des échanges et retour d'expériences avec les acteurs.



OBJECTIF(S) DE L'ACTION

- ✓ **Favoriser** l'adaptation du parc existant et favoriser les mutations, dans la limite de notre compétence, pour permettre le maintien à domicile.
- ✓ **Développer** des logements neufs dédiés, dans le parc classique ou en produit spécifique.
- ✓ **Améliorer** la connaissance des besoins et réponses des personnes âgées et des caractéristiques des logements dédiés du territoire
- ✓ **Partager** cette connaissance avec l'ensemble des acteurs intéressés : département, communes, acteurs de l'habitat, acteurs du secteur social, services de GPS&O pour pouvoir créer les partenariats et aider à orienter le développement de l'offre.
- ✓ **Renouveler** l'offre accessible des résidences autonomies.



DESCRIPTIF DE L'ACTION

Pour permettre le maintien à domicile, favoriser, dans la limite de nos compétences, **l'adaptation du parc de logements existants** en ayant un regard sur :

- ✓ **Le parc social** : Amorcer un référencement des logements dans le parc social (Cf. Etude qualification du parc social) et analyser les réponses aux demandes de mutations / attributions
- ✓ Suite à l'étude vieillissement **en Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville** (2019), et en lien avec la fiche action du Contrat de ville, poursuivre la veille sur le vieillissement dans les actions du contrat de ville et les projets de renouvellement urbain.
- ✓ **Le parc privé**, notamment dans le cadre des OPAH RU, mobiliser les aides à l'adaptation en parallèle des autres objectifs

Partager les enjeux et les outils de l'habitat favorables au vieillissement et suivre les évolutions de l'offre de logements

En s'appuyant sur l'observatoire existant de la construction et sur les données disponibles, effectuer deux fois sur la durée du PLH sur les logements dédiés aux seniors avec des enquêtes spécifiques le cas échéant : résidences services, résidences autonomie, résidences intergénérationnelles, habitat partagé, co-living, habitat inclusif ...

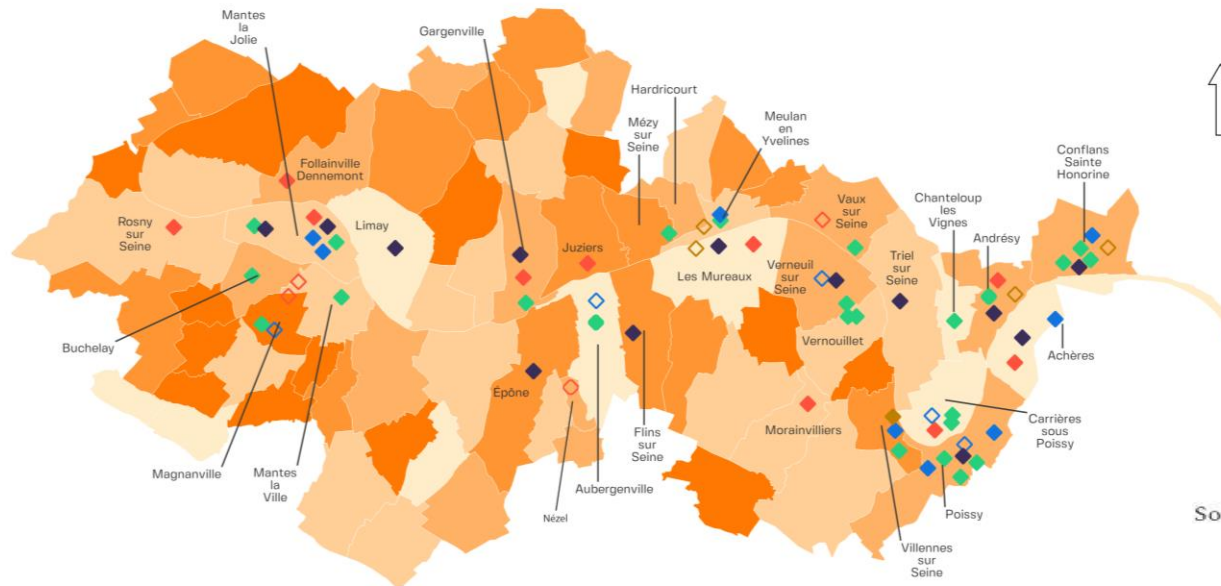
Ce focus pourra se tenir deux fois sur la durée du PLH et permettra de créer des instants de réflexions et d'échanges avec les divers partenaires dans la continuité de l'étude/ diagnostic portant sur l'offre, partager des expériences sur les bonnes pratiques et d'apporter un regard sur les produits (montage, localisation, points de vigilance).

Ce travail se fera en lien avec les partenaires notamment départementaux (Aide à la vie partagée, dispositif Yvelines Résidences, agence Autonom'Y), et en accompagnement des communes (Analyse des besoins sociaux, villes amies des aînées ...)



MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Part de personnes âgées de plus de 60 ans par commune de GPS&O en 2020 et localisation des logements séniors



- ◆ EHPAD
- ◆ Résidences autonomie
- ◆ Résidences services livrées
- ◇ Résidences services en projet
- ◆ Résidences intergénérationnelles livrées
- ◇ Résidences intergénérationnelles en projet
- ◆ Habitats inclusifs
- ◇ Habitats inclusifs en projet

Part de personnes âgées de plus de 60 ans dans la population communale en 2020

- < 19%
- 19% - 21%
- 21% - 23%
- 23% - 26%
- > 26%

0 5 10 km

Source : Données Insee 2020, Données FINESS 2023, GPS&O 2023

Territorialisation

Cette action concerne l'ensemble du territoire intercommunal

Porteur de l'action

> Direction du renouvellement urbain

Partenaires associés

> Département, Maison départementale pour les personnes âgées et handicapées, Agence Autonom'Y,

> Bailleurs sociaux, communes (CCAS), Gestionnaires

Calendrier

> 2025-2030 : suivi avec deux focus spécifiques

Moyens humains > 0,25 ETP

Moyens financiers

20 000€ pour actualiser les focus

Modalités de suivi

Deux focus sur la durée du PLHi et mise à disposition des résultats sur la plateforme habitat

Création de référentiels produits et ménages



CONTEXTE & ENJEUX

L'approche ménage développée tout au long de l'élaboration de ce PLHi a permis de mettre en exergue les besoins concrets des situations « ordinaires » du territoire. Cette approche a également mis en lumière l'adéquation des grands produits logements à ces ménages.

GPS&O est un territoire hétérogène qui recouvre des situations urbaines, rurales, péri-urbaines, des QPV, des zones pavillonnaires, des cités HLM, des copropriétés de toutes tailles, du patrimoine remarquable comme des lotissements, un éventail de marchés relativement important, des contraintes naturelles variées, des ménages très précaires comme des ménages très aisés, des zones d'activités majeures comme des zones résidentielles importantes, etc... Tout cela dans un contexte encore important en termes de potentiel de développement en neuf comme sur le parc existant.

Le PLHi est l'occasion de mettre en place une nouvelle méthode de travail pour s'accorder à la « nouvelle donne » et s'adapter sans cesse aux évolutions. Il s'agit de se donner des lignes de conduite claires avec une capacité d'adaptation et de réaction forte.



OBJECTIF(S) DE L'ACTION

- ✓ **Définir** pour chaque ménage cible les caractéristiques techniques, financières et géographique des logements à produire
- ✓ **Déterminer** pour chaque grand produit logement son adéquation au territoire et les adaptations à prendre
- ✓ **Suivre** la situation des ménages cibles



DESCRIPTIF DE L'ACTION

Compte tenu de leurs forts développement ces dernières années, un travail sera d'abord réalisé sur les logements LLI et sur le BRS. Il s'agira d'analyser les opérations déjà réalisées et leurs occupations et de proposer des doctrines pour les développements futurs afin qu'ils répondent aux besoins du territoire et des ménages cibles. Il pourra notamment s'agir de préconisations sur le prix du foncier de ces opérations dans un compte à rebours des opérations ou bien encore de déterminer des zones favorables ou une géographie prioritaire de développement.

Par la suite, ce travail pourra être développé sur d'autres produits et actualisé dans le temps. Un travail spécifique pourrait par exemple être conduit dans la perspective de l'arrivée d'Eole.

Par ailleurs, en complément du travail déjà réalisé pour le logement des seniors et de celui prévu sur le logement des jeunes, des référentiels pour chaque ménage cible du PLHi pourront être élaborés afin d'affiner et territorialiser le travail pendant l'élaboration de ce PLHi.

Enfin, GPS&O étudiera la mise en place d'un tableau de bord « ménages », en gardant les ménages cibles et en identifiant si des pistes de progrès sont visibles pour répondre aux besoins.

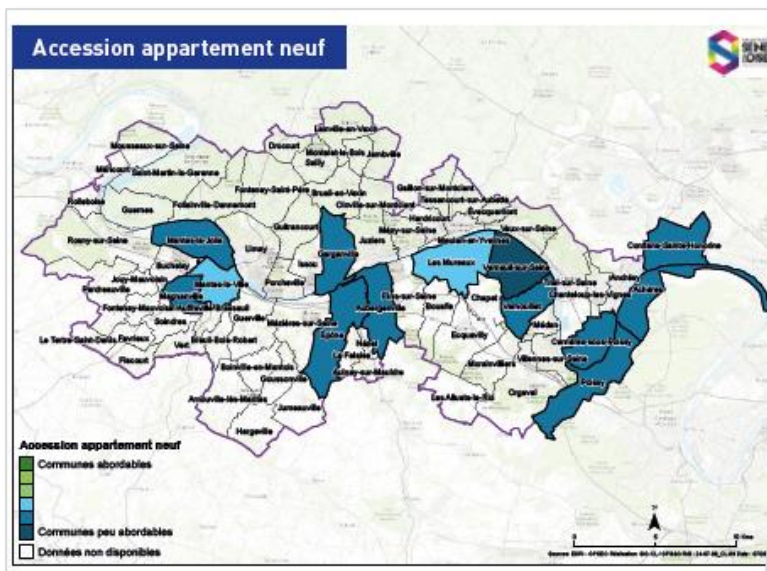
Cela signifie que l'observation de l'offre serait mise à l'épreuve des situations des ménages définies. Ces situations deviendraient ainsi un baromètre pédagogique et concret sur les avancées du PLHi. Il s'agit ainsi de sortir de l'annonce de chiffres de production par exemple peu révélateurs des effets du « bon logement, au bon moment, au bon endroit ».



Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025



MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE



SOURCES : revenus pour certains ménages- INSEE FiloSoft 2021; logement social-RPLS 2022; locatif libre - DIALN 2023; Accession appartement et maison- Base Biens notaires 2022)

		Le logement locatif social				Autres produits locatifs			Accession à la propriété		
		PLAI	PLUS ancien	PLUS	PLS	LLI	Locatif libre	Neuf	BRS (-30% neuf)	Appart. ancien	Maison ancienne
Femme en plein divorce avec 2 enfants	Diana	40/40 communes	22/22 communes	39/39 communes	16/29 communes		0/73 communes		1/13 communes	7/31 communes	
Homme en plein divorce avec 2 enfants	Charles					40/73 communes	63/73 communes		10/13 communes	22/31 communes	3/66 communes
Famille avec 2 enfants	Béatrice et Edoardo		22/22 communes	39/39 communes	29/29 communes	73/73 communes	49/73 communes		2/13 communes	11/31 communes	16/66 communes
Jeune couple bientôt 2 ^e enfant	Harry et Mégane		22/22 communes	39/39 communes	29/29 communes	73/73 communes	71/73 communes		1/13 communes	7/31 communes	
Foyer monoparental avec 2 enfants	Margaret	15/40 communes	21/22 communes	2/39 communes							
Locataires parc social QPV	Elizabeth et Philippe	40/40 communes	22/22 communes	39/39 communes	15/29 communes						
Propriétaires 1 ^{er} couronne arrivant à GPS&O	William et Kate										
Jeune actif isolé qui vient travailler sur le territoire de GPS&O	Andrew	40/40 communes	22/22 communes	39/39 communes	29/29 communes	40/73 communes	73/73 communes	12/13 communes		31/31 communes	6/66 communes
Isolé qui doit quitter son logement dans le locatif privé à cause de dépenses énergétiques	Edward		22/22 communes	39/39 communes	29/29 communes	73/73 communes	64/73 communes		10/13 communes	22/31 communes	
						33/73 communes	30/73 communes		3/31 communes		

		Le logement locatif social et les résidences intergénérationnelles		Les résidences services seniors	Rester chez elle
Veuve de 75 ans, propriétaire de son logement inadapté pour le vieillissement	Anne	Sauf le PLAI			Travaux d'adaptation + difficultés à trouver et maintenir les aides humaines

Territorialisation

Cette action concerne l'ensemble du territoire intercommunal

Porteur de l'action

> Direction du renouvellement urbain

Partenaires associés

> Communes, bailleurs sociaux, bailleurs institutionnels, promoteurs

Calendrier

- > 2025-2026 : référentiels LLI et BRS
- > 2027-2030 : axe de travail à déterminer

Moyens humains > 0,25 ETP

Moyens financiers

10 000€ par an pour achat de données ou traitement

Modalités de suivi

Référentiels, Tableau de bord « ménages »

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025



Observatoire des dynamiques de construction, des marchés immobiliers et du foncier



CONTEXTE & ENJEUX

Dans un vaste territoire de 73 communes aux dynamiques différenciées par secteurs, piloter la production de logements nécessite l'appui d'une observation élargie et en même temps territorialisée au projet. GPS&O hérite depuis sa création d'un outil de suivi ancien, déjà déployé à son territoire. Cet observatoire consolidé suit toute création de logements, leurs caractéristiques et localisation, du stade de l'avant-projet au permis jusqu'à la livraison, cartographiable à la parcelle.

Mais produire les logements répondant au besoin des habitants au bon moment nécessite une vision fine et dynamique des marchés fonciers, immobiliers et locatifs afin d'accompagner les communes et les opérateurs. L'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) à 2050 inscrit par la loi « Climat et Résilience » requiert par ailleurs une vision affinée des indicateurs de suivi de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, et l'artificialisation des sols, notamment par la publication du rapport sur l'artificialisation.



OBJECTIF(S) DE L'ACTION

- ✓ **Elargir** les outils d'observation au suivi des marchés immobiliers, fonciers et locatifs dans le logement
- ✓ **Partager** cette connaissance avec l'ensemble des acteurs intéressés : communes, acteurs de l'habitat, acteurs du développement territorial, services de GPS&O



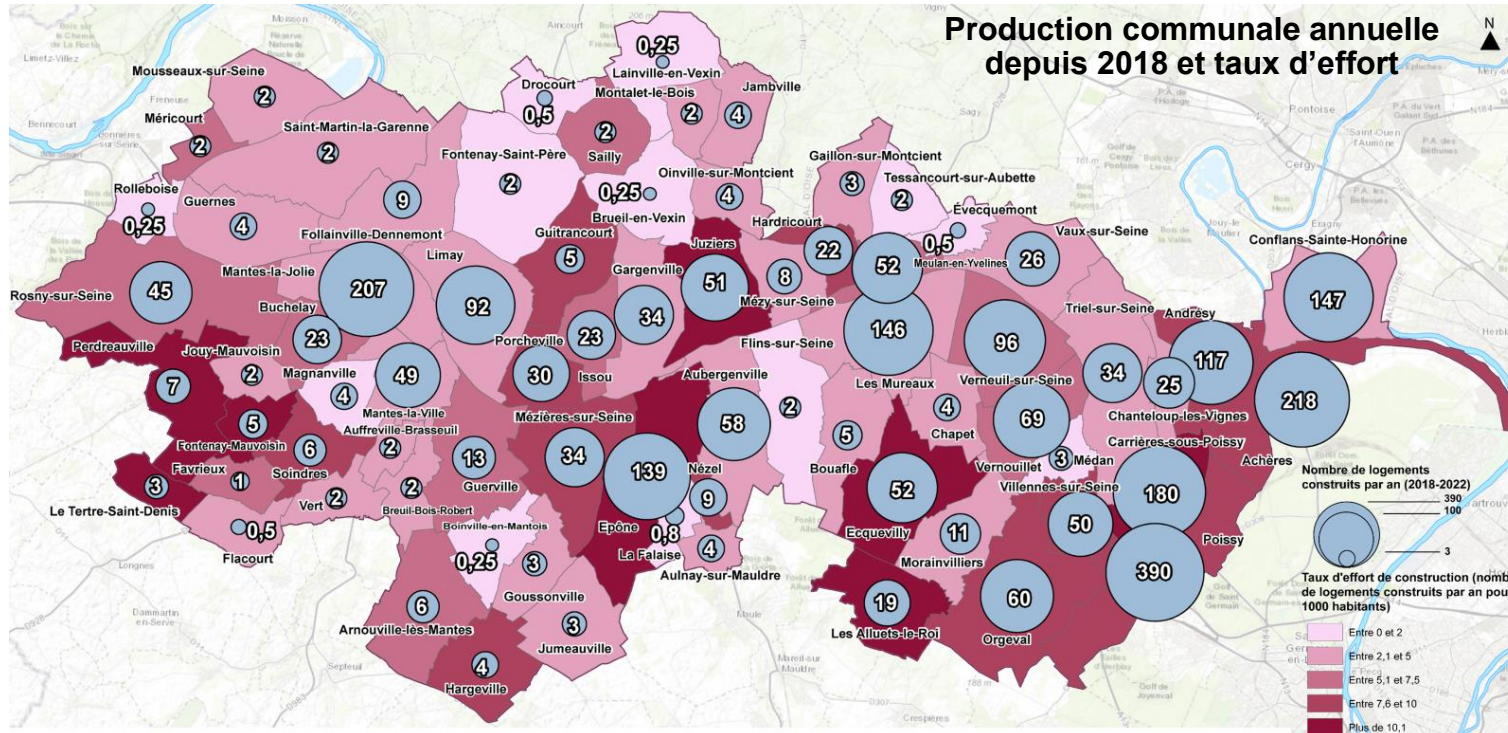
DESSCRIPTIF DE L'ACTION

En s'appuyant sur l'observatoire existant de la construction et sur les données disponibles (BIEN, DVF, OLAP, EPTB, ECLN, etc.), élargir les champs observés aux marchés immobiliers, fonciers et locatifs au sein de la Direction Renouvellement urbain. Mise en place au sein de la Direction Aménagement d'un observatoire de l'habitat et foncier (OHF) suivant les dynamiques de consommation d'espaces et d'artificialisation des sols répondant aux exigences accrues par la loi. Il facilitera par ailleurs l'analyse de la conjoncture des marchés foncier et immobilier et de l'offre foncière disponible, tout en rendant également compte annuellement du nombre de logements construits sur des espaces déjà urbanisés et sur des zones ouvertes à l'urbanisation.

Les dynamiques seront observées à l'échelle intercommunale mais aussi à l'échelle communale voir infra-communale quand les données sont disponibles. Les analyses devront proposer une comparaison avec les territoires voisins, le département et la région.



MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE



Territorialisation

Cette action concerne l'ensemble du territoire intercommunal

Porteur de l'action

- > GPS&O
- > Direction du renouvellement urbain, Direction de l'aménagement
- > SIG

Partenaires associés

Fournisseurs de données

Moyens humains > 2 ETP

Moyens financiers

90K€ par an pour l'achat ou l'analyse de données

Calendrier

- > 2025-2026 : renforcement de l'observatoire
- > 2027-2030 : déploiement

Modalités de suivi

Présentation au moins une fois par an des travaux de l'observatoire, mise à disposition des résultats sur la plateforme habitat

Anticipation des impacts sur le territoire



CONTEXTE & ENJEUX

La production de nouveaux logements permet à la population de GPS&O de se maintenir sur le territoire et d'accueillir une croissance démographique essentiellement portée par les naissances.

Or, habiter n'est pas seulement se loger dans un logement. Il faut pouvoir se déplacer, travailler, étudier, se divertir. La croissance démographique entraîne plus de voitures, plus d'enfants à l'école, plus de déchets à collecter, d'eaux usées à traiter, etc.



OBJECTIF(S) DE L'ACTION

- ✓ **Poursuivre** le travail de mesures et de projections des impacts de la croissance démographique
- ✓ **Améliorer** la transversalité avec les autres politiques publiques portées par la communauté urbaine
- ✓ **Mieux anticiper** les investissements à réaliser



DESRIPTIF DE L'ACTION

Suivi démographique et projections

L'analyse de la démographie et l'actualisation des projections de population seront réalisées et partagées chaque année.

Mesures des impacts

L'élaboration du PLHi a été l'occasion d'imaginer une première approche pour mesurer les impacts de la croissance démographique sur le territoire. La mise en œuvre du PLHi doit permettre d'approfondir la méthode, de rechercher des données mobilisables, d'affiner les mesures.

L'analyse et l'actualisation des impacts seront réalisées et partagées chaque année a minima pour les thèmes :

- Mobilités
- Emplois
- Assainissement
- Déchets

Le fruit de ce travail sera intégré au bilan annuel du PLHi.



MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Territorialisation

Cette action concerne l'ensemble du territoire intercommunal

Porteur de l'action

- > GPS&O
- > Direction du renouvellement urbain
- > Direction générale adjointe Aménagement
- > Direction générale adjointe Vie Quotidienne
- > SIG

Partenaires associés

sans objet

Calendrier

- > 2025-2026 amélioration de la méthode et des données
- > Puis une fois par an sur la durée du PLHi

Moyens humains

- > 2025-2026 0,4 ETP
- > Puis 0,1 ETP

Moyens financiers

10K€ par an pour l'achat de données

Modalités de suivi

Groupe de travail interne interDGA spécifique

Accompagnement des communes dans leur programmation habitat



CONTEXTE & ENJEUX

Petites et grandes communes de GPS&O connaissent un développement du logement neuf. Certains projets sont choisis par la commune, d'autres subis. La réglementation et le marché de l'habitat étant complexes et mouvants, les communes n'ont pas toujours l'ingénierie pour analyser et étudier les projets possibles et les opportunités que leur présentent les opérateurs promoteurs ou bailleurs. Elles peuvent aussi simplement souhaiter un avis, un retour d'expérience sur certaines opérations.



OBJECTIF(S) DE L'ACTION

- ✓ **Appuyer** les communes
- ✓ **Améliorer** la qualité des projets et la satisfaction de la commune
- ✓ **Mieux répondre** aux besoins en logement neuf de la commune



DESCRIPTIF DE L'ACTION

L'accompagnement aux communes vise à apporter une expertise et ingénierie aux communes le désirant notamment pour faire face aux différentes sollicitations des promoteurs mais aussi de mieux comprendre leurs besoins en logements et les types de produits.

Il pourra par exemple d'agir des actions suivantes :

- Actualisation des projets de logement communaux (PLHi, suivi observatoire)
- Echanges sur les projections démographiques, développement de l'outil point-mort
- Analyses des besoins en logement des habitants de la commune
- Trajectoire SRU, appui sur les triennales dans les discussions avec l'Etat, suivi du Contrat de Mixité Sociale
- Présentation des produits logements existants (BRS, LLI, LLS...), des projets exemplaires
- Appui pour l'analyse des projets présentés par les opérateurs ou pour des consultations



MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Territorialisation

Cette action concerne l'ensemble des communes du territoire intercommunal désirant être accompagnées

Porteur de l'action

- > GPS&O
- > Direction de projet production de logement neuf

Partenaires associés

Communes

Calendrier

> 2025-2030

Moyens humains > 1 à 2 ETP

Moyens financiers

5K€ par an

Modalités de suivi

Tableau de bord des communes et projets accompagnés

Animation réseau acteurs de la construction



CONTEXTE & ENJEUX

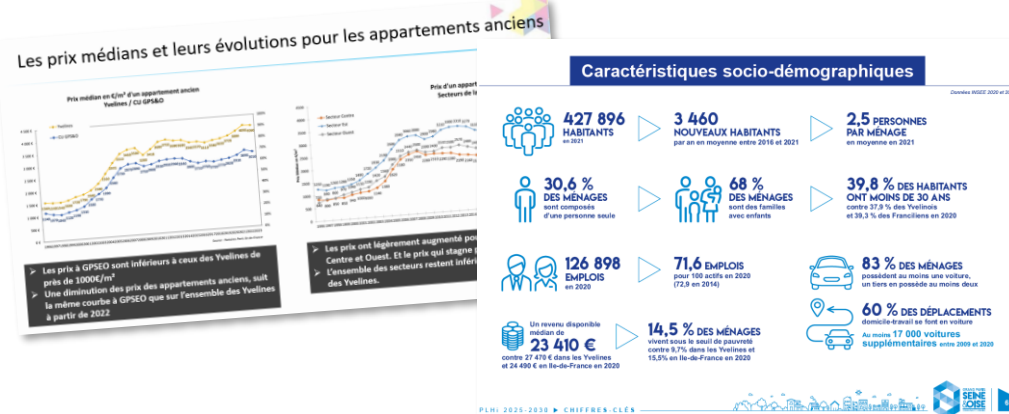
Le contexte 2024 de production du logement neuf est très incertain. Les acteurs de la construction sont confrontés à une crise importante et profonde. La bonne réalisation des projets de construction est devenue un véritable défi.

Dans le même temps, avec ce PLHi, le territoire souhaite que le logement neuf apporte du « plus » mais surtout du « mieux » au territoire et à ses habitants.



OBJECTIF(S) DE L'ACTION

- ✓ **Mieux faire connaître** le territoire, ses communes, ses caractéristiques, ses enjeux
- ✓ **Améliorer** la prise en compte des besoins des ménages du territoire et des impacts pour le territoire
- ✓ **Organiser** un dialogue constructif avec les opérateurs



DESCRIPTIF DE L'ACTION

Animation collective

Une fois par an, une rencontre des acteurs de la construction sera réalisée afin de partager le bilan de la construction et d'échanger sur la conjoncture.

Dialogue individuel avec les promoteurs et les bailleurs sociaux

A la demande de la CU ou d'un opérateur, des rendez-vous individuels pourront être organisés pour présenter la CU, le PLHi, l'opérateur et ses opérations en cours ou en projet.

Revues de projets annuelles

Des revues de projets annuelles seront organisées avec les aménageurs du territoire, l'office foncier solidaire des Yvelines et l'EPFIF.

Guide de l'aménagement

Pour tout cela, la CU pourra notamment s'appuyer sur le guide de l'aménagement en cours d'élaboration.

Ce guide a en effet pour ambition :

- d'accompagner les acteurs du territoire dans la conduite de leur projet ;
- d'exposer les attendus de la Communauté Urbaine dans les projets d'aménagement sur son territoire, sur la base de ses documents réglementaires stratégiques, doctrines et ambitions, tel que le PLHi 2025-2030
- de proposer une grille de lecture de l'intervention des services en fonction de la nature du projet (d'un permis de construire individuel à une opération d'aménagement).

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception en préfecture : 01/02/2025



MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Territorialisation

Cette action concerne l'ensemble du territoire intercommunal

Porteur de l'action

- > GPS&O
- > Direction du renouvellement urbain
- > Direction de l'aménagement

Partenaires associés

Acteurs de la construction, promoteurs, bailleurs, constructeurs, aménageurs, EPFIF, OFS

Calendrier

- > En continu sur la durée du PLHi
- > Guide de l'aménagement : 2ème trimestre 2025

Moyens humains > 0,4 ETP

Moyens financiers

2K€ par an pour l'organisation d'évènements

Modalités de suivi

Organisation des temps d'animation collectifs, nombre de rendez-vous individuels et de revues de projets



Volets habitat transversaux du renouvellement urbain



CONTEXTE & ENJEUX

La Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise porte sept projets de renouvellement urbain. Les projets de renouvellement urbain intègrent une composante habitat très forte qui va au-delà des quartiers et même les communes qui les accueillent. Les projets de renouvellement urbain sont notamment l'occasion d'un meilleur équilibre territorial et de plus de mixité sociale à l'échelle intercommunale.



OBJECTIF(S) DE L'ACTION

- ✓ **Réussir** le relogement, la reconstitution de l'offre et la diversification
- ✓ **Favoriser** le rééquilibrage territorial et la mixité sociale



DESRIPTIF DE L'ACTION

Les sept projets de renouvellement urbain intègrent la programmation habitat 2021/2030 suivante :

- ✓ La démolition de 1 249 logements, dont 1 144 logements sociaux et 105 logements en copropriété ;
- ✓ La reconstitution de 1 042 logements sociaux
- ✓ La réhabilitation de 4 469 logements ;
- ✓ La construction dans les quartiers de 1 624 logements en diversification de l'offre.

Le relogement et la reconstitution de l'offre sont suivis et pilotés à l'échelle intercommunale afin d'une part de maximiser les possibilités et d'autre part de contribuer à la réduction des déséquilibres territoriaux.

La diversification de l'offre nécessitant également la prise en compte de contraintes et contextes communaux et intercommunaux, elle est appuyée par une expertise intercommunale. Il s'agit d'une part de réussir à produire dans ces quartiers du logement permettant plus de diversités tout en s'assurant de sa qualité et de sa durabilité.



MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Territorialisation

Cette action concerne l'ensemble du territoire intercommunal

Porteur de l'action

> GPS&O, Direction du renouvellement urbain

> Partenaires associés

DDT, ANRU, bailleurs sociaux, AFL

Calendrier

sur la durée des projets de RU

Moyens humains

> 1,5 ETP

Moyens financiers

sans objet

Modalités de suivi

COPIL intercommunal relogement – reconstitution

Revue de projet annuel ANRU

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025

Renouvellement urbain des Fleurs, à Carrières-sous-Poissy



CONTEXTE & ENJEUX

Projet de renouvellement urbain qui bénéficie d'une convention partenariale PRIOR signée en 2023.

Avec ces 43 plots R+4 développés sur 12 hectares, les Fleurs représente près de 2% de la surface de la ville.

Construit au début des années 1970, le quartier compte 859 logements sociaux propriété de CDC Habitat, qui regroupe 2 510 habitants, soit environ 15% de la population de la ville de Carrières-sous-Poissy.

Quartier politique de la ville depuis 1996 en raison de la paupérisation importante de sa population, le quartier bénéficie du programme PRIOR du Département. Il vise à changer l'image de ce quartier très enclavé et monolithique pour le raccrocher à la dynamique de la ville qui porte 3 projets de ZAC jouxtant le quartier des Fleurs.



OBJECTIF(S) DE L'ACTION

- ✓ **Préserver** l'aspect « cité-jardin » du quartier
- ✓ **Affirmer** le nouveau statut central du quartier, entre les ZAC Saint-Louis, Centralité et Ecopôle
- ✓ **Renforcer** la cohérence urbaine du quartier, en redessinant le maillage des voiries et des liaisons douces



DESSCRIPTIF DE L'ACTION

- ✓ Résidentialisation de l'intégralité des espaces extérieurs appartenant au bailleur social
- ✓ Requalification de voiries existantes, la rue des Fleurs et la rue des Frères Tissier
- ✓ Création de l'allée des Iris



MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Territorialisation : Carrières-sous-Poissy

Porteur de l'action

> GPS&O, Direction du renouvellement urbain

Partenaires associés

Ville de Carrières-sous-Poissy, CDC Habitat, Département des Yvelines

Calendrier

> 2025-2026 : fin des interventions avec la livraison de la rue des Frères Tissier

Moyens humains > 0,25 ETP

Moyens financiers

12,7 M€ d'investissement HT toutes maîtrises d'ouvrage confondues. 5,5 M€ TTC d'investissement GPS&O en aménagement de voiries.

Modalités de suivi

Gouvernance partenariale qui s'incarne dans les COTECH et COPIL.

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025

Renouvellement urbain de la Noé, à Chanteloup-les-Vignes



CONTEXTE & ENJEUX



Avec une surface de 30 hectares, la Noé, située au sud de la commune accessible par la RD1 et la gare SNCF, représente 9% de la surface de la Ville de Chanteloup-les-Vignes.

Construit dans les années 1970, le quartier compte 1 637 logements qui regroupe 5772 habitants, soit environ 55% de la population municipale.

PRU qui s'inscrit dans la continuité des programmes GPU, GPV et du 1^{er} programme ANRU qui a permis de réhabiliter l'intégralité du parc social et de désenclaver le quartier. Le NPRNU va achever la transformation du quartier par une intervention forte sur les espaces publics, la diversification de l'offre de logement et les équipements scolaires et périscolaire avec la notion de cité éducative.



OBJECTIF(S) DE L'ACTION

- ✓ **Améliorer** le cadre de vie des habitants et favoriser l'insertion du quartier dans son environnement
- ✓ **Valoriser et sécuriser** l'entrée de ville en améliorant la sécurité des piétons et les abords des équipements pour en faire des lieux de vie et de rencontre
- ✓ **Construire** de nouveaux logements pour mieux répondre à la demande tout en favorisant l'accueil de nouvelles populations
- ✓ **Favoriser** la réussite éducative des jeunes par la création d'une cité éducative.



DESSCRIPTIF DE L'ACTION

Projet de renouvellement urbain qui bénéficie des conventions ANRU et PRIOR signées en 2020.

- ✓ Démolition de 20 logements locatifs sociaux
- ✓ Résidentialisation des espaces extérieurs des bailleurs
- ✓ Construction de 260 logements en diversification de l'offre
- ✓ Création d'une nouvelle trame d'espaces publics accompagnant la création d'équipement et de logements



MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE



Territorialisation : Chanteloup-les-Vignes

Porteur de l'action

> GPS&O, Direction du renouvellement urbain

Partenaires associés

Ville de Chanteloup-les-Vignes, Les Résidences Yvelines
Essonne/Seqens, Foncière Logement, Paris Sud Aménagement
concessionnaire de la CU, ANRU/Région Ile de France/Département
des Yvelines

Calendrier

> 2025-2026 : résidentialisation Ellipse, espaces publics entrée de ville
> 2027-2030 : espaces publics secteur Poissy, cité éducative, opérations immobilières

Moyens humains > 1 ETP

Moyens financiers

45 M€ d'investissement HT toutes maîtrises d'ouvrage confondues.
2,6 M€ TTC de participation de GPS&O à la concession d'aménagement.

Modalités de suivi

Gouvernance partenariale qui s'incarne dans les COTECH, COFIL et revue de projet ANRU.

Renouvellement urbain du Val Fourré à Mantes-la-Jolie



CONTEXTE & ENJEUX



Avec une surface de 110 hectares, le Val Fourré, le plus grand Grand Ensemble du territoire, situé à l'ouest de la commune, représente le tiers de la surface urbanisée de la Ville de Mantes-la-Jolie.

Construit entre 1963 et 1977, il compte 6 000 logements, dont 1 000 en copropriétés, qui regroupe 20 000 habitants, soit environ 44% de la population municipale.

PRU qui s'inscrit dans la continuité des programmes GPU, GPV et du 1^{er} programme ANRU, qui a permis de rénover près de la moitié du Val Fourré, sur la partie nord et les franges. Le NPRNU a vocation à intervenir sur le cœur du quartier ainsi que sa partie sud pour achever la transformation complète du quartier.



OBJECTIF(S) DE L'ACTION

- ✓ **Renouveler** le cœur du quartier et le faire rayonner
- ✓ **Requalifier** le parc résidentiel existant et construire de nouveaux logements
- ✓ **Réinscrire** le Val Fourré dans une stratégie éducative et culturelle innovante
- ✓ **Créer** plus de liens avec le reste de la ville
- ✓ **Apaiser** les circulations et favoriser les déplacements cyclistes et piétons



DESSCRIPTIF DE L'ACTION

Projet de renouvellement urbain qui bénéficie des conventions ANRU et PRIOR signées en 2022.

- ✓ Réhabilitation de 1 772 logements et démolition de 739 logements locatifs sociaux et de 105 en copropriété
- ✓ Construction de 777 logements en diversification
- ✓ Démolition reconstruction d'équipements scolaires, sportifs et culturel
- ✓ Restructuration du centre commercial Mantes II



MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Territorialisation : Mantes-la-Jolie

Porteur de l'action

> GPS&O, Direction du renouvellement urbain

Partenaires associés

Ville de Mantes-la-Jolie, Batigère/CDC Habitat/Les Résidences Yvelines Essonne/1001 Vies Habitat, Erigère, EPFIF/EPAMSA, ANRU/Région Ile de France/Département des Yvelines

Moyens financiers

400 M€ d'investissement HT toutes maîtrises d'ouvrage confondues.
53 M€ TTC d'investissement GPS&O en aménagement d'espace public.

Moyens humains > 3 ETP

Calendrier

> **2025-2026** : démolition des tours Ader (LRYE), réhabilitation du patrimoine LRYE (Aviateurs, Physiciens), poursuite des relogements patrimoine Batigère, CDC Habitat et LRYE, engagement de l'opération Quart Nord Est (EPAMSA), accompagnement des copropriétés commerciale et logement au titre de l'ORCOD IN et du POPAC
> **2027-2030** : travaux d'aménagement de l'espace public et de construction/démolition des équipements communaux

Modalités de suivi

Gouvernance partenariale qui s'incarne dans les COTECH, COPIL et revue de projet ANRU.



Accuse de réception en préfecture
078 217884968-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025

Renouvellement urbain des Musiciens, aux Mureaux



CONTEXTE & ENJEUX

Projet de renouvellement urbain qui bénéficie des conventions ANRU et PRIOR signées en 2022.

Situé à l'extrémité sud de la ville, les Musiciens bénéficient de la proximité avec les grands axes routiers (RD 154 et A13), du parc du Sautour et des équipements scolaires, sociaux et commerciaux du QPV qui englobe un périmètre plus large (les Cinq Quartiers).

Construit dans les années 1970, il compte 920 logements sociaux propriété des Résidences Yvelines Essonne, qui regroupe environ 2 500 habitants, soit 7% de la population municipale.

PRU qui s'inscrit dans la continuité des programmes GPU, GPV et du 1^{er} programme ANRU qui a permis de rénover les autres secteurs du QPV. Le NPNRU a vocation à aménager l'intégralité du quartier des Musiciens pour en changer fortement l'image.



OBJECTIF(S) DE L'ACTION

- ✓ **Réhabiliter** les logements pour plus de confort
- ✓ **Optimiser** les équipements publics scolaires et sportifs existants en les intégrant au tissu urbain
- ✓ **Proposer** un cadre de vie propice au bien-être des habitants
- ✓ **Requalifier** les espaces publics pour participer à la valorisation de l'entrée sud de la ville et constituer une continuité paysagère avec le parc du Sautour



DESCRIPTIF DE L'ACTION

- ✓ Réhabilitation de 728 logements sociaux et démolition de 3 tours Debussy de 196 logements
- ✓ Réalisation d'équipements sportifs et de jardins familiaux par la ville
- ✓ Construction d'une centaine de logements en diversification



MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Territorialisation : Les Mureaux

Porteur de l'action

> GPS&O, Direction du renouvellement urbain

Partenaires associés

Ville des Mureaux, Les Résidences Yvelines Essonne, I3F, ANRU/Conseil Régional/Département des Yvelines

Calendrier

> 2025-2030 : réhabilitation du patrimoine LRYE en 3 phases

> 2025-2028 : relogement puis démolition

Tours Debussy, aménagement de jardins familiaux, construction d'équipements sportifs

> 2026-2028 : aménagement d'espace public, requalification équipement scolaire

Moyens humains > 1 ETP

Moyens financiers

100 M€ d'investissement HT toutes maîtrises d'ouvrage confondues. 10,8 M€ TTC d'investissement GPS&O dans le cadre d'une opération d'aménagement.

Modalités de suivi

Gouvernance partenariale qui s'incarne dans les COTECH, COFIL et revue de projet ANRU.

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025



Renouvellement urbain du quartier Centre-Sud à Limay



CONTEXTE & ENJEUX

Projet de renouvellement urbain qui bénéficie des conventions ANRU et PRIOR signées en 2021. Le QPV dit centre-sud, entré dans le dispositif politique de la ville en 2014, est composé de 4 secteurs de petites unités ne dépassant pas 250 logements datant des années 1980 et 1990. Il compte au total 1 246 logements sociaux qui regroupe 3 720 habitants, soit environ 22% de la population municipale. Malgré l'absence d'un urbanisme de grand ensemble, une faible densité, un parc récent, le patrimoine social connaît un caractère extrêmement dégradé qui nécessite une forte intervention qui a permis à la ville d'obtenir le soutien de l'ANRU dans le cadre du NPNRU et du Département.



OBJECTIF(S) DE L'ACTION

- ✓ **Améliorer** et **revaloriser** l'habitat social
- ✓ **Renouveler** l'offre d'équipements publics
- ✓ **Diversifier** l'offre de logements
- ✓ **Restructurer** les commerces de proximité avec la démolition reconstruction de l'ancien centre commercial
- ✓ **Désenclaver** les îlots d'habitat social.



DESCRIPTIF DE L'ACTION

- ✓ Réhabilitation et résidentialisation du parc social intégrant la démolition de 47 logements
- ✓ Construction de 36 logements en diversification
- ✓ Construction d'un nouveau groupe scolaire permettant la démolition et la réhabilitation d'autres équipements
- ✓ Aménagement de voiries pour désenclaver les secteurs du Village et des Hautes-Meunières



MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Territorialisation : Limay

Porteur de l'action

> GPS&O, Direction du renouvellement urbain

Partenaires associés

Ville de Limay, Emmaüs Habitat/Logirep, Foncière Logement, Apilogis, ANRU/Région Ile de France/Département des Yvelines

Calendrier

- > 2025 : réhabilitation Logirep Champart/La Chasse
- > 2026-2028 : prolongation de la rue Jean Zay, résidentialisations Emmaüs Habitat Village et Logirep Champart/La Chasse, construction du nouveau groupe scolaire, construction de logement en BRS
- > 2026-2030 : démolition et requalification d'équipements scolaires, construction de 18 logements contreparties foncières

Moyens humains > 1 ETP

Moyens financiers

56 M€ d'investissement HT toutes maîtrises d'ouvrage confondues. 2,45M€ TTC d'investissement GPS&O en aménagement de voiries.

Modalités de suivi

Gouvernance partenariale qui s'incarne dans les COPIL ANRU et COPIL revue de projet ANRU

Accusé de réception en préfecture
N° : 2024-18-26
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025



Renouvellement urbain de Beauregard, à Poissy



CONTEXTE & ENJEUX

Projet de renouvellement urbain qui bénéficie d'une convention partenariale PRIOR signée en 2023.

Situé au sud de la ville, Beauregard bénéficie de la proximité avec les grands axes routiers, l'hôpital intercommunal de Poissy-Saint-Germain-en-Laye et la villa Savoye.

Construit à la fin des années 1950, il compte 2 060 logements, 1 724 logements sociaux et 336 logements en copropriétés, qui regroupent 5 685 habitants, soit 15% de la population municipale.



OBJECTIF(S) DE L'ACTION

- ✓ **Améliorer** l'attractivité du quartier en s'appuyant sur un renouveau de l'image résidentielle
- ✓ **Renforcer** les polarités existantes avec la restructuration des places et squares et la modernisation de l'offre en service public
- ✓ **Permettre** une ouverture du quartier, favoriser une interconnexion avec le territoire communal et promouvoir les mobilités douces dans un cadre paysager revalorisé.



DESCRIPTIF DE L'ACTION

- ✓ Réhabilitation de 584 logements sociaux et démolition de 60 logements
- ✓ Construction de 330 logements privés en diversification de l'offre existante
- ✓ Résidentialisation de 762 logements sociaux
- ✓ Réhabilitation d'équipements publics, de squares et places communaux
- ✓ Aménagement des axes stratégiques du quartier et création de voies nouvelles à l'intérieur des îlots résidentiels



MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Territorialisation : Poissy

Porteur de l'action

> GPS&O, Direction du renouvellement urbain

Partenaires associés

Ville de Poissy, Domnis/Les Résidences Yvelines Essonne/Toit et Joie/Vilogia, Promoteurs, Département des Yvelines

Calendrier

- > 2025-2028 : réhabilitation des logements sociaux
- > 2026-2028 : construction des logements neufs privés
- > 2025-2030 : aménagement des voiries, espaces publics et espaces extérieurs privés

Moyens humains > 1 ETP

Moyens financiers

58,3M€ d'investissement HT toutes maîtrises d'ouvrage confondues. 15,6 M€ TTC d'investissement GPS&O en aménagement de voiries.

Modalités de suivi

Gouvernance partenariale qui s'incarne dans les COTECH et COPIL

Objet de la décision en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025

Renouvellement urbain du Parc, à Vernouillet



CONTEXTE & ENJEUX

Projet de renouvellement urbain qui bénéficie d'une convention partenariale PRIOR signée en 2023.

Avec une surface de 17 hectares, le Parc situé à 10 minutes de la gare de Vernouillet-Verneuil, représente près de 3% de la surface de la ville.

Construit à la fin des années 1950 autour du parc du château, il compte 873 logements, qui regroupe 2 482 habitants, soit 25% de la population de la ville de Vernouillet.

En 2014, le quartier est entré dans la géographie prioritaire de la politique de la ville. Compte tenu du caractère vieillissant et très monolithique de son parc locatif social. Vernouillet est soutenu par le Conseil Départemental à travers son programme PRIOR.



OBJECTIF(S) DE L'ACTION

- ✓ **Désenclaver** le quartier pour le rendre plus accessible à tous et **Créer** une centralité attractive
- ✓ **Poursuivre** la réhabilitation et la résidentialisation du patrimoine des bailleurs sociaux et **Proposer** une offre de logements plus diversifiées
- ✓ **Renforcer** la cohérence urbaine du quartier, en redessinant le maillage des voiries et des liaisons douces et en créant des espaces plus adaptés aux usages de tous



DESCRIPTIF DE L'ACTION

- ✓ Résidentialisation patrimoine CDC Habitat et Logirep
- ✓ Démolition de 82 logements
- ✓ Requalification écoles et création nouveau centre social
- ✓ Création d'une nouvelle centralité avec la construction de 200 logements et d'un nouvel appareil commercial
- ✓ Réaménagement de la voie principale la rue des Résédas, de voiries de désenclavement et d'un espace public à caractère paysager.



MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Territorialisation : Vernouillet

Porteur de l'action

> GPS&O, Direction du renouvellement urbain

Partenaires associés

Ville de Vernouillet, CDC Habitat/Logirep, Département des Yvelines

Calendrier

> 2025-2028 : relogement puis démolition Hortensia-Pervenches

> 2026-2028 : relogement Résédas, espaces publics et voirie, requalification écoles, création centre social

> 2026-2030 : opérations immobilières centralité (200 logements, offre commerciale)

Moyens humains > 0,5 ETP

Moyens financiers

37 M€ d'investissement HT toutes maîtrises d'ouvrage confondues. 7,6 M€ TTC d'investissement GPS&O en aménagement de voiries et espaces publics.

Modalités de suivi

Gouvernance partenariale qui s'incarne dans les COTECH et COPIL

Procédure de suivi en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025



Analyse de la dévalorisation des logements privés et des actions menées



CONTEXTE & ENJEUX

Le parc le plus ancien constitue aujourd'hui la première porte d'entrée pour les ménages s'installant sur le territoire, en particulier au sein du parc locatif privé mais aussi pour les propriétaires occupants disposant de moindres ressources. La vocation sociale de ce parc se confirme donc sur le territoire et doit faire l'objet d'une vigilance renforcée pour veiller à sa qualité.

Dans le cadre du PLHI 2018-2023, GPS&O a réalisé une étude sur l'ensemble de son parc de logements privés existants. Cette étude a permis de mettre en lumière les principales problématiques et de définir une stratégie d'intervention. L'actualisation de ces données constitue un enjeu pour suivre les évolutions et prévenir les difficultés. Ce travail d'observation et d'analyse doit permettre d'alimenter la réflexion sur la stratégie déployée.



OBJECTIF(S) DE L'ACTION

- ✓ **Mieux connaître** le parc privé et suivre son évolution
- ✓ **Aider** à la décision (CU, communes ou autres acteurs) en matière d'habitat privé
- ✓ **Mettre en place** des dispositifs en fonction des secteurs et des problématiques identifiées



DESRIPTIF DE L'ACTION

- ✓ Actualisation des données de l'étude parc privé sur les différentes thématiques comme les copropriétés (mobilisation du registre national des copropriétés) ou les logements vacants (vacance structurelle de plus de 2 ans)
- ✓ Utilisation de la Plateforme habitat.gpseo.fr pour partager les chiffres clefs (actualisation régulière)
- ✓ Evaluation de la stratégie d'intervention mise en œuvre et poursuivre la réflexion sur les actions à déployer



MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Territorialisation

Cette action concerne l'ensemble du territoire intercommunal

Porteur de l'action

- > GPS&O
- > Direction du renouvellement urbain
- > SIG

Partenaires associés

Fournisseurs de données

Calendrier

- > 2025-2030: actualisation, partage des données
- > 2025-2026 : évaluation stratégie
- > 2026-2027 : validation stratégie

Moyens humains > 0,5 ETP

Moyens financiers

10K par an pour l'actualisation des données

Modalités de suivi

COPIL annuel

Intervention dans les centres anciens dégradés



CONTEXTE & ENJEUX



GPS&O est un grand territoire qui compte plus de 136 000 logements répartis entre du collectif (41%) et des maisons individuelles. Ce patrimoine représente un enjeu majeur pour le territoire, tant sur les plans économique, écologique que social. Sur ce parc, 48% des logements ont été construits avant les premières normes thermiques de 1975 laissant supposer des besoins en rénovation. 17 550 logements considérés comme passables à mauvais.

La dégradation des logements est plus prononcée dans la plupart des centres anciens des communes. Ainsi, 19 centres anciens dégradés ont notamment été identifiés comme cible prioritaire d'intervention sur une quinzaine d'années compte-tenu d'une concentration des problématiques d'habitat privé dégradé. 8 centres anciens sont actuellement accompagnés (étude ou OPAH) dans le cadre de l'Opération de revitalisation du territoire. L'enjeu en début de PLHi sera d'évaluer les actions en cours, de définir les nouveaux secteurs d'intervention et les moyens à mobiliser.



OBJECTIF(S) DE L'ACTION

- ✓ **Améliorer** le cadre de vie des propriétaires occupants et des locataires et le confort des logements existants,
- ✓ **Lutter** contre l'habitat indigne et insalubre et contre la vacance avec la remise en location de biens réhabilités
- ✓ **Améliorer** les performances énergétiques des bâtiments restaurés,
- ✓ **Accompagner** les copropriétés fragiles ou dégradées,
- ✓ **Préserver** le patrimoine,
- ✓ **Permettre** le recyclage des immeubles voire des îlots les plus dégradés.

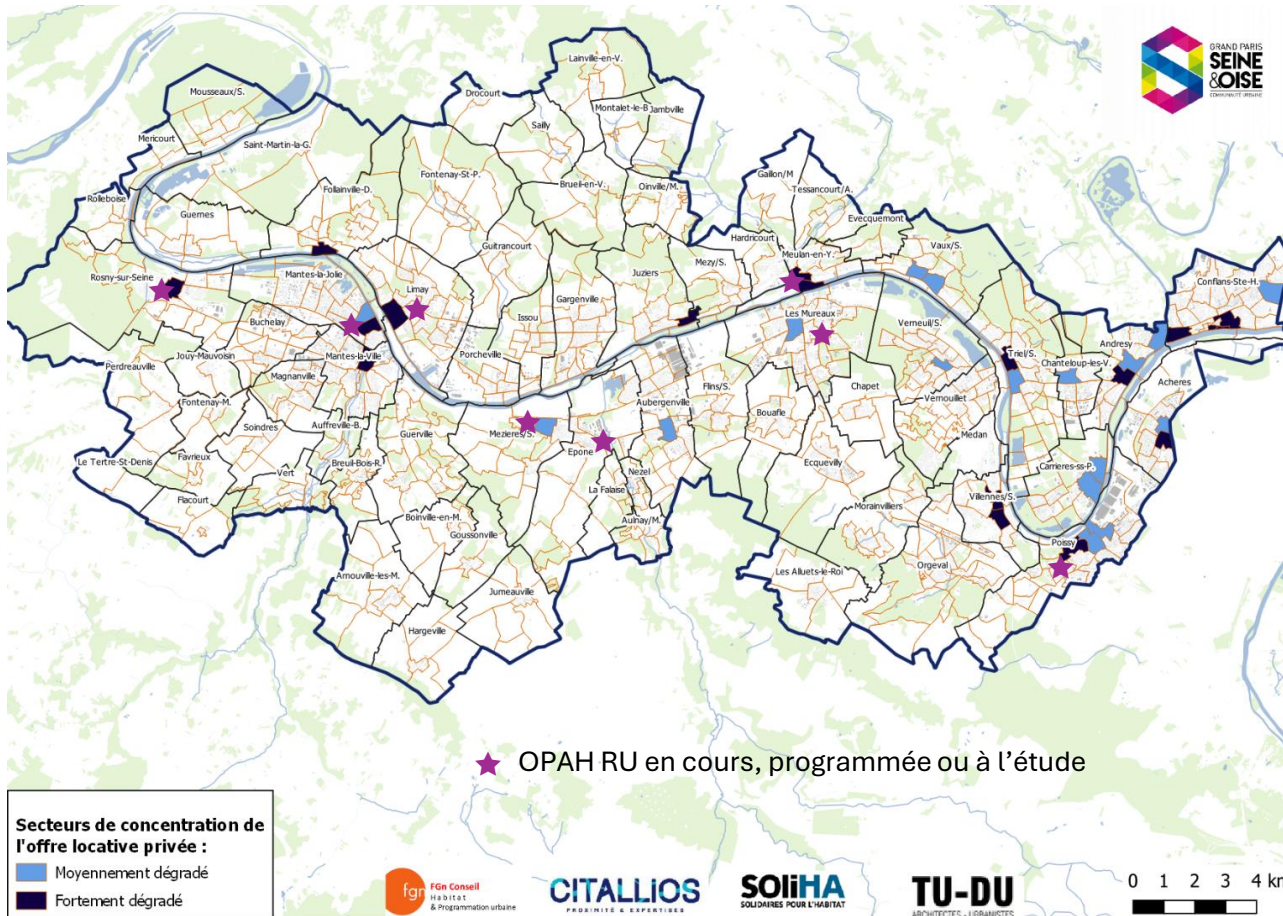


DESSCRIPTIF DE L'ACTION

- ✓ **Etude pré-opérationnelle d'OPAH RU** pour confirmer l'opportunité du dispositif, son périmètre, ses objectifs quantitatifs et qualitatifs (subventionnable par l'Anah, la Banque des Territoires, co-financement de la ville pour le reste à charge)
- ✓ **Mise en œuvre de l'OPAH RU** pour 5 ans (financement du suivi-animation par GPS&O, subventionnable par l'Anah et la Banque des Territoires)
- ✓ **Aides financières pour rénover les logements** (principalement par l'Anah et la commune)
- ✓ **Mobilisation d'outils complémentaires** : polices de l'habitat et permis de louer (communes), opération de restauration immobilière, recyclage foncier, partenariats...



MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE



19 centres anciens dégradés repérés:

Aubergenville, Achères, Andrésy, Conflans-Sainte-Honorine, Carrières-sous-Poissy, Chanteloup-les-Vignes, Epône, Les Mureaux, Limay, Mantes-la-Jolie, Mantes-la-Ville, Meulan-en-Yvelines, Mézières-sur-Seine, Poissy, Rosny-sur-Seine, Triel-sur-Seine, Vaux-sur-Seine, Verneuil-sur-Seine, Vernouillet

Territorialisation

Cette action concerne des secteurs ciblés du territoire intercommunal

Porteur de l'action

- > GPS&O
- > Direction du renouvellement urbain

Partenaires associés

Communes, Anah, DDT78, Banque des Territoires

Calendrier

> fonction du démarrage de chaque étude et OPAH (8 centres anciens)

> 2025-2026 : réflexion sur les nouveaux secteurs à traiter, outils et moyens

Moyens humains > 2,5 ETP

Moyens financiers

6 M€ études pré-op, suivi animation OPAH RU dont 2,7M€ de projets en cours (ORT) – 2,7M€ de recettes attendues

Modalités de suivi

Suivi propre à chaque opération dont COTECH et COPIL annuels

Lutte contre l'habitat indigne



CONTEXTE & ENJEUX



Une étude conduite entre 2020 et 2022 présume qu'une partie du parc de logements privés de GPS&O peut présenter plusieurs types de problématiques allant de la faiblesse qualitative aux problématiques d'occupation, impliquant une forte présomption de situations d'habitat indigne. Ainsi, 17 550 logements sont considérés comme passables à mauvais ; 2 920 logements pourraient faire l'objet de dégradations plus lourdes puisque classés médiocre à mauvais.

Le repérage et les interventions pour lutter contre l'habitat l'indigne concernent de nombreux acteurs, avec en premier lieu les communes à travers les pouvoirs de police spéciale de l'habitat et le Préfet pour les situations relevant de l'insalubrité.

Afin d'améliorer le traitement des situations d'habitat indigne, GPS&O s'est positionnée à compter de 2023 dans un rôle de coordination et de pôle de ressources pour les acteurs, ainsi que d'appui aux communes.



OBJECTIF(S) DE L'ACTION

- ✓ **Eradiquer** l'habitat indigne
- ✓ **Lutter** contre les marchands de sommeil

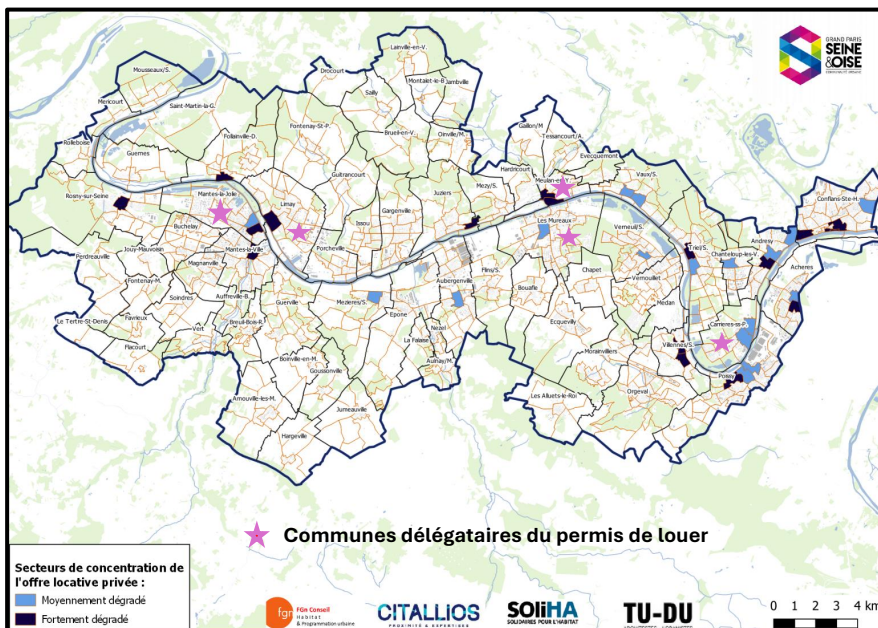


DESSCRIPTIF DE L'ACTION

- ✓ **Coordination et animation du pôle de ressources pour les acteurs concernés par la lutte contre l'habitat indigne, appui aux communes.**
Veille réglementaire, diffusion des informations après des acteurs notamment via la plateforme habitat.gpseo.fr, création d'une mallette de diagnostic en prêt pour les communes,
- ✓ **Mise en place de l'autorisation préalable de mise en location (permis de louer)** dans certains secteurs cibles des communes, dans le cadre d'une délégation aux communes volontaires,
- ✓ **Mise en œuvre d'un Programme d'intérêt général (PIG) de lutte contre l'habitat indigne et l'habitat vacant structurel dégradé 2024-2027** : informer et accompagner les propriétaires ainsi que les communes. Le programme d'intérêt général de lutte contre l'habitat indigne souhaite utiliser les aides de droits communs de l'Anah pour améliorer le parc privé. Il comporte les missions suivantes : repérage et prospection, information et sensibilisation, diagnostics et accompagnement des ménages et des communes.



MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE



Repérage des secteurs à enjeux pour la délégation du permis de louer

Source fiscale (Majic 2019) conception & traitement FGN Conseil

Territorialisation

Cette action concerne l'ensemble du territoire intercommunal

Porteur de l'action

- > GPS&O
- > Direction du renouvellement urbain

Partenaires associés

CAF, DDT, ARS, ADIL, PDLHI, communes

Calendrier

- > 2024-2027 : PIG lutte contre l'habitat indigne et vacant
- > 2027-2030 : nouveau dispositif de lutte contre l'habitat indigne et vacant

Moyens humains > 0,5 ETP

Moyens financiers

100K€ par an de PIG LHI (35% du HT subventionnable par l'anah)

10K€ mallette de diagnostic en prêt

Modalités de suivi

COFIL et COTECH annuel pour le PIG LHI,
COTECH annuel pour le permis de louer

Lutte contre la précarité énergétique



CONTEXTE & ENJEUX

Selon les chiffres du gouvernement, GPS&O compterait, au 1er janvier 2022, 22% de passoires thermiques, au-dessus de la moyenne nationale à 17% et de celle des Yvelines à 18,3%. A l'échelle de GPS&O, 43% des propriétaires occupants sont ainsi sous les plafonds « modestes » et « très modestes » de l'Anah et peuvent ainsi rencontrer des difficultés dans l'entretien ou l'amélioration nécessaire de leur bien, voire être en situation de précarité énergétique. Face à cette situation, GPS&O a candidaté au programme SLIME (Service Local d'Intervention pour la Maîtrise de l'Energie), créé en 2013 par le CLER, réseau pour la transition énergétique. GPS&O s'est appuyée sur les compétences locales de l'association Energies Solidaires pour mettre en œuvre le SLIME en tant qu'experte, depuis 2014 sur le territoire, en précarité énergétique et en conseil sur la maîtrise de l'énergie. Elle a en charge la mobilisation des donneurs d'alerte, le développement de la communication et la coordination des actions des chargés de visite en tant que référente technique.



OBJECTIF(S) DE L'ACTION

- ✓ **Mieux repérer** les foyers en difficulté.
- ✓ **Accompagner** les foyers très modestes en précarité énergétique.
- ✓ **Coordonner** les acteurs du territoire dans la lutte contre la précarité énergétique.



DESRIPTIF DE L'ACTION

La méthodologie SLIME s'organise en trois étapes. Elle permet de mettre en cohérence les actions et dispositifs existants sur le territoire. Elle vise à centraliser les signalements de ménages et à faciliter la mobilisation de tous les acteurs du territoire pour repérer les ménages et proposer des solutions adaptées à chaque situation.

****Repérer :** organisation d'une chaîne de détection des ménages en situation de précarité énergétique grâce à la mobilisation de donneurs d'alerte (travailleurs sociaux, associations, FSL, fournisseurs d'énergie, aides à domicile, etc.)

****Diagnostiquer :** réalisation d'un diagnostic socio-technique lors d'une visite à domicile des ménages repérés. Ces visites permettent de conseiller les ménages sur les usages et les comportements, de fournir de petits équipements pour améliorer leur confort et favoriser les économies.

****Orienter les ménages vers des solutions durables et adaptées à leur situation, et accompagner les ménages les plus fragiles jusqu'à la mise en œuvre des solutions proposées.**

En 2023, 230 ménages ont ainsi été accompagnés.



MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Territorialisation

Cette action concerne l'ensemble du territoire intercommunal – 13 communes sont qualifiées en zones prioritaires.

Porteur de l'action

- > GPS&O
- > Direction de l'énergie

Partenaires associés

Le CLER, Association Energies Solidaires

Calendrier

- > 2025-2026 : continuité du programme
- > 2026-2030 – en attente nouvelle convention Le Cler et Etat.

Moyens humains > 0,3 ETP

Moyens financiers

177 650€ par an

Modalités de suivi

**Bilan d'activité annuelle
Suivi régulier**

Conférence intercommunale du logement



CONTEXTE & ENJEUX

Les lois pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014, dite loi ALUR, et relative à l'Égalité et à la Citoyenneté du 27 janvier 2017 ont rendu obligatoire la mise en place d'une Conférence Intercommunale du Logement (CIL). L'attribution des logements locatifs sociaux participe à la mise en œuvre du droit au logement afin de satisfaire les besoins des personnes aux ressources modestes et des personnes défavorisées.



OBJECTIF(S) DE L'ACTION

- ✓ **Favoriser** la mixité sociale dans le parc locatif social et l'équilibre territorial
- ✓ **Faciliter** l'accès au logement social des ménages
- ✓ **Améliorer** la transparence des politiques d'attribution des logements sociaux
- ✓ **Co-construire et coordonner** la mise en œuvre des dispositifs correspondant aux besoins et objectifs partagés, déclinés sur la Communauté urbaine



DESCRIPTIF DE L'ACTION

La CIL vise à définir la politique intercommunale d'attribution des logements au sein du parc social. Elle est co-présidée par le président de l'EPCI et par le préfet de département et est composée d'un ensemble de partenaires regroupés par collèges. Elle doit définir les objectifs en matière d'attributions de logement et de mutations sur le parc social, les modalités de logement des personnes relevant du DALO et les conditions de coordination entre les différents réservataires (communes, préfet, bailleurs sociaux, Action Logement). Cette instance partenariale se réunit une fois par an pour partager le bilan, valider les objectifs communs et par acteur.

Les instruments de mise en œuvre de cette politique sont la convention intercommunale d'attribution (CIA) et le plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur (PPGD). La CIL permet également une articulation des politiques de renouvellement urbain et de production de l'offre nouvelle.



MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Territorialisation

Cette action concerne l'ensemble du territoire intercommunal

Porteur de l'action

- > GPS&O - Direction du renouvellement urbain
- > Etat - DDETS

Partenaires associés

Communes, Département, Région, Bailleurs, AORIF, Action logement, associations

Calendrier

- > 2025-2030 : réunion plénière et bilan annuels
- > 2025 : avis sur la CIA 2
- > 2028 : avis sur le PPGD 2

Moyens humains > 0,1 ETP

Moyens financiers

8K€ par an pour l'animation

Modalités de suivi

Conférence au moins une fois par an

Stratégie d'attribution des logements sociaux



CONTEXTE & ENJEUX

Les attributions de logements sociaux font intervenir de nombreux partenaires qu'il est important de réunir pour échanger autour des données et objectifs locaux. L'échelle de l'EPCI est l'échelon retenu par le législateur pour mener la politique locale d'attribution et les rééquilibrages nécessaires. La CU s'est dotée d'une convention intercommunale d'attribution (CIA) 2020-2025 qui fixe des objectifs sur son territoire. Une nouvelle convention est à rédiger pour la période 2026-2031. La mixité de peuplement aux différentes échelles du quartier, de la commune et des bassins d'habitat peut-être améliorée par des attributions adaptées aux objectifs plus territorialisés que les objectifs actuels.



OBJECTIF(S) DE L'ACTION

- ✓ **Améliorer** les équilibres de peuplement et l'accès des ménages prioritaires à un logement social
- ✓ **Renouveler** les objectifs d'attribution du territoire
- ✓ **Préciser** les objectifs sur des enjeux forts
- ✓ **Partager** les objectifs entre les partenaires chargés des attributions



DESCRIPTIF DE L'ACTION

Animation des groupes territoriaux de peuplement réunissant les partenaires une fois par an. Fournir des données de l'activité et les partager avec l'ensemble des partenaires, suivre les objectifs contractualisés et les faire évoluer autant que nécessaire. Les objectifs de mixité du code de la construction :

- Ménages du 1^{er} quartile logés hors QPV
- Ménages des quartiles 2,3,4 logés en QPV
- Ménages prioritaires dont les ménages DALO

Les objectifs sont déclinés par acteur, l'ambition est d'arriver avec la mise en œuvre de la gestion en flux à suivre les résultats plus finement et ainsi de pouvoir partager une analyse adaptée aux échelles d'action et permettant de proposer des correctifs aux déséquilibres de peuplement par les attributions.



MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Territorialisation

Cette action concerne l'ensemble du territoire intercommunal. Les données sont traitées à l'échelle des communes et agrégées par secteurs Ouest/ Centre/ Est pour la présentation

Porteur de l'action

> **GPS&O: Direction du renouvellement urbain**

Partenaires associés

Etat (DDETS), les bailleurs, AORIF, les communes et CCAS, Département, ALS, associations

Calendrier

> **2025: bilan final CIA 1 et préparation CIA 2**
> **2026-2031 : mise en œuvre CIA 2**

Moyens humains > 0,75 ETP

Moyens financiers

Elaboration d'une CIA 2 - stratégie de peuplement QPV - 65 k€

Modalités de suivi

Présentation au moins une fois par an des données aux groupes de peuplement et à la CIL, mise à disposition des résultats sur la plateforme habitat

Mise en œuvre du plan partenarial de gestion de la demande de logement social



CONTEXTE & ENJEUX

Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGD) est un document opérationnel destiné à organiser la gestion de la demande de logement social et à mieux informer le demandeur. Au regard de la configuration du territoire et des caractéristiques du réseau actuel, ce plan doit permettre d'harmoniser les pratiques et le fonctionnement de la gestion de la demande et des attributions, sans pour autant aller vers une perte en proximité. Approuvé par le Conseil Communautaire du 12 octobre 2023, il est établi pour 6 ans (2023-2029).



OBJECTIF(S) DE L'ACTION

- ✓ **Garantir** au demandeur et aux sites d'accueil et/ou d'enregistrement l'accès à une information fiable, harmonisée et de qualité sur l'ensemble du territoire
- ✓ **Améliorer** le rapprochement offre/demande par une gestion partenariale des attributions
- ✓ **Organiser** le partenariat pour une prise en charge partagée des demandeurs prioritaires et des plus démunis
- ✓ **Renforcer** la connaissance partagée du parc social (occupation, demandes attributions de l'observatoire du logement social et par la réalisation de la qualification du parc)
- ✓ **Améliorer** la prise en charge des demandes de mutation ainsi que les relogements liés à la rénovation urbaine : favoriser le parcours résidentiel, offrir un parcours positif et contribuer à la mixité sociale



DESCRIPTIF DE L'ACTION

- ✓ **Renforcer l'observatoire du logement social, procéder à la qualification du parc social et sa mise à jour** : Mieux connaître le parc social, son occupation et les attributions
- ✓ **Organiser le service d'information et d'accueil du demandeur et satisfaire le droit à l'information du demandeur** : Définir les informations communes, Coordonner et animer le réseau des professionnels, Organiser la mise en réseau des lieux d'accueil et **statuer sur le service logement communautaire**
- ✓ **Déployer les outils visant à améliorer la gestion partagée des demandes et l'atteinte des objectifs d'attribution** : Gestion en flux, Cotation de la demande, Mutations, Relogements liés aux projets de renouvellement urbain, Relogement des publics prioritaires



MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Territorialisation

Cette action concerne l'ensemble du territoire intercommunal

Porteur de l'action

> **GPS&O** : Direction du renouvellement urbain

Partenaires associés

Communes, bailleurs, associations, ALS, Maisons France Service

Calendrier

- > **2026** : Bilan à mi-parcours
- > **2028** : Lancement de l'élaboration du PPGD 2
- > **2029** : Approbation du PPGD 2

Moyens humains > 11,75 ETP

Moyens financiers

Elaboration du PPGD 2 – 40k€

Modalités de suivi

Présentation du bilan annuel à la CIL et préalablement aux groupes territoriaux de peuplement

Suivi spécifique pour la gestion en flux : état trimestriel et bilan annuel

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception en préfecture : 01/02/2025



Garantie des emprunts de logements sociaux



CONTEXTE & ENJEUX

Proposer des logements adaptés et abordables aux besoins en matière de logements sociaux est un enjeu fort pour la CU GPS&O. En effet, sans le soutien des collectivités territoriales ou publiques, la production de logement sociaux reste difficile. Les garanties d'emprunts constituent une aide économique indirecte. En contrepartie, le garant bénéficie d'une réservation des logements du programme jusqu'à hauteur de 20%.



OBJECTIF(S) DE L'ACTION

- ✓ **Faciliter** la construction de logements sociaux sur le territoire de la CU, en proposant aux bailleurs sociaux de garantir les prêts contractés auprès de la Caisse des dépôts et consignations (CDC) ou autres banques
- ✓ **Favoriser** le parcours résidentiel des plus modestes



DESCRIPTIF DE L'ACTION

Règles générales de garantie des opérations sur le territoire de GPS&O

- ✓ Laisser le choix en 1^{er} lieu aux communes de garantir ou non l'opération
- ✓ Le projet doit avoir reçu l'avis favorable de la commune
- ✓ La CU n'a pas d'obligation ni l'exclusivité pour garantir, la CU ne garantit pas le LLI
- ✓ La CU doit être saisie suffisamment tôt pour instruire la demande de garantie c'est-à-dire dès la faisabilité du projet
- ✓ Le contingent acquis est ensuite géré par l'unité logement de GPS&O

Opérations éligibles (en lien avec le PLH) :

- * Construction
- * Acquisition-amélioration
- * Acquisition en VEFA
- * Réhabilitation de logements
- * Démolition- reconstruction
- * Accession sociale à la propriété

Un règlement de garantie des emprunts sera élaboré en début de PLHi.



MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Territorialisation

Cette action concerne l'ensemble du territoire intercommunal

Porteur de l'action

- > GPS&O
- > Direction du renouvellement urbain

Partenaires associés

Communes Bailleurs

Calendrier

- > 2025 : élaboration et adoption d'un règlement

Moyens humains > 0,5 ETP

Moyens financiers

sans objet

Modalités de suivi

Bilan annuel présenté au Bureau communautaire sur les opérations garanties
Bilan annuel des attributions

Création de l'aire de grand passage



CONTEXTE & ENJEUX

GPS&O exerce plusieurs missions spécifiques et légales en faveur de la communauté des gens du voyage. Ces missions sont déployées pour mettre à disposition de cette communauté un type d'habitat adapté à leurs besoins. C'est dans ce contexte que le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2013-2019 des Yvelines a prescrit à la Communauté urbaine la création d'une aire de grand passage au nord du département. La problématique majeure de ce projet est la mise en conformité de la collectivité avec les obligations du schéma.



OBJECTIF(S) DE L'ACTION

- ✓ **Respecter** les obligations du schéma
- ✓ **Pouvoir** recourir à la force publique en cas d'installation illicite
- ✓ **Réduire** les situations d'installations illicites
- ✓ **Répondre** aux besoins présents



DESCRIPTIF DE L'ACTION

La création d'une aire de grand passage sur le territoire de la communauté urbaine a pour but d'offrir un espace temporaire et adapté pour l'accueil des grands groupes de gens du voyage principalement lors des périodes de fortes mobilités saisonnières. L'aménagement de ce site de 5,8 ha à cheval entre les communes de Carrières-sous-Poissy et Triel-Sur-Seine est une occasion pour la Communauté urbaine de se mettre en conformité avec les prescriptions du schéma.

Dans l'optique de l'aménagement d'une aire de grand passage sur le territoire, les actions suivantes seront engagées :

- La poursuite des études complémentaires
- La poursuite des acquisitions foncières
- L'élaboration des scénarios d'aménagement en raison des contraintes présentes, notamment la présence d'une plante protégée.



MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Territorialisation

A cheval entre les communes de Triel-sur-Seine et Carrières-sous-Poissy

Porteur de l'action

- > GPS&O
- > Direction du renouvellement urbain

Partenaires associés

Communauté de communes Gally Mauldre, Communauté d'agglomération Saint Germain Boucles de Seine, Etat

Calendrier

- > **2024-2025** : Poursuite des acquisitions foncières ainsi que des études complémentaires
- > **2026** : Travaux
- > **2027** : Livraison de l'équipement

Moyens humains > 1 ETP

Moyens financiers

2 996 000€ TTC

Modalités de suivi

Réunions régulières pour parler de l'avancement du projet, résoudre les problèmes éventuels et trouver des solutions stratégiques.

Date de réception en préfecture : 018-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025

Gestion des aires d'accueil et des terrains familiaux



CONTEXTE & ENJEUX



La Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise est compétente en matière de création, d'entretien et de gestion des équipements d'accueil. Le territoire est doté de six aires d'accueil (Limay, Aubergenville, Conflans-Sainte-Honorine, Buchelay, Gargenville, Les Mureaux) et d'un terrain familial. Il sera doté à court terme d'une aire de grand passage. L'aire d'accueil à Buchelay a été élargie de 30 places en 2024.

La gestion de ces équipements est déléguée à un prestataire.



OBJECTIF(S) DE L'ACTION

- ✓ **Assurer** des conditions de vies dignes pour les résidents
- ✓ **Assurer** une gestion efficace et durable
- ✓ **Garantir** la sécurité et l'ordre public
- ✓ **Faciliter** l'accès aux services publics
- ✓ **Prévenir** les installations illicites
- ✓ **Mener** des actions de médiation



DESRIPTIF DE L'ACTION

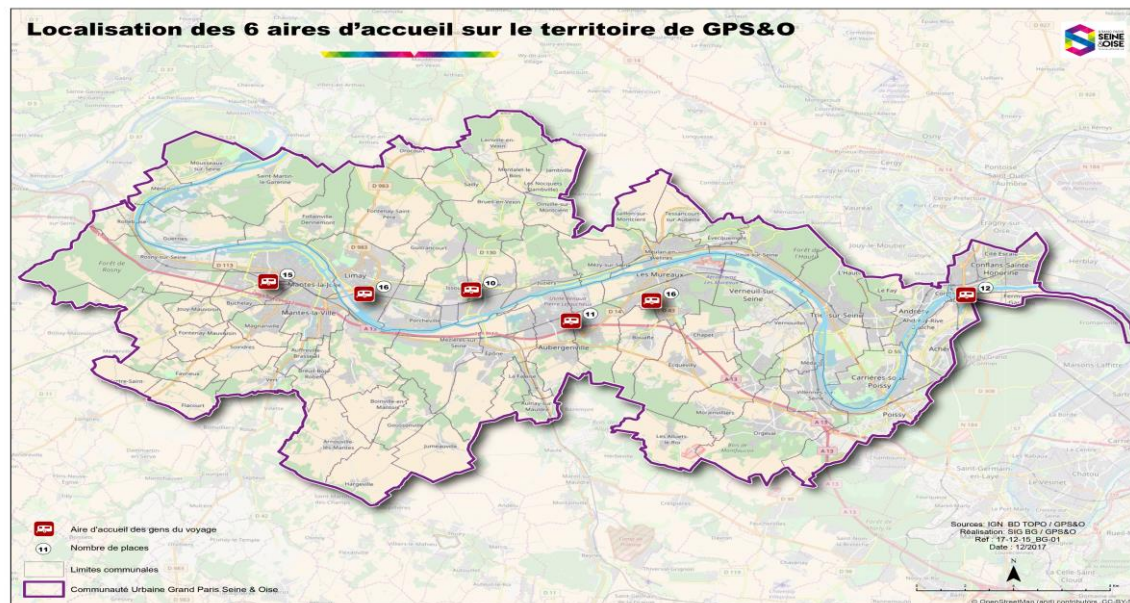
La Communauté urbaine doit veiller à la mise en œuvre des actions citées ci-dessous confiée au prestataire défini :

- ❖ **La gestion financière** : Le prestataire encaisse les redevances avec un système de collecte mis en place au préalable par la collectivité. Il assure également le suivi des paiements qui inclut entre autres la vérification des comptes ainsi que la mise en place des procédures liées aux paiements manquants ou en retard. La gestion financière de ces équipements exige une approche organisée et transparente pour assurer la pérennité et la qualité des installations et répondre ainsi aux besoins des utilisateurs.
- ❖ **La gestion technique** : Il s'agit pour l'essentiel de faire l'entretien des installations afin de maintenir les équipements en bon état de fonctionnement.
- ❖ **Gestion des conflits** : Le prestataire fait de la médiation en cas de conflits avec les voyageurs.
- ❖ **Informier** en permanence les services de la collectivité des faits se déroulant sur l'aire et dans ses abords directs, afin le cas échéant, que la collectivité soit en mesure d'exercer les actions en justice relevant de sa compétence (sanctions prévues par le règlement intérieur).
- ❖ **Informier les Gens du Voyage** sur les différents services à caractère social existant sur le territoire (Caisse d'Allocation Familiale, actions sociales du Conseil Général, écoles...) et les orienter si besoin vers ces services. La scolarisation des enfants devra être suivie par le prestataire ainsi qu'un appui aux familles dans les relations avec les services de l'école. La CUGSP&O devra être informée de toute difficulté relative à la scolarisation, à l'action sociale et de toute difficulté rencontrée par les usagers.

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025



MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE



Territorialisation

Cette action concerne l'ensemble du territoire intercommunal

Porteur de l'action

- > GPS&O
- > Direction du renouvellement urbain

Partenaires associés

Prestataire retenu dans le cadre de la procédure de marché public
Les communes

La police municipale
Etat

Moyens humains > 0,5 ETP

Moyens financiers

337 824€ TTC par an

Modalités de suivi

Le suivi de la gestion des aires d'accueil se fait à partir de tableau de bord détaillant le bilan de l'exploitation statistique technique et financière de chaque aire.

Participation à l'élaboration du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage



CONTEXTE & ENJEUX

La Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise au titre de sa compétence « création, entretien et gestion » des aires d'accueil des gens du voyage joue un rôle crucial dans le processus d'élaboration du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage. Effectivement, ces schémas représentent des outils de planification qui ont pour objectif de définir les modalités d'accueil et d'habitat des populations nomades du département..



OBJECTIF(S) DE L'ACTION

- ✓ **Prise** en compte des spécificité locales
- ✓ **Garantir** une meilleure prise en charge des besoins des gens du voyage
- ✓ **Favoriser** une approche intégrée
- ✓ **Garantir** une coordination efficace
- ✓ **S'engager** dans une démarche collaborative



DESCRIPTIF DE L'ACTION

La Communauté urbaine en tant que Etablissement public de coopération intercommunale représentant les communes du territoire contribue à l'élaboration du schéma départemental d'accueil des gens du voyage. Sa contribution comprend notamment :

- ❖ La contribution au diagnostic : GPSEO fournit des données à caractères informatives sur les besoins en matière d'accueil des gens du voyage sur son territoire participant ainsi à l'étude des besoins ainsi que des contraintes à l'échelle départementale
- ❖ La participation aux concertations : La Communauté urbaine participe aux réunions ainsi qu'aux groupes de travail organisés dans le cadre de l'élaboration du schéma concourant ainsi à la prise en compte des spécificités, des attentes et des capacités du territoire en matière d'accueil des gens du voyage..



MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Territorialisation

Cette action couvre l'ensemble du territoire intercommunal

Porteur de l'action

- > GPS&O
- > Direction du renouvellement urbain

Partenaires associés

Les communes
Les associations
Etat

Calendrier

- > 2024 : Présentation du diagnostic aux différents EPCI
- > 2025 : Commission consultative d'arrêt du projet de schéma, Commission consultative sur le projet arrêté

Moyens humains > 0,3 ETP

Moyens financiers

Sans objet

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025



PROGRAMME D' ACTIONS



Programme Local de l'Habitat intercommunal **2025-2030**



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT INTERCOMMUNAL 2025-2030

FICHES COMMUNALES



Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025



Sources et définitions



CHIFFRES-CLÉS HABITAT



- Population 2021: source INSEE, RGP 2020 – Population municipale 2021 – 1^{er} janvier 2024
- Taux SRU : Source inventaire SRU au 01/01/2023 – Mise à jour en mars 2024. Le taux SRU est le pourcentage minimum de logements sociaux requis par la loi dans les communes tendues.
- Politique de la ville : QPV zones urbaines prioritaires (situations de précarité ou de pauvreté) pour le développement social et urbain par l'intervention des pouvoirs publics. Source GPSEO Service Politique de la ville - 2024-2030
- Aire d'accueil des gens du voyage : Zone aménagée pour accueillir temporairement les gens du voyage avec des services adaptés.
- Nombre de résidences principales : Source : INSEE – RCP 2020 – Population municipale 2020 – au 1er janvier 2023 - logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage.
- Taille moyenne des ménages : Insee 2020 - Nombre moyen d'occupants par résidence principale
- Indice de jeunesse : Insee, RP 1968-2020 - L'indicateur de jeunesse : plus l'indice est faible plus le rapport est favorable aux personnes âgées (60 ans et plus), plus il est élevé plus il est favorable aux jeunes (Moins de 20 ans).



BILAN PLHi 2018-2023 (provisoire)

- **Provisoire** : le PLHi a été prolongé de 2 ans maximum, le bilan définitif sera établi ultérieurement
- **Objectifs de production / Réalisation** : en autorisation de logements, source : base OPCMI GPS&O
- **Objectifs logements sociaux / Réalisation** : en autorisation de logements locatifs sociaux, source : base OPCMI GPS&O
- **Dispositifs spécifiques en cours** : source GPS&O



PLHi 2025-2030

- **Objectifs de production / Dont logements sociaux** : Objectif minimum, en autorisation de logements, source : document d'orientation du PLHi 2025-2030, suivi base OPCMI de GPS&O
- **Potentiel identifié sur la commune** : en autorisation de logements, source enquête auprès des communes dans le cadre de l'élaboration du PLHi 2025-2030, suivi : base OPCMI de GPS&O
- Diffus : logement, le plus souvent individuel, réalisé de manière isolé

➤ **Dispositifs prévisionnels** : source GPS&O

Glossaire des dispositifs

POPAC : Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés

OPAH RU : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain

PRIOR RU : Programme de Relance et d'Intervention pour l'Offre Résidentielle et de Renouvellement Urbain

QPV : Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville

QPIL : Quartier Prioritaire d'Intérêt Local

ORCoD-IN : Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées-Intérêt National

NPNRU : Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

PIG LHI : Programme d'Intérêt général Lutte contre l'Habitat Indigne



Achères



CHIFFRES-CLÉS HABITAT



Population 2021: 21 368 habitants

- > Taux SRU : **47,03%**
- > Politique de la Ville : **Plantes d'Hennemont, Barricade, Champs de Villars (QPIL)**
- > Aire d'accueil des gens du voyage : **Non**

	2014	2020	ÉVOLUTION 2014-2020
Nombre de résidences principales	8 384	9 016	7,53%
Taille moyenne des ménages	2,49	2,39	-4,02%
Indice de jeunesse	171	178	4,09%



BILAN PLHi 2018-2023 (provisoire)

Objectifs de production : **202 logements**

> Réalisation : **952 logements**

Objectifs logements sociaux : **50 logements**

> Réalisation : **4 logements**



PLHi 2025-2030

Objectifs de production : **473 logements**

- > Dont logements sociaux : **64 logements**
- > Potentiel identifié sur la commune : **520 logements dont 16 en diffus**

Nombre logements

Petite Arche	330 logements
Cœur de ville	104 logements
Autres et diffus	86 logements

> Dispositifs prévisionnels : **PIG LHI**

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025



Les Alluets-le-Roi



CHIFFRES-CLÉS HABITAT

Population 2021: 1 273 habitants

- > Taux SRU : **Non soumis**
- > Politique de la Ville : **Non**
- > Aire d'accueil des gens du voyage : **Non**

	2014	2020	ÉVOLUTION 2014-2020
Nombre de résidences principales	484	464	-4,10%
Taille moyenne des ménages	2,7	2,56	-5,19%
Indice de jeunesse	122	86	-29,51%



BILAN PLHi 2018-2023 (provisoire)

Objectifs de production : 0 logements

> Réalisation : 121 logements

Objectifs logements sociaux : 0 logements

> Réalisation : 26 logements



▶ PLHi 2025-2030

Objectifs de production : 22 logements

- > Dont logements sociaux : 0 logements
- > Potentiel identifié sur la commune : 24 logements dont 20 en diffus

Nombre logements

Gare Andrézy / Sablons	578 logements
Centre bourg	154 logements
Autres et diffus	194 logements

> Dispositifs prévisionnels : **PIG LHI**

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025



Andresy



CHIFFRES-CLÉS HABITAT

Population 2021: 13 230 habitants

- > Taux SRU : **18,62%**
- > Politique de la Ville : **Non**
- > Aire d'accueil des gens du voyage : **Non**

	2014	2020	ÉVOLUTION 2014-2020
Nombre de résidences principales	4 967	5 412	8,97%
Taille moyenne des ménages	2,42	2,42	0%
Indice de jeunesse	108	129	19,44%



BILAN PLHi 2018-2023 (provisoire)

Objectifs de production : **884 logements**

> Réalisation : **381 logements**

Objectifs logements sociaux : **313 logements**

> Réalisation : **138 logements**



PLHi 2025-2030

Objectifs de production : **842 logements**

- > Dont logements sociaux : **392 logements**
- > Potentiel identifié sur la commune : **926 logements dont 40 en diffus**

	Nombre logements
Gare Andrésy/ Sablons	578 logements
Centre Bourg	154 logements
Autres et diffus	194 logements

> Dispositifs prévisionnels : **PIG LHI**

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025



Arnouville-les-Mantes



CHIFFRES-CLÉS HABITAT

Population 2021: 940 habitants

- > Taux SRU : **Non soumis**
- > Politique de la Ville : **Non**
- > Aire d'accueil des gens du voyage : **Non**

	2014	2020	ÉVOLUTION 2014-2020
Nombre de résidences principales	336	357	6,17%
Taille moyenne des ménages	2,71	2,64	-2,58%
Indice de jeunesse	139	132	-5,04%



BILAN PLHi 2018-2023 (provisoire)

Objectifs de production : 0 logements

- > Réalisation : **35 logements**

Objectifs logements sociaux : 0 logements

- > Réalisation : **0 logements**



PLHi 2025-2030

Objectifs de production : 7 logements

- > Dont logements sociaux : **0 logements**
- > Potentiel identifié sur la commune : **8 logements**
dont 8 en diffus
- > Dispositifs prévisionnels : **PIG LHI**

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025



GRAND PARIS
**SEINE
& OISE**
COMMUNAUTÉ URBAINE

Aubergenville



CHIFFRES-CLÉS HABITAT

Population 2021: 12 317 habitants

- > Taux SRU : **38,18%**
- > Politique de la Ville : **Cité d'Acosta (Q-vulnérable)**
- > Aire d'accueil des gens du voyage : **Oui**

	2014	2020	ÉVOLUTION 2014-2020
Nombre de résidences principales	4 629	4 934	6,58%
Taille moyenne des ménages	2,44	2,41	-1,23%
Indice de jeunesse	139	155	11,51%



BILAN PLHi 2018-2023 (provisoire)

Objectifs de production : **355 logements**

> Réalisation : **399 logements**

Objectifs logements sociaux : **70 logements**

> Réalisation : **0 logements**



▶ PLHi 2025-2030

Objectifs de production : **187 logements**

- > Dont logements sociaux : **0 logements**
- > Potentiel identifié sur la commune : **206 logements dont 31 en diffus**

Nombre logements

Pôle Gare 2

175 logements

Autres et diffus

31 logements

> Dispositifs prévisionnels : **PIG LHI**

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025



Auffreville-Brasseuil



CHIFFRES-CLÉS HABITAT

Population 2021: 655 habitants

- > Taux SRU : **Non soumis**
- > Politique de la Ville : **Non**
- > Aire d'accueil des gens du voyage : **Non**

	2014	2020	ÉVOLUTION 2014-2020
Nombre de résidences principales	255	267	4,71%
Taille moyenne des ménages	2,53	2,44	-3,56%
Indice de jeunesse	93	81	-12,90%



BILAN PLHi 2018-2023 (provisoire)

Objectifs de production : 0 logements

- > Réalisation : 8 logements

Objectifs logements sociaux : 0 logements

- > Réalisation : 0 logements

▶ PLHi 2025-2030

Objectifs de production : 9 logements

- > Dont logements sociaux : 4 logements
- > Potentiel identifié sur la commune : 10 logements dont 6 en diffus
- > Dispositifs prévisionnels : **PIG LHI**

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025



Aulnay-sur-Mauldre



CHIFFRES-CLÉS HABITAT

Population 2021: 1 137 habitants

- > Taux SRU : **Non soumis**
- > Politique de la Ville : **Non**
- > Aire d'accueil des gens du voyage : **Non**

	2014	2020	ÉVOLUTION 2014-2020
Nombre de résidences principales	445	461	3,54%
Taille moyenne des ménages	2,59	2,48	-4,25%
Indice de jeunesse	139	119	-14,39%



BILAN PLHi 2018-2023 (provisoire)

Objectifs de production : 0 logements

- > Réalisation : 24 logements

Objectifs logements sociaux : 0 logements

- > Réalisation : 0 logements

▶ PLHi 2025-2030

Objectifs de production : 9 logements

- > Dont logements sociaux : 0 logements
- > Potentiel identifié sur la commune : 10 logements dont 10 en diffus
- > Dispositifs prévisionnels : **PIG LHI**

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025



Boinville-en-Mantois



CHIFFRES-CLÉS HABITAT

Population 2021: 287 habitants

- > Taux SRU : **Non soumis**
- > Politique de la Ville : **Non**
- > Aire d'accueil des gens du voyage : **Non**

	2014	2020	ÉVOLUTION 2014-2020
Nombre de résidences principales	131	127	-2,84%
Taille moyenne des ménages	2,41	2,26	-6,22%
Indice de jeunesse	106	84	-20,75%



BILAN PLHi 2018-2023 (provisoire)

Objectifs de production : 0 logements

- > Réalisation : 2 logements

Objectifs logements sociaux : 0 logements

- > Réalisation : 0 logements



PLHi 2025-2030

Objectifs de production : 3 logements

- > Dont logements sociaux : 0 logements
- > Potentiel identifié sur la commune : 3 logements dont 3 en diffus
- > Dispositifs prévisionnels : **PIG LHI**

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025



GRAND PARIS
**SEINE
& OISE**
COMMUNAUTÉ URBAINE



Bouafle



CHIFFRES-CLÉS HABITAT

Population 2021: 2 213 habitants

- > Taux SRU : **Non soumis**
- > Politique de la Ville : **Non**
- > Aire d'accueil des gens du voyage : **Non**

	2014	2020	ÉVOLUTION 2014-2020
Nombre de résidences principales	850	902	6,06%
Taille moyenne des ménages	2,47	2,44	-1,21%
Indice de jeunesse	109	108	-0,92%



BILAN PLHi 2018-2023 (provisoire)

Objectifs de production : 220 logements

> Réalisation : 49 logements

Objectifs logements sociaux : 85 logements

> Réalisation : 1 logements

PLHi 2025-2030

Objectifs de production : 27 logements

- > Dont logements sociaux : 0 logements
- > Potentiel identifié sur la commune : 30 logements dont 30 en diffus
- > Dispositifs prévisionnels : **PIG LHI**

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025



GRAND PARIS
**SEINE
& OISE**
COMMUNAUTÉ URBAINE

Breuil-Bois-Robert



CHIFFRES-CLÉS HABITAT

Population 2021: 763 habitants

- > Taux SRU : **Non soumis**
- > Politique de la Ville : **Non**
- > Aire d'accueil des gens du voyage : **Non**

	2014	2020	ÉVOLUTION 2014-2020
Nombre de résidences principales	273	279	2,35%
Taille moyenne des ménages	2,54	2,57	1,18%
Indice de jeunesse	105	106	0,95%



BILAN PLHi 2018-2023 (provisoire)

Objectifs de production : 0 logements

- > Réalisation : 21 logements

Objectifs logements sociaux : 0 logements

- > Réalisation : 0 logements

▶ PLHi 2025-2030

Objectifs de production : 18 logements

- > Dont logements sociaux : 0 logements
- > Potentiel identifié sur la commune : 20 logements dont 20 en diffus
- > Dispositifs prévisionnels : **PIG LHI**

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025



GRAND PARIS
**SEINE
& OISE**
COMMUNAUTÉ URBAINE

Brueil-en-Vexin



CHIFFRES-CLÉS HABITAT

Population 2021: 683 habitants

- > Taux SRU : **Non soumis**
- > Politique de la Ville : **Non**
- > Aire d'accueil des gens du voyage : **Non**

	2014	2020	ÉVOLUTION 2014-2020
Nombre de résidences principales	255	264	3,43%
Taille moyenne des ménages	2,73	2,65	-2,93%
Indice de jeunesse	190	134	-29,47%



BILAN PLHi 2018-2023 (provisoire)

Objectifs de production : 10 logements

> Réalisation : 5 logements

Objectifs logements sociaux : 0 logements

> Réalisation : 0 logements



▶ PLHi 2025-2030

Objectifs de production : 7 logements

- > Dont logements sociaux : 0 logements
- > Potentiel identifié sur la commune : 8 logements dont 0 en diffus
- > Dispositifs prévisionnels : **PIG LHI**

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025



Buchelay



CHIFFRES-CLÉS HABITAT

Population 2021: 3 340 habitants

- > Taux SRU : **26,11%**
- > Politique de la Ville : **Non**
- > Aire d'accueil des gens du voyage : **Oui**

	2014	2020	ÉVOLUTION 2014-2020
Nombre de résidences principales	1 061	1 196	12,75%
Taille moyenne des ménages	2,75	2,7	-1,82%
Indice de jeunesse	165	131	-20,61%



BILAN PLHi 2018-2023 (provisoire)

Objectifs de production : **282 logements**

> Réalisation : **346 logements**

Objectifs logements sociaux : **32 logements**

> Réalisation : **136 logements**



PLHi 2025-2030

Objectifs de production : **396 logements**

- > Dont logements sociaux : **48 logements**
- > Potentiel identifié sur la commune : **435 logements**
dont 12 en diffus

Nombre logements

ZAC Mantes Université

432 logements

Autres et diffus

12 logements

> Dispositifs prévisionnels : **PIG LHI**

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025



Carrières-sous-Poissy



CHIFFRES-CLÉS HABITAT

Population 2021: 18 316 habitants

- > Taux SRU : **37,68%**
- > Politique de la Ville : **Oiseaux, Fleurs (QPV), Les 3 Tours (QPIL)**
- > Aire d'accueil des gens du voyage : **Non**

	2014	2020	ÉVOLUTION 2014-2020
Nombre de résidences principales	6 012	7 006	16,54%
Taille moyenne des ménages	2,48	2,43	-2,02%
Indice de jeunesse	200	191	-4,50%



BILAN PLHi 2018-2023 (provisoire)

Objectifs de production : 1 057 logements

> Réalisation : 1 177 logements

Objectifs logements sociaux : 195 logements

> Réalisation : 88 logements

> Dispositifs spécifiques en cours : **Permis de Louer, PRIOR RU**



PLHi 2025-2030

Objectifs de production : 333 logements

- > Dont logements sociaux : **78 logements**
- > Potentiel identifié sur la commune : **366 logements dont 0 en diffus**

Nombre logements

Centralité Pissefontaine	163 logements
--------------------------	---------------

Centralité-Parc 203 logements

> Dispositifs prévisionnels : **Permis de Louer / PRIOR RU / PIG LHI / création aire de grand passage**

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025



Chanteloup-les-Vignes



CHIFFRES-CLÉS HABITAT

Population 2021: 10 735 habitants

- > Taux SRU : **44,57%**
- > Politique de la Ville : **Noé-Feucherets (QPV)**
- > Aire d'accueil des gens du voyage : **Non**

	2014	2020	ÉVOLUTION 2014-2020
Nombre de résidences principales	3 315	3 578	7,94%
Taille moyenne des ménages	3,04	2,96	-2,63%
Indice de jeunesse	213	196	-7,98%



BILAN PLHi 2018-2023 (provisoire)

Objectifs de production : **250 logements**

> Réalisation : **186 logements**

Objectifs logements sociaux : **20 logements**

> Réalisation : **0 logements**

> Dispositifs spécifiques en cours : **NPNRU**



▶ PLHi 2025-2030

Objectifs de production : **168 logements**

- > Dont logements sociaux : **0 logements**
- > Potentiel identifié sur la commune : **185 logements**
dont 20 en diffus

Nombre logements

La Noé	165 logements
Autres et diffus	20 logements

> Dispositifs prévisionnels : **NPNRU / PIG LHI**

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025



Chapet



CHIFFRES-CLÉS HABITAT

Population 2021: 1 344 habitants

- > Taux SRU : **Non soumis**
- > Politique de la Ville : **Non**
- > Aire d'accueil des gens du voyage : **Non**

	2014	2020	ÉVOLUTION 2014-2020
Nombre de résidences principales	453	469	3,47%
Taille moyenne des ménages	2,74	2,66	-2,92%
Indice de jeunesse	133	90	-32,33%



BILAN PLHi 2018-2023 (provisoire)

Objectifs de production : 88 logements

> Réalisation : 36 logements

Objectifs logements sociaux : 30 logements

> Réalisation : 0 logements



PLHi 2025-2030

Objectifs de production : 114 logements

- > Dont logements sociaux : 30 logements
- > Potentiel identifié sur la commune : 125 logements dont 15 en diffus,

	Nombre logements
OAP du Château de Bazincourt	110 logements
Autres et diffus	15 logements
<i>+ report potentiel d'une opération prévue au PLHi 2018-2023 sur le secteur de l'OAP du Mitan pour 110 logements</i>	

> Dispositifs prévisionnels : **PIG LHI**

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025



GRAND PARIS
**SEINE
& OISE**
COMMUNAUTÉ URBAINE

Conflans-Sainte-Honorine



CHIFFRES-CLÉS HABITAT

Population 2021: 35 926 habitants

- > Taux SRU : **22,89%**
- > Politique de la Ville : **Non**
- > Aire d'accueil des gens du voyage : **Oui**

	2014	2020	ÉVOLUTION 2014-2020
Nombre de résidences principales	13 758	14 472	5,19%
Taille moyenne des ménages	2,47	2,43	-1,62%
Indice de jeunesse	133	122	-8,27%



BILAN PLHi 2018-2023 (provisoire)

Objectifs de production : **1 075 logements**

> Réalisation : **968 logements**

Objectifs logements sociaux : **393 logements**

> Réalisation : **303 logements**



▶ PLHi 2025-2030

Objectifs de production : **515 logements**

- > Dont logements sociaux : **156 logements**
- > Potentiel identifié sur la commune : **566 logements**
dont 90 en diffus

	Nombre logements
Secteur Chennevières	250 logements
Secteur Plateau du Moulin	40 logements
Secteur Plateau Carnot	150 logements
Autres secteurs et diffus	126 logements

> Dispositifs prévisionnels : **PIG LHI**

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025





Drocourt



CHIFFRES-CLÉS HABITAT

Population 2021: 557 habitants

- > Taux SRU : **Non soumis**
- > Politique de la Ville : **Non**
- > Aire d'accueil des gens du voyage : **Non**

	2014	2020	ÉVOLUTION 2014-2020
Nombre de résidences principales	204	219	7,35%
Taille moyenne des ménages	2,67	2,56	-4,12%
Indice de jeunesse	152	125	-17,76%



BILAN PLHi 2018-2023 (provisoire)

Objectifs de production : 12 logements

> Réalisation : 9 logements

Objectifs logements sociaux : 0 logements

> Réalisation : 0 logements

PLHi 2025-2030

Objectifs de production : 2 logements

> Dont logements sociaux : 0 logements

➤ Potentiel identifié sur la commune : 2 logements
dont 2 en diffus

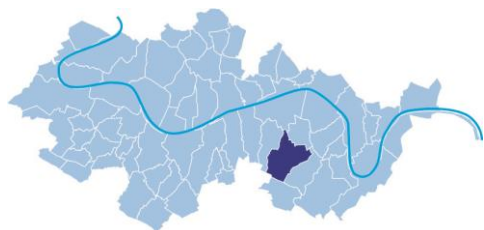
> Dispositifs prévisionnels : **PIG LHI**

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025



GRAND PARIS
**SEINE
& OISE**
COMMUNAUTÉ URBAINE

Ecquevilly



CHIFFRES-CLÉS HABITAT

Population 2021: 4 105 habitants

- > Taux SRU : **18,51%**
- > Politique de la Ville : **Cité du Parc (QPIL)**
- > Aire d'accueil des gens du voyage : **Non**

	2014	2020	ÉVOLUTION 2014-2020
Nombre de résidences principales	1 521	1 627	6,97%
Taille moyenne des ménages	2,67	2,5	-5,66%
Indice de jeunesse	135	127	-5,93%



BILAN PLHi 2018-2023 (provisoire)

Objectifs de production : **306 logements**

> Réalisation : **283 logements**

Objectifs logements sociaux : **109 logements**

> Réalisation : **85 logements**



PLHi 2025-2030

Objectifs de production : **153 logements**

- > Dont logements sociaux : **88 logements**
- > Potentiel identifié sur la commune : **168 logements**
dont 18 en diffus

Nombre logements

ZAC du Clos du Bois - Rue des Roussières	60 logements
--	--------------

Autres et diffus

108 logements

> Dispositifs prévisionnels : **PIG LHI**

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025





Epône



CHIFFRES-CLÉS HABITAT

Population 2021: 6 585 habitants

- > Taux SRU : **22,04%**
- > Politique de la Ville : **Non**
- > Aire d'accueil des gens du voyage : **Non**

	2014	2020	ÉVOLUTION 2014-2020
Nombre de résidences principales	2 502	2 675	6,91%
Taille moyenne des ménages	2,57	2,45	-4,67%
Indice de jeunesse	121	102	-15,70%



BILAN PLHi 2018-2023 (provisoire)

Objectifs de production : **422 logements**

> Réalisation : **643 logements**

Objectifs logements sociaux : **221 logements**

> Réalisation : **297 logements**

> Dispositifs spécifiques en cours : **Petite ville de demain**



PLHi 2025-2030

Objectifs de production : **514 logements**

- > Dont logements sociaux : **171 logements**
- > Potentiel identifié sur la commune : **565 logements**
dont 45 en diffus

	Nombre logements
Gare	136 logements
Cœur de ville	139 logements
Mairie	245 logements
Autres et diffus	45 logements

> Dispositifs prévisionnels : **Petite ville de demain / PIG LHI / étude pré-opérationnelle OPAH RU**

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025



GRAND PARIS
**SEINE
& OISE**
COMMUNAUTÉ URBAINE

Evecquemont



CHIFFRES-CLÉS HABITAT

Population 2021: 771 habitants

- > Taux SRU : **Non soumis**
- > Politique de la Ville : **Non**
- > Aire d'accueil des gens du voyage : **Non**

	2014	2020	ÉVOLUTION 2014-2020
Nombre de résidences principales	321	325	1,23%
Taille moyenne des ménages	2,45	2,4	-2,04%
Indice de jeunesse	91	95	4,40%



BILAN PLHi 2018-2023 (provisoire)

Objectifs de production : 16 logements

> Réalisation : 4 logements

Objectifs logements sociaux : 5 logements

> Réalisation : 0 logements



▶ PLHi 2025-2030

Objectifs de production : 5 logements

- > Dont logements sociaux : 0 logements
- > Potentiel identifié sur la commune : 6 logements dont 6 en diffus
- > Dispositifs prévisionnels : **PIG LHI**

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025



GRAND PARIS
**SEINE
& OISE**
COMMUNAUTÉ URBAINE

La Falaise



CHIFFRES-CLÉS HABITAT

Population 2021: 623 habitants

- > Taux SRU : **Non soumis**
- > Politique de la Ville : **Non**
- > Aire d'accueil des gens du voyage : **Non**

	2014	2020	ÉVOLUTION 2014-2020
Nombre de résidences principales	232	234	4,92%
Taille moyenne des ménages	2,5	2,54	1,60%
Indice de jeunesse	139	136	-2,16%



BILAN PLHi 2018-2023 (provisoire)

Objectifs de production : 0 logements

> Réalisation : 7 logements

Objectifs logements sociaux : 0 logements

> Réalisation : 0 logements



▶ PLHi 2025-2030

Objectifs de production : 2 logements

- > Dont logements sociaux : 0 logements
- > Potentiel identifié sur la commune : 2 logements dont 2 en diffus
- > Dispositifs prévisionnels : **PIG LHI**

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025



Favrieux



CHIFFRES-CLÉS HABITAT

Population 2021: 159 habitants

- > Taux SRU : **Non soumis**
- > Politique de la Ville : **Non**
- > Aire d'accueil des gens du voyage : **Non**

	2014	2020	ÉVOLUTION 2014-2020
Nombre de résidences principales	60	67	11,67%
Taille moyenne des ménages	2,47	2,31	-6,48%
Indice de jeunesse	69	71	2,90%



BILAN PLHi 2018-2023 (provisoire)

Objectifs de production : 0 logements

- > Réalisation : 3 logements

Objectifs logements sociaux : 0 logements

- > Réalisation : 0 logements

▶ PLHi 2025-2030

Objectifs de production : 12 logements

- > Dont logements sociaux : 0 logements
- > Potentiel identifié sur la commune : 13 logements dont 6 en diffus
- > Dispositifs prévisionnels : **PIG LHI**

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025



GRAND PARIS
**SEINE
& OISE**
COMMUNAUTÉ URBAINE

Flacourt



CHIFFRES-CLÉS HABITAT

Population 2021: 186 habitants

- > Taux SRU : **Non soumis**
- > Politique de la Ville : **Non**
- > Aire d'accueil des gens du voyage : **Non**

	2014	2020	ÉVOLUTION 2014-2020
Nombre de résidences principales	55	72	30,52%
Taille moyenne des ménages	2,39	2,59	8,37%
Indice de jeunesse	100	150	50,00%



BILAN PLHi 2018-2023 (provisoire)

Objectifs de production : 0 logements

- > Réalisation : 2 logements

Objectifs logements sociaux : 0 logements

- > Réalisation : 0 logements

PLHi 2025-2030

Objectifs de production : 1 logements

- > Dont logements sociaux : 0 logements
- > Potentiel identifié sur la commune : 1 logements dont 1 en diffus
- > Dispositifs prévisionnels : **PIG LHI**

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025



GRAND PARIS
**SEINE
& OISE**
COMMUNAUTÉ URBAINE

Flins-sur-Seine



CHIFFRES-CLÉS HABITAT

Population 2021: 2 424 habitants

- > Taux SRU : **Non soumis**
- > Politique de la Ville : **Non**
- > Aire d'accueil des gens du voyage : **Non**

	2014	2020	ÉVOLUTION 2014-2020
Nombre de résidences principales	981	1 036	5,61%
Taille moyenne des ménages	2,36	2,35	-0,42%
Indice de jeunesse	111	106	-4,50%



BILAN PLHi 2018-2023 (provisoire)

Objectifs de production : 50 logements

> Réalisation : 107 logements

Objectifs logements sociaux : 33 logements

> Réalisation : 91 logements



▶ PLHi 2025-2030

Objectifs de production : 30 logements

- > Dont logements sociaux : 26 logements
- > Potentiel identifié sur la commune : 33 logements dont 5 en diffus

> Dispositifs prévisionnels : **PIG LHI**

Follainville-Dennemont



CHIFFRES-CLÉS HABITAT

Population 2021: 2 173 habitants

- > Taux SRU : **23,58%**
- > Politique de la Ville : **Non**
- > Aire d'accueil des gens du voyage : **Non**

	2014	2020	ÉVOLUTION 2014-2020
Nombre de résidences principales	693	918	32,40%
Taille moyenne des ménages	2,52	2,33	-7,54%
Indice de jeunesse	93	121	30,11%



BILAN PLHi 2018-2023 (provisoire)

Objectifs de production : **129 logements**

> Réalisation : **53 logements**

Objectifs logements sociaux : **42 logements**

> Réalisation : **0 logements**

▶ PLHi 2025-2030

Objectifs de production : **24 logements**

- > Dont logements sociaux : **0 logements**
- > Potentiel identifié sur la commune : **26 logements**
dont 26 en diffus

> Dispositifs prévisionnels : **PIG LHI**

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025



GRAND PARIS
**SEINE
& OISE**
COMMUNAUTÉ URBAINE

Fontenay-Mauvoisin



CHIFFRES-CLÉS HABITAT

Population 2021: 425 habitants

- > Taux SRU : **Non soumis**
- > Politique de la Ville : **Non**
- > Aire d'accueil des gens du voyage : **Non**

	2014	2020	ÉVOLUTION 2014-2020
Nombre de résidences principales	135	162	6,17%
Taille moyenne des ménages	2,59	2,48	-4,25%
Indice de jeunesse	80	61	-23,75%



BILAN PLHi 2018-2023 (provisoire)

Objectifs de production : 0 logements

- > Réalisation : **20 logements**

Objectifs logements sociaux : 0 logements

- > Réalisation : **2 logements**

▶ PLHi 2025-2030

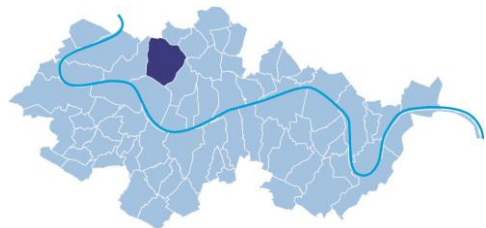
Objectifs de production : 25 logements

- > Dont logements sociaux : **0 logements**
- > Potentiel identifié sur la commune : **28 logements**
dont 13 en diffus
- > Dispositifs prévisionnels : **PIG LHI**

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025



Fontenay-Saint-Père



CHIFFRES-CLÉS HABITAT

Population 2021: 948 habitants

- > Taux SRU : **Non soumis**
- > Politique de la Ville : **Non**
- > Aire d'accueil des gens du voyage : **Non**

	2014	2020	ÉVOLUTION 2014-2020
Nombre de résidences principales	381	386	1,31%
Taille moyenne des ménages	2,61	2,46	-5,75%
Indice de jeunesse	127	97	-23,62%



BILAN PLHi 2018-2023 (provisoire)

Objectifs de production : 0 logements

> Réalisation : 17 logements

Objectifs logements sociaux : 0 logements

> Réalisation : 0 logements



▶ PLHi 2025-2030

Objectifs de production : 14 logements

- > Dont logements sociaux : 0 logements
- > Potentiel identifié sur la commune : 15 logements dont 15 en diffus
- > Dispositifs prévisionnels : **PIG LHI**

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025



GRAND PARIS
**SEINE
& OISE**
COMMUNAUTÉ URBAINE

Gaillon-sur-Montcient



CHIFFRES-CLÉS HABITAT

Population 2021: 677 habitants

- > Taux SRU : **Non soumis**
- > Politique de la Ville : **Non**
- > Aire d'accueil des gens du voyage : **Non**

	2014	2020	ÉVOLUTION 2014-2020
Nombre de résidences principales	271	268	-1,11%
Taille moyenne des ménages	2,51	2,5	-0,40%
Indice de jeunesse	132	132	0,00%



BILAN PLHi 2018-2023 (provisoire)

Objectifs de production : 18 logements

> Réalisation : 16 logements

Objectifs logements sociaux : 0 logements

> Réalisation : 0 logements

▶ PLHi 2025-2030

Objectifs de production : 5 logements

- > Dont logements sociaux : 0 logements
- > Potentiel identifié sur la commune : 6 logements dont 6 en diffus

> Dispositifs prévisionnels : **PIG LHI**

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025



GRAND PARIS
**SEINE
& OISE**
COMMUNAUTÉ URBAINE

Gargenville



CHIFFRES-CLÉS HABITAT

Population 2021: 7 863 habitants

- > Taux SRU : **19,14%**
- > Politique de la Ville : **Non**
- > Aire d'accueil des gens du voyage : **Oui**

	2014	2020	ÉVOLUTION 2014-2020
Nombre de résidences principales	2 665	3 071	15,25%
Taille moyenne des ménages	2,53	2,49	-1,58%
Indice de jeunesse	116	122	5,17%



BILAN PLHi 2018-2023 (provisoire)

Objectifs de production : **328 logements**

> Réalisation : **424 logements**

Objectifs logements sociaux : **142 logements**

> Réalisation : **112 logements**



PLHi 2025-2030

Objectifs de production : **464 logements**

- > Dont logements sociaux : **227 logements**
- > Potentiel identifié sur la commune : **510 logements dont 30 en diffus**

Nombre logements

Les Hauts de Rangiport	179 logements
Centre-ville élargie	50 logements
Bords de Seine dont Restructuration hébergement	215 logements
Autres diffus	66 logements

> Dispositifs prévisionnels : **PIG LHI**

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025



Goussonville



CHIFFRES-CLÉS HABITAT

Population 2021: 636 habitants

- > Taux SRU : **Non soumis**
- > Politique de la Ville : **Non**
- > Aire d'accueil des gens du voyage : **Non**

	2014	2020	ÉVOLUTION 2014-2020
Nombre de résidences principales	227	240	5,55%
Taille moyenne des ménages	2,7	2,62	-2,96%
Indice de jeunesse	168	144	-14,29%



BILAN PLHi 2018-2023 (provisoire)

Objectifs de production : 0 logements

- > Réalisation : **25 logements**

Objectifs logements sociaux : 0 logements

- > Réalisation : **0 logements**

▶ PLHi 2025-2030

Objectifs de production : 9 logements

- > Dont logements sociaux : **0 logements**
- > Potentiel identifié sur la commune : **10 logements dont 10 en diffus**
- > Dispositifs prévisionnels : **PIG LHI**

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025



GRAND PARIS
**SEINE
& OISE**
COMMUNAUTÉ URBAINE



Guernes



CHIFFRES-CLÉS HABITAT

Population 2021: 1 075 habitants

- > Taux SRU : **Non soumis**
- > Politique de la Ville : **Non**
- > Aire d'accueil des gens du voyage : **Non**

	2014	2020	ÉVOLUTION 2014-2020
Nombre de résidences principales	429	431	0,47%
Taille moyenne des ménages	2,52	2,49	-1,19%
Indice de jeunesse	136	131	-3,68%



BILAN PLHi 2018-2023 (provisoire)

Objectifs de production : 0 logements

> Réalisation : 31 logements

Objectifs logements sociaux : 0 logements

> Réalisation : 0 logements

PLHi 2025-2030

Objectifs de production : 25 logements

- > Dont logements sociaux : 0 logements
- > Potentiel identifié sur la commune : 28 logements dont 24 en diffus

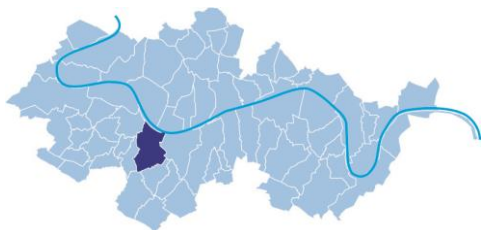
> Dispositifs prévisionnels : **PIG LHI**

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025



GRAND PARIS
**SEINE
& OISE**
COMMUNAUTÉ URBAINE

Guerville



CHIFFRES-CLÉS HABITAT

Population 2021: 2 124 habitants

- > Taux SRU : **Non soumis**
- > Politique de la Ville : **Non**
- > Aire d'accueil des gens du voyage : **Non**

	2014	2020	ÉVOLUTION 2014-2020
Nombre de résidences principales	846	885	4,63%
Taille moyenne des ménages	2,52	2,44	-3,17%
Indice de jeunesse	127	111	-12,60%



BILAN PLHi 2018-2023 (provisoire)

Objectifs de production : 150 logements

> Réalisation : 62 logements

Objectifs logements sociaux : 64 logements

> Réalisation : 39 logements



▶ PLHi 2025-2030

Objectifs de production : 22 logements

- > Dont logements sociaux : 0 logements
- > Potentiel identifié sur la commune : 24 logements dont 24 en diffus
- > Dispositifs prévisionnels : **PIG LHI**

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025



Guitrancourt



CHIFFRES-CLÉS HABITAT

Population 2021: 638 habitants

- > Taux SRU : **Non soumis**
- > Politique de la Ville : **Non**
- > Aire d'accueil des gens du voyage : **Non**

	2014	2020	ÉVOLUTION 2014-2020
Nombre de résidences principales	239	247	3,44%
Taille moyenne des ménages	2,6	2,53	-2,69%
Indice de jeunesse	130	94	-27,69%



BILAN PLHi 2018-2023 (provisoire)

Objectifs de production : 11 logements

> Réalisation : 23 logements

Objectifs logements sociaux : 0 logements

> Réalisation : 0 logements



▶ PLHi 2025-2030

Objectifs de production : 7 logements

- > Dont logements sociaux : 0 logements
- > Potentiel identifié sur la commune : 8 logements dont 8 en diffus

> Dispositifs prévisionnels : **PIG LHI**

Hardricourt



CHIFFRES-CLÉS HABITAT

Population 2021: 2 480 habitants

- > Taux SRU : **20,58%**
- > Politique de la Ville : **Non**
- > Aire d'accueil des gens du voyage : **Non**

	2014	2020	ÉVOLUTION 2014-2020
Nombre de résidences principales	820	1 041	26,95%
Taille moyenne des ménages	2,47	2,36	-4,45%
Indice de jeunesse	109	120	10,09%



BILAN PLHi 2018-2023 (provisoire)

Objectifs de production : 180 logements

> Réalisation : 267 logements

Objectifs logements sociaux : 79 logements

> Réalisation : 59 logements

▶ PLHi 2025-2030

Objectifs de production : 71 logements

- > Dont logements sociaux : 13 logements
- > Potentiel identifié sur la commune : 78 logements dont 30 en diffus

> Dispositifs prévisionnels : **PIG LHI**

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025



GRAND PARIS
**SEINE
& OISE**
COMMUNAUTÉ URBAINE



Hargeville



CHIFFRES-CLÉS HABITAT

Population 2021: 434 habitants

- > Taux SRU : **Non soumis**
- > Politique de la Ville : **Non**
- > Aire d'accueil des gens du voyage : **Non**

	2014	2020	ÉVOLUTION 2014-2020
Nombre de résidences principales	161	168	4,48%
Taille moyenne des ménages	2,72	2,64	-2,94%
Indice de jeunesse	212	159	-25,00%



BILAN PLHi 2018-2023 (provisoire)

Objectifs de production : 4 logements

> Réalisation : 19 logements

Objectifs logements sociaux : 0 logements

> Réalisation : 0 logements

▶ PLHi 2025-2030

Objectifs de production : 8 logements

- > Dont logements sociaux : 0 logements
- > Potentiel identifié sur la commune : 9 logements dont 6 en diffus

> Dispositifs prévisionnels : **PIG LHI**

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025



GRAND PARIS
**SEINE
& OISE**
COMMUNAUTÉ URBAINE



Issou



CHIFFRES-CLÉS HABITAT

Population 2021: 3 928 habitants

- > Taux SRU : **15,38%**
- > Politique de la Ville : **Non**
- > Aire d'accueil des gens du voyage : **Non**

	2014	2020	ÉVOLUTION 2014-2020
Nombre de résidences principales	1 451	1 522	4,89%
Taille moyenne des ménages	2,94	2,53	-13,95%
Indice de jeunesse	237	139	-41,35%



BILAN PLHi 2018-2023 (provisoire)

Objectifs de production : **50 logements**

> Réalisation : **179 logements**

Objectifs logements sociaux : **50 logements**

> Réalisation : **159 logements**

PLHi 2025-2030

Objectifs de production : **45 logements**

- > Dont logements sociaux : **18 logements**
- > Potentiel identifié sur la commune : **50 logements**
dont 10 en diffus

> Dispositifs prévisionnels : **PIG LHI**

Jambville



CHIFFRES-CLÉS HABITAT

Population 2021: 777 habitants

- > Taux SRU : **Non soumis**
- > Politique de la Ville : **Non**
- > Aire d'accueil des gens du voyage : **Non**

	2014	2020	ÉVOLUTION 2014-2020
Nombre de résidences principales	279	287	2,87%
Taille moyenne des ménages	2,88	2,62	-9,03%
Indice de jeunesse	176	145	-17,61%



BILAN PLHi 2018-2023 (provisoire)

Objectifs de production : 16 logements

> Réalisation : 24 logements

Objectifs logements sociaux : 0 logements

> Réalisation : 0 logements



▶ PLHi 2025-2030

Objectifs de production : 4 logements

- > Dont logements sociaux : 0 logements
- > Potentiel identifié sur la commune : 4 logements dont 4 en diffus

> Dispositifs prévisionnels : **PIG LHI**

Jouy-Mauvoisin



CHIFFRES-CLÉS HABITAT

Population 2021: 557 habitants

- > Taux SRU : **Non soumis**
- > Politique de la Ville : **Non**
- > Aire d'accueil des gens du voyage : **Non**

	2014	2020	ÉVOLUTION 2014-2020
Nombre de résidences principales	212	224	5,66%
Taille moyenne des ménages	2,62	2,5	-4,58%
Indice de jeunesse	83	77	-7,23%



BILAN PLHi 2018-2023 (provisoire)

Objectifs de production : **21 logements**

> Réalisation : **16 logements**

Objectifs logements sociaux : **0 logements**

> Réalisation : **0 logements**

▶ PLHi 2025-2030

Objectifs de production : **15 logements**

- > Dont logements sociaux : **0 logements**
- > Potentiel identifié sur la commune : **16 logements**
dont 6 en diffus

> Dispositifs prévisionnels : **PIG LHI**

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025



Jumeauville



CHIFFRES-CLÉS HABITAT

Population 2021: 613 habitants

- > Taux SRU : **Non soumis**
- > Politique de la Ville : **Non**
- > Aire d'accueil des gens du voyage : **Non**

	2014	2020	ÉVOLUTION 2014-2020
Nombre de résidences principales	230	243	5,75%
Taille moyenne des ménages	2,64	2,49	-5,68%
Indice de jeunesse	134	112	-16,42%



BILAN PLHi 2018-2023 (provisoire)

Objectifs de production : 8 logements

> Réalisation : 18 logements

Objectifs logements sociaux : 0 logements

> Réalisation : 0 logements



▶ PLHi 2025-2030

Objectifs de production : 18 logements

- > Dont logements sociaux : 0 logements
- > Potentiel identifié sur la commune : 20 logements dont 20 en diffus

> Dispositifs prévisionnels : **PIG LHI**

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025



GRAND PARIS
**SEINE
& OISE**
COMMUNAUTÉ URBAINE

Juziers



CHIFFRES-CLÉS HABITAT

Population 2021: 3 976 habitants

- > Taux SRU : **13,69%**
- > Politique de la Ville : **Non**
- > Aire d'accueil des gens du voyage : **Non**

	2014	2020	ÉVOLUTION 2014-2020
Nombre de résidences principales	1 548	1 631	5,35%
Taille moyenne des ménages	2,47	2,39	-3,24%
Indice de jeunesse	111	111	0,00%



BILAN PLHi 2018-2023 (provisoire)

Objectifs de production : **299 logements**

> Réalisation : **264 logements**

Objectifs logements sociaux : **203 logements**

> Réalisation : **191 logements**



▶ PLHi 2025-2030

Objectifs de production : **99 logements**

- > Dont logements sociaux : **49 logements**
- > Potentiel identifié sur la commune : **109 logements**
dont 10 en diffus

Nombre logements

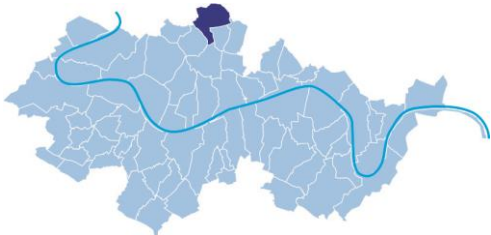
Secteur Ouest	66 logements
---------------	--------------

Autres et diffus 43 logements

> Dispositifs prévisionnels : **PIG LHI**

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025





Lainville-en-Vexin



CHIFFRES-CLÉS HABITAT



Population 2021: 797 habitants

- > Taux SRU : **Non soumis**
- > Politique de la Ville : **Non**
- > Aire d'accueil des gens du voyage : **Non**

	2014	2020	ÉVOLUTION 2014-2020
Nombre de résidences principales	305	304	-0,45%
Taille moyenne des ménages	2,67	2,58	-3,37%
Indice de jeunesse	136	116	-14,71%



BILAN PLHi 2018-2023 (provisoire)

Objectifs de production : **10 logements**

> Réalisation : **2 logements**

Objectifs logements sociaux : **0 logements**

> Réalisation : **0 logements**

▶ PLHi 2025-2030

Objectifs de production : **0 logements**

> Dont logements sociaux : **0 logements**
> Potentiel identifié sur la commune : **0 logements**
dont 0 en diffus

> Dispositifs prévisionnels : **PIG LHI**



Limay



CHIFFRES-CLÉS HABITAT

Population 2021: 17 626 habitants

- > Taux SRU : **40,06%**
- > Politique de la Ville : **Centre Sud (QPV)**
- > Aire d'accueil des gens du voyage : **Oui**

	2014	2020	ÉVOLUTION 2014-2020
Nombre de résidences principales	6 030	6 277	4,10%
Taille moyenne des ménages	2,63	2,66	1,14%
Indice de jeunesse	166	181	9,04%



BILAN PLHi 2018-2023 (provisoire)

Objectifs de production : **691 logements**

> Réalisation : **554 logements**

Objectifs logements sociaux : **139 logements**

> Réalisation : **181 logements**

> Dispositifs spécifiques en cours : **Permis de Louer / OPAH-RU / NPNRU / PRIOR RU / Action cœur de Ville**



PLHi 2025-2030

Objectifs de production : **481 logements**

- > Dont logements sociaux : **46 logements**
- > Potentiel identifié sur la commune : **529 logements dont 90 en diffus**

	Nombre logements
OAP Centre-Ville	250 logements
Pôle Gare C	42 logements
Ferme Turlure (PRIR)	68 logements
Autres et diffus	169 logements

> Dispositifs prévisionnels : **Permis de Louer / OPAH-RU / NPNRU / PRIOR RU / Action cœur de Ville / PIG LHI**

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025





Magnanville



CHIFFRES-CLÉS HABITAT

Population 2021: 6 9155 habitants

- > Taux SRU : **27,99%**
- > Politique de la Ville : **Non**
- > Aire d'accueil des gens du voyage : **Non**

	2014	2020	ÉVOLUTION 2014-2020
Nombre de résidences principales	2 082	2 203	5,81%
Taille moyenne des ménages	2,68	2,57	-4,10%
Indice de jeunesse	103	96	-6,80%



BILAN PLHi 2018-2023 (provisoire)

Objectifs de production : **100 logements**

> Réalisation : **403 logements**

Objectifs logements sociaux : **30 logements**

> Réalisation : **97 logements**

PLHi 2025-2030

Objectifs de production : **5 logements**

- > Dont logements sociaux : **0 logements**
- > Potentiel identifié sur la commune : **6 logements**
dont 6 en diffus

> Dispositifs prévisionnels : **PIG LHI**

Mantes-la-Jolie



CHIFFRES-CLÉS HABITAT

Population 2021: 44 539 habitants

- > Taux SRU : **46,06%**
- > Politique de la Ville : **Val Fourré (QPV)**
- > Aire d'accueil des gens du voyage : **Non**

	2014	2020	ÉVOLUTION 2014-2020
Nombre de résidences principales	16 644	17 072	2,57%
Taille moyenne des ménages	2,63	2,5	-4,94%
Indice de jeunesse	169	146	-13,61%



BILAN PLHi 2018-2023 (provisoire)

Objectifs de production : 1 419 logements

> Réalisation : 1 263 logements

Objectifs logements sociaux : 669 logements

> Réalisation : 637 logements

> Dispositifs spécifiques en cours : **Permis de Louer / POPAC / ORCOD-IN / NPNRU / PRIOR RU / Action cœur de Ville / OPAH-RU**

PLHi 2025-2030

Objectifs de production : 850 logements

- > Dont logements sociaux : **220 logements**
- > Potentiel identifié sur la commune : **934 logements dont 60 en diffus**

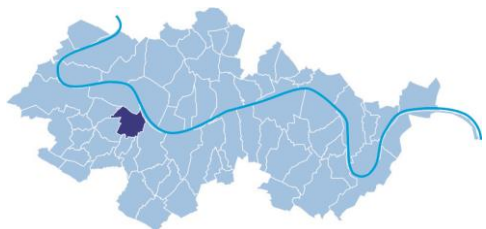
	Nombre logements
Val fourré - NPNRU	373 logements
Gassicourt - Croix Ferré Henri IV	250 logements
Gassicourt - Boulevard juin	60 logements
Centre-Ville	60 logements
Secteur Gare Mantes-la-Jolie	131 logements
Autres et diffus	60 logements

> Dispositifs prévisionnels : **Permis de Louer / ORCOD-IN / NPNRU / PRIOR RU / Action cœur de Ville / PIG LHI / ORI**

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025



Mantes-la-Ville



CHIFFRES-CLÉS HABITAT

Population 2021: 21 376 habitants

- > Taux SRU : **38,88%**
- > Politique de la Ville : **Merisiers-Plaisances Domaine de la Vallée (QPV), Les Brouets (QPIL)**
- > Aire d'accueil des gens du voyage : **Non**

	2014	2020	ÉVOLUTION 2014-2020
Nombre de résidences principales	7 812	8 356	6,96%
Taille moyenne des ménages	2,52	2,47	-1,98%
Indice de jeunesse	154	147	-4,55%



BILAN PLHi 2018-2023 (provisoire)

Objectifs de production : **400 logements**

> Réalisation : **647 logements**

Objectifs logements sociaux : **140 logements**

> Réalisation : **200 logements**



PLHi 2025-2030

Objectifs de production : **1 320 logements**

- > Dont logements sociaux : **249 logements**
- > Potentiel identifié sur la commune : **1 451 logements dont 90 en diffus**

	Nombre logements
ZAC Mantel Université	1 161 logements
OAP Louise Michel	100 logements
Biscuiterie Gringoire / CPAM	100 logements
Autres et diffus	90 logements

> Dispositifs prévisionnels : **PIG LHI**

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025





Médan



CHIFFRES-CLÉS HABITAT

Population 2021: 1 322 habitants

- > Taux SRU : **Non soumis**
- > Politique de la Ville : **Non**
- > Aire d'accueil des gens du voyage : **Non**

	2014	2020	ÉVOLUTION 2014-2020
Nombre de résidences principales	529	539	1,87%
Taille moyenne des ménages	2,65	2,47	-6,79%
Indice de jeunesse	127	90	-29,13%



BILAN PLHi 2018-2023 (provisoire)

Objectifs de production : 4 logements

> Réalisation : 26 logements

Objectifs logements sociaux : 4 logements

> Réalisation : 0 logements

PLHi 2025-2030

Objectifs de production : 14 logements

- > Dont logements sociaux : 0 logements
- > Potentiel identifié sur la commune : 15 logements dont 15 en diffus

> Dispositifs prévisionnels : **PIG LHI**

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025



Méricourt



CHIFFRES-CLÉS HABITAT

Population 2021: 377 habitants

- > Taux SRU : **Non soumis**
- > Politique de la Ville : **Non**
- > Aire d'accueil des gens du voyage : **Non**

	2014	2020	ÉVOLUTION 2014-2020
Nombre de résidences principales	158	163	2,96%
Taille moyenne des ménages	2,56	2,33	-8,98%
Indice de jeunesse	121	86	-28,93%



BILAN PLHi 2018-2023 (provisoire)

Objectifs de production : 0 logements

- > Réalisation : **21 logements**

Objectifs logements sociaux : 0 logements

- > Réalisation : **0 logements**

PLHi 2025-2030

Objectifs de production : 5 logements

- > Dont logements sociaux : **0 logements**
- > Potentiel identifié sur la commune : **6 logements dont 6 en diffus**
- > Dispositifs prévisionnels : **PIG LHI**

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025



GRAND PARIS
**SEINE
& OISE**
COMMUNAUTÉ URBAINE

Meulan-en-Yvelines



CHIFFRES-CLÉS HABITAT

Population 2021: 9 041 habitants

- > Taux SRU : **28,18%**
- > Politique de la Ville : **Cité le Paradis (Q-vulnérable)**
- > Aire d'accueil des gens du voyage : **Non**

	2014	2020	ÉVOLUTION 2014-2020
Nombre de résidences principales	4 022	3 953	-1,72%
Taille moyenne des ménages	2,26	2,23	-1,33%
Indice de jeunesse	147	138	-6,12%



BILAN PLHi 2018-2023 (provisoire)

Objectifs de production : **0 logements**

> Réalisation : **328 logements**

Objectifs logements sociaux : **0 logements**

> Réalisation : **37 logements**

> Dispositifs spécifiques en cours : **Permis de Louer / OPAH-RU / Action cœur de ville**



PLHi 2025-2030

Objectifs de production : **176 logements**

- > Dont logements sociaux : **41 logements**
- > Potentiel identifié sur la commune : **193 logements dont 18 en diffus**

Nombre logements

Carrefour des Aulnes	130 logements
----------------------	---------------

Autres et diffus

63 logements

> Dispositifs prévisionnels : **Permis de Louer / OPAH-RU / Action cœur de ville / PIG LHI**

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025



Mézières-sur-Seine



CHIFFRES-CLÉS HABITAT

Population 2021: 3 826 habitants

- > Taux SRU : **15,69%**
- > Politique de la Ville : **Non**
- > Aire d'accueil des gens du voyage : **Non**

	2014	2020	ÉVOLUTION 2014-2020
Nombre de résidences principales	1 308	1 482	13,30%
Taille moyenne des ménages	2,77	2,55	-7,94%
Indice de jeunesse	182	135	-25,82%



BILAN PLHi 2018-2023 (provisoire)

Objectifs de production : **390 logements**

> Réalisation : **276 logements**

Objectifs logements sociaux : **207 logements**

> Réalisation : **162 logements**

> Dispositifs spécifiques en cours : **Petite ville de demain**



▶ PLHi 2025-2030

Objectifs de production : **784 logements**

- > Dont logements sociaux : **349 logements**
- > Potentiel identifié sur la commune : **862 logements**
dont 20 en diffus

	Nombre logements
Gare	362 logements
Zac des Fontaine	261 logements
Franges RD 113	170 logements
Autres (dont démolition reconstruction patrimoine social) et diffus	105 logements

> Dispositifs prévisionnels : **Petite ville de demain / PIG LHI / étude pré-opérationnelle OPAH RU**

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025



Mézy-sur-Seine



CHIFFRES-CLÉS HABITAT

Population 2021: 2 287 habitants

- > Taux SRU : **14,64%**
- > Politique de la Ville : **Non**
- > Aire d'accueil des gens du voyage : **Non**

	2014	2020	ÉVOLUTION 2014-2020
Nombre de résidences principales	733	824	12,36%
Taille moyenne des ménages	2,64	2,56	-3,03%
Indice de jeunesse	110	103	-6,36%



BILAN PLHi 2018-2023 (provisoire)

Objectifs de production : **100 logements**

> Réalisation : **87 logements**

Objectifs logements sociaux : **86 logements**

> Réalisation : **64 logements**



▶ PLHi 2025-2030

Objectifs de production : **86 logements**

- > Dont logements sociaux : **79 logements**
- > Potentiel identifié sur la commune : **94 logements**
dont 8 en diffus

> Dispositifs prévisionnels : **PIG LHI**

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025



Montalet-le-Bois



CHIFFRES-CLÉS HABITAT

Population 2021: 319 habitants

- > Taux SRU : **Non soumis**
- > Politique de la Ville : **Non**
- > Aire d'accueil des gens du voyage : **Non**

	2014	2020	ÉVOLUTION 2014-2020
Nombre de résidences principales	123	120	-2,76%
Taille moyenne des ménages	2,7	2,66	-1,48%
Indice de jeunesse	196	131	-33,16%



BILAN PLHi 2018-2023 (provisoire)

Objectifs de production : 6 logements

> Réalisation : 9 logements

Objectifs logements sociaux : 0 logements

> Réalisation : 0 logements

▶ PLHi 2025-2030

Objectifs de production : 12 logements

- > Dont logements sociaux : 0 logements
- > Potentiel identifié sur la commune : 13 logements dont 13 en diffus

> Dispositifs prévisionnels : **PIG LHI**

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025



GRAND PARIS
**SEINE
& OISE**
COMMUNAUTÉ URBAINE

Morainvilliers



CHIFFRES-CLÉS HABITAT

Population 2021: 3 082 habitants

- > Taux SRU : **Non soumis**
- > Politique de la Ville : **Non**
- > Aire d'accueil des gens du voyage : **Non**

	2014	2020	ÉVOLUTION 2014-2020
Nombre de résidences principales	921	1 096	19,00%
Taille moyenne des ménages	2,88	2,74	-4,86%
Indice de jeunesse	167	152	-8,98%



BILAN PLHi 2018-2023 (provisoire)

Objectifs de production : 52 logements

> Réalisation : 118 logements

Objectifs logements sociaux : 15 logements

> Réalisation : 20 logements



▶ PLHi 2025-2030

Objectifs de production : 113 logements

- > Dont logements sociaux : 20 logements
- > Potentiel identifié sur la commune : 124 logements dont 13 en diffus

Nombre logements

Secteur de Bures	85 logements
Autres et diffus	39 logements

> Dispositifs prévisionnels : **PIG LHI**

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025



Mousseaux-sur-Seine



CHIFFRES-CLÉS HABITAT

Population 2021: 684 habitants

- > Taux SRU : **Non soumis**
- > Politique de la Ville : **Non**
- > Aire d'accueil des gens du voyage : **Non**

	2014	2020	ÉVOLUTION 2014-2020
Nombre de résidences principales	258	277	7,36%
Taille moyenne des ménages	2,6	2,45	-5,77%
Indice de jeunesse	112	96	-14,29%



BILAN PLHi 2018-2023 (provisoire)

Objectifs de production : 0 logements

- > Réalisation : 15 logements

Objectifs logements sociaux : 0 logements

- > Réalisation : 3 logements

▶ PLHi 2025-2030

Objectifs de production : 11 logements

- > Dont logements sociaux : 0 logements
- > Potentiel identifié sur la commune : 12 logements dont 12 en diffus
- > Dispositifs prévisionnels : **PIG LHI**

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025



GRAND PARIS
**SEINE
& OISE**
COMMUNAUTÉ URBAINE

Les Mureaux



CHIFFRES-CLÉS HABITAT

Population 2021: 33 977 habitants

- > Taux SRU : **46,18%**
- > Politique de la Ville : **Cité Renault-Centre-ville / Cinq Quartiers (QPV), Grand Ouest (QPIL)**
- > Aire d'accueil des gens du voyage : **Oui**

	2014	2020	ÉVOLUTION 2014-2020
Nombre de résidences principales	10 605	11 559	8,99%
Taille moyenne des ménages	2,9	2,83	-2,41%
Indice de jeunesse	167	177	5,99%



BILAN PLHi 2018-2023 (provisoire)

Objectifs de production : **643 logements**

> Réalisation : **528 logements**

Objectifs logements sociaux : **170 logements**

> Réalisation : **196 logements**

> Dispositifs spécifiques en cours : **Permis de Louer / OPAH-RU / Action cœur de ville / NPNRU / ORI / Plan de Sauvegarde**



PLHi 2025-2030

Objectifs de production : **661 logements**

- > Dont logements sociaux : **59 logements**
- > Potentiel identifié sur la commune : **726 logements dont 90 en diffus**

	Nombre logements
Secteur Coutin Diams	100 logements
ZAC Molière	68 logements
ZAC PCV + Sud Voies ferrées	146 logements
Bords de Seine - Nord RD43	108 logements
Centre-ville / Gare Eole Nord Voies ferrées	214 logements
Autres et diffus	90 logements

> Dispositifs prévisionnels : **Permis de Louer / OPAH-RU / Action cœur de ville / PIG LHI / NPNRU / ORI / Plan de Sauvegarde / Permis de Diviser / Reflexions sur l'encadrement des loyers**

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025





Nézé



CHIFFRES-CLÉS HABITAT

Population 2021: 1 083 habitants

- > Taux SRU : **Non soumis**
- > Politique de la Ville : **Non**
- > Aire d'accueil des gens du voyage : **Non**

	2014	2020	ÉVOLUTION 2014-2020
Nombre de résidences principales	409	415	1,52%
Taille moyenne des ménages	2,69	2,54	-5,58%
Indice de jeunesse	168	118	-29,76%



BILAN PLHi 2018-2023 (provisoire)

Objectifs de production : **50 logements**

> Réalisation : **35 logements**

Objectifs logements sociaux : **0 logements**

> Réalisation : **25 logements**

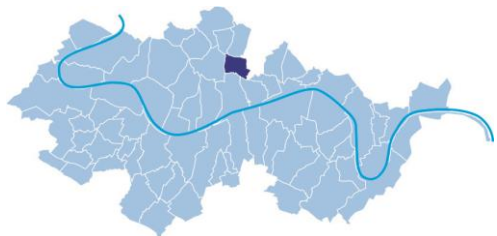
PLHi 2025-2030

Objectifs de production : **23 logements**

- > Dont logements sociaux : **0 logements**
- > Potentiel identifié sur la commune : **25 logements**
dont 5 en diffus

> Dispositifs prévisionnels : **PIG LHI**

Oinville-sur-Montcient



CHIFFRES-CLÉS HABITAT

Population 2021: 1 095 habitants

- > Taux SRU : **Non soumis**
- > Politique de la Ville : **Non**
- > Aire d'accueil des gens du voyage : **Non**

	2014	2020	ÉVOLUTION 2014-2020
Nombre de résidences principales	435	459	5,41%
Taille moyenne des ménages	2,51	2,35	-6,37%
Indice de jeunesse	97	68	-29,90%



BILAN PLHi 2018-2023 (provisoire)

Objectifs de production : 0 logements

- > Réalisation : **34 logements**

Objectifs logements sociaux : 0 logements

- > Réalisation : **0 logements**



▶ PLHi 2025-2030

Objectifs de production : 5 logements

- > Dont logements sociaux : **0 logements**
- > Potentiel identifié sur la commune : **6 logements dont 6 en diffus**
- > Dispositifs prévisionnels : **PIG LHI**



Orgeval



CHIFFRES-CLÉS HABITAT

Population 2021: 6 948 habitants

- > Taux SRU : **12,32%**
- > Politique de la Ville : **Non**
- > Aire d'accueil des gens du voyage : **Non**

	2014	2020	ÉVOLUTION 2014-2020
Nombre de résidences principales	2 177	2 517	15,59%
Taille moyenne des ménages	2,76	2,71	-1,81%
Indice de jeunesse	148	150	1,35%



BILAN PLHi 2018-2023 (provisoire)

Objectifs de production : **574 logements**

> Réalisation : **288 logements**

Objectifs logements sociaux : **281 logements**

> Réalisation : **97 logements**



PLHi 2025-2030

Objectifs de production : **782 logements**

- > Dont logements sociaux : **324 logements**
- > Potentiel identifié sur la commune : **860 logements**
dont 66 en diffus

	Nombre logements
40 Sous	400 logements
Cœur de ville	24 logements
Secteur Est	193 logements
Secteur Ouest / Sud-Ouest	177 logements
Autres et diffus	66 logements

> Dispositifs prévisionnels : **PIG LHI / Contrat de mixité social 2023-2025**

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025



GRAND PARIS
**SEINE
& OISE**
COMMUNAUTÉ URBAINE

Perdreauville



CHIFFRES-CLÉS HABITAT

Population 2021: 658 habitants

- > Taux SRU : **Non soumis**
- > Politique de la Ville : **Non**
- > Aire d'accueil des gens du voyage : **Non**

	2014	2020	ÉVOLUTION 2014-2020
Nombre de résidences principales	221	252	14,03%
Taille moyenne des ménages	2,83	2,59	-8,48%
Indice de jeunesse	133	99	-25,56%



BILAN PLHi 2018-2023 (provisoire)

Objectifs de production : 10 logements

> Réalisation : 28 logements

Objectifs logements sociaux : 0 logements

> Réalisation : 0 logements



▶ PLHi 2025-2030

Objectifs de production : 11 logements

- > Dont logements sociaux : 0 logements
- > Potentiel identifié sur la commune : 12 logements dont 12 en diffus

> Dispositifs prévisionnels : **PIG LHI**

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025



GRAND PARIS
**SEINE
& OISE**
COMMUNAUTÉ URBAINE



Poissy



CHIFFRES-CLÉS HABITAT

Population 2021: 40 016 habitants

- > Taux SRU : **31,76%**
- > Politique de la Ville : **Beaugard / Saint-Exupéry (QPV)**
- > Aire d'accueil des gens du voyage : **Non**

	2014	2020	ÉVOLUTION 2014-2020
Nombre de résidences principales	15 933	17 035	6,92%
Taille moyenne des ménages	2,27	2,29	0,88%
Indice de jeunesse	117	125	6,84%



BILAN PLHi 2018-2023 (provisoire)

Objectifs de production : 1 479 logements

> Réalisation : 2 130 logements

Objectifs logements sociaux : 0 logements

> Réalisation : 39 logements

> Dispositifs spécifiques en cours : **Action cœur de ville / PRIOR RU**



PLHi 2025-2030

Objectifs de production : 1 638 logements

- > Dont logements sociaux : **72 logements**
- > Potentiel identifié sur la commune : **1 800 logements dont 27 en diffus**

	Nombre logements
ZAC Rouget de Lisle	1 090 logements
Centre-ville	200 logements
Poissy Sud	483 logements
Autres et diffus	27 logements

> Dispositifs prévisionnels : **Action cœur de ville / PRIOR RU / PIG LHI**

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025



Porcheville



CHIFFRES-CLÉS HABITAT

Population 2021: 3 162 habitants

- > Taux SRU : **26,28%**
- > Politique de la Ville : **Non**
- > Aire d'accueil des gens du voyage : **Non**

	2014	2020	ÉVOLUTION 2014-2020
Nombre de résidences principales	1 035	1 062	2,57%
Taille moyenne des ménages	2,74	2,69	-1,82%
Indice de jeunesse	147	159	8,16%



BILAN PLHi 2018-2023 (provisoire)

Objectifs de production : **85 logements**

> Réalisation : **141 logements**

Objectifs logements sociaux : **45 logements**

> Réalisation : **63 logements**



▶ PLHi 2025-2030

Objectifs de production : **127 logements**

- > Dont logements sociaux : **42 logements**
- > Potentiel identifié sur la commune : **140 logements**
dont 17 en diffus

Nombre logements

OAP Fontaine Saint-Severin 85 logements

Autres et diffus 55 logements

> Dispositifs prévisionnels : **PIG LHI**

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025



Rolleboise



CHIFFRES-CLÉS HABITAT

Population 2021: 356 habitants

- > Taux SRU : **Non soumis**
- > Politique de la Ville : **Non**
- > Aire d'accueil des gens du voyage : **Non**

	2014	2020	ÉVOLUTION 2014-2020
Nombre de résidences principales	160	178	11,48%
Taille moyenne des ménages	2,57	2,07	-19,46%
Indice de jeunesse	106	72	-32,08%



BILAN PLHi 2018-2023 (provisoire)

Objectifs de production : 0 logements

- > Réalisation : 2 logements

Objectifs logements sociaux : 0 logements

- > Réalisation : 0 logements

PLHi 2025-2030

Objectifs de production : 3 logements

- > Dont logements sociaux : 0 logements
- > Potentiel identifié sur la commune : 3 logements dont 3 en diffus
- > Dispositifs prévisionnels : **PIG LHI**

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025



Rosny-sur-Seine



CHIFFRES-CLÉS HABITAT

Population 2021: 6 929 habitants

- > Taux SRU : **23,84%**
- > Politique de la Ville : **Non**
- > Aire d'accueil des gens du voyage : **Non**

	2014	2020	ÉVOLUTION 2014-2020
Nombre de résidences principales	2 115	2 620	23,88%
Taille moyenne des ménages	2,73	2,61	-4,40%
Indice de jeunesse	136	146	7,35%



BILAN PLHi 2018-2023 (provisoire)

Objectifs de production : **151 logements**

> Réalisation : **559 logements**

Objectifs logements sociaux : **86 logements**

> Réalisation : **146 logements**

> Dispositifs spécifiques en cours : **Petite ville de demain**



▶ PLHi 2025-2030

Objectifs de production : **347 logements**

- > Dont logements sociaux : **110 logements**
- > Potentiel identifié sur la commune : **381 logements**
dont 60 en diffus

	Nombre logements
OAP Belvédère	100 logements
OAP Pasteur	77 logements
OAP Centre-Ville / Rue Nationale	85 logements
Autres et diffus	119 logements

> Dispositifs prévisionnels : **Petite ville de demain / PIG LHI / étude pré-opérationnelle OPAH RU**

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025





Saily



CHIFFRES-CLÉS HABITAT

Population 2021: 340 habitants

- > Taux SRU : **Non soumis**
- > Politique de la Ville : **Non**
- > Aire d'accueil des gens du voyage : **Non**

	2014	2020	ÉVOLUTION 2014-2020
Nombre de résidences principales	136	146	7,35%
Taille moyenne des ménages	2,81	2,38	-15,30%
Indice de jeunesse	177	86	-51,41%



BILAN PLHi 2018-2023 (provisoire)

Objectifs de production : 0 logements

- > Réalisation : 17 logements

Objectifs logements sociaux : 0 logements

- > Réalisation : 0 logements

PLHi 2025-2030

Objectifs de production : 6 logements

- > Dont logements sociaux : 0 logements
- > Potentiel identifié sur la commune : 7 logements dont 7 en diffus
- > Dispositifs prévisionnels : **PIG LHI**

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025



GRAND PARIS
**SEINE
& OISE**
COMMUNAUTÉ URBAINE

Saint-Martin-la-Garenne



CHIFFRES-CLÉS HABITAT

Population 2021: 929 habitants

- > Taux SRU : **Non soumis**
- > Politique de la Ville : **Non**
- > Aire d'accueil des gens du voyage : **Non**

	2014	2020	ÉVOLUTION 2014-2020
Nombre de résidences principales	386	375	-2,85%
Taille moyenne des ménages	2,54	2,48	-2,36%
Indice de jeunesse	138	97	-29,71%



BILAN PLHi 2018-2023 (provisoire)

Objectifs de production : 0 logements

- > Réalisation : 16 logements

Objectifs logements sociaux : 0 logements

- > Réalisation : 0 logements

▶ PLHi 2025-2030

Objectifs de production : 5 logements

- > Dont logements sociaux : 0 logements
- > Potentiel identifié sur la commune : 6 logements dont 6 en diffus
- > Dispositifs prévisionnels : **PIG LHI**

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025



GRAND PARIS
**SEINE
& OISE**
COMMUNAUTÉ URBAINE



Soindres



CHIFFRES-CLÉS HABITAT

Population 2021: 713 habitants

- > Taux SRU : **Non soumis**
- > Politique de la Ville : **Non**
- > Aire d'accueil des gens du voyage : **Non**

	2014	2020	ÉVOLUTION 2014-2020
Nombre de résidences principales	230	249	8,26%
Taille moyenne des ménages	2,91	2,81	-3,44%
Indice de jeunesse	150	133	-11,33%



BILAN PLHi 2018-2023 (provisoire)

Objectifs de production : 0 logements

- > Réalisation : **26 logements**

Objectifs logements sociaux : 0 logements

- > Réalisation : **0 logements**

▶ PLHi 2025-2030

Objectifs de production : 5 logements

- > Dont logements sociaux : **0 logements**
- > Potentiel identifié sur la commune : **6 logements dont 6 en diffus**
- > Dispositifs prévisionnels : **PIG LHI**

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025



GRAND PARIS
**SEINE
& OISE**
COMMUNAUTÉ URBAINE

Le Tertre-Saint-Denis



CHIFFRES-CLÉS HABITAT

Population 2021: 121 habitants

- > Taux SRU : **Non soumis**
- > Politique de la Ville : **Non**
- > Aire d'accueil des gens du voyage : **Non**

	2014	2020	ÉVOLUTION 2014-2020
Nombre de résidences principales	40	45	11,54%
Taille moyenne des ménages	2,97	2,72	-8,42%
Indice de jeunesse	250	194	-22,40%



BILAN PLHi 2018-2023 (provisoire)

Objectifs de production : 0 logements

> Réalisation : 9 logements

Objectifs logements sociaux : 0 logements

> Réalisation : 0 logements



▶ PLHi 2025-2030

Objectifs de production : 6 logements

- > Dont logements sociaux : 0 logements
- > Potentiel identifié sur la commune : 7 logements dont 4 en diffus

> Dispositifs prévisionnels : **PIG LHI**

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025



Tessancourt-sur-Aubette



CHIFFRES-CLÉS HABITAT

Population 2021: 998 habitants

- > Taux SRU : **Non soumis**
- > Politique de la Ville : **Non**
- > Aire d'accueil des gens du voyage : **Non**

	2014	2020	ÉVOLUTION 2014-2020
Nombre de résidences principales	355	375	5,25%
Taille moyenne des ménages	2,76	2,74	-0,72%
Indice de jeunesse	121	105	-13,22%



BILAN PLHi 2018-2023 (provisoire)

Objectifs de production : 4 logements

- > Réalisation : 10 logements

Objectifs logements sociaux : 4 logements

- > Réalisation : 0 logements

▶ PLHi 2025-2030

Objectifs de production : 9 logements

- > Dont logements sociaux : 4 logements
- > Potentiel identifié sur la commune : 10 logements dont 6 en diffus
- > Dispositifs prévisionnels : **PIG LHI**

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025



GRAND PARIS
**SEINE
& OISE**
COMMUNAUTÉ URBAINE

Triel-sur-Seine



CHIFFRES-CLÉS HABITAT

Population 2021: 12 388 habitants

- > Taux SRU : **14,33%**
- > Politique de la Ville : **Non**
- > Aire d'accueil des gens du voyage : **Non**

	2014	2020	ÉVOLUTION 2014-2020
Nombre de résidences principales	4 530	4 887	7,89%
Taille moyenne des ménages	2,58	2,5	-3,10%
Indice de jeunesse	137	140	2,19%



BILAN PLHi 2018-2023 (provisoire)

Objectifs de production : **522 logements**

> Réalisation : **182 logements**

Objectifs logements sociaux : **322 logements**

> Réalisation : **46 logements**



▶ PLHi 2025-2030

Objectifs de production : **691 logements**

- > Dont logements sociaux : **452 logements**
- > Potentiel identifié sur la commune : **759 logements**
dont 60 en diffus

	Nombre logements
Feucherets Bassins	250 logements
Cœur de ville élargie	286 logements
Secteur Nord	28 logements
Secteur Sud Est	105 logements
Autres et diffus	90 logements

> Dispositifs prévisionnels : **PIG LHI / création aire de grand passage**

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025



GRAND PARIS
**SEINE
& OISE**
COMMUNAUTÉ URBAINE

Vaux-sur-Seine



CHIFFRES-CLÉS HABITAT

Population 2021: 5 083 habitants

- > Taux SRU : **18,23%**
- > Politique de la Ville : **Non**
- > Aire d'accueil des gens du voyage : **Non**

	2014	2020	ÉVOLUTION 2014-2020
Nombre de résidences principales	1 833	1 974	7,69%
Taille moyenne des ménages	2,51	2,49	-0,80%
Indice de jeunesse	123	115	-6,50%



BILAN PLHi 2018-2023 (provisoire)

Objectifs de production : **121 logements**

> Réalisation : **254 logements**

Objectifs logements sociaux : **89 logements**

> Réalisation : **163 logements**



PLHi 2025-2030

Objectifs de production : **126 logements**

- > Dont logements sociaux : **23 logements**
- > Potentiel identifié sur la commune : **138 logements**
dont 48 en diffus

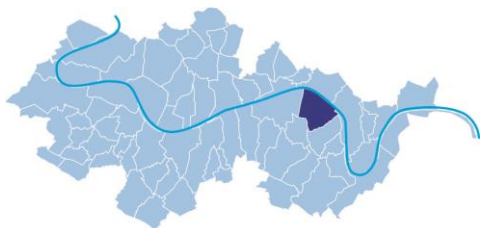
> Dispositifs prévisionnels : **PIG LHI**

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025



GRAND PARIS
**SEINE
& OISE**
COMMUNAUTÉ URBAINE

Verneuil-sur-Seine



CHIFFRES-CLÉS HABITAT

Population 2021: 15 914 habitants

- > Taux SRU : **25,46%**
- > Politique de la Ville : **Non**
- > Aire d'accueil des gens du voyage : **Non**

	2014	2020	ÉVOLUTION 2014-2020
Nombre de résidences principales	6 136	6 560	6,91%
Taille moyenne des ménages	2,4	2,39	-0,42%
Indice de jeunesse	137	131	-4,38%



BILAN PLHi 2018-2023 (provisoire)

Objectifs de production : **278 logements**

> Réalisation : **575 logements**

Objectifs logements sociaux : **59 logements**

> Réalisation : **73 logements**



▶ PLHi 2025-2030

Objectifs de production : **711 logements**

- > Dont logements sociaux : **18 logements**
- > Potentiel identifié sur la commune : **782 logements**
dont 12 en diffus

	Nombre logements
Zone des 3 étangs	Entre 500 et 1000 logements
La Garenne - L'Etang 2	70 logements
Autres et diffus	12 logements

> Dispositifs prévisionnels : **PIG LHI**

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025



Vernouillet



CHIFFRES-CLÉS HABITAT

Population 2021: 10 025 habitants

- > Taux SRU : **25,99%**
- > Politique de la Ville : **Cité du parc (QPV)**
- > Aire d'accueil des gens du voyage : **Aménagement en cours de terrains locatifs familiaux**

	2014	2020	ÉVOLUTION 2014-2020
Nombre de résidences principales	3 447	3 607	4,64%
Taille moyenne des ménages	2,75	2,73	-0,73%
Indice de jeunesse	153	150	-1,96%



BILAN PLHi 2018-2023 (provisoire)

Objectifs de production : **105 logements**

> Réalisation : **336 logements**

Objectifs logements sociaux : **12 logements**

> Réalisation : **57 logements**

> Dispositifs spécifiques en cours : **PRIOR RU**



▶ PLHi 2025-2030

Objectifs de production : **548 logements**

- > Dont logements sociaux : **77 logements**
- > Potentiel identifié sur la commune : **602 logements dont 27 en diffus**

	Nombre logements
Grosse Pierre – 1ère phase	125 logements
Résidence du Parc	250 logements
Autres et diffus	227 logements

> Dispositifs prévisionnels : **PRIOR RU / PIG LHI / Mise en service des terrains locatifs familiaux**

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025





Vert



CHIFFRES-CLÉS HABITAT

Population 2021: 851 habitants

- > Taux SRU : **Non soumis**
- > Politique de la Ville : **Non**
- > Aire d'accueil des gens du voyage : **Non**

	2014	2020	ÉVOLUTION 2014-2020
Nombre de résidences principales	335	347	3,54%
Taille moyenne des ménages	2,45	2,45	0,00%
Indice de jeunesse	97	86	-11,34%



BILAN PLHi 2018-2023 (provisoire)

Objectifs de production : 0 logements

> Réalisation : 11 logements

Objectifs logements sociaux : 0 logements

> Réalisation : 0 logements

PLHi 2025-2030

Objectifs de production : 11 logements

- > Dont logements sociaux : 0 logements
- > Potentiel identifié sur la commune : 12 logements dont 12 en diffus

> Dispositifs prévisionnels : **PIG LHI**

Villennes-sur-Seine



CHIFFRES-CLÉS HABITAT

Population 2021: 5 628 habitants

- > Taux SRU : **16,37%**
- > Politique de la Ville : **Non**
- > Aire d'accueil des gens du voyage : **Non**

	2014	2020	ÉVOLUTION 2014-2020
Nombre de résidences principales	1 965	2 227	13,33%
Taille moyenne des ménages	2,59	2,42	-6,56%
Indice de jeunesse	128	104	-18,75%



BILAN PLHi 2018-2023 (provisoire)

Objectifs de production : **59 logements**

> Réalisation : **719 logements**

Objectifs logements sociaux : **34 logements**

> Réalisation : **244 logements**



▶ PLHi 2025-2030

Objectifs de production : **229 logements**

- > Dont logements sociaux : **83 logements**
- > Potentiel identifié sur la commune : **252 logements**
dont 72 en diffus

Nombre logements

Clémenterie	85 logements
-------------	--------------

Autres et diffus 95 logements

> Dispositifs prévisionnels : **PIG LHI**

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025





FICHES COMMUNALES



Programme Local de l'Habitat intercommunal **2025-2030**

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20250127-CM_20250127_05-DE
Date de télétransmission : 01/02/2025
Date de réception préfecture : 01/02/2025

Document publié sur le [site de la ville](#) le 05/02/2025