



PLHi

PROGRAMME LOCAL
DE L'HABITAT
INTERCOMMUNAL

Construire ensemble
Grand Paris Seine & Oise



Version approuvée

en Conseil Communautaire du 14 février 2019





PLHi

PROGRAMME LOCAL
DE L'HABITAT
INTERCOMMUNAL

Construire ensemble
Grand Paris Seine & Oise



Diagnostic



TABLE DES MATIERES

INTRODUCTION.....	3
GRAND PARIS SEINE ET OISE, UN TERRITOIRE STRATEGIQUE DE DEVELOPPEMENT	21
LES DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES ET SOCIO-ECONOMIQUES	35
L’OFFRE EN LOGEMENTS ET LES MARCHES IMMOBILIERS	51
ELEMENTS CLES SUR LE PARC DE LOGEMENTS.....	76
LE PARC LOCATIF SOCIAL	80
LE PARC PRIVE	100
LOGER LES PUBLICS SPECIFIQUES	118
EN SYNTHESE	141
ANNEXES	158

INTRODUCTION

I. QU'EST-CE QU'UN PLHi ?

A. Un document stratégique

Le Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHi) est un **document stratégique de planification visant à répondre aux besoins en logements et à favoriser la mixité sociale**.

Il a pour objectif de répartir de façon équilibrée et diversifiée les logements entre l'ensemble des communes et entre les quartiers d'une commune. A ce titre, le PLHi constitue l'outil le plus structuré pour définir la politique locale de l'habitat.

L'élaboration d'un PLHi est obligatoire pour :

- ▶ Les métropoles ;
- ▶ **Les communautés urbaines ;**
- ▶ Les communautés d'agglomération ;
- ▶ Les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants, comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants.

Elaboré pour une durée au moins égale à 6 ans, le PLHi est un outil de définition et de conduite des politiques locales de l'habitat qui doit recouvrir l'ensemble des communes membres de l'EPCI.

Document opérationnel de programmation, le PLHi décline les actions à l'échelle de l'intercommunalité et des communes (nombre de logements à construire et typologie...), 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,
- ▶ 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 collectivité pour suivre les effets des politiques mises en place. **Une évaluation à mi-parcours et en fin de PLHi doit par ailleurs être menée.**

B. Le cadre partenarial

Le PLHi est élaboré et piloté par les collectivités locales. Il est un support de coordination des politiques publiques, qui structure le débat public, articule les politiques sectorielles (logement social, habitat privé, etc..) et les plans départementaux (Schéma d'accueil des Gens du Voyage, Plan Départemental de l'Hébergement et d'Action des Personnes Défavorisées – PDHALPD en cours d'approbation, etc...).

Il est également un cadre de contractualisation collectivité – Etat. L'Etat s'assure en effet de la prise en compte des enjeux de solidarité nationale tout au long de l'élaboration et de la mise en œuvre (porter à connaissance, prise en compte des observations du Préfet lors du CRHH, approbation du bilan à mi-parcours). Il constitue un partenaire de premier ordre avec ses diverses émanations (ANAH, ANRU...) et secteurs d'intervention (logement social, résidence sociale...).

Enfin, le PLHi correspond à un cadre de contractualisation avec les bailleurs : les EPCI sont associés à l'élaboration des documents de

programmation des bailleurs présents sur le territoire, lesquels doivent tenir compte du PLHi.

Au travers son élaboration, **le PLHi réunit l'ensemble des acteurs partenaires de l'habitat : commune, Département, Etat, Région, acteurs publics et privés de l'habitat.**

C. Compatibilité des documents

Le PLHi doit s'intégrer de façon cohérente aux autres politiques urbaines, telles que la planification et l'urbanisme réglementaire, le développement économique et social, l'action foncière, l'urbanisme opérationnel ou encore les transports. Par conséquent, le PLHi doit tendre vers une approche transversale et conforme des documents en vigueur.

1. Compatibilité du PLHi avec le PLUi

Le Plan Local de l'Urbanisme intercommunal (PLUi) constitue un document multidimensionnel devant traduire l'expression du projet politique d'aménagement et de développement du territoire à l'horizon 2030.

A ce titre, **le PLUi (2020) devra être compatible avec le PLHi et lui donner les potentialités foncières nécessaires pour permettre la réalisation de projets ; déployer les outils en faveur du développement résidentiel et de la rénovation de logements.**

2. Prise en compte du SRHH

La loi MAPTAM du 27 janvier 2014 crée le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH), chargé d'élaborer le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH).

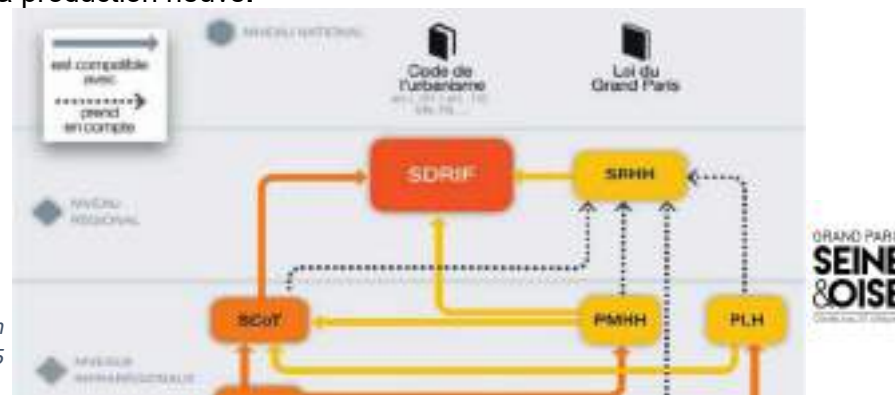
Celui-ci constitue le document programmatique régional « *chargé d'assurer la cohérence des politiques de l'habitat et de l'hébergement en Ile de France* ».

Le SRHH doit être compatible avec le SDRIF : il doit s'inscrire dans le respect de ses orientations et ne pas contrevenir à sa mise en œuvre. En effet, la loi MAPTAM lui donne pour objectif de prolonger et d'affiner l'exercice engagé par l'Etat de déclinaison par territoire des objectifs de construction (TOL fixée par la Loi du Grand Paris) et de préciser la part des logements à construire : **les objectifs du SRHH doivent être pris en compte par le PLHi, lequel devra être compatible avec le SRHH dès 2018.**

Pour le territoire de Grand Paris Seine et Oise, le SRHH adopté en novembre 2017 pour un an, propose (*annexe 1*) :

- ▶ D'autoriser annuellement 2300 logements, déclinaison locale de la TOL du Grand Paris,
- ▶ De construire annuellement à minima 870 logements sociaux à l'échelle intercommunale (37.8% de la production neuve), dont 446 dans les communes déficitaires,
- ▶ Un objectif de 1108 logements locatifs sociaux annuels (48% de la production neuve),
- ▶ De réhabiliter à minima 3 600 logements par an (les seuils suivants sont ceux définis à minima par le SRHH : 1 900 logements privés individuels, 600 logements privés collectifs, 1 100 logements sociaux).

Néanmoins, la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise, lors de la consultation initiée par le CRHH, a émis **un avis négatif au projet de SRHH établi en 2016**, sur le critère de la part de LLS (40%) dans la production neuve.



D. Contenu du PLHi

Conformément au décret du 4 avril 2005, le PLHi se décompose en 3 parties.

1. Le diagnostic

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

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 de la problématique de l'habitat, il amorce le débat sur les principales problématiques auxquelles l'EPCI est aujourd'hui confronté.

Pour son élaboration en régie, la collectivité s'est appuyée sur deux observatoires hérités de l'Agence d'Urbanisme Seine Aval, et désormais intégrés à la collectivité : l'Observatoire des Projets, de la Construction et des Marchés Immobiliers, ainsi que l'Observatoire du Logement Social. Ce diagnostic a été complété par un référentiel foncier, réalisé par le bureau d'étude Avant-Projet – Kadata, avec pour objectif la structuration et l'actualisation des données foncières existantes.

Ainsi, au regard du large périmètre couvert et des dynamiques sous-jacentes aux bassins de vie, autour desquels se sont formalisés les

anciens EPCI, le diagnostic présente à certains moments une analyse par secteur géographique ou par typologie urbaine.

► L'analyse par secteur géographique

Elle permet une approche intermédiaire entre l'échelle intercommunale (GPS&O) et la multiplicité de communes. Pour les marchés immobiliers en particulier, l'approche par secteur géographique permet d'analyser l'impact de la capitale sur la variation des prix. Cette approche constitue également une opportunité pour évaluer des bases de données antérieures.

Ainsi, 3 secteurs géographiques se dessinent sur le périmètre de la CU :

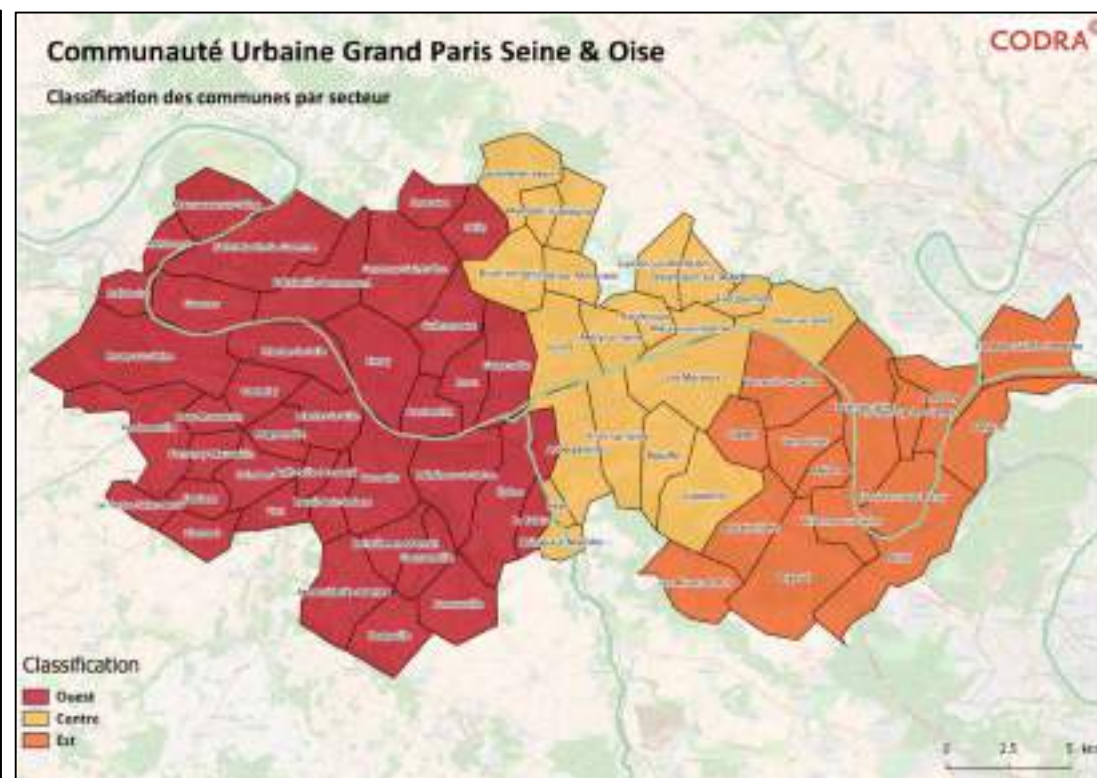
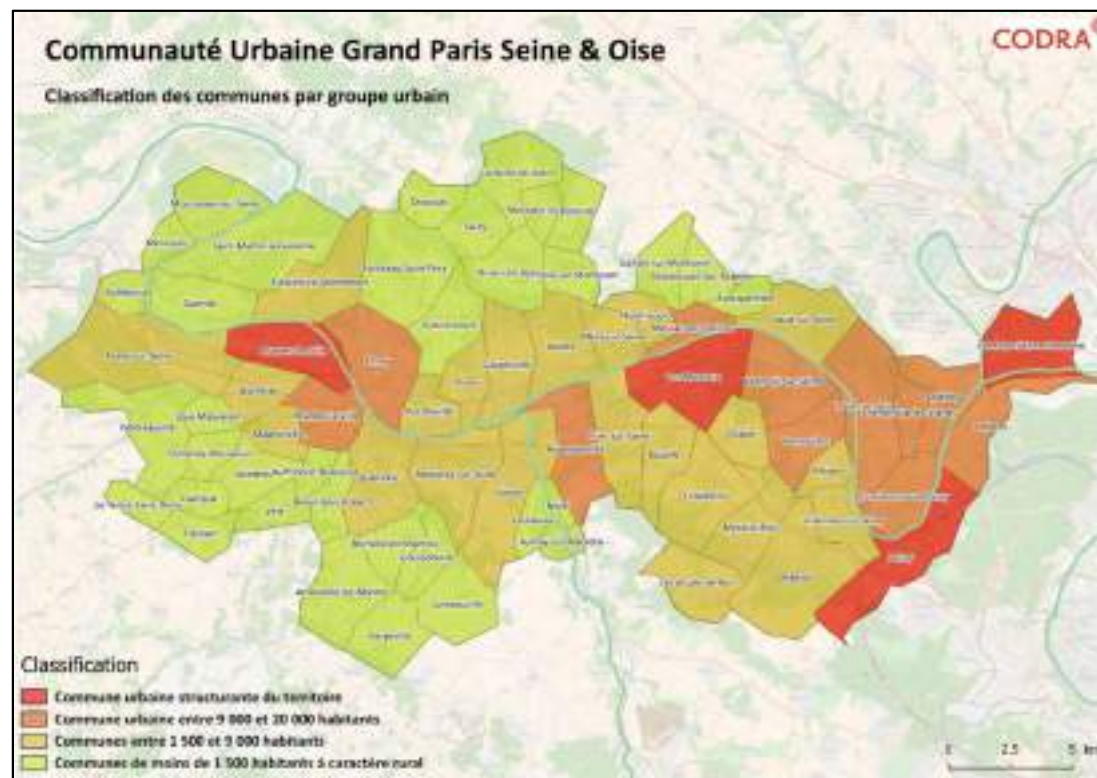
1. Secteur Ouest, correspondant au Mantois (Ex CAMY + ex CCCV),
2. Secteur Est, polarisé par la ville de Poissy (Ex CAPAC + ex CA2RS),
3. Secteur Centre s'étend de part et d'autre de la Seine, autour des Mureaux (Ex SVCA + ex CCSM).

► Analyse par ensemble urbain

La Communauté Urbaine est un ensemble urbain hétérogène, composée de 15 communes 8 000 habitants et 39 communes de moins de 2 000 habitants. L'attractivité de ces territoires est dépendante de la conjugaison de plusieurs facteurs (emploi, transports, équipements et infrastructures) et c'est en ce sens qu'il s'agit d'un enjeu majeur, notamment en termes de dynamique démographique.

La classification « urbain », « périurbain », « rural » résulte d'un scoring de 3 variables :

1. Critère démographie (RGP 2013)
2. Critère gare
3. Critère continuité urbaine



Carte 1: Classification des communes par groupe urbain et par secteur
Source : CU GPS&O – SIG, 2016

2. Les orientations

Les orientations énoncent les principes et les objectifs du programme retenu, visant notamment à :

- ▶ Assurer un niveau de développement résidentiel en adéquation avec l'ensemble des politiques publiques,
- ▶ Permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements,
- ▶ Répondre aux besoins des publics spécifiques, en particulier les personnes mal-logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières pour accéder au logement,

Les orientations indiquent l'ambition de développement résidentiel, la politique envisagée en matière de requalification du parc existant (public et privé), les outils de lutte contre l'habitat indigne et le renouvellement urbain, les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des publics dit spécifiques (personnes âgées, handicapées, jeunes et étudiants, gens du voyage).

3. Le programme d'actions

Le programme d'actions constitue le volet opérationnel du PLHi.

Il indique entre autres :

- ▶ Les objectifs quantifiés, la localisation de l'offre et la typologie de l'offre nouvelle de logements,
- ▶ Les actions prévues en matière foncière permettant la réalisation des objectifs de production,
- ▶ La liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements public ou privé existant,
- ▶ Les outils de gouvernance permettant d'assurer la mise en œuvre du PLHi.

La définition des orientations et du programme d'actions s'appuie sur le porter à connaissance formulé par les services de l'Etat et des entretiens réalisés avec les communes, ainsi que des groupes de travail techniques avec les acteurs de l'habitat intervenant sur le territoire.

Il précise également les modalités de suivi et d'évaluation du document.

E. Un contexte législatif en pleine évolution

► Loi de mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social (2013)

La Loi augmente le seuil minimal de logements sociaux à 25 % des résidences principales sur les communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Île-de-France.

La Loi introduit une typologie de financement des logements sociaux dès le 1^{er} janvier 2014 : minimum 30% de PLAI et maximum 30% de PLS (maximum de 20% de PLS pour les communes dont le taux de logements locatifs sociaux est inférieur à 10% et carencées).

► Loi de Programmation pour la ville et la cohésion urbaine (2014),

La Loi de Programmation pour la ville et la cohésion urbaine définit les quartiers prioritaires de la ville et pilote l'élaboration des contrats de ville. A ce titre, elle entend poursuivre la rénovation urbaine, concentrer les crédits de la politique de la ville sur un nombre resserré de territoires et lutter contre les discriminations.

► Loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (2014)

Afin de densifier en zone urbaine, la loi supprime la taille minimale de terrain et le coefficient d'occupant du sol (COS). Elle durcit aussi l'urbanisation en extension urbaine dans les zones 2AU qui seront considérées comme naturelle ou agricole si elles n'ont pas fait l'objet d'un projet d'aménagement ou d'acquisition foncière dans les 9 ans.

► Plan de relance pour le logement du 24 août 2014

Le plan de relance remplace le dispositif fiscal d'investissement locatif « Dufloc » par le « Pinel » depuis le 1^{er} septembre 2014, dans l'objectif de favoriser l'acquisition de logements neufs.

Il permet également d'appliquer la TVA à 5.5% pour l'accession à la propriété d'un logement neuf pour les ménages modestes dans les quartiers prioritaires de la ville. Le plan vise aussi à produire davantage de logements à loyer intermédiaire, défini par l'ordonnance du 20 février 2014.

Cette ordonnance autorise la prise en compte des logements intermédiaires dans la typologie des logements pouvant faire l'objet d'une programmation sur un territoire couvert par un PLHi.

► Loi relative à l'Adaptation et de la Société au Vieillessement (2015)

La Loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement a pour objectif d'anticiper les conséquences du vieillissement de la population et d'inscrire cette période de vie dans un parcours répondant le plus possible aux attentes des personnes en matière de logement, de transports, de vie sociale et citoyenne, d'accompagnement.

La Loi donne un nouveau souffle aux logements foyers renommés « résidences autonomie » et renforce leur rôle dans l'offre d'habitat intermédiaire entre le domicile et l'institution pour personnes âgées autonomes et semi-autonomes.

La Loi du 28 décembre 2015 modifie également les règles d'attribution pour permettre aux personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou à un handicap de bénéficier, par priorité, d'un logement social adapté.

Pour les logements sociaux du contingent réservé au préfet, celui-ci peut s'engager, en fonction de son appréciation des besoins locaux

de logements adaptés à ce type de population, à proposer prioritairement les logements construits ou aménagés spécifiquement pour cet usage à des personnes en perte d'autonomie.

Le PLH doit indiquer, au titre des moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, « *les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes en situation de perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, par le développement d'une offre nouvelle et l'adaptation des logements existants* ».

► **Loi Egalité Citoyenneté.**

La Loi prévoit de réaliser au moins 25 % des attributions en dehors des quartiers prioritaires de la ville au profit des demandeurs de logement social les plus pauvres (1^{er} quartile) et des personnes relogées dans le cadre des opérations de renouvellement urbain. Ce taux peut éventuellement être adapté compte tenu de la situation locale, dans le cadre des orientations adoptées par la CIL. La CIL doit également définir un objectif quantifié d'attributions en QPV à des demandeurs autres que ceux appartenant au 1^{er} quartile (à défaut 50%).

Par ailleurs, la Loi prévoit que chaque bailleur et chaque réservataire consacre 25% de leurs attributions aux ménages prioritaires (en premier lieu les DALO).

La Loi prévoit enfin de renforcer les conditions d'application de la Loi SRU en visant spécifiquement les communes dans lesquelles la demande en logement social est forte, mais où l'offre disponible est encore défailante et, a contrario, d'exempter les communes où la

situation du marché du logement ne justifie pas le développement d'une offre locative sociale.

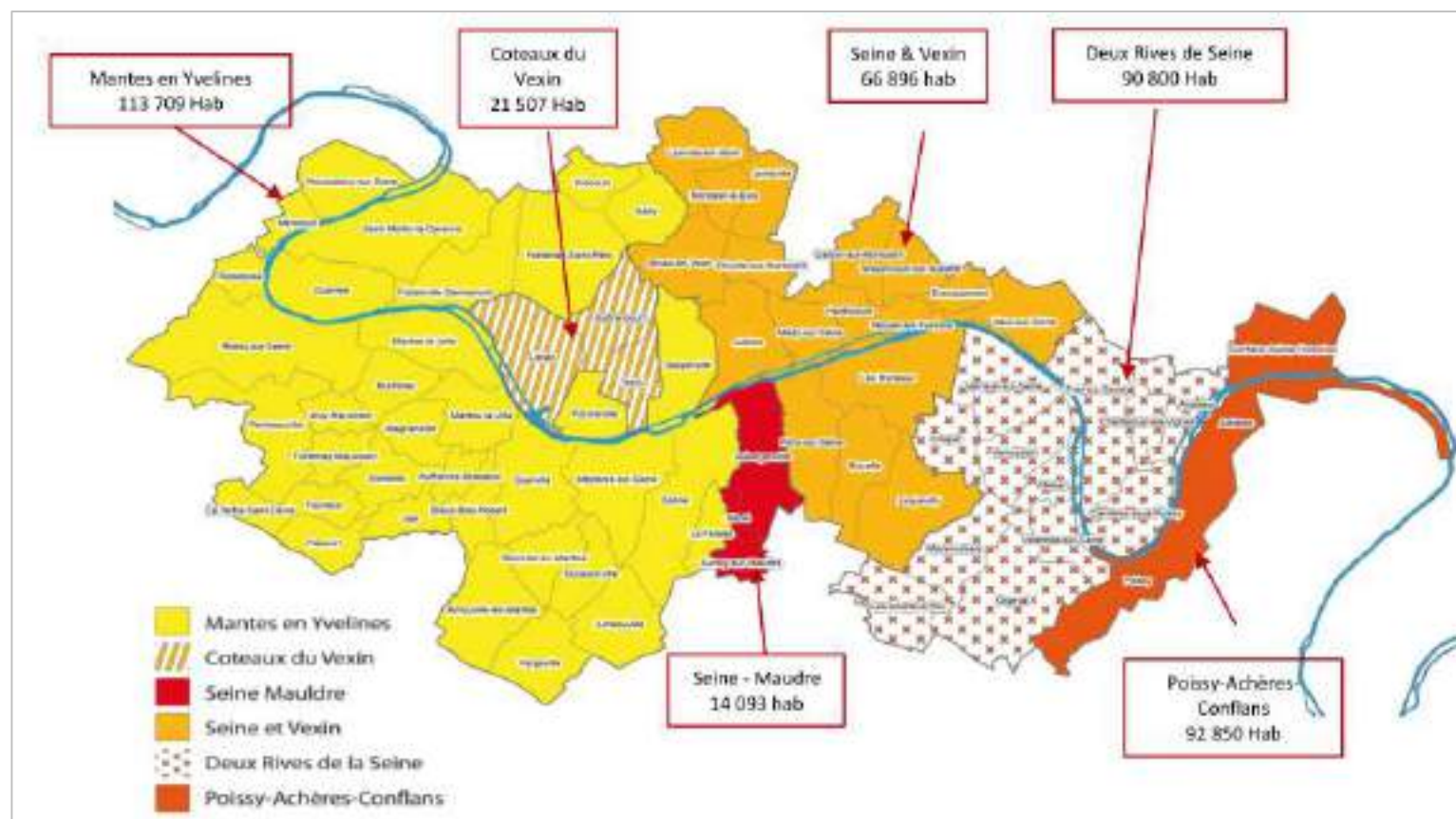
Enfin, le projet de la Loi ELAN, prévu d'ici la fin du 1^{er} semestre 2018, sera à intégrer dans la mise en œuvre du PLHi, dès parution des décrets.

II. LE CONTEXTE D'ELABORATION DU PLHI 2018-2023

A. La première Communauté Urbaine d'Ile de France

La Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise est une nouvelle intercommunalité, créée le 1^{er} janvier 2016 par arrêté préfectoral portant fusion de 6 EPCI :

- ▶ Communauté d'Agglomération de Mantes en Yvelines (CAMY),
- ▶ Communauté d'Agglomération des Deux Rives de Seine (CA2RS),
- ▶ Communauté d'Agglomération de Poissy, Achères, Conflans Sainte Honorine (CAPAC),
- ▶ Seine et Vexin Communauté d'Agglomération (SVCA),
- ▶ Communauté de Communes des Coteaux du Vexin (CCCV),
- ▶ Communauté de Communes Seine-Mauldre (CCSM).



Carte 2: Communauté Urbaine au 01/01/2016
Source : CU GPS&O – SIG, 2016

La Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise se situe dans la grande couronne de la Région Ile de France, dans le nord du département des Yvelines, et couvre une superficie de 500km² environ.

Territoire métropolisé dont la ville centre de référence (Paris) ne se situe pas sur son territoire mais à l'extérieur, **GPS&O est néanmoins l'un des maillons stratégiques du Grand Paris, au cœur des grands projets de la Vallée de la Seine**, dont le fleuve et ses paysages de coteaux constituent le linéaire structurant du territoire.

Ouvert sur la Normandie à l'Ouest et soutenue par l'attractivité de la métropole parisienne à l'Est, Grand Paris Seine et Oise se situe au carrefour de plusieurs pôles de développement dynamiques du Grand Ouest francilien et de l'axe Paris-Normandie (A13 et ligne ferroviaire Paris-Rouen-Le Havre).

L'intercommunalité est également proche de Cergy-Pontoise, Saint Germain-en-Laye et Saint-Quentin-en-Yvelines, avec lesquelles elle entretient des flux pendulaires croissants.

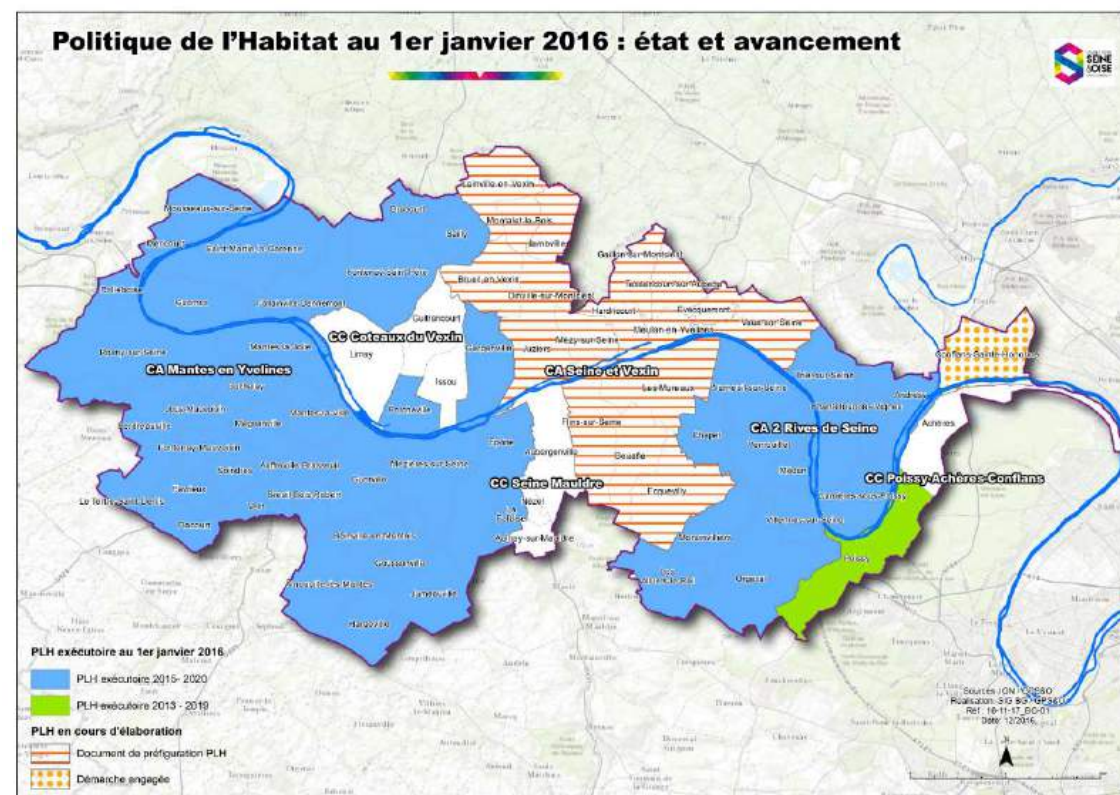
Avec 405 183 habitants répartis sur 73 communes, Grand Paris Seine et Oise est la première Communauté Urbaine d'Ile-de-France en superficie et en nombre d'habitants.



B. Un héritage contrasté des politiques de l'habitat

Depuis le 1^{er} janvier 2016, Grand Paris Seine et Oise est compétente en matière d'équilibre social de l'habitat et intervient à ce titre dans les domaines suivants :

- ▶ Politique du logement d'intérêt communautaire (accueil et enregistrement de la demande, gestion et attribution des logements sociaux, action en faveur des personnes défavorisées),
- ▶ **Elaboration et suivi du Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHi),**
- ▶ Aides financières et actions en faveur du logement social (neuf et réhabilitation),
- ▶ Amélioration du parc de logement bâti (aides à la rénovation thermique des logements privés - OPAH, actions de réhabilitation et résorption de l'habitat insalubre),
- ▶ L'aménagement, l'entretien des aires d'accueil des gens du voyage,
- ▶ Action en faveur des personnes fragiles.



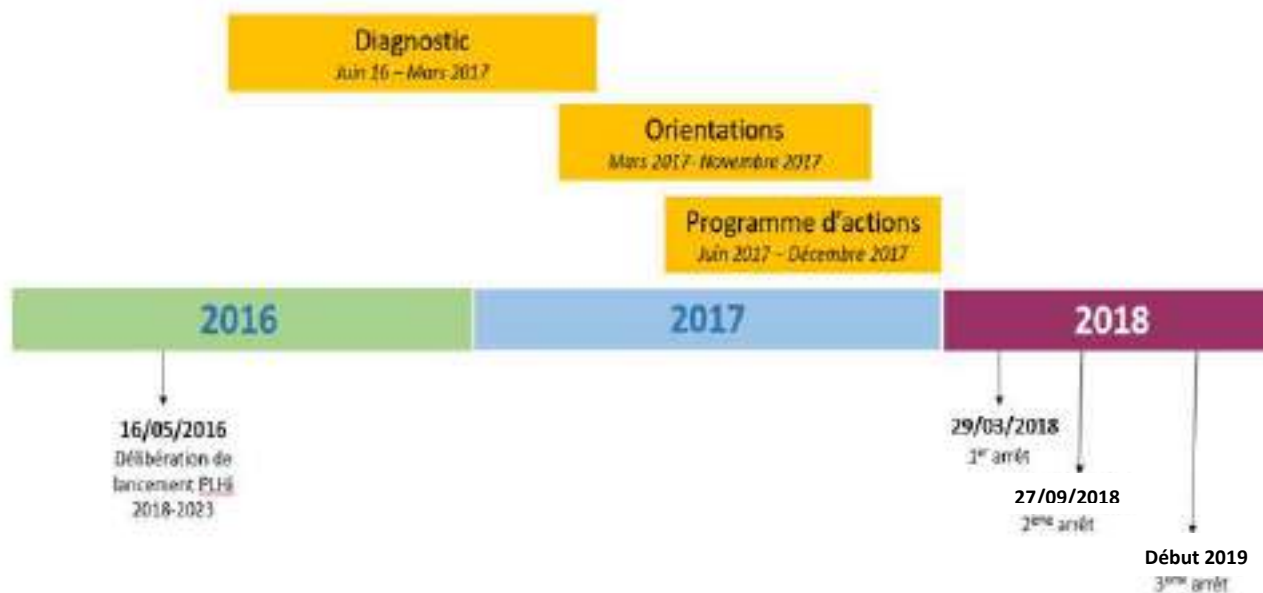
Carte 4 : Un héritage contrasté des politiques de l'habitat
Source : CU GPS&O – SIG, 2016

Préalablement à la création de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise, plusieurs démarches relatives à l'élaboration d'un document d'orientation stratégique de l'habitat prévalaient dans 3 des 6 EPCI :

- ▶ PLHi 2015-2020 sur les périmètres des ex-Communauté d'Agglomération Mantes en Yvelines et ex-Communauté d'Agglomération 2 Rives de Seine,
- ▶ PLH 2013-2019 sur la Commune de Poissy,
- ▶ PLH non exécutoire à Conflans-Saint-Honorine
- ▶ Document de préfiguration au PLH (charte de l'habitat) sur le périmètre de l'ex-Communauté d'Agglomération Seine et Vexin.

Selon l'article L 302-4-2 II du Code de la Construction et de l'Habitation, les deux PLH exécutoires octroient et étendent le caractère exécutif de leur périmètre à celui de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise, « *reprenant les orientations et le programme d'action de ce ou ces programmes locaux de l'habitat préexistants* ». Selon ce même article, « *les dispositifs des programmes locaux de l'habitat exécutoires préexistants demeurent applicables* » pendant deux ans, « *dans l'attente de l'entrée en vigueur d'un programme local de l'habitat exécutoire couvrant l'ensemble de son périmètre* ».

Par délibération du Conseil Communautaire le 12 mai 2016, la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise a engagé l'élaboration de son Programme Local de l'Habitat intercommunal pour la période 2018-2023.



III. LA DEFINITION DU PROJET DE TERRITOIRE

La création de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise constitue une occasion de construire le projet de territoire pour les prochaines décennies.

Conformément aux évolutions législatives et considérant les objectifs fixés par les documents d'orientations régionaux, la Communauté Urbaine a initié, concomitamment à la prescription du PLHi, des études devant aboutir à un développement équilibré et harmonieux.

Le territoire s'apprête par ailleurs à accueillir le prolongement du RER E : celui-ci une opportunité pour le développement territorial et les connexions interdépartementales.

A. Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Compétente de plein droit en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) depuis le 1^{er} janvier 2016, la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise, conformément à l'article L.153-8 du Code de l'Urbanisme, élabore à son initiative et sous sa responsabilité le PLU intercommunal (PLUi) en collaboration avec les 73 communes qui la composent.

La création de la Communauté Urbaine nécessite la co-construction d'un projet de territoire partagé par les 73 communes pour les prochaines décennies. En ce sens, le Plan Local de l'Urbanisme intercommunal, prescrit en avril 2016, constitue le document multidimensionnel devant traduire l'expression du projet politique d'aménagement et de développement du territoire, dont le le PLHi constituera l'outil concourant à la mise en œuvre stratégique du volet « habitat ».

Le PADD, débattu le 27 mars 2017 prévoit entre autres :

1. Mettre en œuvre une intensification urbaine

- ▶ Optimiser les tissus bâtis existants et densifier les secteurs stratégiques s'avère incontournable pour lutter contre l'étalement urbain et préserver les espaces naturels.

L'objectif n'est pas de construire partout, mais d'équilibrer les dynamiques d'intensification urbaine et la valorisation d'espaces de respiration. Cet équilibre se réalisera à travers l'intensification du développement dans les centres urbains et les quartiers gares, qui accueilleront de l'habitat, plus d'activités économiques et participeront ainsi à l'intensification du développement urbain.

- ▶ La ré-urbanisation des zones commerciales qui interviendra en parallèle renforcera cet équilibre entre intensification urbaine et valorisation des espaces de respirations. Préserver l'identité des villages et des bourgs suppose de consolider leurs centres et leurs petits commerces. Développer est possible, en construisant la ville sur la ville et en laissant les villages mieux exploiter leurs parcelles encore non urbanisées ou sous utilisées ou encore par reconversion de bâtiments.

2. Objectifs de limitation de la consommation d'espace

- ▶ Réduire la consommation des espaces urbanisés par rapport à celle des 10 dernières années, qui était de 65,5 hectares par an (référence prise des espaces consommés hors carrières entre 2003 et 2012).
- ▶ Limiter les extensions urbaines à vocation d'habitat en privilégiant l'intensification urbaine dans les enveloppes urbaines existantes.

- ▶ Optimiser les zones d'activités économiques existantes dans un objectif de modération de la consommation des espaces naturels et agricoles.
- ▶ Respecter les obligations fixées par le SDRIF en matière de densification et d'extension urbaine, notamment pour les bourgs, villages et hameaux.
- ▶ Ne pas urbaniser de nouveaux espaces à vocation d'habitat en dehors des zones blanches de la Charte du Parc Naturel Régional du Vexin Français, pour les communes du PNR.

3. Organiser les pôles gares comme secteurs privilégiés de l'intensification urbaine

Pour optimiser les infrastructures, les réseaux de transports et d'énergies et renforcer la mixité fonctionnelle au sein des espaces urbains, il est nécessaire de bien identifier les secteurs d'intensification urbaine.

Il s'agira prioritairement d'accroître l'offre de services, de logements, d'équipements et l'offre économique à proximité des pôles gares.

4. Une intensification urbaine cohérente

- ▶ Privilégier une densification dans les zones urbaines déjà desservies par les réseaux de transports en commun et les centres générateurs de déplacements (centres-villes, pôles de transports collectifs, équipements publics et établissements d'enseignement, pôles d'emploi et de commerces).
- ▶ Favoriser la reconquête des friches et délaissés urbains, notamment les dents creuses ou sites mutables.
- ▶ Optimiser et poursuivre le développement des réseaux de chaleur.

- ▶ Conditionner les projets d'envergure à la bonne desserte en assainissement collectif.
- ▶ Encourager le tri des déchets par l'intégration d'espaces de stockage dans les projets urbains.
- ▶ Répondre aux nouveaux besoins en matière de collecte et de valorisation des déchets par l'aménagement ou la création d'équipements adaptés.

Le PLUi entrera en vigueur au 1^{er} janvier 2020.

B. Plan Climat Air Energie Territoire

Le Conseil Communautaire du 14 avril 2016 a validé l'engagement de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise dans l'élaboration et la réalisation de son Plan Climat-Air-Energie-Territoire (PCAET). Avec la Loi MAPTAM, la compétence environnement devient en partie obligatoire pour la Communauté Urbaine.

Les PCAET sont instaurés par la Loi de transition énergétique pour la croissance verte, considérés comme l'outil adapté pour la mise en place d'une planification territoriale de la transition énergétique. Grand Paris Seine & Oise devra avoir adopté avant le 31/12/2018 son premier PCAET portant sur la période 2019-2024 et coordonner la démarche de transition énergétique de son territoire.

Le PCAET, comme le PLUi et le PLHi s'inscrit dans une démarche collaborative d'élaboration du projet de territoire. Il permet d'intégrer les problématiques de ressources et de pollutions dans la définition de nouveaux axes de développement socio-économiques et

sociétaux, de définir des objectifs et des moyens pour mettre en œuvre des actions portant sur la mobilité, les transports et déplacements, l'habitat, le développement de filières économique, etc.

Il s'inscrit donc dans une approche d'aménagement et de développement durable.

Les trois grandes priorités pour 2020 sont :

- ▶ Le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel,
- ▶ Le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40 % du nombre d'équivalent logements raccordés,
- ▶ La réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote).

Objectifs cumulés de rénovation du parc résidentiel d'ici 2020 pour GPSEO

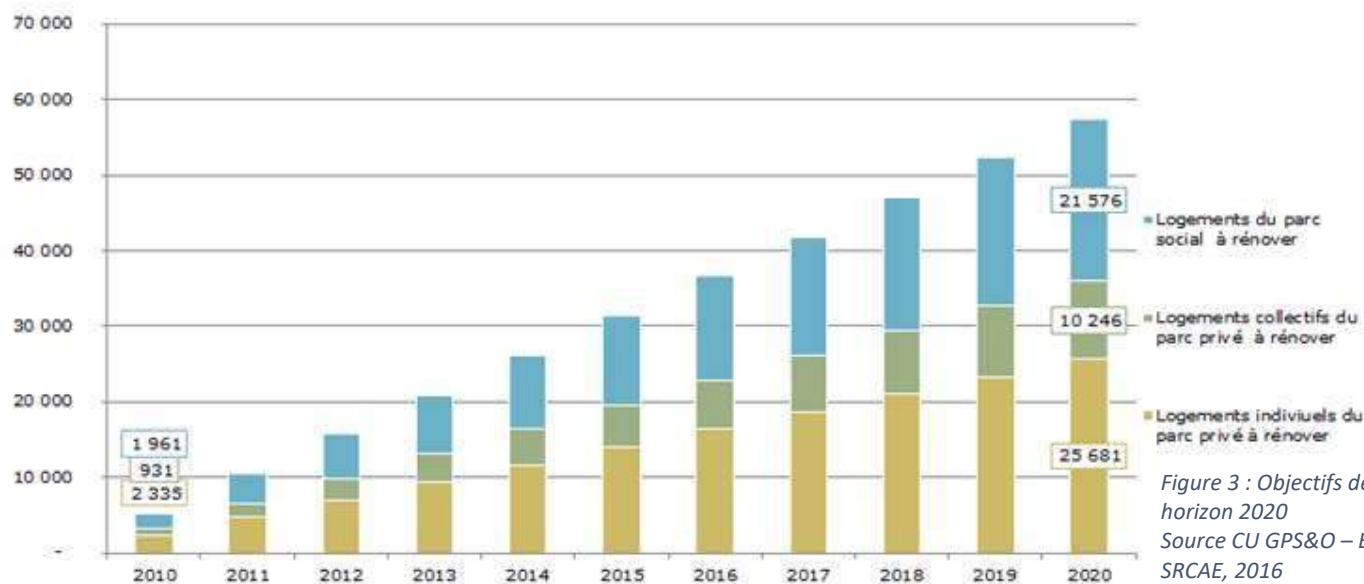


Figure 3 : Objectifs de rénovation du parc de logements à horizon 2020

Source CU GPS&O – Environnement, issu des objectifs SRCAE, 2016



C. Réforme de la Loi ALUR

L'article 97 de la Loi Alur du 24 mars 2014 positionne les intercommunalités compétentes en matière d'habitat comme chef de file de la politique de gestion de la demande et des attributions de logements sociaux.

La réforme repose sur l'instauration d'une politique intercommunale des attributions sous l'égide d'une gouvernance confiée aux intercommunalités, ce qui les mettra en situation de pilotage – en concertation avec les communes dans la définition et l'animation des politiques d'attributions des logements sociaux au niveau local.

La Conférence Intercommunale du Logement a été installée le 22 septembre 2016 à la co-initiative du Préfet des Yvelines et du Président de la Communauté Urbaine. La CIL doit élaborer puis adopter un document cadre précisant :

- Les attributions et les mutations,
- Le relogement des ménages prioritaires au titre du DALO et des accords collectifs,
- La coopération entre bailleurs sociaux et réservataires.

La CIL élabore la convention intercommunale d'attributions, au travers la réalisation de sa convention d'équilibre territorial et l'accord collectif intercommunal. L'instance est par ailleurs associée à l'élaboration du Plan Partenarial de Gestion de la Demande ayant pour objet l'accueil et l'information du demandeur, ainsi que la gestion partagée de la demande.

La Conférence Intercommunale du Logement constituera le volet « peuplement » du PLHi : elle renforcera le pilotage intercommunal des politiques de l'habitat en allant au-delà de la seule programmation des constructions nouvelles, initialement inscrites dans le PLH, et engagera une réflexion sur les politiques de « peuplement ».



Figure 4 : Contenu et objectifs de la CIL
Source : CU GPS&O – Habitat, 2016

D. Nouveau Programme de Rénovation Urbaine

Suite à la redéfinition de la géographie prioritaire à partir du critère de revenus des habitants, plusieurs quartiers ont été retenus sur le territoire de GPS&O :

- ▶ Mantes-la-Jolie : Val Fourré
- ▶ Mantes-la-Ville : Domaine De La Vallée, Merisiers Plaisances
- ▶ Carrières-sous-Poissy : Les Fleurs, Les Oiseaux
- ▶ Chanteloup-les-Vignes : Noé-Feucherets
- ▶ Vernouillet : Cité Du Parc
- ▶ Limay : Centre-Sud
- ▶ Poissy : Hauts de Poissy
- ▶ Les Mureaux : Cinq Quartiers, Cité Renault – Centre-Ville

Parmi eux, 4 sites ont été retenus par l'ANRU pour le Nouveau Programme de Rénovation Urbaine :

▶ Intérêt National :

- ▶ Mantes la Jolie, Val Fourré,
- ▶ Les Mureaux, 5 Quartiers.

▶ Intérêt Régional :

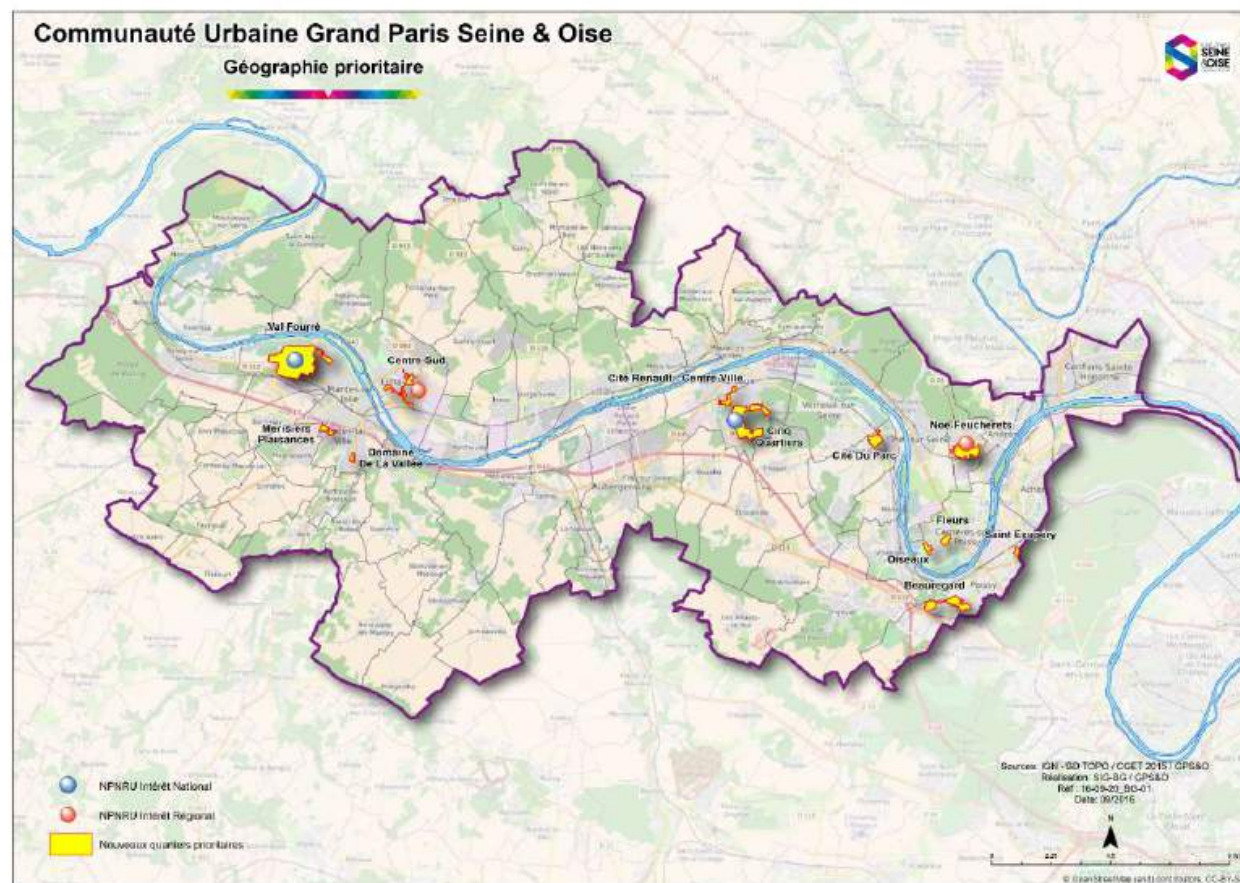
- ▶ Limay, Centre Sud,
- ▶ Chanteloup les Vignes, Noé-Feucherêts

Le protocole de préfiguration du NPNRU, signé fin 2016 a été suivi d'une phase d'études en 2017-2018. Dès 2018, les résultats des études permettront d'élaborer la maquette.

Dans l'attente de ces maquettes, les premiers résultats d'études relatives aux projets de rénovation urbaine prévoient, au total, entre 300 et 800 logements démolis.

La territorialisation de la production de logements constituera une opportunité à saisir pour reconstituer, en partie, l'offre issue des démolitions, en dehors des Quartier Politique de la Ville. Elle permettra également de maintenir tout une offre abordable à l'échelle de l'agglomération, et ainsi articuler la stratégie de diversification de l'habitat et de mixité sociale conduite au sein des programmes de rénovation urbaine.

L'ambition retenue est de reconstruire prioritairement dans les communes déficitaires.



Carte 5 : Localisation des Quartiers Politiques de la Ville
Source : CU GPS&O – SIG/Politique de la Ville, 2016



E. Les périmètres d'intérêt communautaire

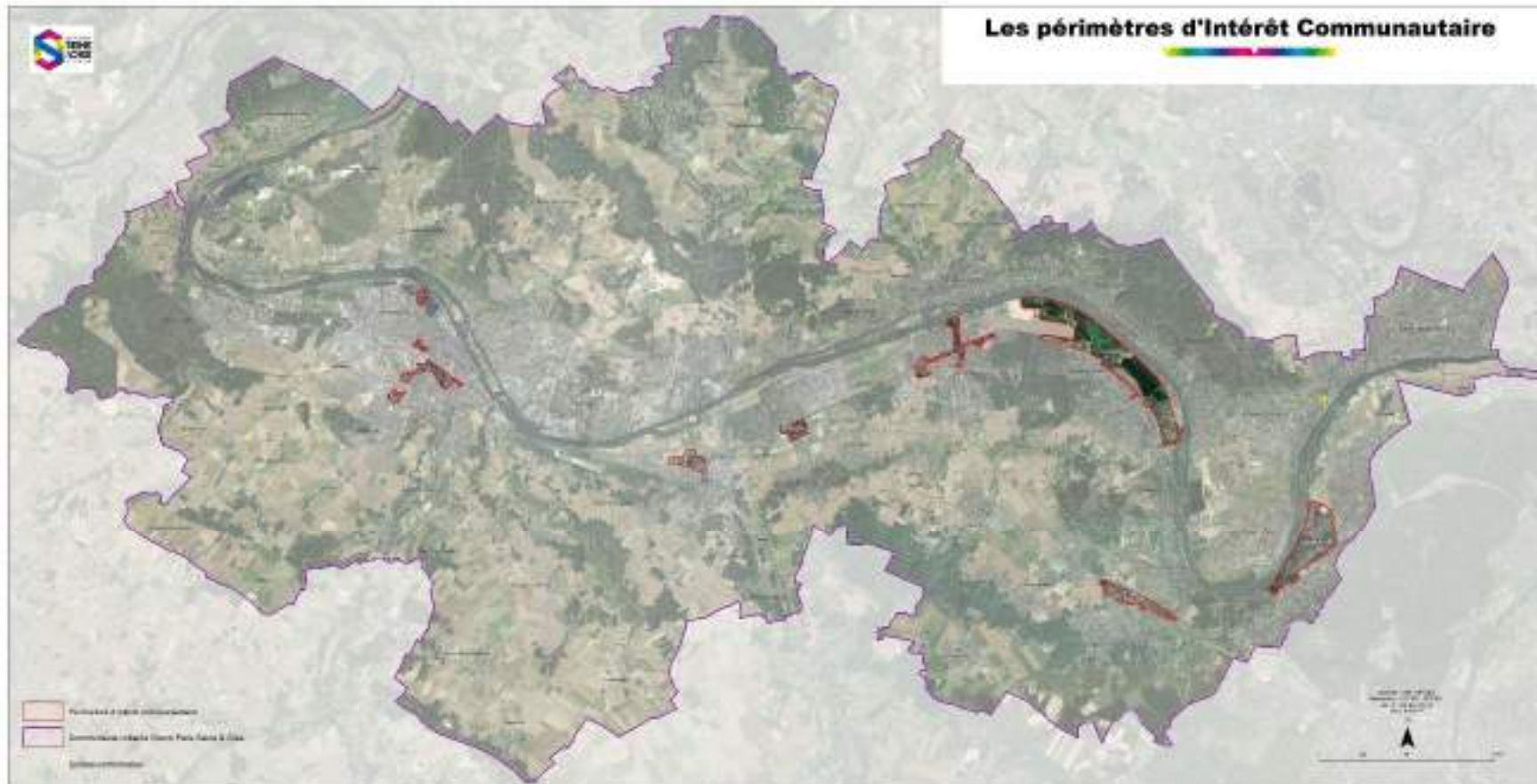
1. Les périmètres des quartiers de gare Eole

Le RER E « Eole » sera prolongé à l'horizon 2024 jusqu'à Mantes la Jolie. GPS&O comptera 9 gares Eole, gares dans lesquelles l'offre ferroviaire sera significativement améliorée et à partir desquelles le système de déplacements doit être organisé de façon à irriguer l'ensemble du territoire. Cette nouvelle desserte rendra les quartiers de gare très attractifs, qui seront, dès lors qu'ils disposent de disponibilités foncières, amenés à se transformer. Ces nouveaux quartiers seront conçus pour offrir des aménités à l'ensemble du territoire, logements, bureaux, activités économiques diverses, services et équipements.

2. Les autres périmètres communautaires

La Communauté Urbaine exerce la compétence « développement économique » dans toutes ses dimensions : relations aux entreprises, aménagement de parcs d'activités... Certains sites économiques très importants doivent être requalifiés : leur transformation conduit à des réflexions sur leur devenir. Les périmètres suivants ont vocation à diversifier leur vocation, en accueillant entre autres des projets logements :

- ▶ Transformation du secteur Dunlopillo à Mantes la Jolie,
- ▶ La requalification du parc d'activité « Les 40 Sous » à Orgeval et Villennes sur Seine,
- ▶ La mutation du secteur des « Broses » à Magnanville.



Carte 6 : Périmètres d'intérêt communautaire
Source : CU GPS&O – SIG /
Direction Stratégie Grands Projets,
2017

GRAND PARIS SEINE ET OISE, UN TERRITOIRE STRATEGIQUE DE DEVELOPPEMENT

I. LA SEINE COMME VECTEUR D'URBANITE

A. Une urbanisation étroitement liée à l'histoire du territoire

L'urbanisation de la Vallée de Seine est liée au développement de l'agglomération parisienne.

Le desserrement industriel des Trente Glorieuses, l'implantation des zones d'activités économiques, la construction des grands ensembles et des lotissements ont marqué le paysage du territoire en créant de grandes étendues urbaines.

► Le démarrage de l'industrialisation de la vallée de Seine

Dès le XIXe siècle, les entreprises et les usines se développent sur les terrains libres de la vallée. La proximité de la capitale et l'amélioration de l'accessibilité du territoire favorise son développement économique.

Les besoins en logements liés à ces premières implantations industrielles prennent la forme de cités-ouvrières.

► Un développement industriel après-guerre accompagné de la construction de grands ensembles d'habitation

Après-guerre, la vallée de la Seine devient l'un des principaux territoires industriels français. Plusieurs sites industriels majeurs structurent le territoire : Peugeot à Poissy, EADS aux Mureaux,

Renault à Flins-sur-Seine, la cimenterie d'Elisabethville à Aubergenville, la centrale EDF à Porcheville, le port de Limay...

L'industrialisation de la vallée de Seine a entraîné un besoin croissant en logements ouvriers. Plusieurs grands ensembles sont construits à proximité des industries : Le Val Fourré, Merisiers-Plaisance, Cité d'Acosta, La Noé, Les Grésillons, La Coudraie et Beauregard...

► Une évolution des pôles de centralité

L'industrialisation de la Seine et le développement des axes de transport ont conduit à un développement urbain rapide, entraînant une urbanisation étalée dans la vallée. Seuls les villages ruraux, du plateau ou des vallées à l'écart, évoluent peu.

De nouveaux pôles de croissance émergent entre l'autoroute A13 et la Seine, souvent indépendants des noyaux anciens déjà constitués aux Mureaux, à Aubergenville et à Flins notamment.

► Un développement résidentiel et commercial qui suit les axes de transports

Les zones urbanisées forment progressivement un cordon autour de la Seine, dans lequel peu d'espaces ouverts subsistent. Ces espaces se caractérisent par un développement de l'habitat individuel et pavillonnaire. L'organisation de l'espace est structurée par les échangeurs routiers et les ronds-points, dans une logique fonctionnelle dédiée à la voiture individuelle.

Aujourd'hui, la fonction résidentielle intégrée au système métropolitain engendre une forte pression sur le marché immobilier local.

► **Aujourd'hui, une vallée structurée en pôles de centralité**

GPS&O se structure comme un corridor où le développement urbain s'organise sous la forme d'un chapelet ponctué d'espaces ouverts. Le territoire se présente comme un axe sur lequel des agglomérations structurantes de taille comparable s'égrènent.

Ce système urbain multipolaire est structuré autour des pôles de Mantes et Poissy (pôles urbains majeurs), des Mureaux (pôle majeur mais excentré et de rayonnement limité), et d'Aubergenville (pôle interstitiel plus modeste).

Autour de ces pôles urbains historiques s'organisent de grands bassins de vie locaux, eux-mêmes adossés aux franchissements de la Seine.

Néanmoins, bordé pour partie au Nord par le Parc Naturel Régional du Vexin Français et au Sud par le Plateau des Alluets, GPS&O présente un profil rural affirmé : 20 communes se situent dans le périmètre du PNR Vexin Français¹. Dans ces communes, la Charte du PNR précise que la croissance démographique annuelle est limitée à 0.75% annuel.

L'hétérogénéité des profils se traduit par une composition urbaine diversifiée :

- 10 communes de plus de 15 000 habitants,
- 46 communes de moins de 3 000 habitants, dont 35 de moins de 1 500 habitants.

¹ Communes situées dans le périmètre du Parc Naturel Régional du Vexin Français : Brueil-en-Vexin, Drocourt, Evécquemont, Follainville-Dennemont, Fontenay-Saint-Père, Gaillon-sur-Montcient, Gargenville, Guernes, Guitrancourt, Jambville, Juziers, Lainville-en-Vexin, Mézy-sur-Seine, Montalet-le-Bois, Oinville-sur-Montcient, Sagy, Sailly, Saint-Martin-la-Garenne, Tessancourt-sur-Aubette, Vaux-sur-Seine

II. DES PROJETS STRUCTURANTS POUR LE TERRITOIRE

Fruit d'une combinaison de paysages ruraux et urbains, la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise est encadrée par des projets ambitieux de développement, desquels résultent une affirmation du positionnement stratégique à l'échelle du Département et de la Région.

A. Le développement territorial

1. Le SDRIF

Le SDRIF encadre le développement de la Région Ile de France à l'horizon 2030, et à ce titre le PLHi devra être compatible avec le SDRIF approuvé par décret le 27 décembre 2013.

En outre, l'article 1 de la Loi Grand Paris fixe à fixé une TOL annuelle à 2 472 logements sur le bassin Meulan-Les Mureaux-Achères-Poissy-Mantois nord-ouest.

La Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise se situe sur plusieurs Territoires d'Intérêt Métropolitain :

- ▶ A l'Est, le secteur « Confluence Seine Oise » constitue une polarité de l'ouest parisien à renforcer. Sur ce périmètre, les secteurs de densification préférentielle se situent à Andrésy, Verneuil-sur-Seine et Vernouillet (quartiers de gare),
- ▶ A l'Ouest, le secteur « Mantes la Jolie », polarisée par la ville, est identifié comme « *un pôle de développement économique à faire monter en puissance, par confortement de ses atouts* ».

2. Le SDADEY

Le Schéma Départemental d'Aménagement pour un Développement Equilibré des Yvelines, élaboré en 2002 et réactualisé en 2006, fixe un cap, qui s'inscrit lui-même dans le cadre des objectifs définis par la Région et l'État pour l'élaboration du Schéma directeur régional d'Île-de-France (SDRIF).

En ce sens, « *le département apporte sa vision du développement ancrée dans les réalités locales des Yvelines* ».

Le SDADEY ambitionne :

- ▶ Le renforcement des territoires d'envergure régionale et des dynamiques locales,
- ▶ L'amélioration et la réalisation des infrastructures nécessaires au développement,
- ▶ La valorisation de l'environnement pour renforcer l'attractivité du cadre de vie,
- ▶ La polarisation de l'urbanisation sur un réseau de villes et de bourgs, la maîtrise de l'étalement urbain, l'arrêt du mitage des espaces naturels.

3. OIN Seine Aval

L'Opération d'Intérêt National Seine Aval a été lancée en 2008 sur 51 communes, dont 42 situées sur le périmètre de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise.

Le choix d'une Opération d'Intérêt National (OIN) constitue un engagement collectif et de long terme en faveur du développement et du renouveau de ce territoire pour qu'il retrouve l'attractivité perdue avec la désindustrialisation.

Les 3 pôles urbains de l'EPCI (Mantes la Jolie, Les Mureaux et Poissy) sont partis intégrantes de cette dynamique engagée de mouvement et d'innovation, censée favoriser le basculement de l'économie et de l'armature du territoire.

Au travers cette OIN, **la volonté est d'améliorer l'image et l'attractivité du territoire, en travaillant sur le tissu existant, tout en conservant l'ambition de développement économique, de la construction de logements et de structuration des réseaux de transports.**

En matière d'habitat, l'OIN ambitionne de développer l'offre de logements afin de faciliter le parcours résidentiel des populations présentes, tout en accueillant de nouveaux habitants pour davantage de diversité.

A ce titre, des opérations d'aménagement d'envergure sont en cours de réalisation :

- ▶ Carrière Centralité (Carrières-sous-Poissy),
- ▶ ZAC Mantes Université (Mantes la Jolie – Mantes la Ville – Buchelay) et Mantes Innovaparc
- ▶ Les Hauts de Rangipont (Gargenville).

D'autres projets sont également portés :

- ▶ Le Mitan à Chapet,
- ▶ Ecquevilly.



Carte 7 : Périmètre OIN Seine Aval
Source : EPAMSA, 2006

B. Des projets en matière de transports

1. Prolongement du RER Eole

Attendue pour 2024, la prolongation du RER Eole de Saint Lazare vers Mantes-la-Jolie s'inscrit dans un ambitieux projet de modernisation et de développement des transports d'Île-de-France : le Nouveau Grand Paris.

Avec 9 des 14 gares du projet situé sur le périmètre de l'intercommunalité, l'impact d'Eole sur le territoire de la Communauté Urbaine est majeur, à la fois en termes de qualité de vie et d'attractivité économique. Rattaché au réseau RER et connecté avec la majeure partie des grands bassins d'emplois et de vie de l'Île-de-France, le territoire - ses habitants, ses entreprises- seront pleinement intégrés dans le Grand Paris.

Eole deviendra, au même titre que l'A13, une colonne vertébrale qui doit irriguer l'ensemble du territoire et permettre d'en organiser le développement et le fonctionnement.

De manière générale, Eole permettra une meilleure connexion aux grands bassins d'emplois franciliens via des correspondances possibles aux Gares de Magenta et Nanterre La Folie.

Mécaniquement, de nombreuses opérations de logements vont voir le jour dans les quartiers de gares proches et la question de la mixité programmatique doit être posée en amont.

2. La ligne Paris-Normandie (LNPN)

Avec le projet LNPN allant du Havre à la Défense, il s'agit d'améliorer le quotidien des voyageurs sur les liaisons internes en Île-de-France et en Normandie (vitesse, régularité, fréquence) et d'inscrire la Seine Aval dans la dynamique du Grand Paris.

Projet d'envergure nationale, **la LNPN permettra en effet à l'horizon 2030, de relier l'un des principaux pôles d'activité à l'échelle européenne à son port et de contribuer à la relance des activités portuaires et industrielles**. Différents tracés sont actuellement à l'étude, avec des passages par le territoire de GPS&O.

3. Tram 13 Express (ex TGO)

Le Tram 13 express est un projet de tram-train qui répond aux besoins de déplacements de banlieue à banlieue, en particulier les échanges nord/sud dans le département des Yvelines.

Cette liaison de transports en commun transversale reliant les grands radiales (EOLE, RER A, ligne N, RER C) entre Achères Ville et St-Cyr utilise les voies ferrées existantes de la grande ceinture.

Le projet vise par ailleurs à renforcer les liaisons en direction des pôles d'emplois et d'habitat de Saint-Germain-en-Laye, Poissy, Versailles et Saint-Quentin-en-Yvelines grâce à de nombreuses correspondances.

Pour GPS&O, tout l'intérêt réside dans la desserte interne de Poissy grâce à la création de 3 stations, l'amélioration de l'attractivité des zones d'emploi de Poissy et Achères reliées à de nouvelles zones résidentielles, et par de nouvelles liaisons vers des pôles d'emplois importants.

- **2006** : approbation du principe des prolongations (phase 1 vers St Germain et phase 2 vers Achères) en conseil du STIF
- **2015-2016** : Phase 2 : études complémentaires pour un tracé urbain dans Poissy en associant le CD78 et GPS&O
- **2019** : mise en service envisagée de la phase 1
- **2022-2023** : mise en service envisagée de la phase 2.

Carte 10: Parcours du projet Tram 13 Express

Source : <http://www.tram13-express.fr/>



4. L'ouverture du Canal Seine Nord Europe

La liaison Seine-Escaut (ou liaison Seine-Nord Europe) est un projet visant à relier par un nouveau canal à grand gabarit le port du Havre au Benelux. Pour cela, ce canal de 106 km doit relier l'Oise (au niveau de Compiègne dans l'Oise) au canal Dunkerque-Escaut (à Aubencheul-au-Bac dans le Nord).

Equipement structurant du développement portuaire et logistique du grand territoire, le Port Seine Métropole Ouest constituera un espace de confluence entre la Vallée de la Seine (Le Havre-Paris) et l'Europe du Nord : il jouera un rôle crucial dans l'activité économique de GPS&O.

GPS&O se trouve directement connecté par la Seine avec le port du Havre. Les plateformes multimodales d'activités prévues le long de "Seine-Nord Europe" seront de véritables centres logistiques au service de l'économie des territoires. Le lancement du projet Canal Seine Nord Europe représente à ce titre un levier de développement économique potentiellement important pour le territoire.

Ainsi avec l'extension du port de Limay-Porcheville, le nouveau port de Triel-sur-Seine et le projet Port Seine Métropole Ouest à Achères (particulièrement bien situé à la confluence de la Seine et de l'Oise), le CSNE viendra dynamiser les flux logistiques sur l'axe Seine et consolider l'ensemble portuaire Haropa. Il permettra à la vallée de la Seine de renforcer sa position d'axe économique majeur.

Des retombées économiques telles que la création d'emplois locaux dans les secteurs logistiques et industriels de la vallée de la Seine sont à prévoir. Un rééquilibrage des flux de marchandises par voie fluviale est en effet attendu avec les ports d'Europe du Nord qui concentrent actuellement une grande part des flux logistiques alimentant l'Ile-de-France.

5. TCSP Carrières-sous-Poissy – Poissy

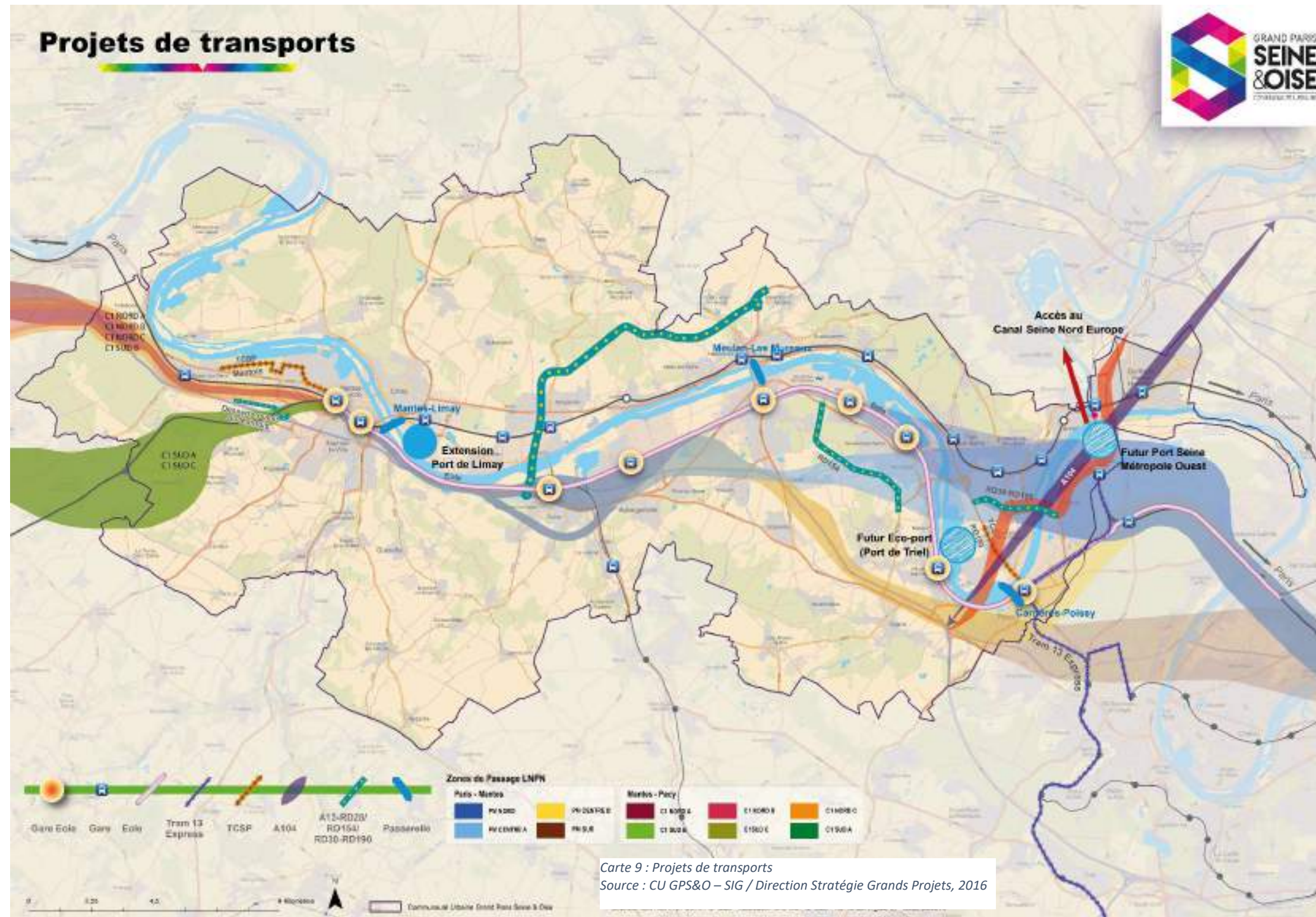
Le projet d'aménagement d'un transport en commun en site propre (TCSP) sur la RD190 à Carrières-sous-Poissy vise à apporter une solution efficace pour les liaisons en transport en commun entre les communes de la boucle de Chanteloup et la ville de Poissy, laquelle constitue un nœud intermodal pour l'extérieur tout en étant un pôle d'emploi majeur pour son bassin de vie.

La requalification de la RD190 permettra de retraiter la voie en boulevard urbain de façon à atténuer la coupure urbaine entre les deux principaux quartiers de Carrières-sous-Poissy. En outre, la création d'une voie dédiée assurera la régularité et l'attractivité des 7 parcours de bus du secteur.

Enfin, cinq projets de télécabine sont étudiés par le STIF depuis fin 2016. Il s'agit des projets issus de l'étude d'Antoine Grumbach :

- ▶ Mantes Limay
- ▶ Epône – Gargenville
- ▶ Meulan – Les Mureaux
- ▶ Chanteloup – Poissy – Orgeval
- ▶ Achères – Conflans.

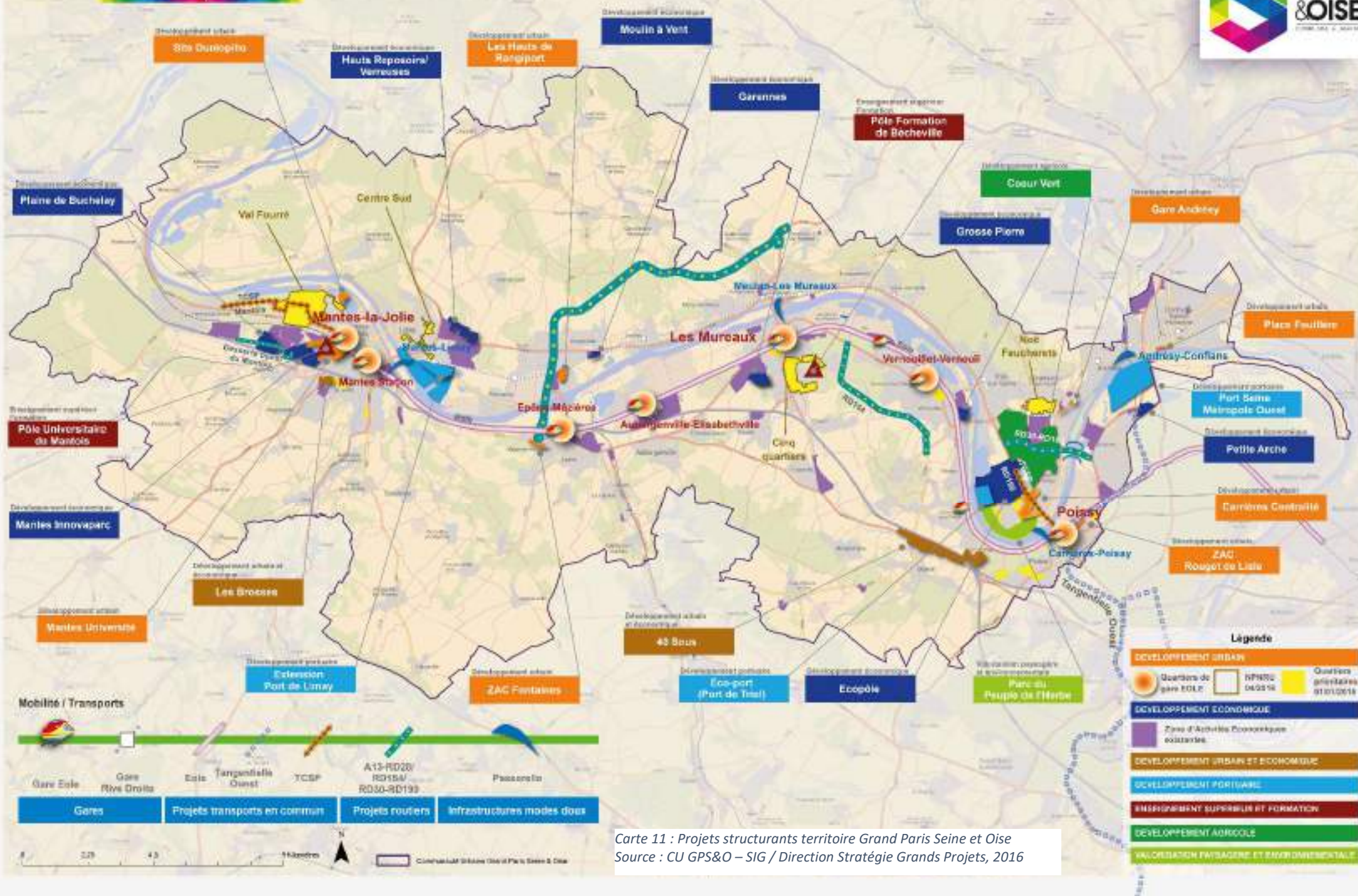
Projets de transports



Carte 9 : Projets de transports

Source : CU GPS&O – SIG / Direction Stratégie Grands Projets, 2016

Un territoire en projet(s)



III. GPS&O, AU CŒUR DES DYNAMIQUES METROPOLITAINES

Grand Paris Seine et Oise est devenu un territoire métropolisé avec une fonction résidentielle forte, s'expliquant par un prix du foncier et des loyers trop élevés en Ile de France, incitant les ménages à venir vivre sur le territoire tout en continuant leur activité professionnelle en dehors du territoire.

En 2013, 16% de l'ensemble des flux est dédié aux déplacements domicile-travail. A ce titre, l'impact de la crise économique sur le territoire, alors que celui-ci connaissait un regain résidentiel, s'est traduit par l'accentuation « mécanique » du déséquilibre habitat/emploi : **le nombre d'emplois par actif résident s'élève à 0.66 en 2013, soit 66 emplois pour 100 actifs résidents**, contre 0,77 pour les Yvelines et 0,93 pour l'IDF en 2011.

En 2013, **40% des déplacements domicile-travail sont des échanges avec l'extérieur (80 000 déplacements pendulaires).** Parmi eux, 23% des déplacements domicile-travail ont pour destination les Yvelines, en légère baisse comparé à 2008, tandis que les déplacements vers l'Ile de France ont très légèrement augmenté (1 actif résident sur 5 en 2013).

En 2013, près d'un actif sur deux (44.51%) travaille hors de sa commune de résidence : **les déplacements domicile-travail constitue le 2^{ème} motif de déplacement (16%).**

GPS&O présente un taux de motorisation très élevé : **90% des ménages possèdent au moins un véhicule et 43% des ménages ont au moins 2 véhicules**, contre 24% en IDF.

Pour les déplacements domicile-travail, la voiture reste le moyen de locomotion le plus répandu (57.91% des actifs occupés résidents). Suivent les transports en commun, empruntés par 31.08% des actifs résidents de l'agglomération.

Ainsi, 181 000 déplacements (tout motif confondu) sont effectués chaque jour depuis les communes de la Communauté Urbaine, dont 121 000 internes au territoire.

Parmi eux, les flux domicile-travail internes à GPS&O représentent un peu plus de 50% de l'ensemble. Ces flux s'exécutent principalement en direction de 4 pôles de déplacements majeurs : Mantes-la-Jolie, Flins-sur-Seine /Aubergenville, les Mureaux, Poissy.

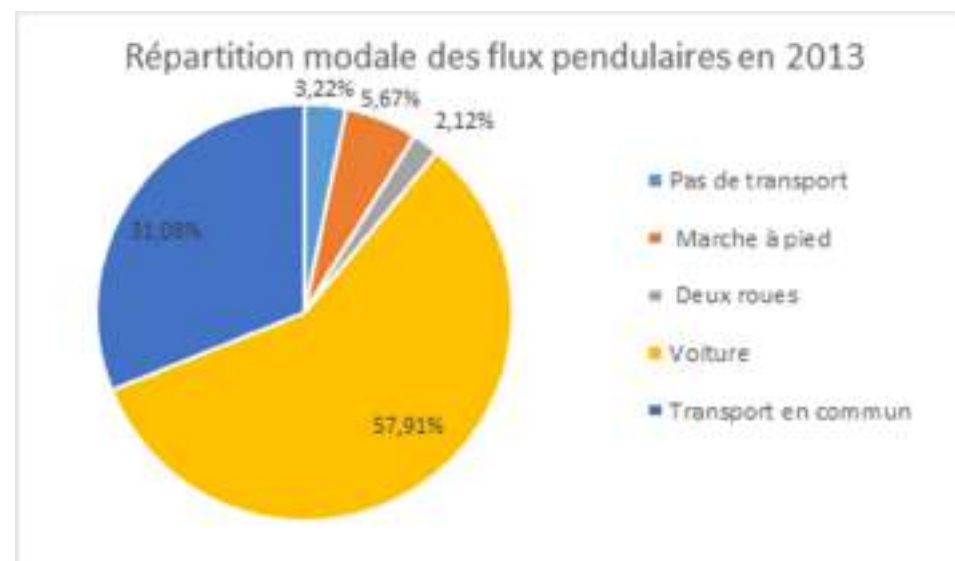


Figure 5: Répartition modale des flux pendulaires
Source : INSEE 2013, traitement GPS&O 2016

Ils correspondent aux bassins d'emplois du territoire et aux plateformes multimodales de déplacements. A ce titre, les flux pendulaires de franchissement se réalisent principalement en direction de la rive gauche, qui regroupe les emplois (16 300 déplacements par jour).

Subséquent à l'importance prise progressivement par les CSP+, Grand Paris Seine et Oise attire et émet une part croissante de cadres, professions intellectuelles et intermédiaires.

Les cadres et les professions intermédiaires représentent entre 50% et 80% des flux quittant le territoire pour occuper un emploi ailleurs.

On constate un resserrement des zones d'emploi sur et autour de GPS&O. Néanmoins, la concurrence directe avec les sites à forte concentration de cadres demeure forte (Paris, La défense, Saclay, SQY).

Pour les flux entrants, l'agglomération de Cergy est le premier territoire pourvoyeur de salariés de professions intermédiaires avec 3610 flux quotidiens.

Plus généralement, **GPS&O attire essentiellement des cadres entrant sur le territoire.** Plus de 22 600 salariés « cadres » du territoire se rendent dans les polarités d'emplois proches Métropole du Grand Paris et le Val d'Oise.

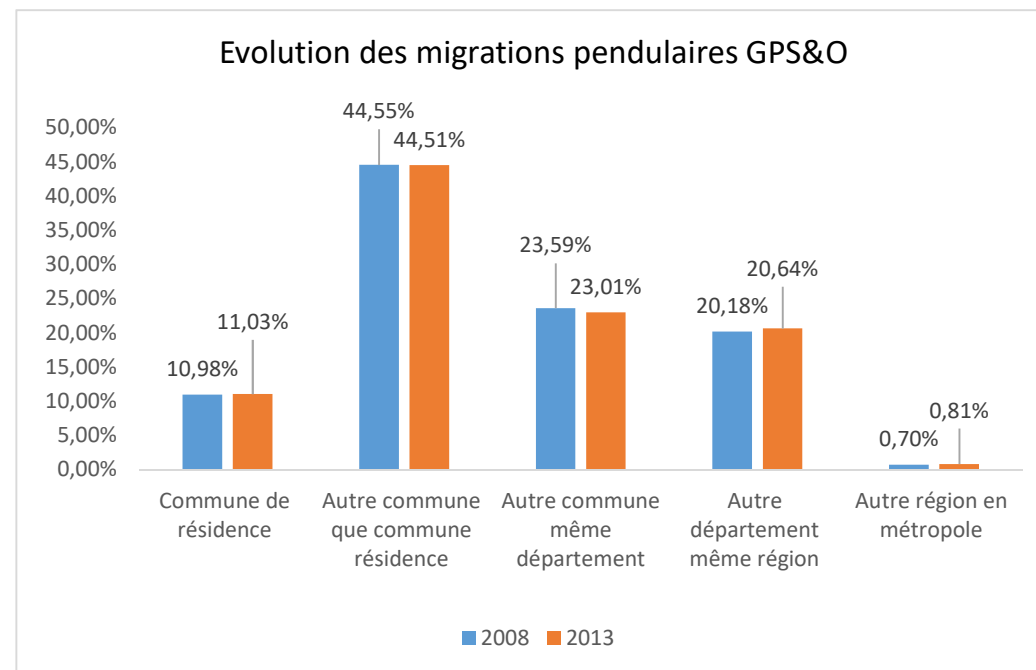
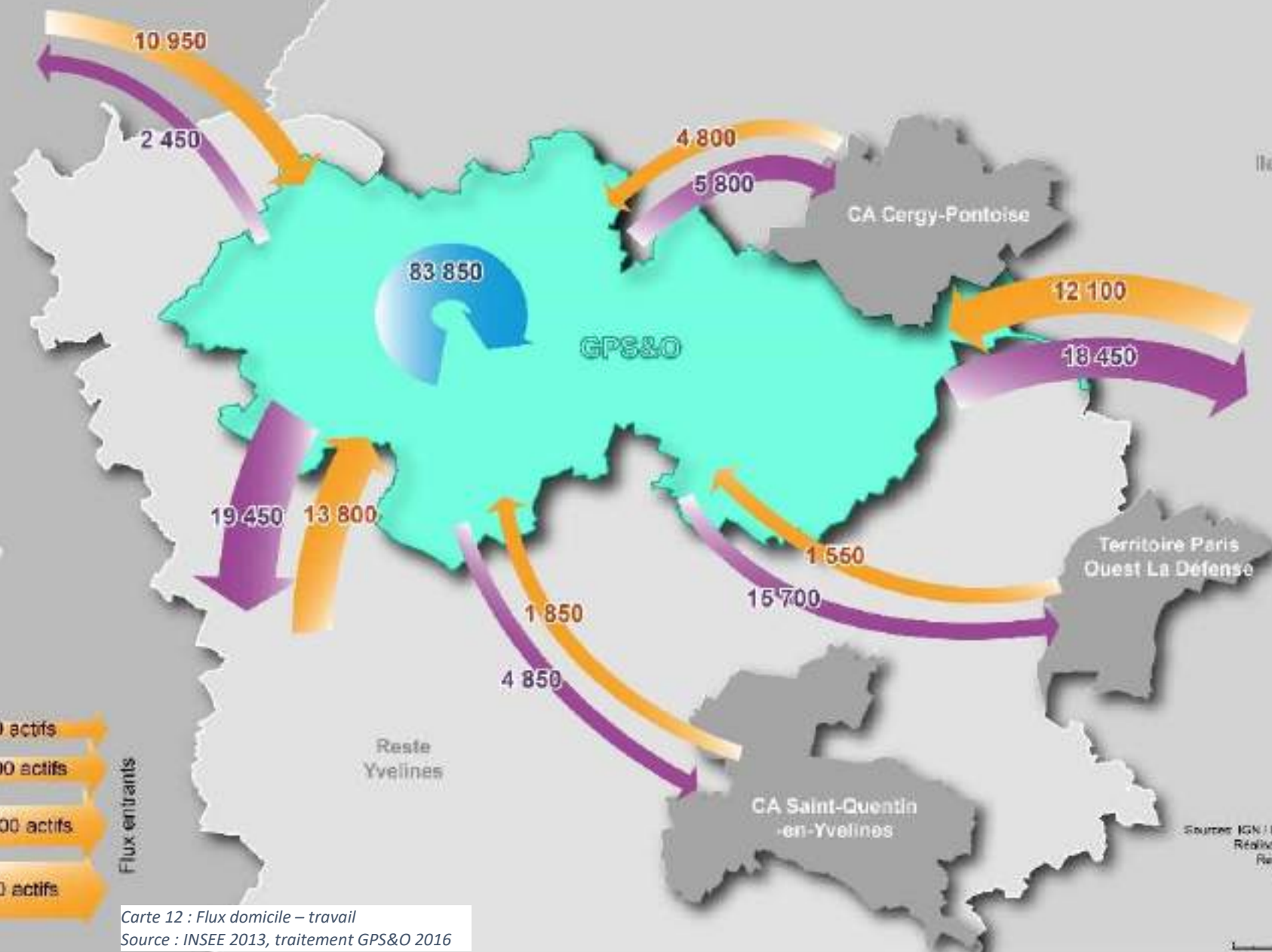


Figure 6 : Evolution des migrations pendulaires

Source : INSEE 2013, traitement GPS&O 2016

Grand Paris Seine et Oise souffre donc d'une déconnexion croissante entre lieux de résidence et lieu d'emploi des ménages, engendrant d'intenses migrations pendulaires. Seul le retour d'une dynamique économique durable permettra de remédier à cette situation, soulignant l'importance de créer de l'emploi sur GPS&O afin de retenir les actifs.

Flux domicile travail 2013 GPS&O



Carte 12 : Flux domicile – travail
Source : INSEE 2013, traitement GPS&O 2016

Source: IGN / INSEE INSEEPRO2013 / GPS&O
Réalisation: S.O. CO / GPS&O
Ref: 18-11-15 CO-01
Date: 12/2016



LES DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES ET SOCIO-ECONOMIQUES

I. UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE CONTINUE DEPUIS 1968 MALGRE DES DISPARITES LOCALES

A. La première Communauté Urbaine d'Ile de France (en termes d'habitants)

La Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise compte **404 183 habitants en 2013**, ce qui en fait la Communauté Urbaine la plus peuplée d'Ile de France.

Sa population **représente 28,5% de la population du département des Yvelines** (1 418 484 yvelinois) et 3,4% de la population de la région Ile-de-France (11 959 807 franciliens).

GPS&O connaît une croissance démographique continue depuis 1968. En effet, la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise, et plus largement le territoire Seine Aval, a connu un essor industriel significatif durant les Trente Glorieuses, l'implantation d'industries - en particulier automobiles (Renault Flins, Simca-Poissy) - ayant subséquemment entraîné un besoin en équipements et logements supplémentaires.

Depuis 2008, la population de Grand Paris Seine et Oise a augmenté de 7 690 individus, soit un **taux de croissance annuel moyen de 0.38%**, supérieur à celui des Yvelines (0.1% annuel), et similaire à l'Ile de France (0.4% annuel).

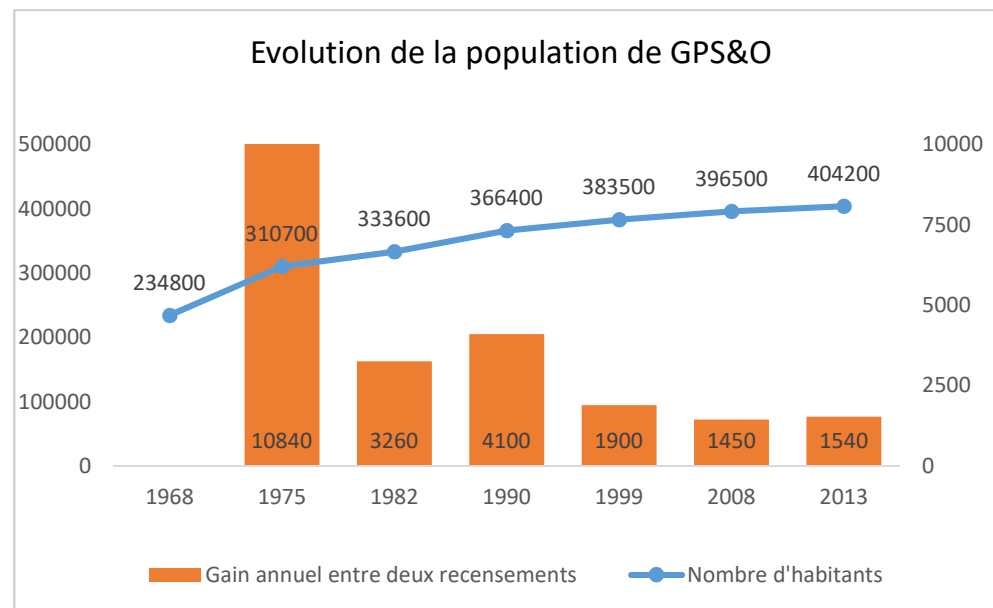


Figure 7 : Evolution 1968 - 2013 de la population 2013

Source : INSEE 2013, traitement GPS&O 2016

La Communauté Urbaine s'organise autour de 4 pôles urbains (Mantes, Les Mureaux, Poissy et Conflans Saint Honorine), bordée à l'Ouest par la Communauté de Communes des Portes d'Ile de France et à l'Est par la Métropole du Grand Paris.

Polarisé par l'attractivité de la métropole parisienne, **39 des 73 communes recensent néanmoins moins de 2 000 habitants (franges Nord et Sud plus rurales).**

Fruit d'une multiplicité de communes d'envergure distincte, Grand Paris Seine et Oise se caractérise par des logiques de développement contrastées :

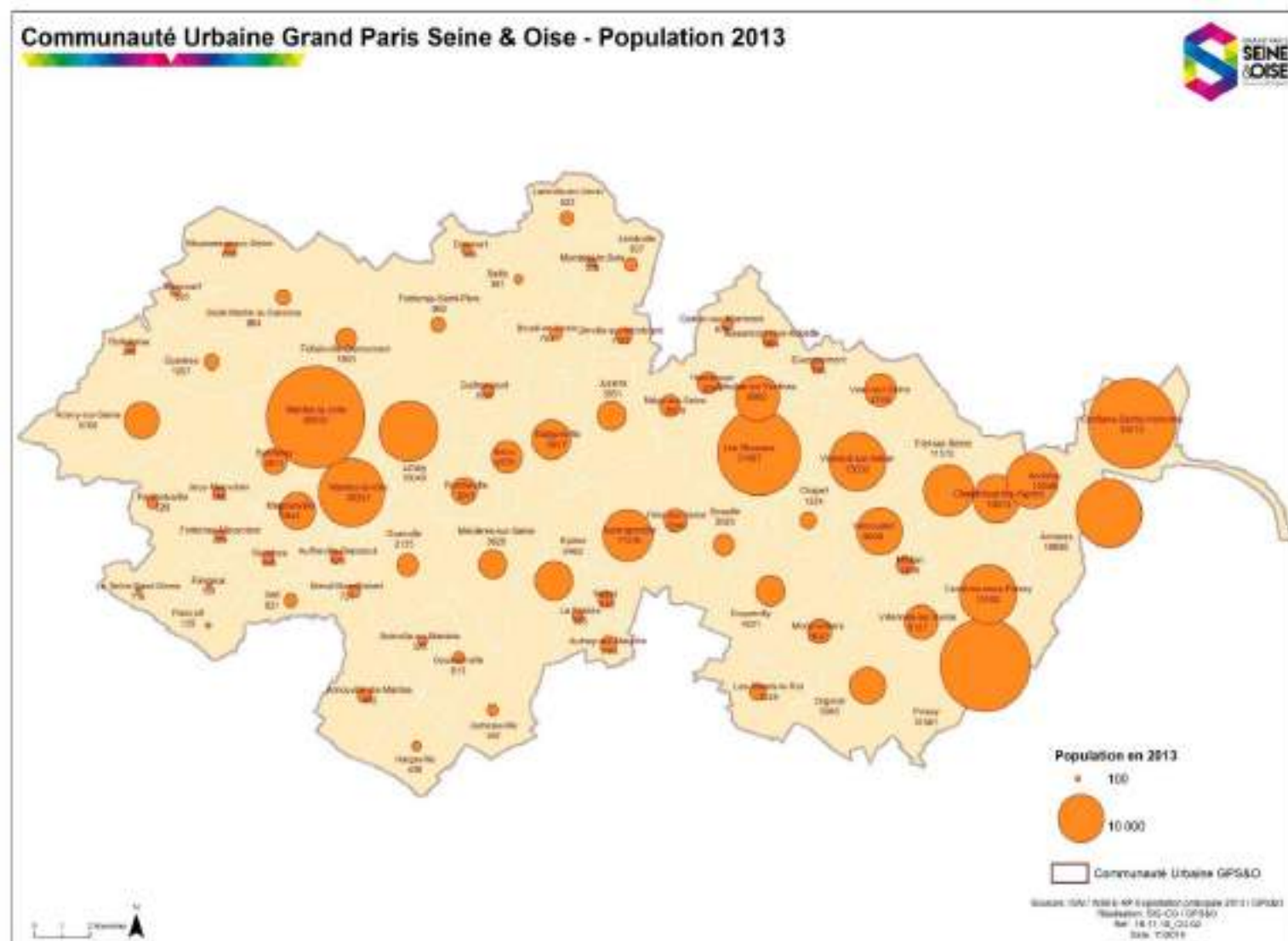
- **4 communes de plus de 30 000 habitants accueillent 36.9% de la population totale** (149 213 individus), il s'agit de Mantes la Jolie, Les Mureaux, Poissy et Conflans Saint Honorine,

- Les communes de taille intermédiaire (de 1 500 à 10 000 habitants), au nombre de 22, concentrent un quart des habitants de l'EPCI,
- La moitié des communes de l'agglomération recensent moins de 2 000 habitants, pour autant, elles ne représentent que 7% de la population totale de l'EPCI.

La proximité de la métropole parisienne, confortée par le réseau de transports, constitue **un levier d'attractivité pour le secteur Est : près d'un habitant de l'agglomération sur deux y habite** (183 934 individus en 2013).

La sous-préfecture et le maillage d'équipements dans le bassin de Mantes la Jolie lui permet de concentrer près d'un tiers de la population intercommunale.

Quant au secteur Centre, qui concentre 10 communes de moins de 2 000 habitants, il est le moins peuplé du territoire : 1 habitant sur 10 de la Communauté Urbaine y vit.



Carte 13 : Répartition de la population GPS&O
Source : INSEE 2013, traitement GPS&O 2016

B. Un déficit d'attractivité, compensé par le solde naturel

De 1968 à 1990, le territoire s'est caractérisé par une augmentation soudaine et continue de sa population : **multiplication par 1.5, soit un gain de 169 336 individus en 45 ans.**

Jusqu'à cette date, la croissance démographique était essentiellement portée par le secteur Ouest, dont la croissance démographique était supérieure à celle de Grand Paris Seine et Oise (1.54% de 1982 à 1990, contre 1.18% à l'échelle intercommunale).

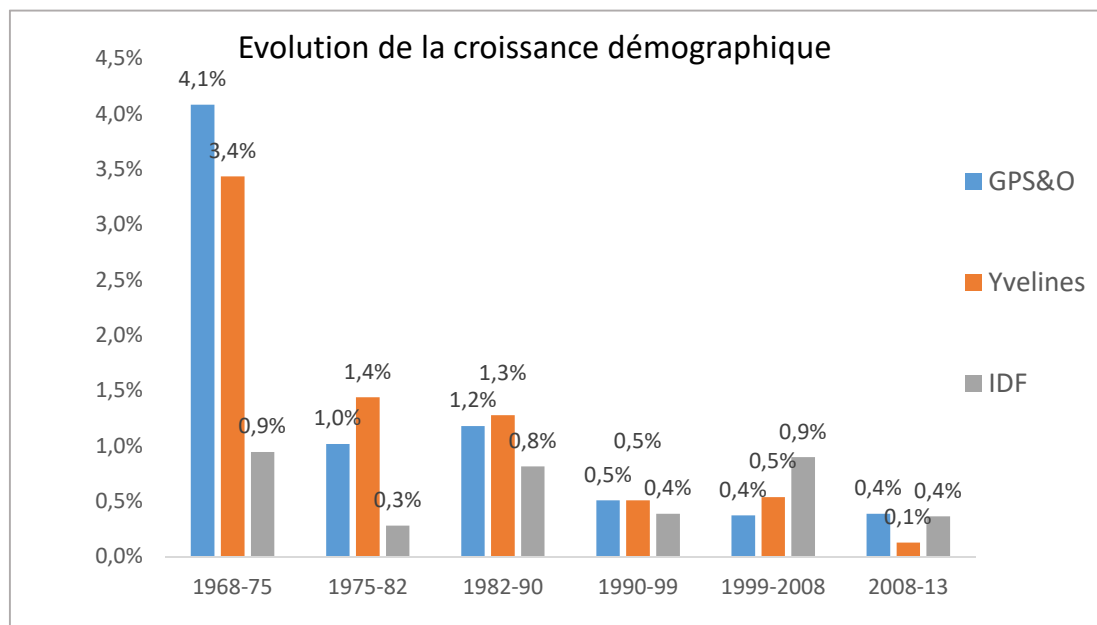


Figure 8 : Evolution de la croissance démographie 1968 - 2013
Source : INSEE 2013, traitement GPS&O 2016

² Selon la classification opérée par la Communauté Urbaine, disponible en annexe.

Au cours des 25 dernières années, 11 communes de l'agglomération ont enregistré un gain démographique supérieur à 1 000 habitants.

- ▶ Cette évolution a été portée à 61% par les communes urbaines², parmi lesquelles Achères, Carrières-sous-Poissy, Conflans-Saint-Honorine, Limay et Verneuil sur Seine ont accueilli au total 18 122 habitants supplémentaires,
- ▶ Nonobstant le rôle prégnant des communes urbaines, les communes périurbaines de Issou, Orgeval, Rosny et Triel sur Seine ont contribué à hauteur de 17.15% dans la croissance démographique (+6 489 habitants depuis 1990).

Enfin, encouragées par la proximité de zones agglomérées et l'ouverture de nouveaux espaces résidentiels, **plusieurs communes rurales constatent depuis 1990 une très forte croissance démographique.** Parmi les plus emblématiques :

- ▶ La population de Brueil en Vexin a doublé depuis 1990 (+53%, soit 704 habitants en 2013),
- ▶ La population de Drocourt a augmenté de 42% depuis 1990 (546 habitants en 2013),
- ▶ Fontenay Mauvoisin a accueilli 149 habitants supplémentaires depuis 1990 (+57%),
- ▶ La population de Perdrauville a augmenté de 57% depuis 1990 (629 habitants en 2013).

Malgré cet accroissement communal, **les volumes représentés n'ont que peu impacté la croissance démographique de la Communauté Urbaine (de l'ordre de 4 380 habitants supplémentaire depuis 1990, soit 11.58% de la croissance démographique de l'agglomération).**

Depuis 2008, le territoire observe **une croissance démographique plus modérée** : entre 2008 et 2013, le taux de croissance annuel moyen a atteint 0.38% (1.9% sur 5 ans).

Malgré un dynamisme démographique partiel au cours des 5 dernières années, 19 communes de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise ont perdu des habitants, que ce soit :

- ▶ De manière importante (de -3% à -7.5% à Aubergenville, Bouafle, Ecqueville, La Falaise, Flacourt, Fontenay-Mauvoisin, Médan et Triel sur Seine)
- ▶ Ou plus modérée (jusqu'à 2.5% de croissance négative à Aulnay-sur Mauldre, Flins sur Seine, Fontenay Saint Père, Gaillon sur Montcient, Issou, Méricourt, Oinville sur Montcient, Vaux sur Seine et Verneuil sur Seine).

Avec une décroissance démographique annuelle de -0.26%, le secteur Centre perd quant à lui des habitants (-1056 habitants en 5 ans) :

- ▶ Vaux sur Seine, dont la population a augmenté d'un quart depuis 1990, enregistre un recul de sa croissance démographique de l'ordre de -2.5% depuis 2008,
- ▶ Oinville sur Montcient perd des habitants depuis 2008 (croissance de -3% sur 5 ans), malgré une hausse d'un cinquième de sa population depuis 25 ans.
- ▶ **Les Mureaux observent une baisse démographique (-5% de croissance démographique depuis 1990), même si celui-ci tend à se réduire (-2.6% depuis 2008), voire à légèrement s'inverser entre 2014 et 2017.** L'un des enjeux pour la commune consistera à poursuivre son nouvel essor démographique en proposant des produits logements diversifiés.



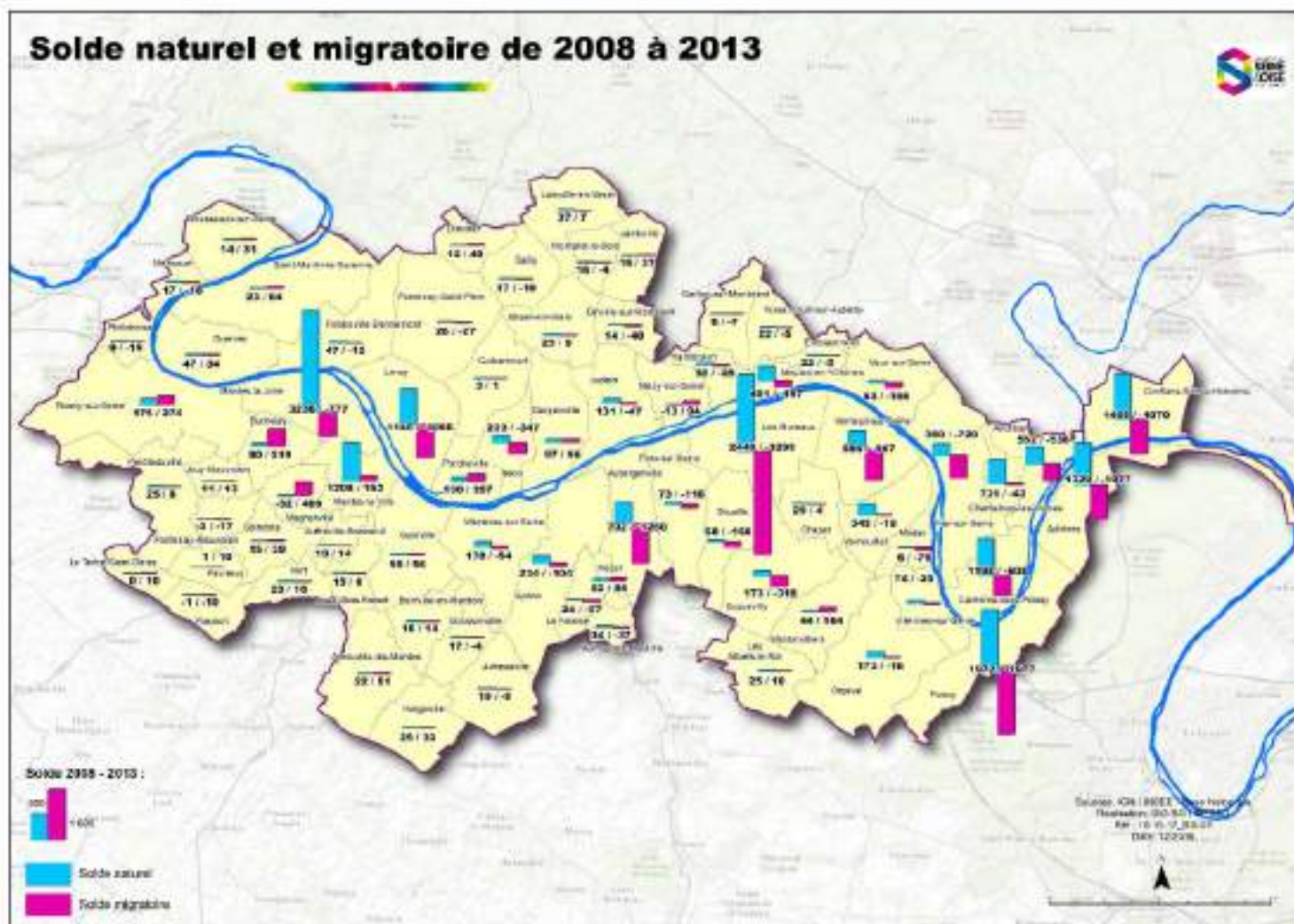
Carte 14 : Taux de croissance de la population par commune de 1990 à 2013

Source : INSEE 2013, traitement GPS&O 2016

Simultanément au ralentissement de la croissance démographique observée, Grand Paris Seine et Oise n'accueille plus suffisamment de nouveaux habitants depuis 1990. **Le solde migratoire s'est inversé (plus de départs que d'arrivées sur le territoire) : il est négatif (-0,65% par an)** et plus élevé que ceux des Yvelines (-0,64% par an) et de l'Île de France (-0,44% par an).

Désormais, la croissance démographique s'opère uniquement par le biais du solde naturel.

En effet, sur la dernière période intercensitaire, la Communauté Urbaine compte davantage de naissances (32 425) que de décès (11 946) : le solde naturel reste donc positif (+1,03% par an) et supérieur à ceux du département des Yvelines (+0,82% par an) et de la région IDF (+0,95% par an).



Même si le solde migratoire négatif (-12 789 habitants) a été compensé par le solde naturel positif (+20 479 habitants) entre 2008 et 2013, le déficit migratoire désormais récurrent et qui s'accroît au fil des années traduit une perte d'attractivité du territoire.

Tout l'enjeu du futur PLHi reposera sur la reprise équilibrée de l'attractivité, en cohérence avec les capacités d'absorption communale en matière de transport et d'équipements, et les outils à développer pour contrecarrer la déprise du secteur Centre.

Carte 15 : Solde migratoire et naturel par commune de 2008 à 2013
Source : INSEE 2013, traitement GPS&O 2016

II. LA STRUCTURE DES MENAGES

A. Un territoire jeune, néanmoins marqué par le vieillissement de sa population

En 2013, 164 523 habitants ont moins de 30 ans (4 habitants sur 10), dont 113 164 de moins de 20 ans (28% de la population totale).

Grand Paris Seine et Oise se caractérise par un indice de jeunesse de 1.48, soit 1.48 personne de moins de 20 ans par personne âgée de plus de 60 ans en 2013. Le territoire demeure plus jeune que les Yvelines (1.34), département réputé jeune au sein de la région Ile-de-France elle-même considérée comme telle (1,37).

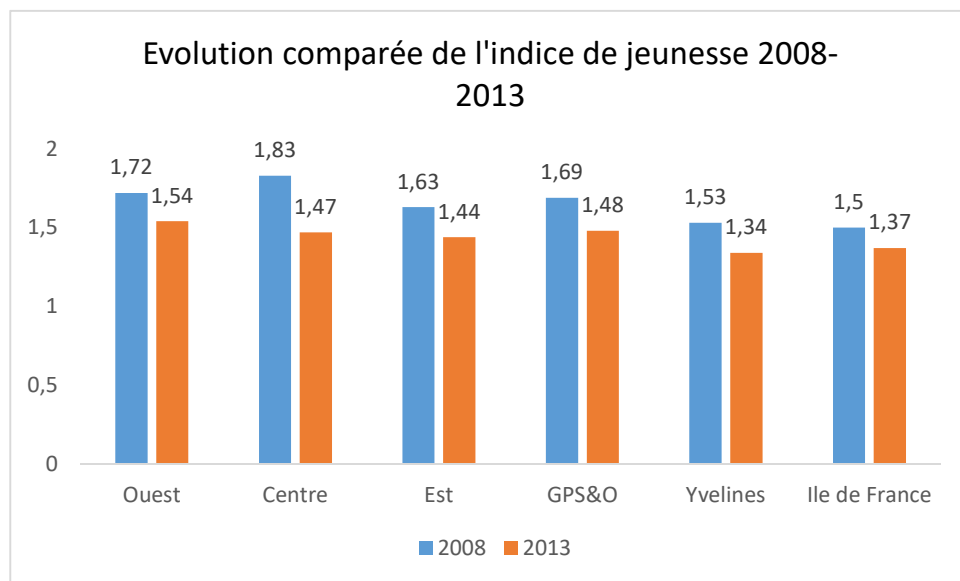


Figure 9 : Evolution de l'indice de jeunesse de 2008 à 2013
Source : INSEE 2013, traitement GPS&O 2016

Bien qu'un habitant sur 5 soit âgé de moins de 30 ans (18.2% de 15-29 ans dans les Yvelines), le territoire a enregistré un léger recul des jeunes depuis 2009 (indice de jeunesse de 1.69 en 2008) ; **ce recul suggère un déficit d'attractivité vis-à-vis des jeunes résidents à l'extérieur et/ou le départ des jeunes liés au démarrage de leur parcours universitaire puis résidentiel.**

Les communes qui accueillent la population la plus jeune (> 42% de – 30 ans) sont par ailleurs celles qui ont porté la croissance démographique depuis 1990 :

- ▶ Carrières sous Poissy (42.96%),
- ▶ Chanteloup les Vignes (46.97% - commune la plus jeune de la Communauté Urbaine),
- ▶ Issou (42.80%),
- ▶ Limay (44.03%),
- ▶ Mantes la Jolie (47.08%),
- ▶ Mantes la Ville (43.32%),
- ▶ Les Mureaux (45.06%).

Hormis Issou, **toutes présentent un Quartier Politique de la Ville.**

Cependant, certaines disparités sont à relever :

- ▶ En secteur périurbain, les 15-29 ans ne participent qu'à hauteur de 17% de la population, contre 20% en secteur urbain, à mettre en perspective avec le moindre volume des petites typologies proposées,
- ▶ A l'Est, les 15-29 ans sont moins présents qu'ailleurs sur le territoire (18.1% de la population),
- ▶ Le bassin du Mantois est le plus captif (20.1% de 15-29 ans), 1 point supérieur aux autres secteurs.

En 2013, les seniors constituent la classe d'âge la moins importante (18.9% de la population totale, soit 76 406 individus), devant les Yvelines (20.25%) et l'Île de France, mais leur essor contribue à faire reculer l'indice de jeunesse, signe que la jeunesse du territoire est progressivement contrebalancée par le poids des seniors, à l'instar des tendances nationales.

D'ici 2030, le nombre de plus de 60 ans devrait augmenter de 35% pour représenter environ 24,3% de la population du territoire.

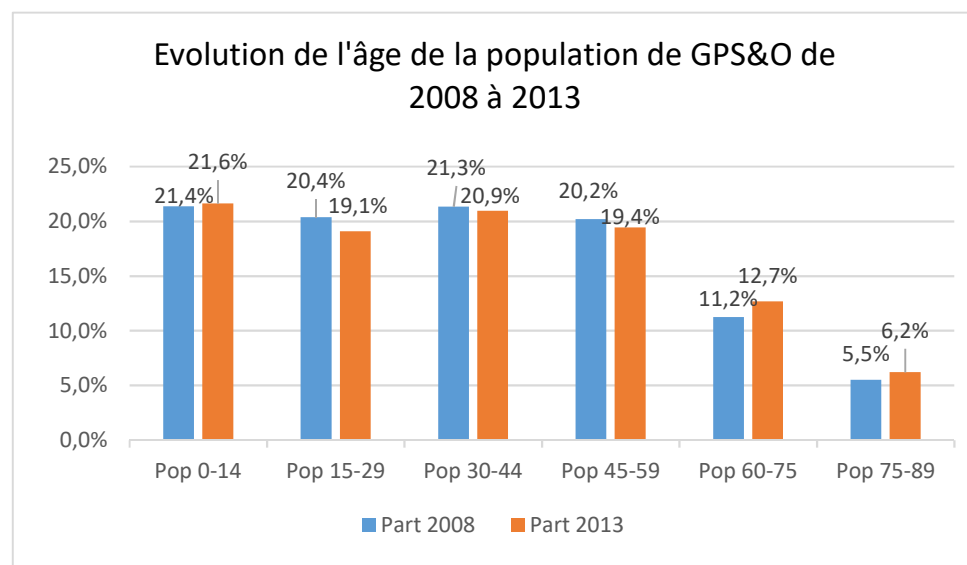


Figure 10 : Evolution de la population par classe d'âge de 2008 à 2013
Source : INSEE 2013, traitement GPS&O 2016

Bien que la part des 60 ans et + ait connu la plus forte évolution (2.8% de croissance annuelle), seul 1 habitant sur 10 est âgé de 60 à 75 ans.

Ces derniers se concentrent davantage en milieu rural (14.9% de la population est âgée de 60 à 75 ans) qu'en milieu urbain (12.3%), posant des questions d'adaptation du logement et de sous-occupation du parc.

Ainsi, les communes qui accueillent plus qu'un quart de + 60 ans sont :

- ▶ Favrieux (30.4%),
- ▶ Follainville-Dennemont (25.41%),
- ▶ Jouy-Mauvoisin (28.96%),
- ▶ Magnanville (26.30%),
- ▶ Vert (25.31%).

Ces communes, ont par ailleurs observé une croissance démographique oscillant entre 4 et 12% de croissance depuis 1990, signe d'un vieillissement accéléré.

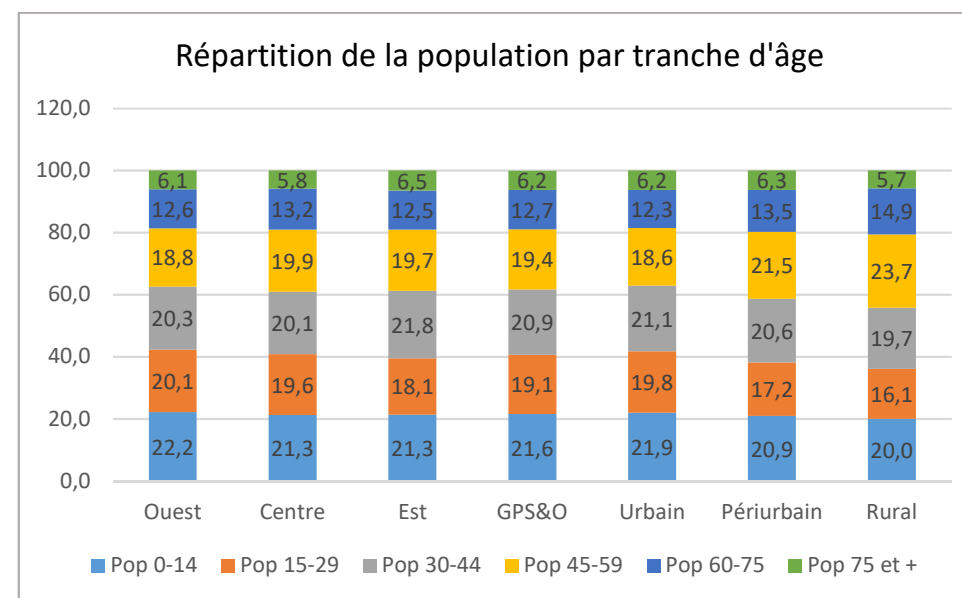


Figure 11 : Répartition de la population par classe d'âge en 2013
Source : INSEE 2013, traitement GPS&O 2016

B. De nouveaux besoins induits par le desserrement des ménages

Grand Paris Seine et Oise se caractérise par un desserrement ininterrompu de la taille des ménages : **alors que la taille moyenne des ménages était de 2.77 personnes en 1990, elle a chuté à 2.57 personnes en 2013.**

Même si la taille moyenne des ménages de GPS&O diminue plus fortement (-0,06 point) que dans le département des Yvelines (-0,04 point) ou la région Ile-de-France (-0,006 point), elle reste relativement élevée grâce notamment à un peuplement plus familial et plus jeune, associé à une offre de logements correspondant à ces ménages (logements locatifs sociaux, maisons en accession).

Héritant d'une diminution marquée de la taille moyenne des ménages sur les secteurs Ouest et Centre (recul respectif de -0.18 et -0.13 point) entre 1999 et 2008, **la taille des ménages semble désormais atteindre un palier de stabilisation (2.64) sur ces deux secteurs.**

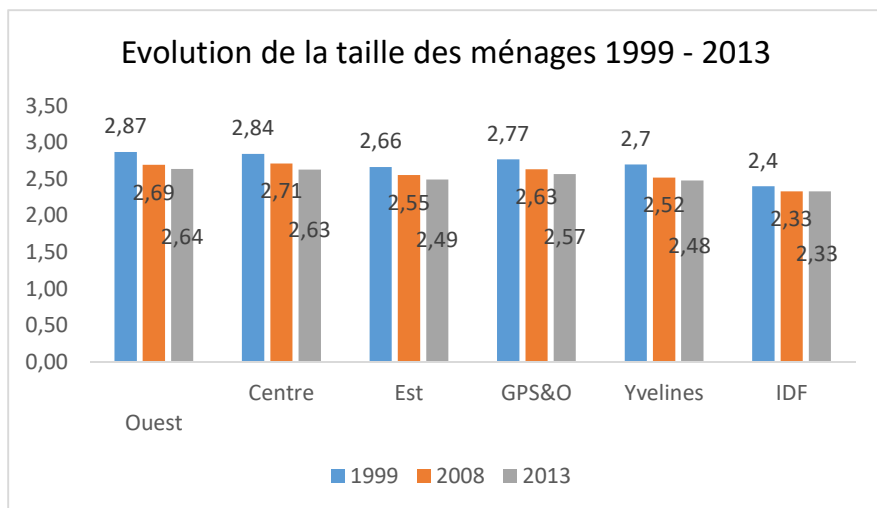


Figure 12 : Evolution comparée de la taille des ménages de 1999 à 2013
Source : INSEE 2013, traitement GPS&O 2016

La diminution de la taille des ménages se traduit par l'accroissement des ménages de petite taille : **en 2013, 1 ménage sur 4 est composé d'une personne (+2 points par rapport à 2003) ; et 55% des ménages sont composés de 1 à 2 personnes.**

Outre l'essor de petits ménages, le territoire demeure très captif pour les ménages de 3 à 4 personnes : depuis 10 ans, leur part se maintient autour de 33% du total des ménages.

Malgré une légère baisse depuis 2003 (-0.9 points), **Grand Paris Seine et Oise constitue toujours un territoire attractif pour les grands ménages** (5 personnes et plus), 12.4% des ménages en 2013, davantage que les Yvelines (11.1% des ménages) et l'Ile de France (10.3% des ménages).

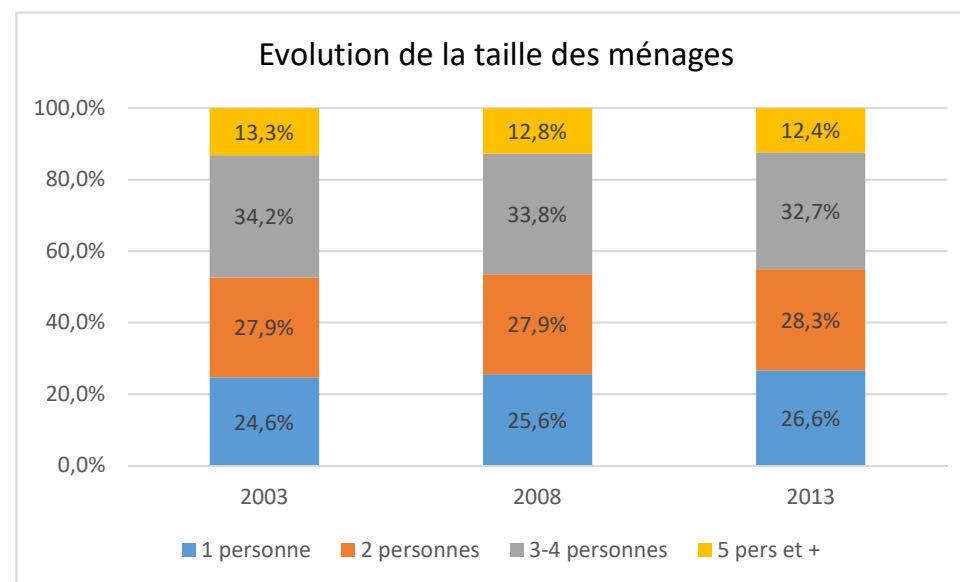


Figure 13 : Evolution de la taille des ménages GPS&O de 2003 à 2013
Source : INSEE 2013, traitement GPS&O 2016

Outre la baisse de la taille des ménages, Grand Paris Seine et Oise - à l'instar des tendances nationales - enregistre une évolution des formes familiales qui induit des besoins en logements accrus.

Depuis 2008, la part des ménages seul augmente, tandis que celles des couples avec et sans enfants diminue légèrement. Les couples avec enfants continuent cependant de représenter 1 ménage sur 3 de l'agglomération.

Parmi les ménages, la part des familles sans enfant de moins de 25 ans a légèrement progressé (0.92 point), signe que le territoire constitue un intérêt pour les ménages sans enfants.

Les familles avec 3 ou 4 enfants de moins de 25 ans représentent 13.02% des ménages : leur diminution révèle que GPS&O attire moins de familles nombreuses avec des enfants en bas âge.

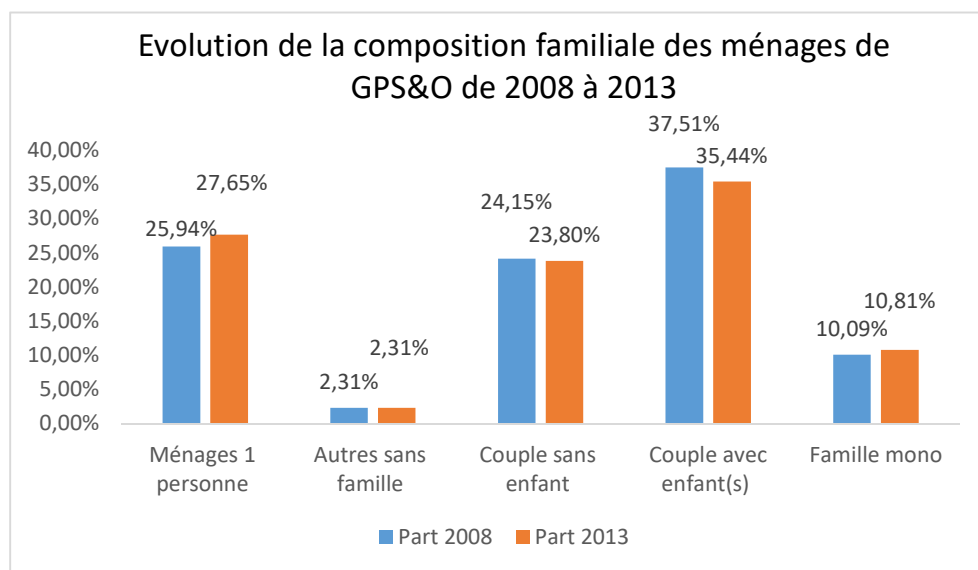


Figure 14 : Evolution de la composition familiale des ménages de 2008 à 2013
Source : INSEE 2013, traitement GPS&O 2016

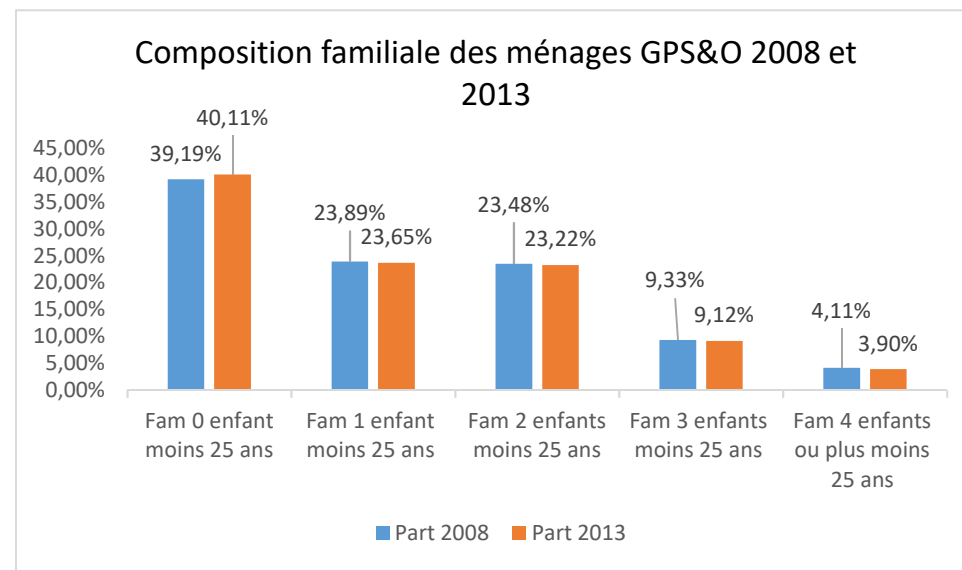


Figure 14 bis : Evolution de la composition familiale des ménages de 2008 à 2013
Source : INSEE 2013, traitement GPS&O 2016

III. LES REVENUS DISPONIBLES

Grand Paris Seine & Oise est l'un des maillons stratégiques de la Métropole du Grand Paris, au cœur des grands projets de la Vallée de la Seine.

Le territoire a connu un important essor industriel durant la période des « Trente Glorieuses » : de nombreuses industries se sont installées, concourant à la création d'un vivier d'emplois. Cette croissance fût néanmoins localisée sur les poches d'activités correspondant aux implantations des industries (Poissy pour PSA, Flins-sur-Seine pour Renault...).

La désindustrialisation engagée dans les années 1980, accentuée par la crise économique de 2008, a durement frappé le secteur privé : **près de 4 000 emplois salariés ont été perdus en 5 ans**, soit une baisse de -4.4% du volume de salariés privés, davantage que le Département et la Région (respectivement -2.1% et -0.4%). L'économie se réoriente progressivement et faire ainsi évoluer la population et ses besoins.

Aujourd'hui, aéronautique, automobile, robotique, écoconstruction, agriculture, facture instrumentale, enseignement supérieur font de ce territoire, un laboratoire d'innovations et d'expérimentations.

A. Des cadres désormais plus nombreux que les ouvriers

L'une des conséquences du fonctionnement métropolitain et de la reprise de la construction est l'évolution des catégories socio-professionnelles des actifs résidants du territoire.

En effet, si le tissu économique de Grand Paris Seine et Oise est toujours marqué par une **concentration d'ouvriers plus forte que dans les Yvelines et en Ile de France (19.3% des actifs, contre respectivement 13.1% et 14.6%)**, la désindustrialisation a conduit au recul de l'emploi industriel, tandis que les progrès technologiques et la hausse des niveaux de qualifications ont contribué au développement des activités de services et l'essor d'une nouvelle sociologie d'actifs :

- ▶ Depuis 2008, la part des ouvriers a baissé de 1.3 points, soit un recul de 1 555 ouvriers,
- ▶ En 2013, malgré une légère régression (-0.3 points depuis 2008), les employés constituent avec les professions intermédiaires, près d'un actif sur deux.

Grand Paris Seine et Oise compte désormais plus de cadres que d'ouvriers : 20.1% des actifs se déclarent cadres et professions intellectuelles supérieures (contre 18.8% en 2008, soit un taux de croissance annuel moyen de 0.26%).

De manière similaire, la part des artisans, commerçants et chefs d'entreprise s'est confortée (+0.4 point, soit 4.3% des actifs en 2013).

Néanmoins, la situation est très disparate selon les communes :

- ▶ Le secteur Ouest demeure le plus large vivier d'ouvriers (23.8% des actifs),
- ▶ Les cadres, professions intellectuelles supérieures sont deux fois plus nombreuses à l'Est (26.8% des actifs).

Le développement d'activités tertiaires, amplifiée par la crise du logement durant les années 1990 dans le cœur de l'agglomération parisienne ont rendu l'accès aux logements plus difficile, y compris pour les cadres, et a ainsi contribué à de **grands changements dans les équilibres de peuplement, dont l'enjeu réside dans la réponse à apporter aux populations déjà présentes tout en développant des produits attractifs pour les emmenagés récents.**

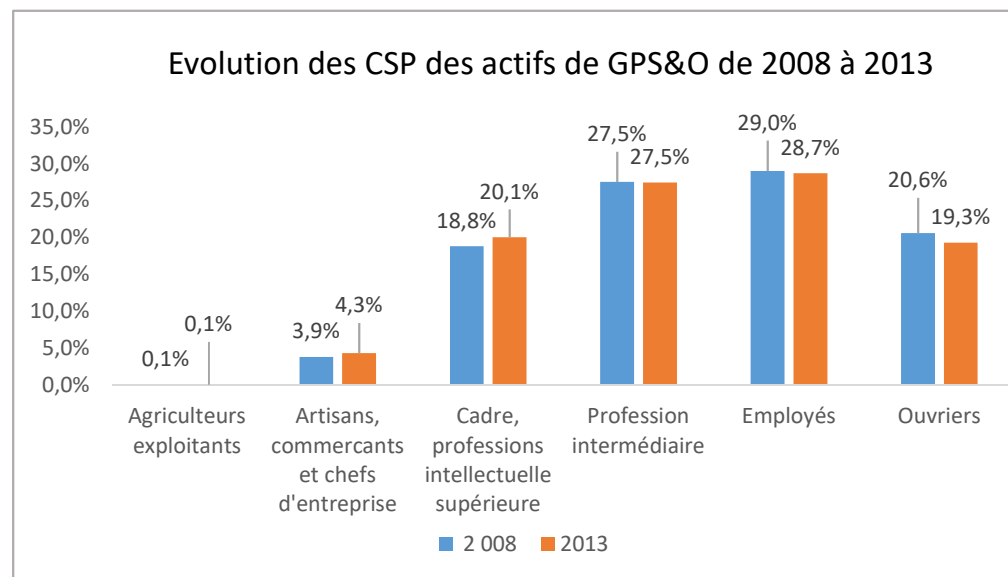


Figure 15 : Evolution des CSP des actifs de 2008 à 2013
Source : INSEE 2013, traitement GPS&O 2016

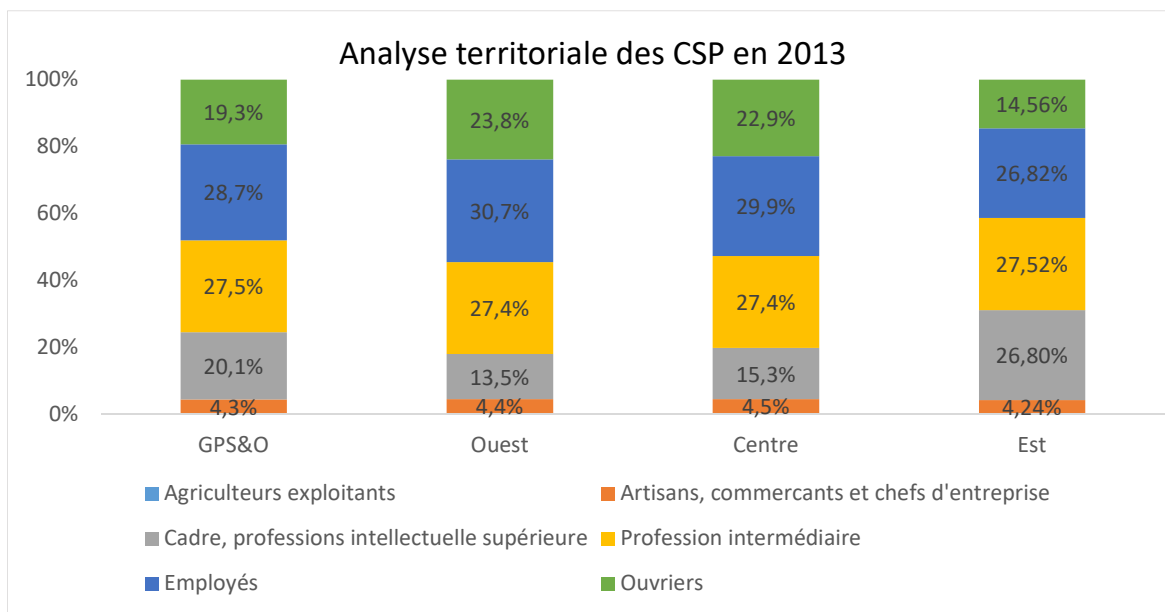


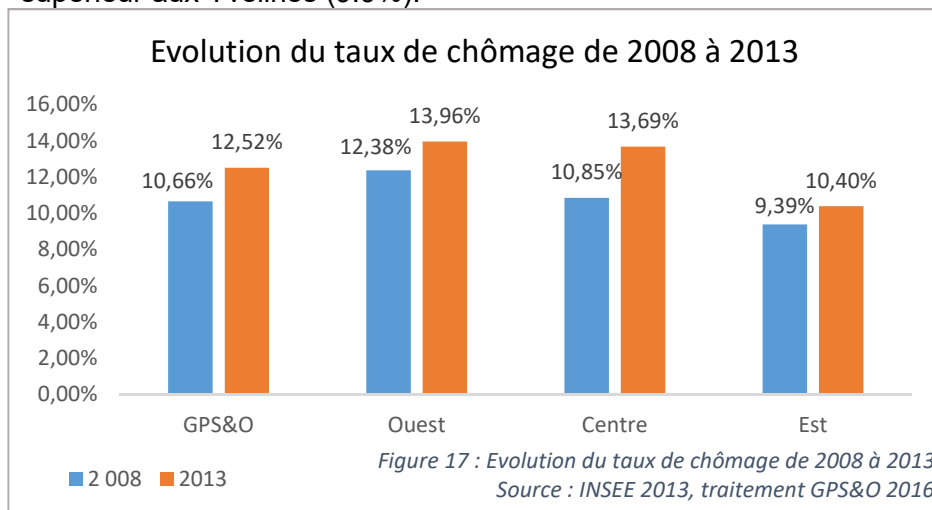
Figure 16 : Analyse territoriale des CSP en 2013
Source : INSEE 2013, traitement GPS&O 2016

B. Des difficultés sociales persistantes pour une frange de la population

Malgré des évolutions récentes dans les équilibres de peuplement, la spécificité du territoire par rapport aux salariés des Yvelines et sa proportion d'emplois industriels manufacturiers **ont complexifié l'accès à l'emploi d'une frange de la population** ; depuis 2008, Grand Paris Seine et Oise recense une montée des situations sociales fragiles.

En 2013, le nombre de demandeurs d'emplois de la Communauté Urbaine s'établit à 24 800 individus, portant le taux de chômage à 12.52%, contre 10.66% en 2008.

Le taux de chômage est semblable à l'Ile de France, mais demeure supérieur aux Yvelines (9.9%).



³ Sont considérés comme emploi précaire les emplois à durée déterminée, les emplois placés par une agence d'intérim, les contrats d'apprentissage, les stages rémunérés ou encore les emplois aidés.

En 2013, les communes qui présentent des taux de chômage supérieurs à 15% sont également celles qui accueillent des quartiers politique de la ville et concentrent le parc locatif social. Il s'agit de :

- ▶ Chanteloup les Vignes : 19.6% de chômage,
- ▶ Limay : 16.5% de chômage,
- ▶ Mantes la Jolie : 20.53% de chômage,
- ▶ Mantes la Ville : 16.48% de chômage,
- ▶ Les Mureaux : 19.99% de chômage.

Cependant, Grand Paris Seine et Oise observe de grandes disparités en matière d'accès à l'emploi. Ainsi, le secteur Est, bénéficiant certainement de la desserte des réseaux et de sa proximité avec la métropole parisienne, enregistre un taux de chômage inférieur (10.40%) à celui de l'intercommunalité. A contrario, le taux de chômage au Centre et à l'Ouest atteint 14%.

Grand Paris Seine et Oise observe également une montée progressive de l'emploi précaire³, équivalente à celle constatée dans le département (11%), légèrement inférieur à la Région (13%).

Les communes incluant un quartier politique de la ville sont les plus touchées par la précarité de l'emploi (+15% depuis 2008). Les communes les plus touchées par la précarité de l'emploi sont donc également celles qui connaissent les taux de chômage les plus importants et les revenus médians les plus faibles.

Les difficultés d'accès à l'emploi, corrélée à la précarisation de ce dernier, contribue à fragiliser une partie de la population : **28% des**

ménages de Grand Paris Seine et Oise (toutes tranches d'âges confondues) sont des ménages modestes et très modestes en 2013, autrement dit des ménages dont les revenus sont inférieurs aux plafonds de ressources du logement social PLAI (équivalant à 60% des plafonds PLUS), bien au-dessus des moyennes départementales (21%).



Figure 18 : Eligibilité des ménages à un logement social
Source : OPS 2016, traitement GPS&O 2016

Parmi les **30-59 ans, considérés comme le cœur des actifs, 61% sont considérées modestes, dont 15% vit sous le seuil de pauvreté.**

Néanmoins, le territoire est contrasté puisque la part des ménages modestes et très modestes atteint 33% dans les secteurs Ouest et Centre, contre 21% à l'Est.

Eu égard à la précarisation progressive de la population, **l'accès et le maintien dans le logement constitue un enjeu : près d'un quart des ménages modestes est logé dans le parc locatif privé** où le taux de pauvreté atteint 19% à l'échelle de GPS&O.

Ainsi, 76 % de la population intercommunale est éligible au parc social en 2013 :

- ▶ 28% des ménages sont éligibles à un logement PLAI, 7 points supérieurs aux Yvelines,
- ▶ 30% des ménages sont éligibles à un logement type PLUS, 3 points supérieur au Département et à la Région.

C. Des revenus médians très contrastés selon les habitants et les communes

Du fait de son héritage économique, et ce malgré l'évolution de ses CSP, l'agglomération se caractérise par des ménages disposant de revenus par unité de consommation (UC), nettement inférieur aux Yvelines.

En 2012, le revenu médian par UC de Grand Paris Seine et Oise s'élève à 21 636€, contre 25 421€ dans le département. Avec un rapport inter décile de 5.82, les revenus oscillent entre à 7 390€ (1^{er} décile) et 42 988€ (9^{ème} décile).

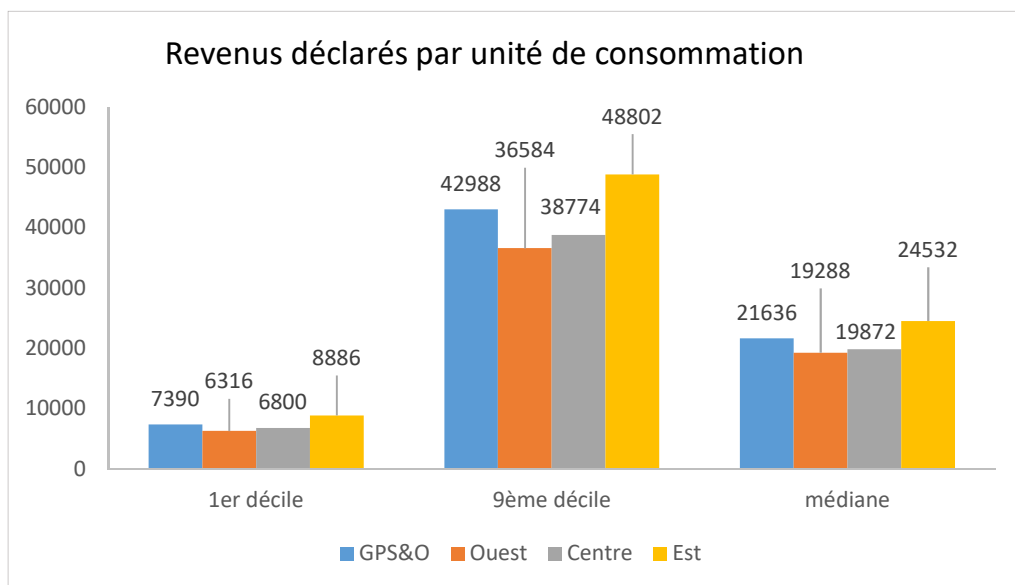


Figure 19 : Revenus par unité de consommation
Source : INSEE 2013, traitement GPS&O 2016

⁴ Communes secrétisées exclues.

En comparaison, le 9^{ème} décile atteint 48 092€ dans les Yvelines.

Sur le territoire de la Communauté Urbaine :

- ▶ 11% de la population dispose de bas revenus au seuil de 40%,
- ▶ 16% de la population dispose de bas revenus au seuil de 50%,
- ▶ 21% de la population dispose de bas revenus au seuil de 60%.

Ainsi, les 4 pôles urbains de la Communauté Urbaine (Mantes la Jolie, Les Mureaux, Poissy et Conflans Saint Honorine), qui concentre près de 37% de la population, disposent d'un revenu médian inférieur à celui de Grand Paris Seine et Oise.

Néanmoins, le territoire est marqué par de grands contrastes territoriaux.

- ▶ La médiane des revenus du secteur Ouest est à 19 288€. Le 1^{er} décile atteint 6 316€ tandis que le 9^{ème} décile atteint 36 584€.
- ▶ A contrario, la médiane des revenus du secteur Est est à 24 532€, avec un 1^{er} décile au seuil 8 886€ tandis que le 9^{ème} décile atteint 48 802€.
- ▶ Les revenus par unité de consommation du secteur Est sont plus élevés que ceux de Grand Paris Seine et Oise.

Toutes les communes⁴ affichant un revenu médian supérieur à 30 000€ annuel se situent sur ce périmètre (Chapet, Les Alluets le Roi, Médan, Morainvilliers, Orgeval, Villennes-sur-Seine).

Subséquentement aux contrastes évoqués précédemment, la population à bas revenus se concentre davantage à l'Ouest qu'ailleurs :

- ▶ **Dans le Mantois, un quart de la population dite « à bas revenus » disposent de revenus inférieurs au seuil de 60%, contre 16% à l'Est.**
- ▶ Les communes dotées de périmètres politiques de la ville sont à l'inverse celles où les revenus sont les plus bas : les 1^{ers} déciles des Mureaux et de Mantes la Jolie sont les plus bas du territoire (respectivement 8 735€ et 8 310€), quand leurs revenus médians respectifs atteignent 16 135€ et 15 379€.

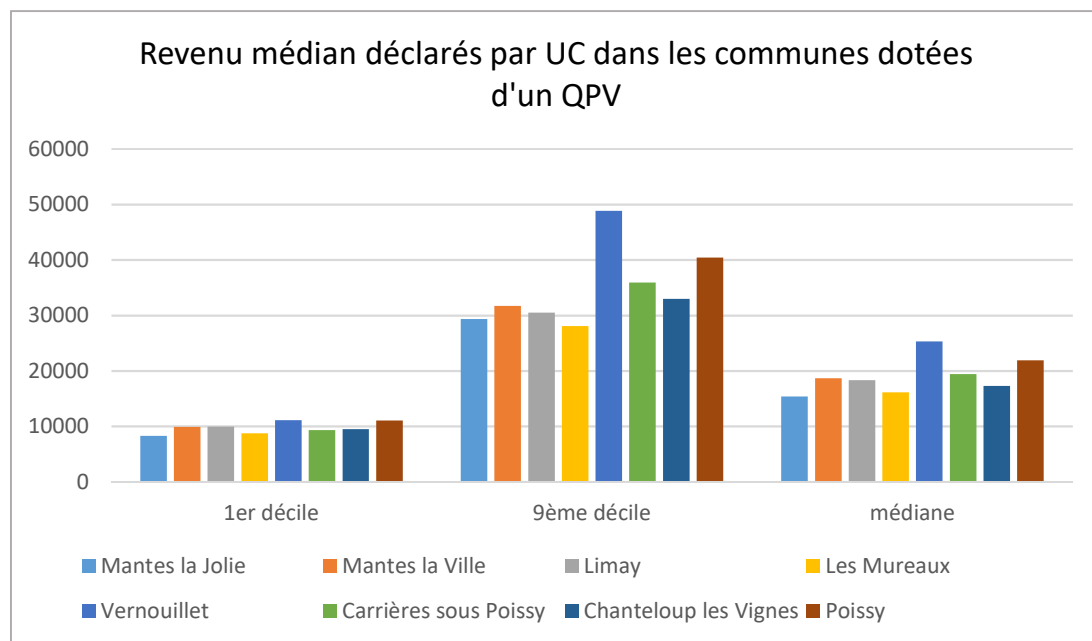


Figure 20 : Revenu médian par UC dans les communes dotées d'un QPV
Source : INSEE 2013, traitement GPS&O 2016 – Diagnostic document cadre CIA

L'OFFRE EN LOGEMENTS ET LES MARCHES IMMOBILIERS

I. LES DYNAMIQUES ET CARACTERISTIQUES DES MARCHES IMMOBILIERS

A. Un territoire contribuant pleinement à l'effort de construction depuis 2005

GPS&O a construit annuellement 2290 logements sur la dernière décennie (2005-2014). 7% de ces nouveaux logements sont construits en résidence (foyers, résidences sociales, maisons de retraite, hôtels...), soit 165 logements par an. 2013 constitue un maximum statistique depuis 1980, avec près 2700 logements ordinaires mis en chantier et 300 logements en résidence.

Le niveau de construction de GPS&O ces dix dernières années est élevé, malgré une conjoncture immobilière plus compliquée. **Depuis 2005, près de 21250 logements ont été réalisés sur le territoire de GPS&O, soit 13% du parc total de logements en 2013.** GPS&O est un territoire privilégié du développement résidentiel régional.

La part de la construction francilienne réalisée sur le territoire communautaire est passée de 3,2% (1996-2005) à 4,5% (2006-2014).



A l'échelle départementale, près de 40% des logements sont construits au sein de GPS&O depuis 2006 contre 27% de 1996 à 2005.

Plusieurs facteurs expliquent le dynamisme de la construction :

- ▶ Une conjoncture nationale favorable à la construction (taux d'emprunt bas, des dispositifs d'investissement attractifs, un déficit de logement en Ile-de-France)
- ▶ Une politique départementale dynamique en faveur de la production de logements (dispositif CDOR de 2006-2013,

Figure 21 : La construction neuve de GPS&O 2000-2016

Source : DRIEA Sit@del 2 avant 2006, Base permis GPS&O 2006 et suivantes / Logements mis en chantier en date réelle. CU GPS&O, 2016

puis PRIOR'Y 2017-2021, création de l'EPFY devenu EPFIF, création le SEM Yvelines Aménagement devenue Citallios)

- ▶ La dynamique enclenchée par la création de l'opération d'intérêt national (OIN) Seine Aval en 2006 avec 3 ZAC (Mantes Université, Les Hauts de Rangiport et Carrières Centralité) en phase opérationnelle de production de logements
- ▶ Une date d'arrivée confortée du RER Eole à l'horizon 2022/2024.

Au regard des ventes de logements neufs en retrait depuis 2011, des programmes de logements sociaux engagés et d'un contexte immobilier encore peu porteur, **la construction recule de nouveau sous les 2000 logements en 2015.**

Néanmoins, le stock de logements à vendre en fin d'année 2014 a atteint un niveau bas et les volumes de ventes semblent se redresser à l'échelle francilienne.

De nouvelles commercialisations ont été engagées en 2015 et au 1^{er} semestre 2016 sur GPS&O laissant à penser qu'un rebond de la construction pourrait intervenir en 2016.

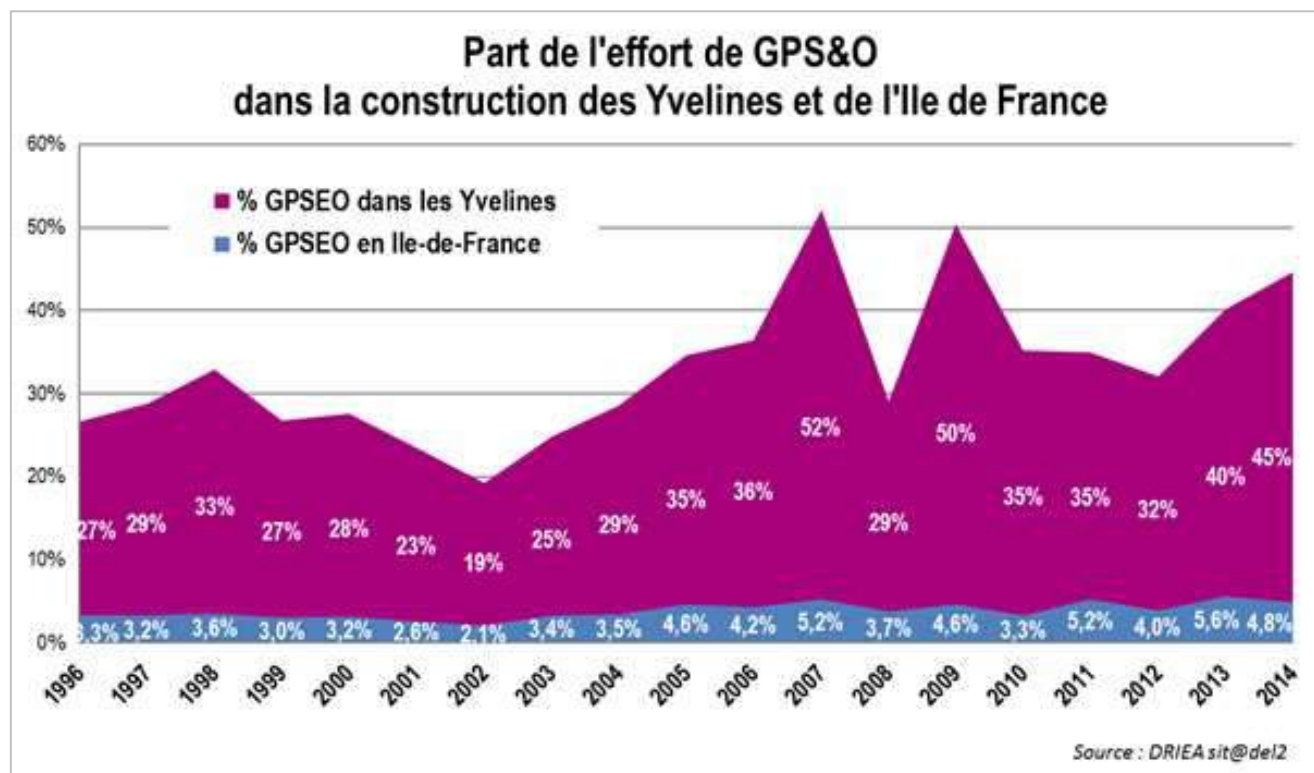


Figure 22 : Part de la construction GPS&O au sein des Yvelines et Ile de France
Source : DRIEA Sit@del 2, traitement GPS&O, 2016

B. Une OIN Seine Aval contribuant modérément à la construction, mais porteuse d'une forte dynamique collective contribuant pleinement à l'effort de construction depuis 2005

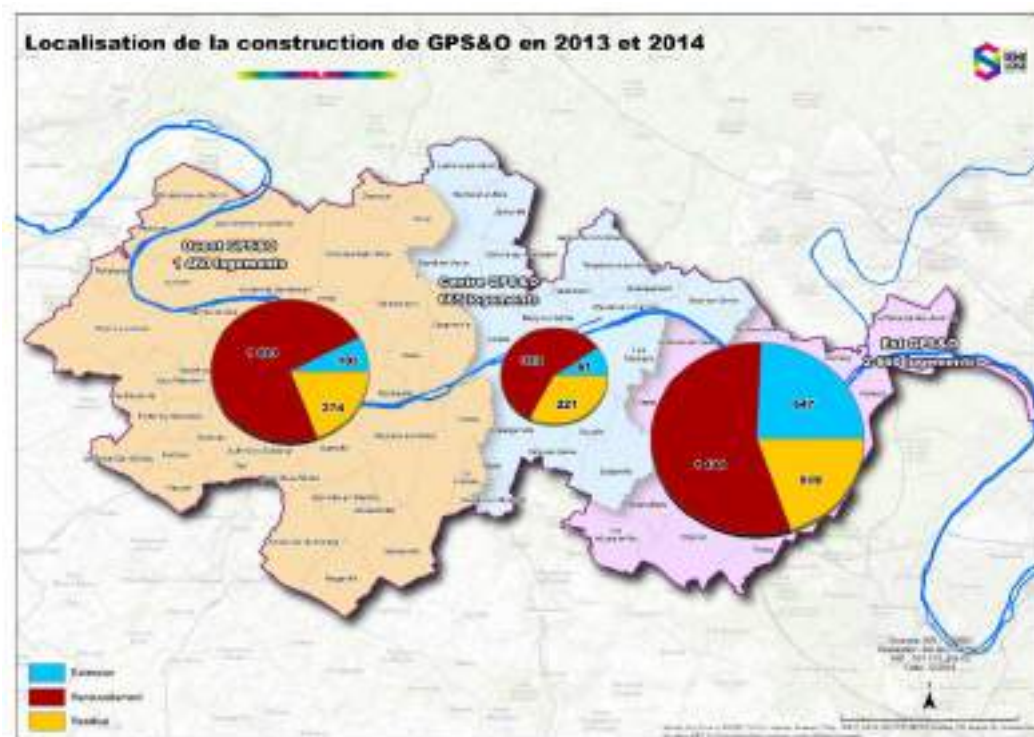
Au sein de GPS&O, la production de logements n'est pas homogène.

- ▶ Depuis 2006, près d'un logement sur deux (1000 logements/an ; 45%) est construit sur le secteur Est, ce qui est conforme à son poids démographique (45% des habitants). C'est aussi la partie la mieux raccordée au cœur de l'agglomération parisienne par les infrastructures de transport (A14, A86, RER A).
- ▶ Le secteur Ouest (Mantois) concentre plus d'un tiers de la production de logement depuis 2006 (800 logements/an ; 38%). Il s'agit du territoire le plus actif en matière de production de logements compte tenu de son éloignement et de sa population (34% des habitants).
- ▶ Le secteur Centre est aujourd'hui le territoire le moins dynamique de GPS&O, réalisant moins d'un cinquième de la production (360 logements/an ; 17%). Ce secteur souffre aujourd'hui du défaut d'attractivité de sa ville centre et d'une production sensiblement moins dynamique dans les autres communes.

La production de logements en ZAC représente 27% de la construction de la dernière décennie (2006-2015).

Les projets liés à l'Opération d'Intérêt National (OIN) Seine Aval (Mantes Université, Carrières Centralité) contribuent à l'effort de construction de GPS&O depuis 2009 avec les premières mises en chantier sur la ZAC Mantes Université.

Néanmoins, l'OIN Seine Aval ne contribue depuis que pour un dixième à la production globale de GPS&O (9% de 2009 à 2015, soit 210 logements/an). 2014 a constitué un point haut, en représentant 24% des nouvelles constructions de l'année. Les logements produits en ZAC d'initiative communale représentent quant à eux 21% de la production depuis 2006 (480 logements/an).



Carte 16 : Localisation de la construction GPS&O 2013 et 2014
Source : OPCMI, traitement GPS&O 2016

Les opérateurs nationaux restent à l'origine de l'essentiel de la production de logements de GPS&O (1600 logements/an ; 68%), que cela soit pour des logements privés ou sociaux.

Les opérateurs locaux contribuent à hauteur de 13% de la production (300 logements/an), alors que les particuliers, essentiellement par des logements individuels en secteur constitue un socle de 400 logements annuellement (19% des constructions).

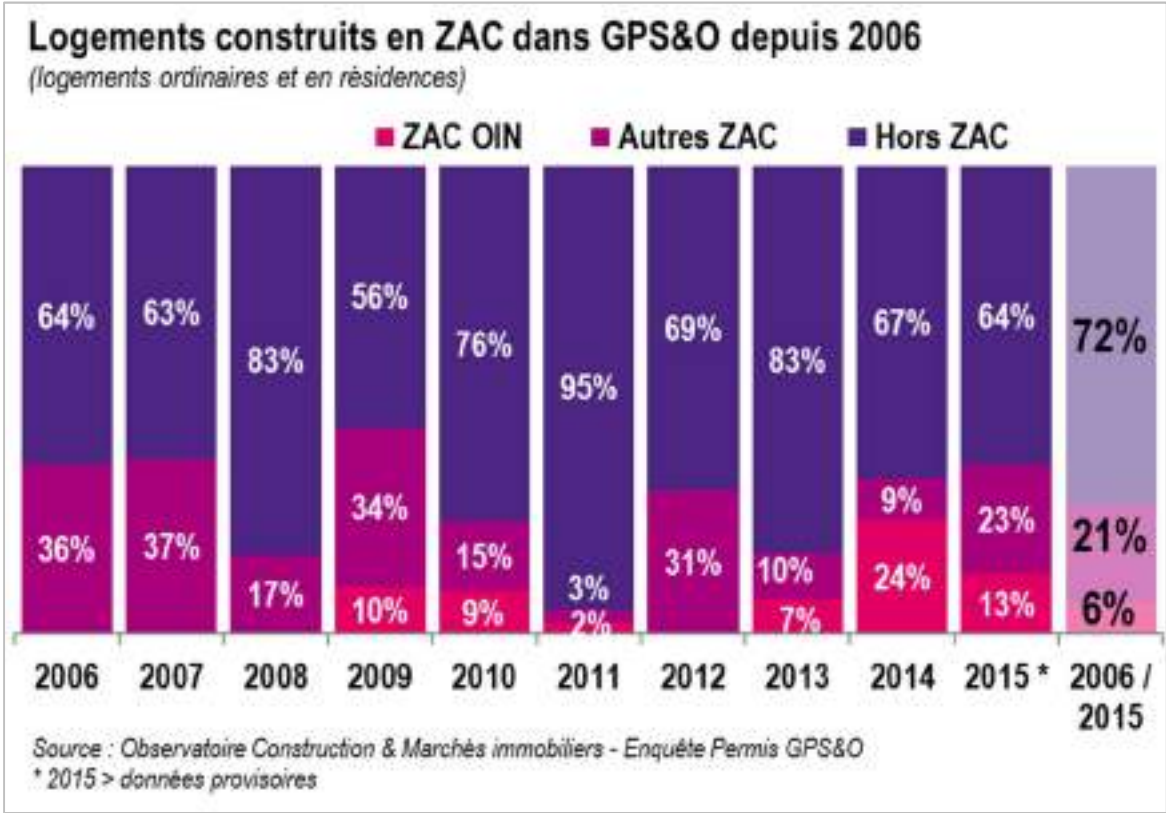


Figure 23 : Logements construits en ZAC depuis 2006
Source : OPCMI, Enquête Permis GPS&O, 2016

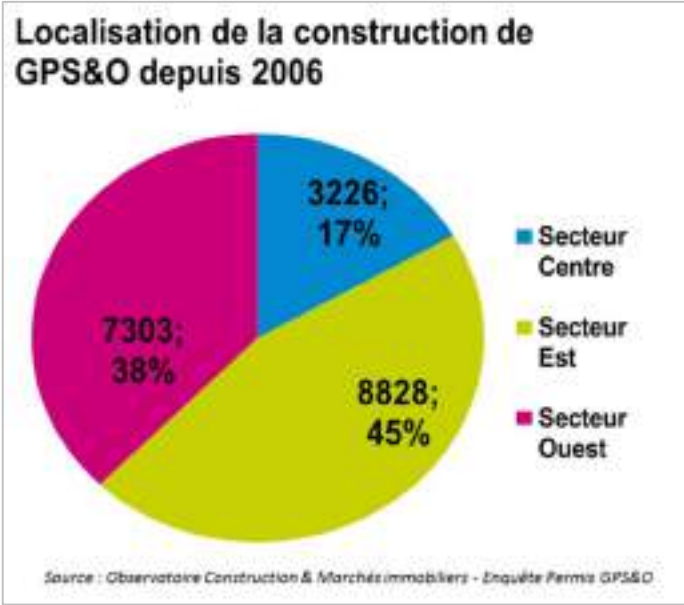


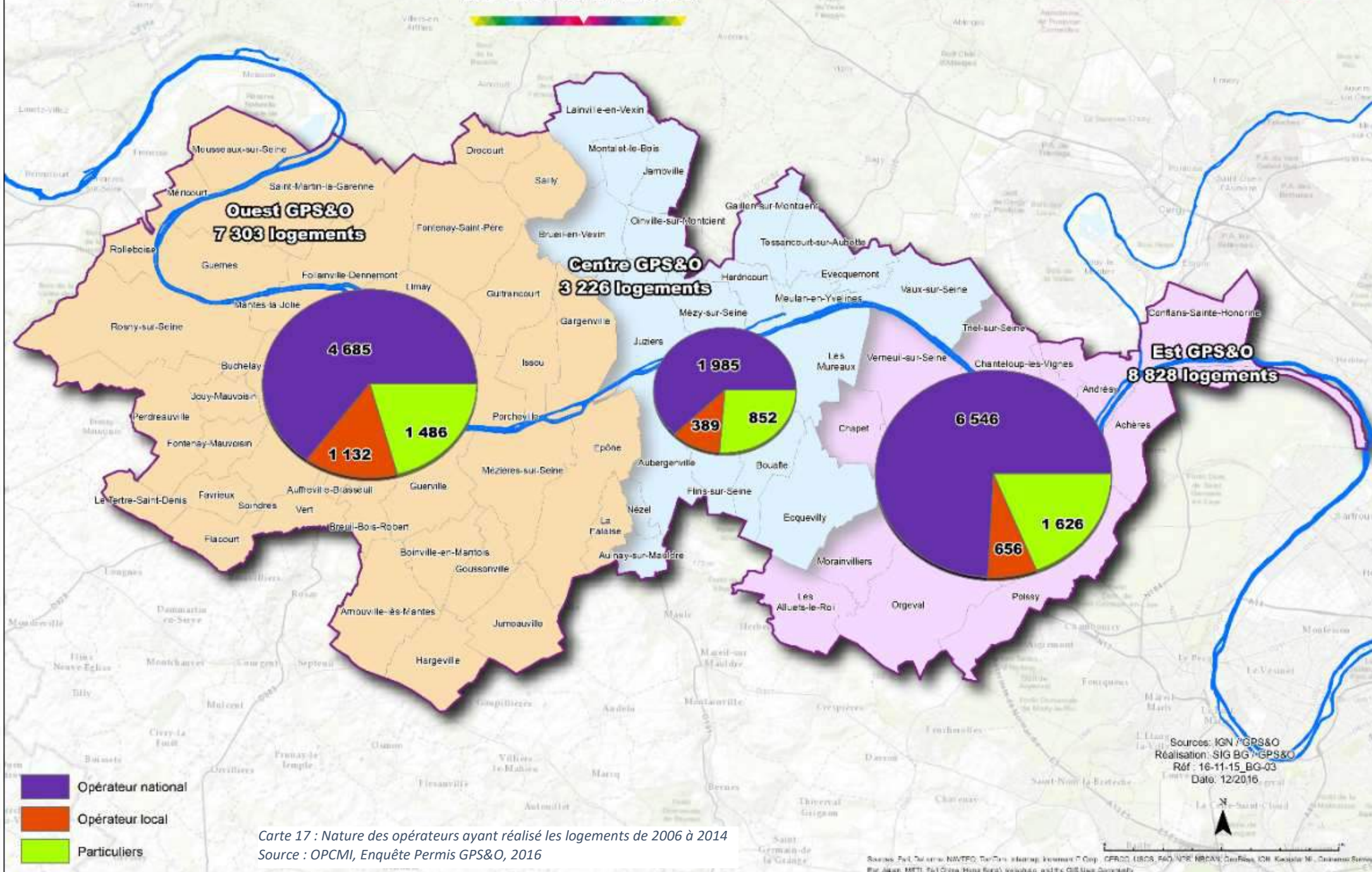
Figure 24 : Localisation de la construction GPS&O
Source : GPS&O – OPCMI, 2016



Figure 25 : Nature des opérateurs réalisant des logements depuis 2006
Source : OPCMI, Enquête Permis GPS&O, 2016



Nature des opérateurs ayant réalisé les logements construits sur GPS&O de 2006 à 2014



C. Une construction devenue essentiellement collective et soutenue par la production sociale

Si GPS&O a retrouvé un niveau de construction élevé depuis une dizaine d'année, la nature des nouveaux logements a fortement évolué.

Depuis la fin de la construction des Grands Ensembles dans les années 1970, le territoire construisait essentiellement des maisons sous forme de zones pavillonnaires en opérations groupées ou en lotissement.

Ainsi, l'habitat individuel aujourd'hui représente la moitié du parc de logement de GPS&O (49% en 2013).

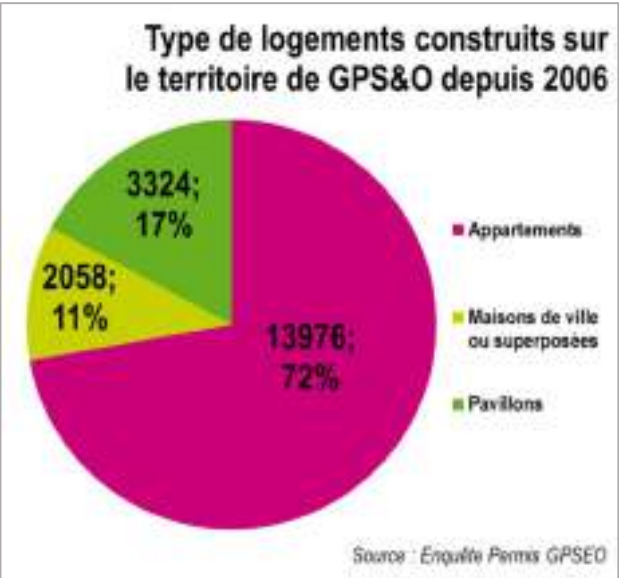


Figure 26 : Type de logements construits depuis 2006
Source : OPCMI, Enquête Permis GPS&O, 2016

Depuis les années 2000 et la reprise de la construction sur le territoire, les nouveaux logements construits sont majoritairement des appartements (72% depuis 2006), la maison ne représentant plus 28% de l'offre neuve.

Au sein de ces maisons, l'habitat intermédiaire (maisons accolées ou superposées) représentent 11% de l'offre contre 17% pour des pavillons. Aujourd'hui, **600 maisons sont construites chaque année sur GPS&O**, 250 par des promoteurs ou lotisseurs, 350 par des particuliers en secteur diffus suite à une division foncière.

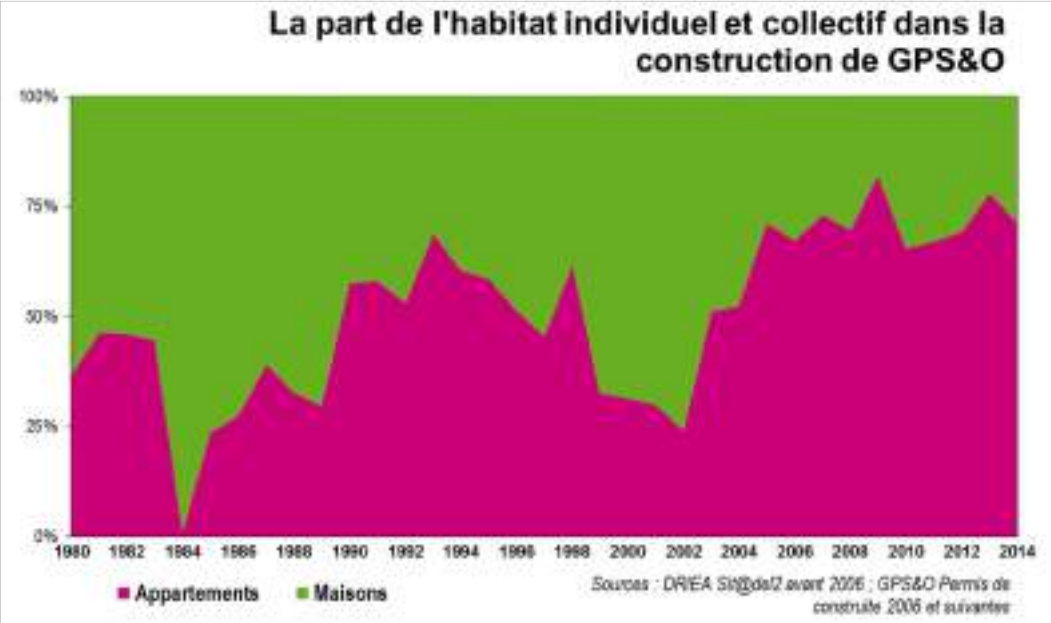


Figure 27 : Part de l'habitat individuel dans la construction depuis 1980
Source : DRIEA Sit@del 2 avant 2006, OPCMI Enquête Permis 2006 et suivantes, 2016

En 2013, le logement social représente 27,4% du parc de GPS&O. Cette part a fortement baissé dans les années 2000 (31,9% du parc en 1999) du fait des démolitions engagées dans le cadre des programmes de rénovation urbaine du territoire.

Depuis 2010, le logement social s’est stabilisé entre 27 à 28% du parc total de GPS&O. En effet, les programmes de démolitions sont aujourd’hui en voie d’achèvement alors que les livraisons se font plus nombreuses au sein des territoires en rénovation urbaine.

Les logements sociaux représentent ainsi 28% des nouvelles constructions de GPS&O depuis 2006. Ce dynamisme permet de compenser les démolitions (solde livraisons/démolitions 2000-2015 de +2269 logements) et de mieux répartir l’offre sociale sur le territoire entre les communes excédentaires et déficitaires au regard de la loi SRU.

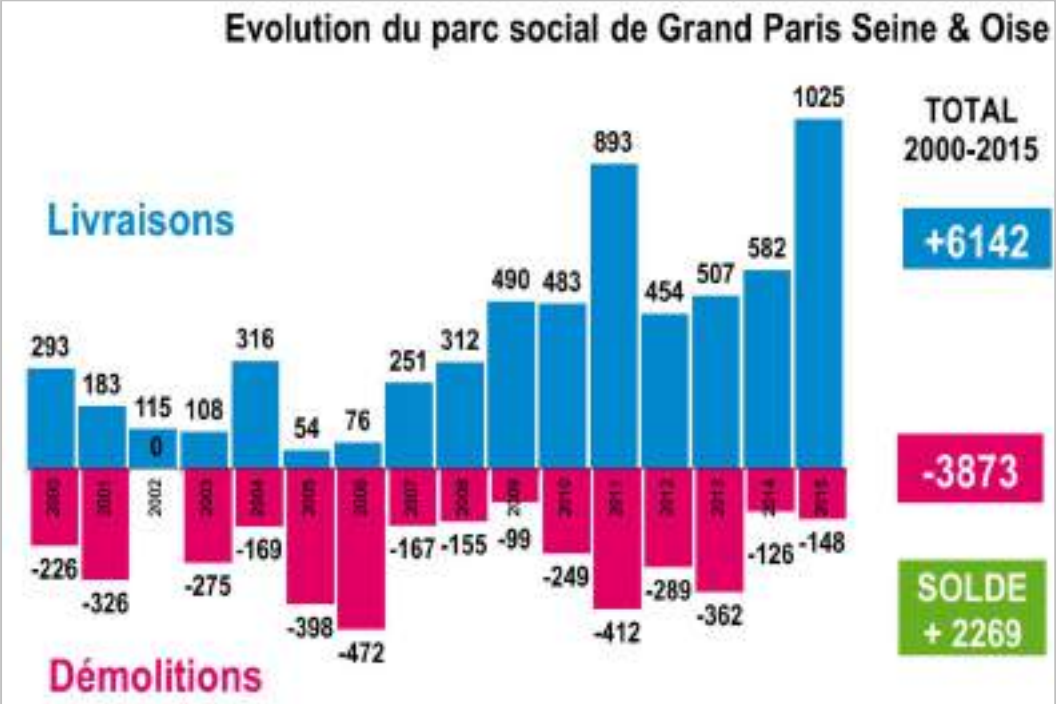


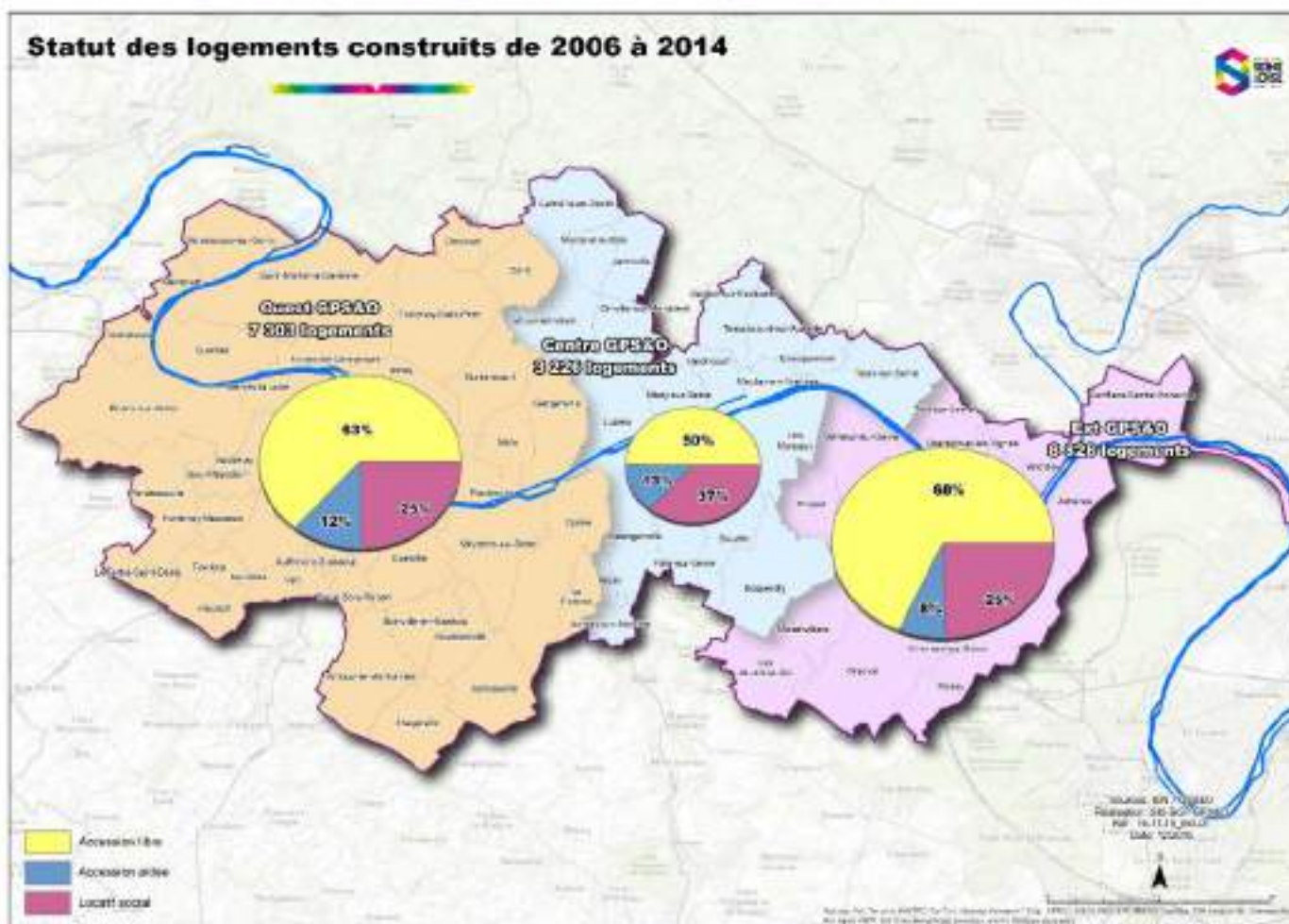
Figure 28 : Evolution du parc social de 1999 à 2013
Source : INSEE, DRIEA, RPLS, traitement GPS&O, 2016

D. Une offre en accession aidée encore réduite, mais un vrai gisement à valoriser avec la TVA réduite des nouveaux quartiers prioritaires

L'accession aidée englobe les dispositifs publics destinés aux primo-accédants et recouvre divers outils au périmètre variable et fortement évolutifs dans le temps : Prêts aidés par l'Etat (PTZ, PAS...), TVA réduite à proximité des quartiers prioritaires, Pass-Foncier, PSLA, logements au prix de vente plafonné (Charte de l'Habitat, aide à la surcharge foncière, etc.) ou encore dispositifs locaux (ex-CA2RS, Les Mureaux).

En 2015, GPS&O a accueilli 433 nouveaux accédants à la propriété, soit 38% du total départemental.

Hors prêts aidés, l'accession aidée représente autour de 11% des nouveaux logements construits depuis 2006 (230 logements/an).



Carte 19 : Statut des logements construits de 2006 à 2014

Source : OPCMI, Enquête Permis GPS&O, 2016

1. Le Prêt à Taux Zéro (PTZ)

A l'image de l'ensemble du territoire yvelinois, le nombre de PTZ délivrés sur GPS&O connaît **un important ralentissement depuis 2012, suite à la réintroduction des plafonds de ressources et au recentrage sur les logements neufs**. Cette tendance se poursuit en 2015 avec une baisse de 6% du nombre de primo-accédants.

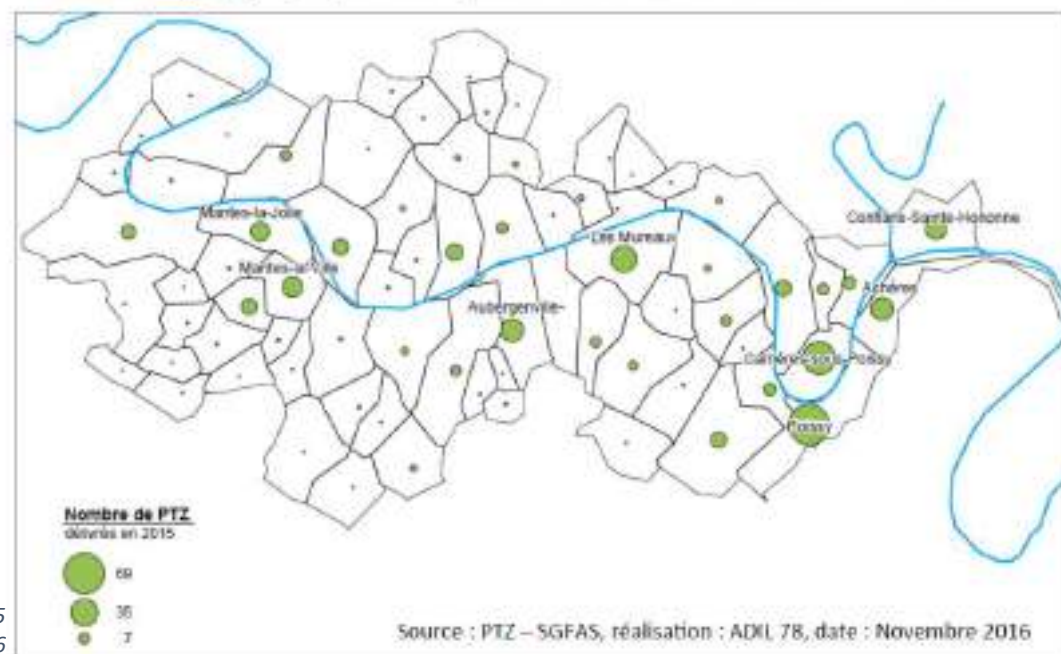
Cette diminution est cependant moins prononcée que celle du département qui supporte une baisse de 13% du nombre de prêts à taux zéro délivrés entre 2014 et 2015.

La primo accession s'est **concentrée dans les zones ciblées par la politique de la ville, bénéficiant d'une dynamique de construction, d'un prix immobilier plus abordable et d'une TVA à taux réduit**.

Les communes de Poissy, Carrières-sous-Poissy et Les Mureaux, qui représentent 21% des résidences principales du territoire, totalisent plus du tiers des opérations financées avec un prêt à taux zéro.

Carte 20 : Répartition des opérations financées avec un PTZ en 2015
Source : ADIL 78, 2016

Distribution géographique des opérations financées avec un PTZ en 2015



Distribution des PTZ dans les territoires yvelinois



Evolution des PTZ depuis 2005 dans GPS&O

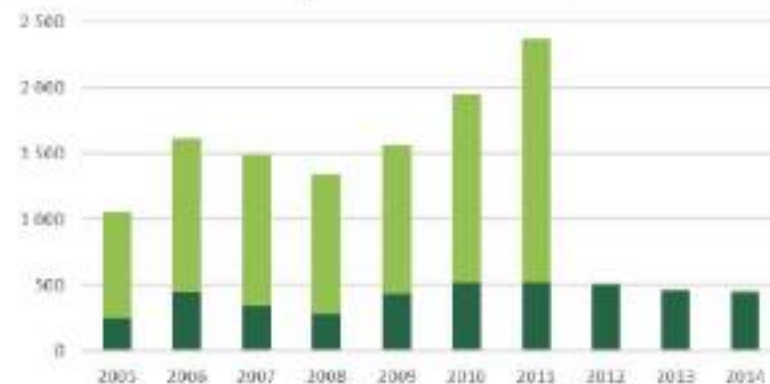


Figure 29 : Evolution comparée des PTZ octroyés
Source : ADIL 78, 2016

Malgré des prix de marché inférieurs au reste du Département, l'effort financier des primo accédants de GPS&O reste élevé. En effet, le capital emprunté est très proche de la moyenne départementale (202 813 €), mais **l'apport personnel et le revenu des emprunteurs de ce territoire sont moins importants.**

L'apport personnel moyen des primo accédants de GPS&O est de 30 697€, il est 27% plus faible que la moyenne départementale (qui s'élève à 39 031€). De même, les revenus de ces ménages sont 6% moins important que la moyenne départementale.

Le taux d'effort moyen de 30% en 2015, masque donc de fortes disparités parmi les ménages primo-accédants. En effet, 46% d'entre eux ont un taux d'effort supérieur à 35% (contre 35% à l'échelle départementale et 31% à l'échelle de la CA SGBS).

En 2015, 36% des pri-mo-accédants étaient des employés, 26% occupaient une profession intermédiaire et 20% étaient des cadres. Les ouvriers sont, en proportion, plus nombreux que dans les autres territoires. Bien que la part qu'ils représentent parmi les primo-accédants reste faible (14%), le territoire accueille 53% des ouvriers yvelinois qui ont accédé à la propriété en 2015.

Depuis 2012, la part des professions intermédiaires, des employés et des ouvriers, parmi les ménages primo-accédants, est relativement stable. A l'inverse, celle des cadres, qui représentaient encore 26% en 2012, est retombée à 20% en 2015.

Les prix, plus accessibles, semblent donc faciliter l'accession des ménages aux revenus modestes. Néanmoins, **le PTZ reste très peu mobilisé par les ménages issus du parc locatif social : seul 6% des primo-accédants étaient locataires HLM (7% à l'échelle départementale).**

En 2015, 47% des ménages primo-accédants étaient des familles avec enfants (38% de couples avec enfants et 9% de familles monoparentales).

Depuis le recentrage sur le logement neuf, en 2012, la part des couples avec enfants reste stable, alors que celle des familles monoparentales tend à baisser (-6 points en 4 années). En effet, ces dernières privilégient l'accession de logements anciens qui demeure moins onéreuse.

La composition familiale des primo-accédants PTZ en 2015

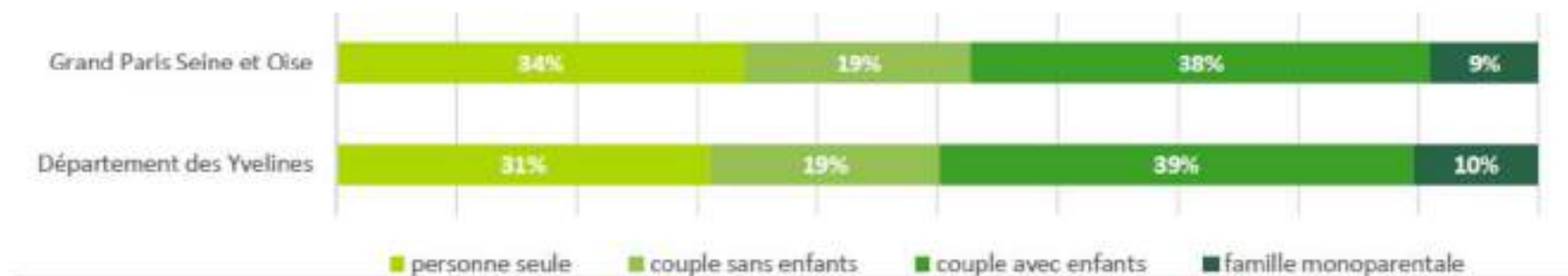


Figure 30 : Composition familiales des primo-accédants PTZ en 2015

Source : ADIL 78, 2016

3. Le logement locatif intermédiaire

Le logement locatif intermédiaire a constitué 2% de la production de GPS&O depuis 2006, soit 10 programmes représentant 40 à 50 logements chaque année.

Sur le territoire, **la clientèle cible pour le logement locatif intermédiaire dispose de capacités budgétaires comprises entre 140 000 et 320 000€ en accession, et entre 510 et 930€/mois pour la location.**

CU Grand Paris Seine et Oise		Fourchette de revenus*		Location Loyer maximum	Accession Budget plancher**	Budget plafond**
Ménages modestes	1er décile	< 1 100 €		280 €	< 96 000 €	
	2ème décile	1 100 €	1 600 €	400 €	96 000 €	140 000 €
	3ème décile	1 600 €	2 000 €	510 €	140 000 €	175 000 €
Ménages intermédiaires	4ème décile	2 000 €	2 600 €	640 €	175 000 €	227 000 €
	Médiane	2 600 €	3 100 €	780 €	227 000 €	271 000 €
	6ème décile	3 100 €	3 700 €	930 €	271 000 €	323 000 €
Ménages aisés	7ème décile	3 700 €	4 400 €	1 100 €	323 000 €	384 000 €
	8ème décile	4 400 €	5 300 €	1 330 €	384 000 €	461 000 €
	9ème décile	5 300 €	6 700 €	1 720 €	463 000 €	522 000 €
	10ème décile	> 6 900 €		> 1 720 €	> 523 000 €	

Cible de clientèle privilégiée en LLI

Figure 31 : Cible de la clientèle LLI

Source : Etude Adéquation pour le CD78, 2017

En termes de tranches d'âges, le cœur de la clientèle reste caractérisé par les ménages ayant entre 30 et 39 ans et les ménages ayant entre 40 et 49 ans représentant chacun 19 % de la classe intermédiaire. Les jeunes ménages de moins de 30 ans constituent quant à eux une part plus faible : 9 % de la clientèle « intermédiaire ».

Cette cible doit être objectivée avec les niveaux de loyers offerts par le parc privé : la majorité des communes de la CU affiche un niveau de loyer moyen qui se structure entre 12 et 14 €/m² (hors charges, hors stationnement) ; mais des communes proches de Paris et/ou disposant d'une desserte structurante en transport en commun affichent, en moyenne, les niveaux de loyers les plus élevés de la CU GPSEO. Une valorisation locative qui peut atteindre 15 à 16 €/m² (hors charges, hors stationnement) sur certaines communes les plus proches des premières couronnes parisiennes (Carrières-sous-Poissy, Orgeval, Verneuil-sur-Seine, Vernouillet, Villennes-sur-Seine).

Le territoire de GPS&O constitue un marché peu ou moyennement « tendu », les valeurs pratiquées sont plus ou moins élevées et où le LLI a sa place au sein de grands projets et ce même si les communes sont de moins bonne notoriété résidentielle. En effet, le LLI permettra de développer une offre locative en garantissant plus de mixité à condition de proposer des loyers adéquats (proches des plafonds PLS). **Le LLI doit proposer des loyers décotés par rapport au marché du libre sans se positionner sur des niveaux de loyers inférieurs aux plafonds PLS.**

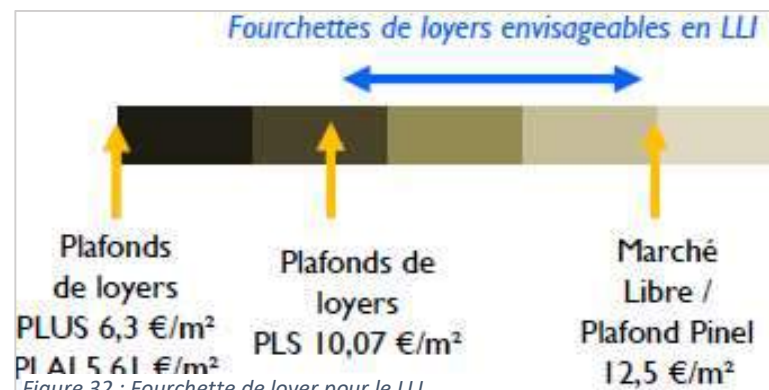


Figure 32 : Fourchette de loyer pour le LLI

Source : Etude Adéquation pour le CD78, 2017

Cette offre développée par des investisseurs institutionnels constitue donc **un maillon entre le logement social et le logement locatif libre** dans les secteurs immobiliers les plus tendus (Groupe SNI, filière immobilière de la Caisse des Dépôts, Action Logement, ex-collecteurs 1% Logement), **mais est aussi un outil de mixité sociale au sein des quartiers en rénovation urbaine** (Action Logement > ex-Foncière Logement). A ce titre, le foncier libéré dans le cadre des opérations de rénovation urbaine sera intégré dans l'objectif de diversification de l'offre, au profit entre autre, du secteur libre.

En synthèse, sur la période 2006 – 2014, l'accession ou le locatif libre a représenté près de 3/5 des nouvelles constructions, tandis que la production sociale a constitué près d'un tiers des nouvelles constructions.

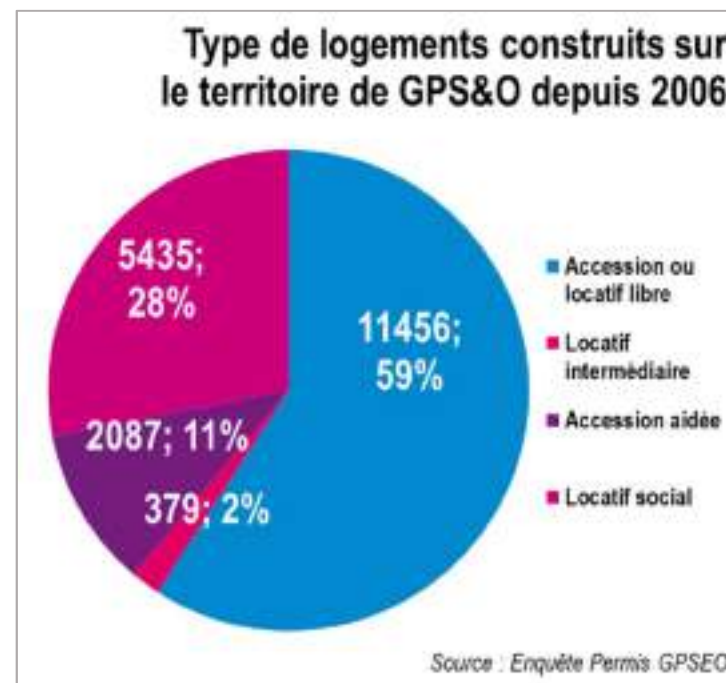


Figure 33 : Type de logements construit depuis 2006

Source : OPCMI – Enquête Permis GPS&O, 2016

II. L'IMPACT DE LA CONSTRUCTION NEUVE SUR LE PARC DE LOGEMENTS

A. La prise en compte des nouvelles réglementations thermiques dans la construction

La Réglementation Thermique 2012 (RT2012) s'impose désormais aux permis déposés à partir du 1^{er} janvier 2013. **La quasi-totalité des logements mis en chantier depuis lors vise désormais cette nouvelle réglementation.** Elle a ainsi permis un accroissement significatif de la qualité environnementale de la construction au cours des cinq dernières années. Depuis 2006, ce sont près de 40% des logements construits sur GPS&O qui sont en conformité avec la RT2012 ou équivalent (label BBC Effinergies).

La RT 2012 a pour objectif de limiter la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs à un maximum de 50 kWh/m²/an en moyenne, sur les 5 usages principaux (chaleur, eau chaude, ventilation, éclairage, froid) généralisant ainsi la construction de bâtiments basse consommation. Cette réglementation a permis de diviser par 3 les consommations d'énergie des bâtiments neufs par rapport à la réglementation précédente (RT2005 en vigueur à partir du 1^{er} janvier 2006) en promouvant la sobriété du bâti et l'efficacité des systèmes énergétiques.

A l'avenir, l'amélioration de la performance énergétique des logements neufs passe par la création de nouveaux labels intermédiaires préparant la transition à l'horizon 2020 vers le Bâtiment à Energie Positive (BEPOS). Il devrait réduire l'empreinte énergétique des bâtiments en associant à cette bonne performance de l'enveloppe le déploiement des énergies renouvelables

(alimentation par un réseau de chaleur renouvelable, panneaux photovoltaïques, chauffe-eau solaires, bois énergie, géothermie...). D'ores et déjà, les opérateurs peuvent obtenir la certification pour le label BEPOS Effinergie 2013, qui vise une réduction de la consommation d'énergie de 20% par rapport à la RT 2012 (40kWhEP/m²/an).

Si **les opérateurs ont su s'adapter aux nouvelles contraintes de la RT 2012**, ils ne sont pas encore prêts à franchir un nouveau palier environnemental. Ce constat s'explique par le fort accroissement des normes ayant un impact notable sur les coûts de construction dans une conjoncture devenue plus difficile.

Toutefois, **une première commercialisation d'un bâtiment visant le label Passiv Haus (proche de la future RT 2020) a été engagée en 2015 à Mantes-la-Ville, avec la résidence le XV de LPR Avenir.**

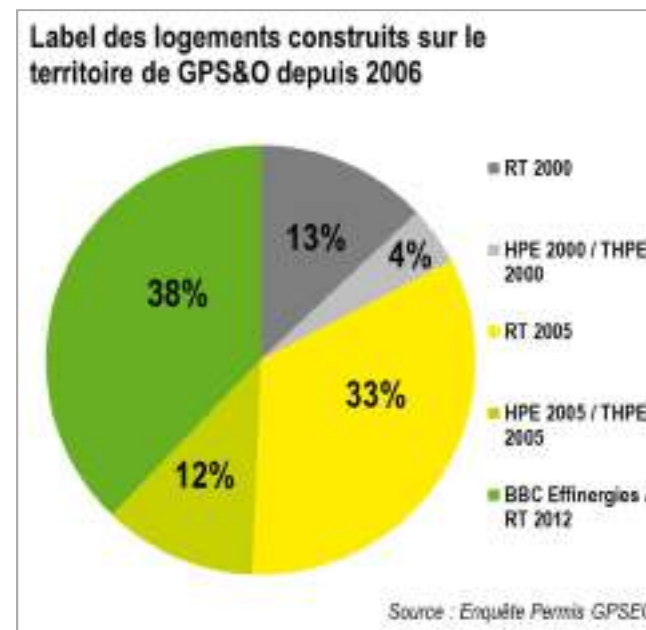


Figure 34 : Label des logements construits depuis 2006
Source : OPCMI – Enquête Permis GPS&O, 2016

B. Impact de la construction neuve sur la consommation foncière

Sur la période 2003-2012, 710 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés en extension urbaine sur l'ensemble du territoire, soit environ 80 hectares/an :

- ▶ Ces espaces consommés ont pour vocation principale les activités économiques qui représentent 37% des espaces consommés (soit 29 hectares/an, premier pôle consommateur d'espaces sur le territoire),
- ▶ L'habitat vient comme le second pôle de destination avec 27% des espaces consommés et représente ainsi 22 hectares/an⁵. Une analyse plus fine de la consommation foncière des programmes de logements est réalisée depuis 2006 sur le territoire de GPS&O.

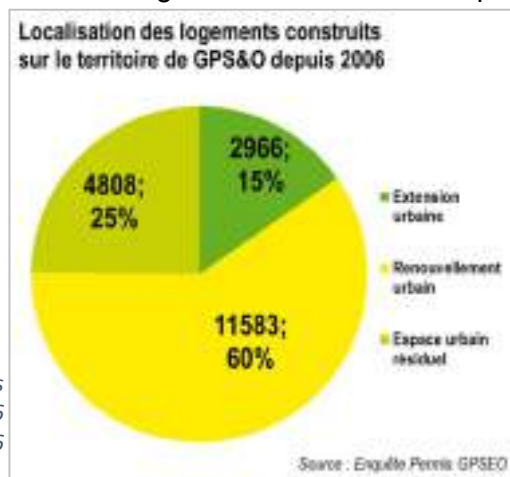


Figure 35 : Localisation des constructions depuis 2006

Source : OPCMI – Enquête Permis GPS&O, 2016

⁵ La méthodologie utilisée se basant sur l'EVOLUMOS de l'IAURIF par interprétation de photographies aériennes, certaines entités spatiales étaient identifiées en 2012 comme en chantier, il n'est donc pas possible de connaître leur vocation exacte. Ils

Seuls 15% des logements ont été réalisés en extension urbaine, le reste étant localisé au sein de l'enveloppe existante dans des espaces urbains résiduels (25%) ou en renouvellement urbain (60%).

Les opérations en extension urbaine ont ainsi consommé en moyenne 21 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers en 2013 et 2014 selon le décompte de l'Observatoire des Projets, de la Construction et des Marchés Immobiliers de GPS&O.

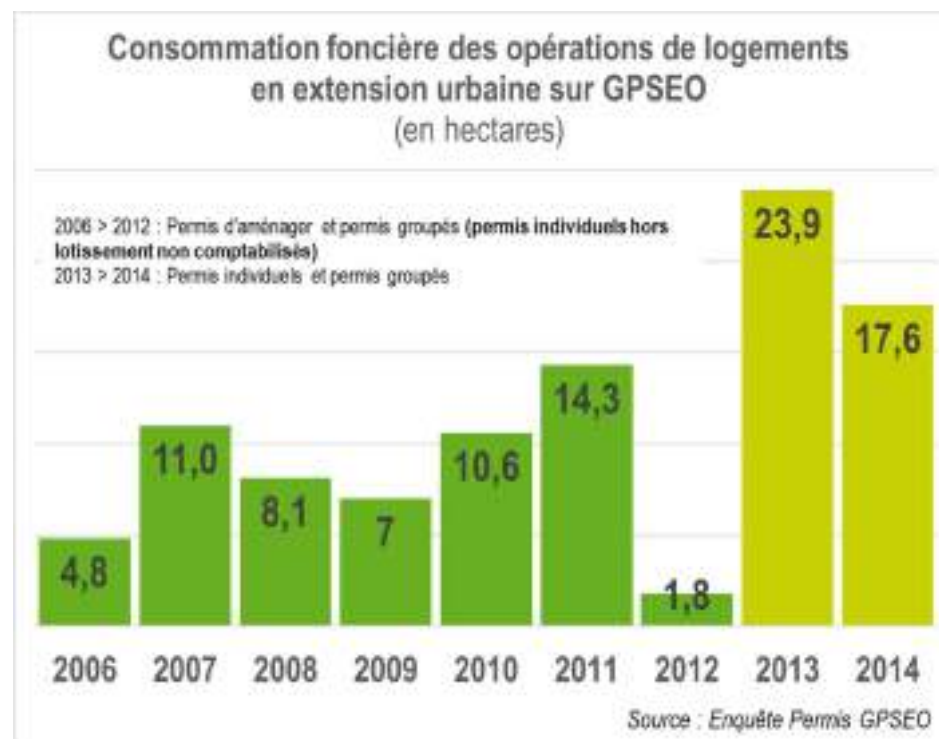


Figure 36 : Consommation foncière des opérations logements en extension urbaine

Source : OPCMI – Enquête Permis GPS&O, 2016

représentent 12% des consommations soit 9 hectares/an, et peuvent avoir une possible vocation à destination d'habitat.

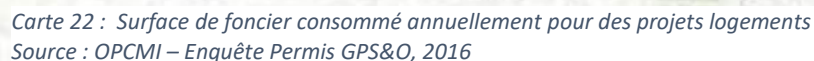
Au total, avec les opérations au sein du tissu urbain existant (espace urbain résiduel et renouvellement urbain), ce sont près de **60 hectares qui sont dédiés annuellement à la construction de logements, soit une densité moyenne de 40 logements/hectare**, au-delà des prescriptions du SDRIF (35 logements/an).

Des variations importantes sont toutefois constatées selon la localisation et la nature de l'opération :

- ▶ **Les permis individuels en secteur diffus ou lotissement (385 logements/an) offrent les densités les plus faibles à 11 ou 12 logements/hectare** (10 en extension urbaine, 14 au sein des tissus urbains existants).
Ce sont près de 30 hectares/an, soit la moitié des surfaces annuellement dédiés au logement qui sont consommés par des permis individuels.
- ▶ **Les permis groupés présentent l'avantage d'une optimisation du foncier consommé par des formes urbaines plus compactes** (immeuble, maisons groupés). **Les densités y sont ainsi cinq fois plus forte en extension urbaine (52 logements/hectares).**
- ▶ En renouvellement urbain, les opérations groupées présentent des densités moyennes de 85 logements/hectares sur GPS&O, contre 41 logements/hectares dans les espaces urbains résiduels.
Le territoire présente la particularité de réaliser des opérations groupées plus denses en extension urbaine que sur les espaces urbains résiduels du fait des programmes engagés dans la cadre de l'Opération d'Intérêt National Seine Aval.

En 2014, avec la ZAC Carrières Centralité, les espaces naturels consommés en extension urbaine ont offert des densités exceptionnelles de 100 logements/hectare.

In fine, la prise en compte des spécificités du territoire doit conduire à un développement hiérarchisé permettant de conforter les pôles urbains, les pôles gares, et préserver les espaces naturels et agricoles.



C. Impact de la construction privée dans les projets de diversification PRU

73 % des nouvelles constructions ont concerné la production immobilière privée, concentrée principalement sur des produits en accession ou en locatif libre.

Le développement de l'habitat privé au sein des quartiers d'habitat social est un levier important pour favoriser la mixité sociale.

Cependant, entre 2006 et 2014, 418 logements privés (éligibles à la TVA réduite) ont été construits dans les secteurs ANRU, soit **seulement 26 % des logements construits**.

La production de logements locatifs sociaux reste prépondérante dans les secteurs ANRU. En revanche, **la production de logements privés est très présente dans les secteurs 500 et 300 mètres de TVA réduite, concentrant 83 % de la construction de logements dans ces secteurs**. La diversification de l'habitat dans les Quartiers Prioritaires politique de la Ville (QPV) est une volonté forte de l'Etat.

Cependant l'habitat privé ancien dans ces quartiers concentrent aujourd'hui **une population avec des revenus modestes, voire très modestes, qui sont, pour beaucoup, en incapacité financière d'entretenir leur bien**. La situation actuelle des copropriétés du Val Fourré, et les différents dispositifs mis en place, en sont l'exemple (OPAH copropriétés dégradées du Val Fourré, Plan de Sauvegarde, Préfiguration ORCOD-IN).

Il a déjà pu être observé une **dégradation rapide de certaines copropriétés construites dans le cadre du PNRU, notamment les produits d'investisseurs**. A titre d'exemple, la Communauté Urbaine a été informée des difficultés rencontrées par une copropriété livrée en 2007 (investissement locatif essentiellement), dans le quartier de La Noé (QPV-IN), à Chanteloup-les-Vignes :

impayés de charges très importants et une importante dégradation déjà visible du bâti.

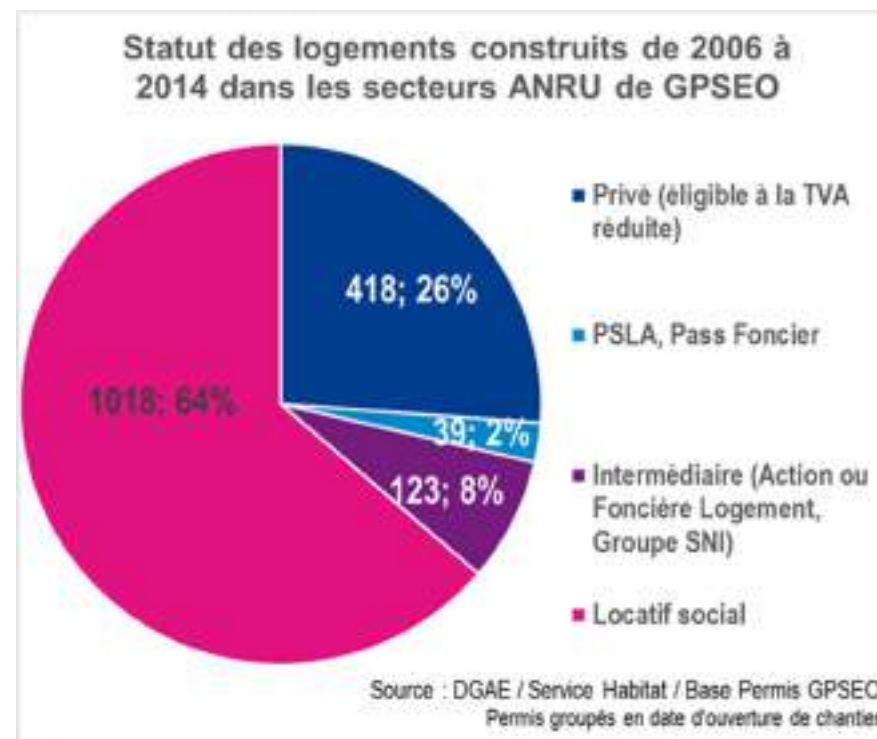


Figure 25 : Statut des logements construits de 2006 à 2014

Source : OPCMI – Enquête Permis GPS&O, 2016

Ces éléments mettent en avant la nécessité **de porter une attention particulière aux copropriétés présentes dans ces quartiers, qu'elles soient anciennes ou récentes, et la nécessité de mener des actions à destination des nouvelles copropriétés, afin de prévenir les risques de difficulté futures**.

III. LES MARCHES IMMOBILIERS

A. Le marché du neuf

Les primo-accédants restent le principal moteur des ventes de logements neufs, soutenus par la baisse continue des taux d'intérêt d'emprunt (-0,8 points en moyenne entre 2013 et 2014⁵) permettant la solvabilisation d'une partie de la demande jusqu'alors exclue du marché.

Toutefois, le déclin de l'activité observé en 2014 semble indiquer un **épuiement du levier de la primo-accession, qui n'apparaît dès lors plus suffisant pour maintenir le niveau de transactions** sur le marché du neuf.

Les investisseurs restent quant à eux toujours absents, rebutés par la conjoncture immobilière dégradée (érosion de la rentabilité locative, baisse des prix réduisant les possibilités de plus-value à la revente), la perspective de mise en place du dispositif d'encadrement des loyers de la loi Alur et un dispositif Duflot moins attractif.

Malgré la baisse de l'activité, la faiblesse des lancements de programme en 2014 a permis de **résorber une partie du stock de logements neufs disponible à la vente (-27%)** et qui s'était accru entre 2010 et 2013. Ce stock ne représente que 0,6 année de commercialisation au rythme de 2014 (880 logements).

Si la demande en primo-accession devrait peu évoluer, du fait d'un contexte économique toujours difficile et de la stabilisation des taux d'intérêt, **le retour des investisseurs se confirme**.

Portés par le nouveau dispositif Pinel plus souple (durée d'investissement variable, possibilité de louer aux ascendants / descendants) et des taux d'emprunt toujours plus bas, les investisseurs pourraient réactiver les ventes de logements neufs.

Succédant à une période de relative stabilité des prix entre 2011 et 2013 (+0,5%), **2014 voit le prix des appartements neufs en Seine Aval diminuer de près de 2%**. Cette baisse est la conséquence directe du tassement des ventes et de l'atonie de la demande, notamment en primo-accession, le dernier moteur de l'activité, et ce malgré la pression inflationniste exercée par la baisse des taux d'intérêt.

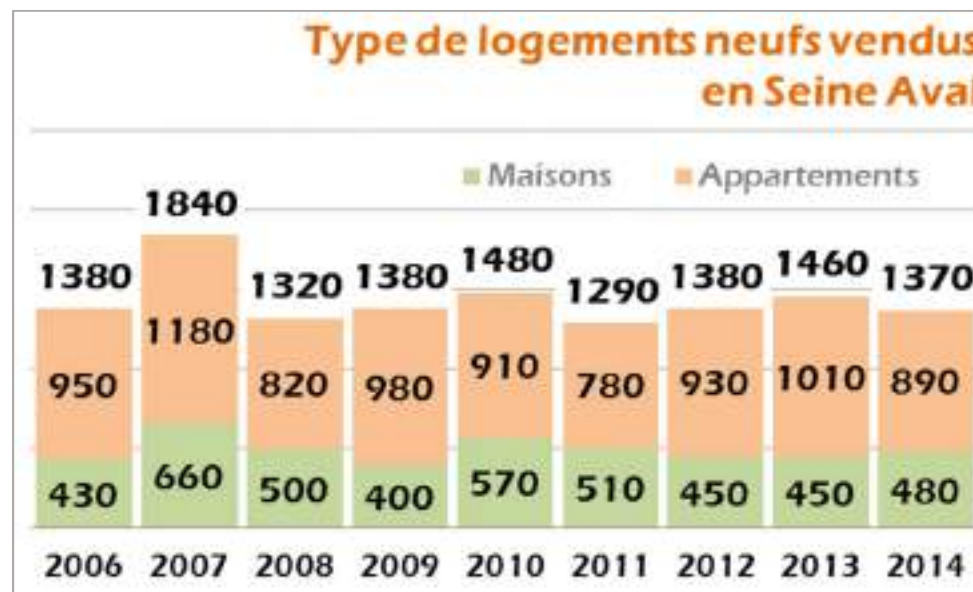


Figure 26 : Evolution des ventes de logements neufs en Seine Aval depuis 2006

Source : Enquête Permis, AUDAS, 2014

La situation est inversée sur le segment des maisons (+2%), dont le prix avait déjà subi une légère correction au cours des trois dernières années (-4%) et qui bénéficie du regain d'intérêt des promoteurs nationaux et des acheteurs (+7%). Ainsi, six programmes de logements supplémentaires proposant des maisons à la vente sont en commercialisation en Seine Aval en 2014.

Ces évolutions de prix masquent cependant d'importantes disparités entre les territoires constitutifs de Seine Aval :

- ▶ Le marché des appartements dans le secteur Est Seine Aval reste relativement moins concerné par la baisse des prix (-0,5%), tirant partie du recentrage des acheteurs sur les territoires les plus attractifs.
- ▶ A contrario, **les secteurs Ouest et Centre de la Seine Aval sont plus fortement affectés par la contraction de l'activité** et connaissent des baisses de prix sensibles de l'ordre de 3 à 4%.

En 2014, le prix d'une maison 4-pièces est compris entre 205 et 260 000€ sur les secteurs Ouest et Centre Seine Aval et entre 240 et 350 000€ dans le secteur Est Seine Aval.

Après 4 années de baisse consécutive, les ventes de terrains constructibles connaissent enfin une embellie de l'activité (+31%) en 2014 portée notamment par le dynamisme du secteur Est Seine Aval (+61%). Cette activité devrait se traduire par une reprise des constructions en secteur diffus en 2015.

Le prix moyen d'un terrain en Seine Aval recule légèrement à 125 000€ en 2014 malgré un prix au m² en hausse (+4,5% à 247€/m²). Ainsi, la taille des parcelles continue de se réduire en 2014 à 507 m² en moyenne. En dix ans, les terrains vendus ont perdu plus d'un tiers de leur superficie (-37%).

Avec 3700 ventes environ, le nombre de transaction est en effet inférieur de près de 10% à la moyenne observée au cours des dix dernières années.

Malgré des conditions d'acquisition toujours plus favorables (baisse des taux d'intérêts, recul significatif des prix, marges de négociation),

la demande est durablement affectée par la crise économique et le climat d'incertitude sur le marché de l'emploi. De ce fait, **une part non négligeable des acquéreurs potentiels retarde leur achat**, dans l'attente d'une amélioration de la conjoncture.



Figure 39 : Evolution des prix du neuf (appartements et maisons) depuis 2006
Source : Enquête Commercialisation, AUDAS, 2016

B. Le marché de l'ancien

La dynamique du marché de l'ancien rebondit en 2015 à l'échelle des Yvelines (+12%) et affiche un volume de vente relativement stable dans la CU GPS&O (+5%). Ainsi **la Communauté Urbaine représente toujours plus du quart des transactions du département et reste donc un territoire attractif, porté par le secteur Est** où sont réalisées plus de la moitié des transactions.

Le parc ancien s'avère être un marché bien plus actif que le neuf pour l'acquisition d'un logement, surtout sur le segment de la maison.

En 2015, la lente baisse du prix des appartements, observée les années précédentes dans les Yvelines **se poursuit avec une correction à -3%**, une tendance comparable mais **plus accentuée encore sur l'ensemble de la Communauté urbaine**.

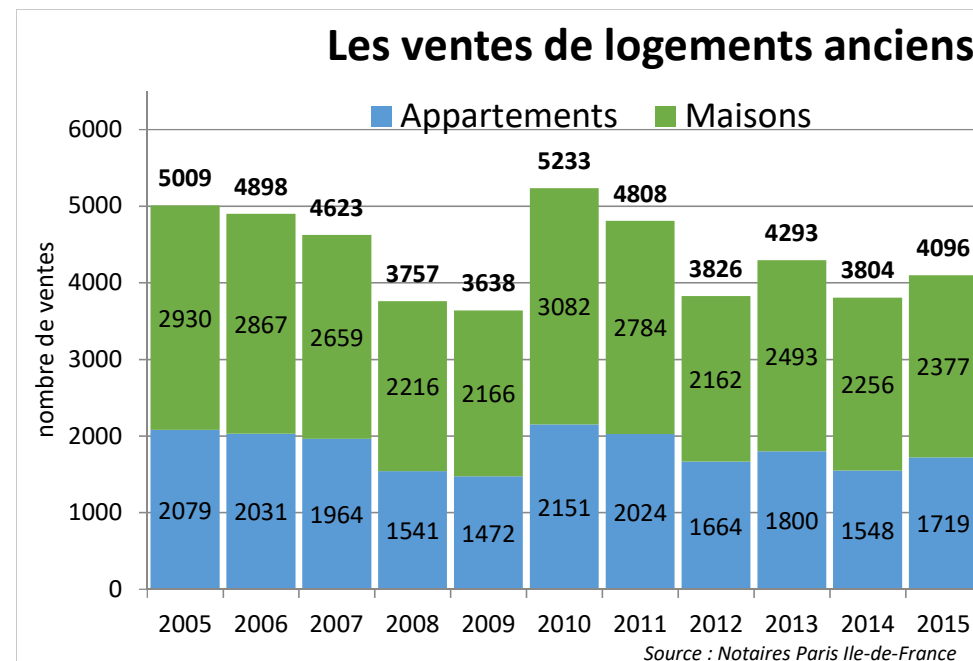
Un appartement se négocie ainsi à 3110€/m² à l'Est du territoire, 2400€/m² à l'Ouest et seulement 2120€/m² dans sa partie Centrale. Le prix des maisons, stable depuis 5 ans, se maintient logiquement compte-tenu de l'attractivité de ce segment phare du marché de l'ancien. Cette stabilité des prix masque néanmoins des disparités territoriales importantes. En s'éloignant de l'agglomération parisienne, de 324 000€ pour acquérir une maison sur la partie orientale de GPS&O, il faudra seulement un budget 217 000€ sur le secteur du Mantois.

Du fait de cette diminution des prix dans l'immobilier ancien, **l'écart constaté avec les revenus des ménages se resserre légèrement en 2015**, se rapprochant ainsi du niveau observé en 2005.

Celui-ci reste néanmoins encore trop important pour permettre aux ménages qui souhaitent se fixer sur le territoire d'accéder à la propriété dans de bonnes conditions.

Figure 40 : Evolution des prix de logements anciens
Source : BIEN, traitement GPS&O, 2016

Dès lors, deux marchés se dessinent, avec une tendance au départ d'une partie des ménages vers l'ouest (Mantois, Eure), et au maintien ou à l'installation de ménages plus aisés à l'Est.



C. Le segment de la location

Dans le cadre de la mise en place du dispositif d'encadrement des loyers prévu par la loi ALUR (2014), l'**Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP)** a été chargé de collecter les données dans le secteur locatif privé, procédant ainsi au renforcement de ses enquêtes, qui restent cependant assez lacunaires sur le territoire de la Communauté Urbaine.

Les nouveaux locataires emménagés en 2014-2015 doivent s'acquitter d'un **loyer moyen hors charges de 14,5€ /m²**, affichant ainsi une légère baisse annuelle, mais une **relative stabilité des prix depuis 5 ans**. Ce tassement des niveaux de loyer s'observe pour la plupart des typologies de logements, seul le type 3, produit le plus recherché du marché locatif, présente une forte hausse annuelle (+7%).

Par ailleurs, le territoire reste très attractif par rapport aux niveaux de prix de l'agglomération parisienne, et se distingue du marché Yvelinois sur les grands logements, nettement plus chers à la location à l'échelle du département.

Cette tendance générale à l'échelle de la Communauté Urbaine **doit être nuancée** au regard de la fragmentation géographique constatée sur les prix compte tenu de la localisation et des types de biens proposés à la location.

Parallèlement, **les délais de relocation et la vacance augmentent significativement**. La conjoncture économique dégradée continue de peser sur les ressources des locataires et les situations d'impayés se multiplient. **Une part substantielle des locataires ne parvient ainsi plus à répondre aux garanties financières exigées par les propriétaires** et se retrouve de ce fait exclue du marché.

Dès lors, **les ménages solvables sont en position de force sur le marché locatif et n'hésitent plus à demander des baisses de loyers** et à faire jouer la concurrence.

Le désengagement des investisseurs reste tendanciel, conséquence de l'érosion de la rentabilité locative (baisse des loyers, hausse des délais de relocation) et de la faible perspective de plus-value à la revente sur le court terme. Néanmoins, le nouveau dispositif Pinel, très avantageux et pérennisé jusqu'à fin 2017, **suscite un regain d'intérêt**.

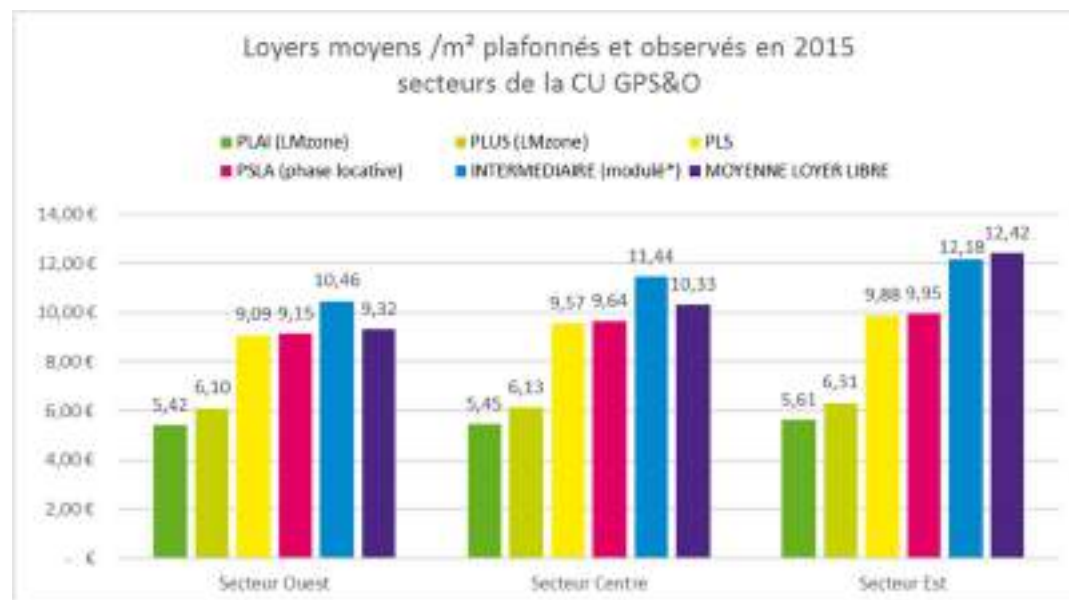


Figure 41 : Loyers moyens observés en 2015 par secteur
Source : OLAP, OPS, traitement GPS&O, 2016

Pourtant, malgré des plafonds de loyer attractifs, supérieurs au niveau de loyers moyens pratiqués dans la CU GPS&O, et la reconnaissance depuis 2014 d'un statut aux logements dits « intermédiaires », offrant plus de visibilité à ce produit destiné aux classes moyennes, l'investissement locatif reste l'apanage d'une minorité d'investisseurs particuliers, et bénéficie surtout d'un soutien institutionnel conséquent.

Ainsi, l'Etat et la Caisse des Dépôts ont réalisé d'importantes levées de fonds depuis 2015 pour déployer cette offre nouvelle de logements « intermédiaires » sur le territoire.

Les plafonds de loyers « intermédiaires » (du PLS au PLI), hormis sur le secteur Est, sont globalement inadaptés au regard du marché locatif libre pour réellement permettre l'émergence d'un marché locatif à destination des ménages aux revenus médians visées par ces dispositifs. Ce constat peut d'avérer préoccupant pour les logements PLS, qui rentrent dans le champ réglementé du logement social.

Ainsi, malgré un renversement de tendance, le marché locatif reste toutefois très dépendant de la solvabilité de la demande et peine à se réactiver.

ELEMENTS CLES SUR LE PARC DE LOGEMENTS

A. Caractéristiques du parc

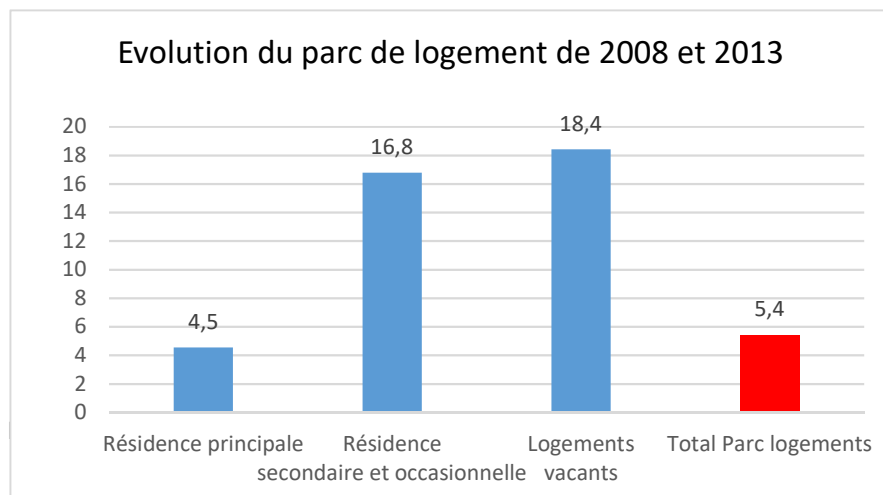
L'association de centres urbains denses, associé à des campagnes à dominante individuelle, permet au territoire de présenter **un parc de logement équilibré (51% d'appartements pour 49% de maisons)**. L'essentiel de la construction est porté depuis 2008 par le collectif (+8.5% de construction d'appartements contre +2.3% de maisons).

En 2013, le parc totalise 166 137 logements, dont 93% de résidences principales.

Bien que le parc total de logements ait augmenté de 5.4% depuis 2008, l'évolution des résidences principales ne parvient pas à enrayer la progression marquée du parc vacant et des résidences secondaires (+18% depuis 2008).

Le territoire est confronté à une augmentation rapide de la vacance : de 7 786 logements en 2008, le territoire recensait 9 220 logements vacants en 2013 (+1 434) soit 5% de son parc (5.6% dans les Yvelines).

76 % des logements vacants sont situés dans les communes urbaines, ce qui est à corréliser avec le fait que les communes urbaines regroupent 75 % des résidences principales du territoire de la CU.



B. Des occupants majoritairement propriétaires

Le parc de logements est majoritairement constitué de propriétaires occupants (56% en 2013), en très légère perte de vitesse comparé au profil des locataires (+1 point, soit 42% des habitants du territoire).

Si le volume de propriétaires occupants a légèrement augmenté depuis 2008 (+2.38%), il n'est pas parvenu à dépasser l'envolée des locataires (+8.31%).

L'évolution des propriétaires occupants est moindre que celle des locataires, même si en volume ils continuent d'être majoritaires.

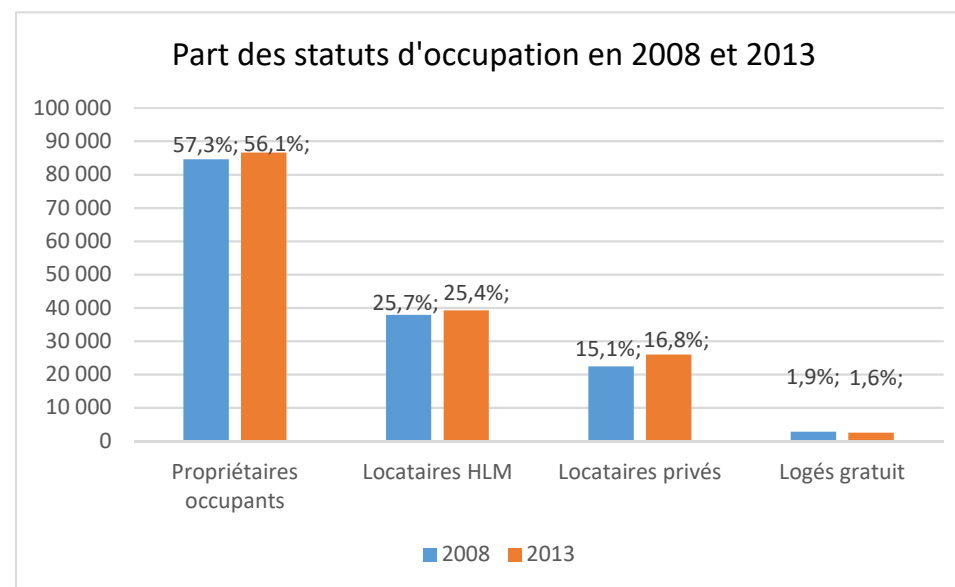


Figure 43 : Evolution du statut d'occupation
Source : INSEE, RGP 2013, traitement GPS&O, 2016

Figure 29 : Evolution du parc de logements de 2008 à 2013
Source : INSEE, RGP 2013, traitement GPS&O, 2016

C. Des typologies partiellement inadaptées aux besoins et au profil des ménages

La typologie des logements du territoire est caractérisée par une **prééminence de grands logements (59% de T4 et +)**, tandis que les T1-T2 ne représentent que 20% du parc.

Même si le territoire a misé sur la production de petits logements (respectivement 20% et 23% des mises en chantier pour les 1 à 2 pièces contre 3-4% pour les 3 et 5 pièces ou plus entre 2008 et 2013), le desserrement des ménages induit une pression pour le parc de logements de petite taille. **Il conviendra donc de favoriser la production de logement de taille modérée (T2-T3).**

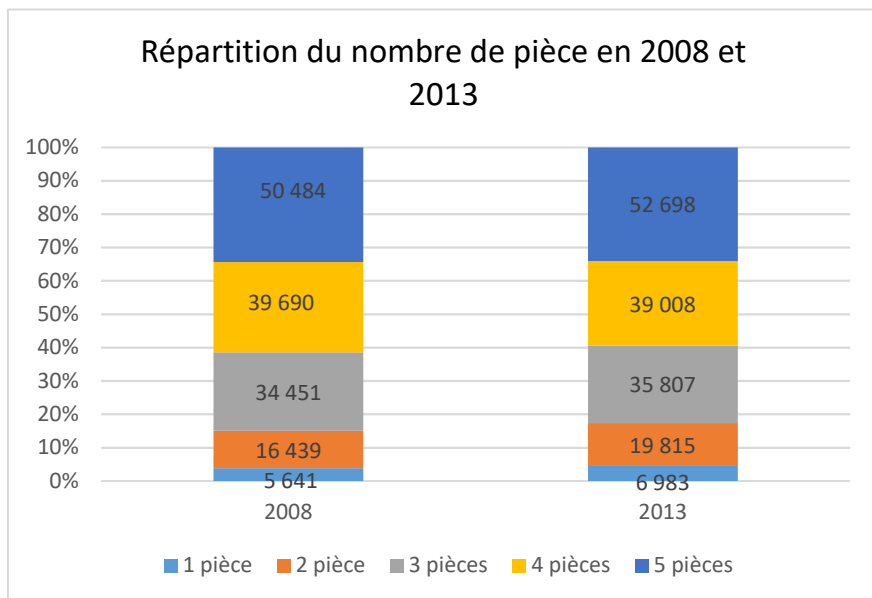


Figure 45 : Evolution de 2008 à 2013 du parc de logement par taille
Source : RGP 2013 – INSEE, traitement GPS&O, 2016

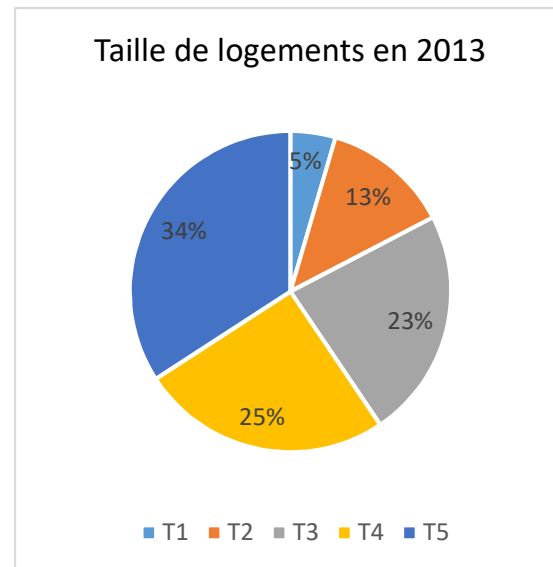


Figure 44 : Répartition du parc de logement par taille
Source : RGP 2013 – INSEE, traitement GPS&O, 2016



Photo 1 : Réhabilitation Cité du Parc à Ecquevilly
Source : GPS&O



D. Ancienneté du parc et enjeu autour de l'efficacité énergétique

43% des résidences principales ont été construites avant 1971, dont 29% entre 1946 et 1970.

Les constructions d'avant 1945 représentent seulement 14% du parc. La part du parc ancien (antérieur à 1915) représente 10 % du parc, légèrement inférieur à celle du département (12 %). Les communes de Bouafle et Follainville- Dennemont sont particulièrement concernées par cette problématique, puisque plus de 30 % de leur parc a été construit avant 1915.

En outre, la part du parc construit entre 1946 et 1974 représente 40% des logements ; **plus de la moitié du parc de Poissy, Mantes-la-Jolie, Les Mureaux, Aubergenville date d'avant 1975.**

Cette période correspond aux reconstructions massives et rapides liées à la crise du logement de l'après-guerre. Les bâtiments construits à cette époque, et notamment les bâtiments collectifs, ont souvent une qualité énergétique très faible, et méritent une vigilance particulière.

Les communes d'Issou (51,85%), Carrières-sous-Poissy (46,76 %), Achères (41,66 %) et Morainvilliers (40,65 %) disposent de la part du parc de logements construit après 1990 les plus importantes dépassant largement les parts départementales (22,01%) et régionales (20,09%)⁶.

⁶ Porter à connaissance du programme local de l'habitat de la Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise

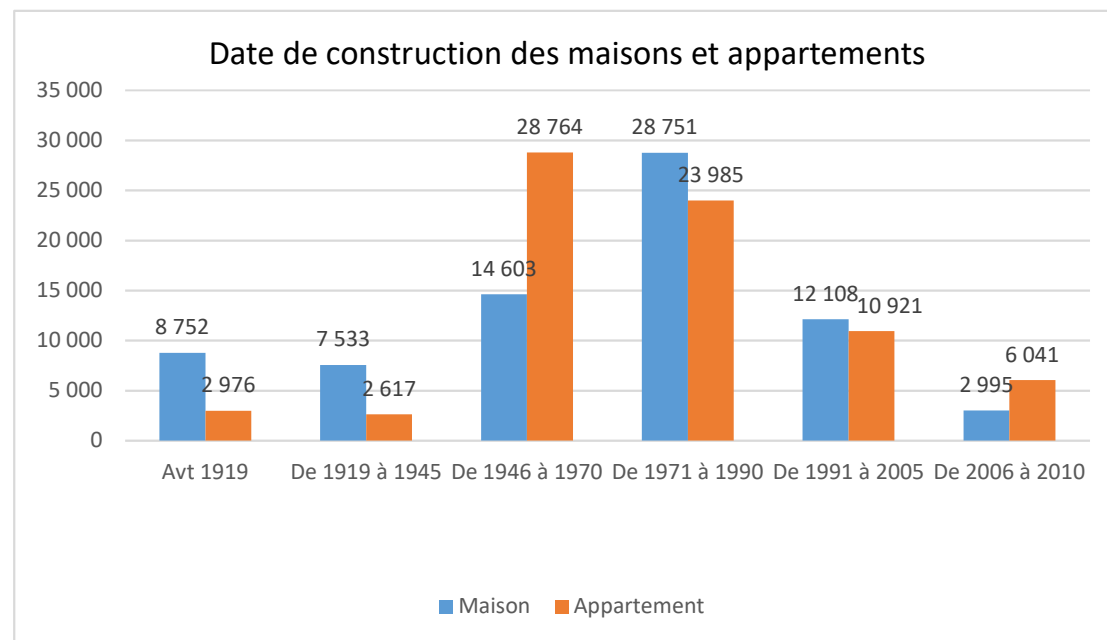


Figure 46 : Date de construction des logements

Source : RGP 2013, INSEE, traitement GPS&O, 2016



Photo 2 : Corps de ferme réhabilitée en logements à Guerville

Source : GPS&O

LE PARC LOCATIF SOCIAL

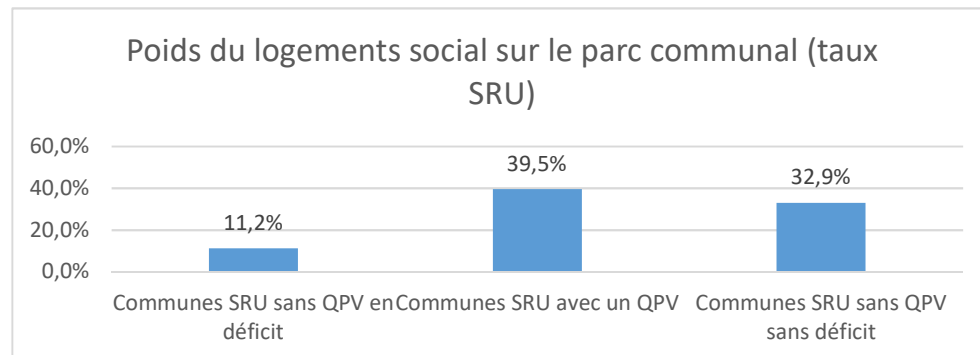
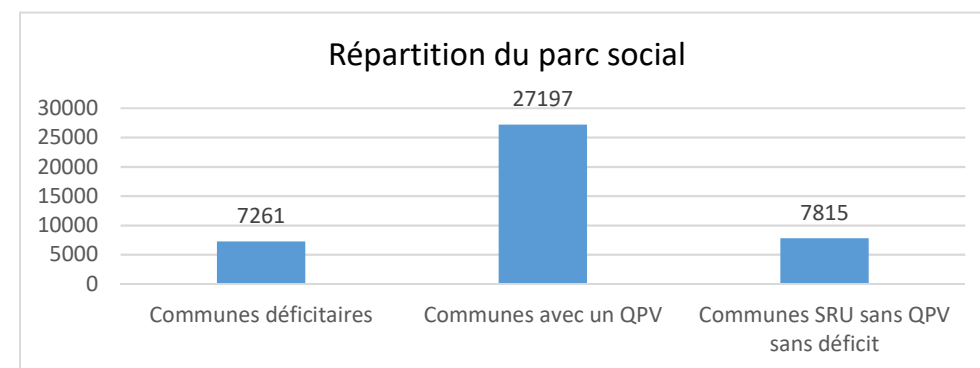
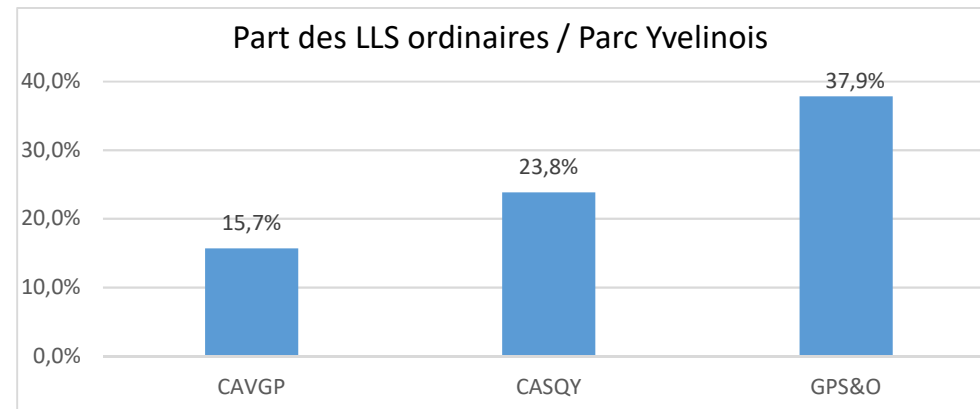
I. MARCHES DU LOGEMENT SOCIAL ET DESEQUILIBRES TERRITORIAUX

A. Un important parc social collectif, majoritairement localisé sur les communes urbaines disposant de QPV

L'offre d'habitat social à GPS&O est développée et compose presque **un tiers du parc social Yvelinois** (28.1%).

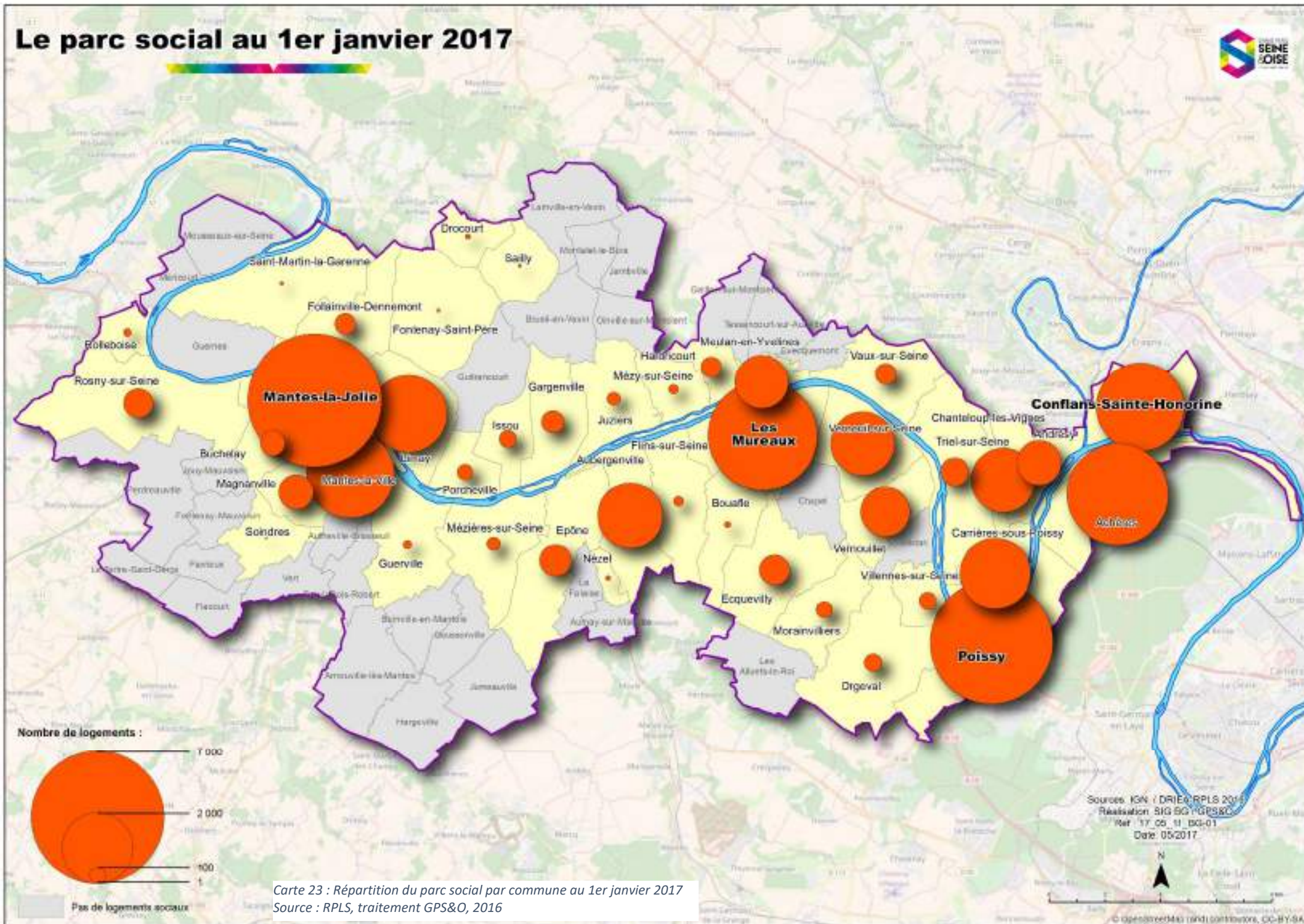
L'agglomération compte aujourd'hui **42 329 logements locatifs sociaux publics** (RPLS, 2016), soit **28%** des résidences principales, **inégalement répartis sur 42 des 73 communes**. Ces logements locatifs sociaux sont concentrés sur l'axe Seine, pour moitié sur 4 des communes (Mantes-la-Jolie, Poissy, Les Mureaux et Achères), et pour près des 2/3 dans des communes disposant d'un Quartier prioritaire de la Politique de la Ville (QPV).

Toutefois, actuellement **21 communes sont déficitaires** (au titre des résolutions de la loi SRU), 10 communes (rurales pour la plupart) ont moins de 30 logements sociaux, et 31 communes ne disposent d'aucun logement social.



[81] Figure 47 : Eléments clés parc social
Source : AORIF, Portrait de territoire 2015, RPLS

Le parc social au 1er janvier 2017



La taille et la diversité des situations au sein du territoire se traduit également par la répartition de ce parc social entre organismes.

En effet, **30 organismes HLM** se le partagent, avec des implantations géographiques et des stocks de logements variables :

- ▶ 13 organismes sont présents sur l'ensemble du territoire (dont 8 gèrent plus de 1300 logements) ; et 14 organismes sont présents sur 1 seul des secteurs (Ouest, Centre ou Est) (dont 10 gèrent moins de 550 logements)
- ▶ 8 bailleurs gèrent plus de 72% du parc social de la CU, et 7 bailleurs gèrent moins de 80 logements.

En 2017/2018, du fait de fusions/regroupements, **7 bailleurs géreront près de 80% du parc**. En outre, Les Résidences (fusion à terme de l'OPIEVOY et MYH) représenteront à terme 22% du parc.

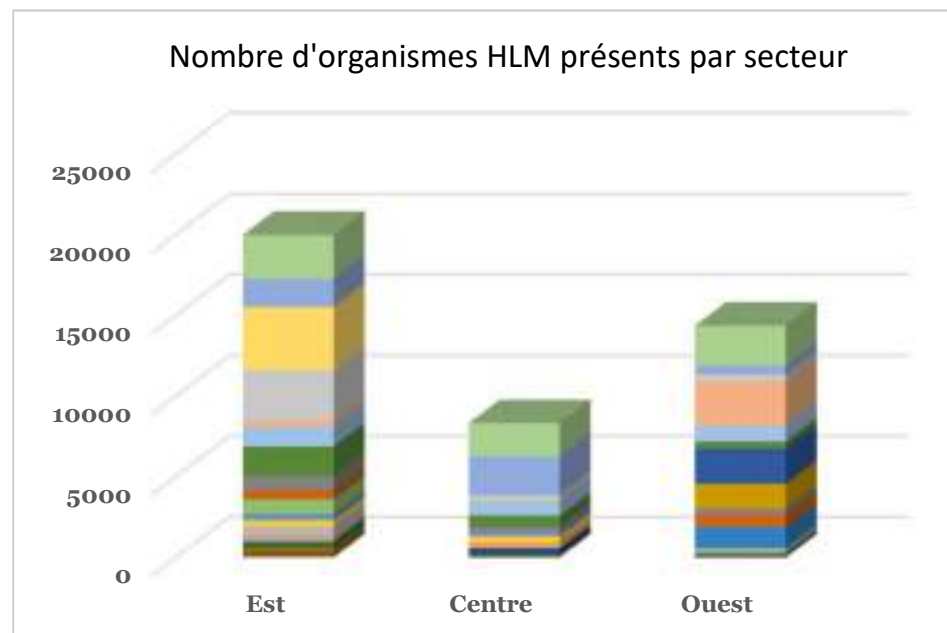


Figure 48 : Nombre d'organisme HLM par secteur

Source : Aorif, Portrait de territoire 2015, RPLS

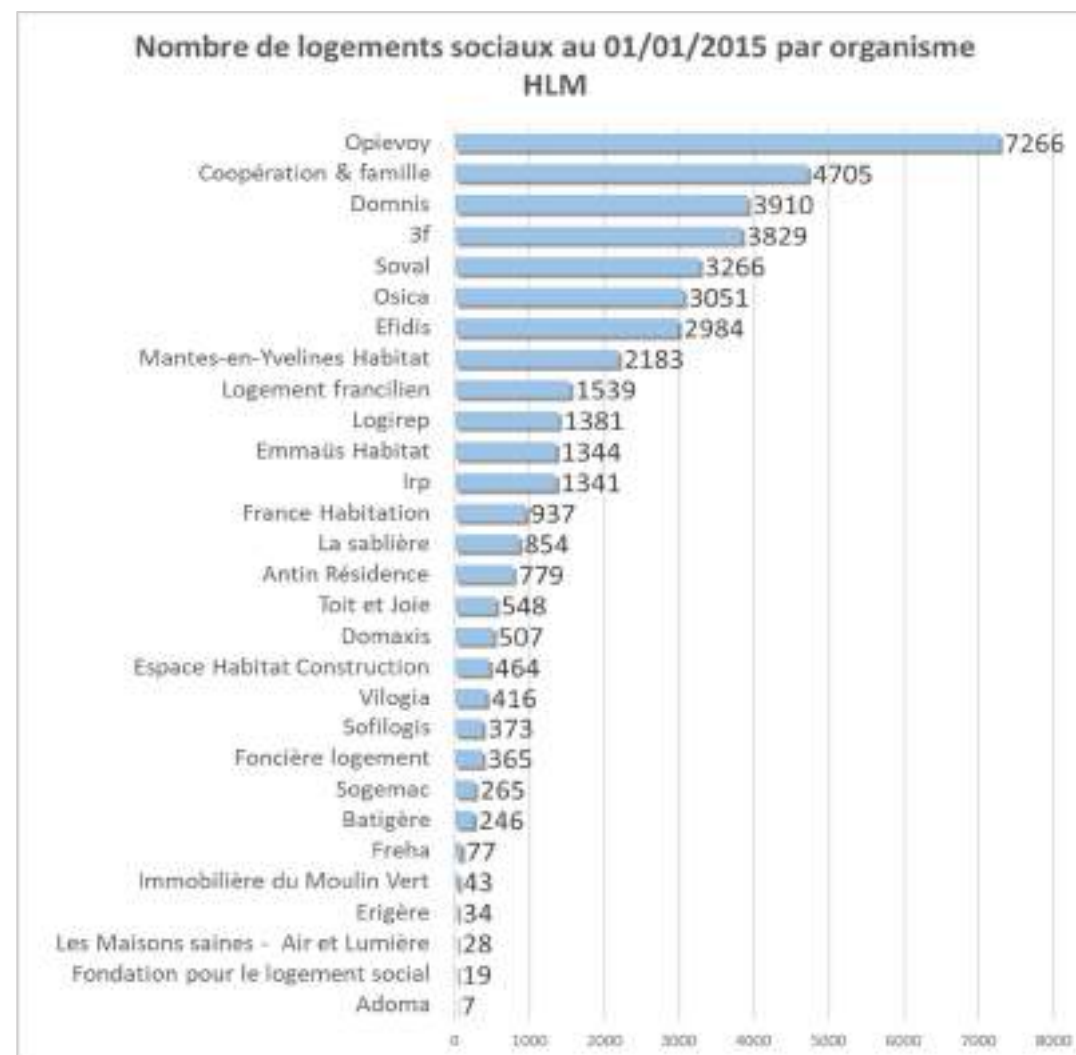


Figure 49 : Répartition du parc par bailleur social

Source : Aorif, Portrait de territoire 2015, RPLS

B. Objectifs de production sociale

Au 01 janvier 2016, 34 communes sont soumises à l'objectif de 25%. Parmi elles, **21 sont déficitaires : à horizon 2025, 5022 logements locatifs sociaux restent à construire dans ces communes.**

Ces nouvelles constructions contribueront à rééquilibrer le parc locatif social, et constituent une opportunité pour reconstituer l'offre démolie dans le cadre du NPRNU.

Pour y parvenir, la Communauté Urbaine s'appuiera sur les travaux mis en place par le PLUi, en particulier les secteurs de mixité sociale, les OAP et les emplacements réservés.

Dans les communes déficitaires, **la triennale en cours (2017-2019), fixe un objectif de 1 647 logements locatifs sociaux.**

Les objectifs de production pour la période 2018-2023 sont quant à eux estimés à 3885 logements locatifs sociaux dans les 21 communes déficitaires, définis par :

- ▶ 2 années de la triennale 2017-2019 (années 2018 et 2019),⁷
- ▶ L'estimatif de la triennale 2020-2022, calculée à partir des livraisons connues sur la triennale précédente,
- ▶ Une année de la triennale 2023-2025 (année 2023), calculée sur le même modèle.

Cette production doit permettre de s'inscrire dans l'objectif de 25% à horizon 2025.

⁷ Pour les communes retenues au titre de l'exemption 2017-2019, il est proposé de minorer de moitié leur objectif de production.

Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement de novembre 2017 fixe un objectif de 446 logements sociaux annuels à construire dans les 21 communes déficitaires.

Le document régional fixe également un objectif de production dans les communes autres que déficitaires, afin de contribuer à l'objectif régional de rééquilibrage territorial et de réponse aux besoins. Pour le territoire de GPS&O, **l'objectif cumulé (communes déficitaires + production dans les autres communes) varie entre 870 logements sociaux annuels minimum** (37.8% de la production neuve, sur la base de 2300 logements/an) **et un objectif à atteindre de 1 108 logements sociaux neufs annuels** (48% de la production neuve, sur la base de 2300 logements/an).

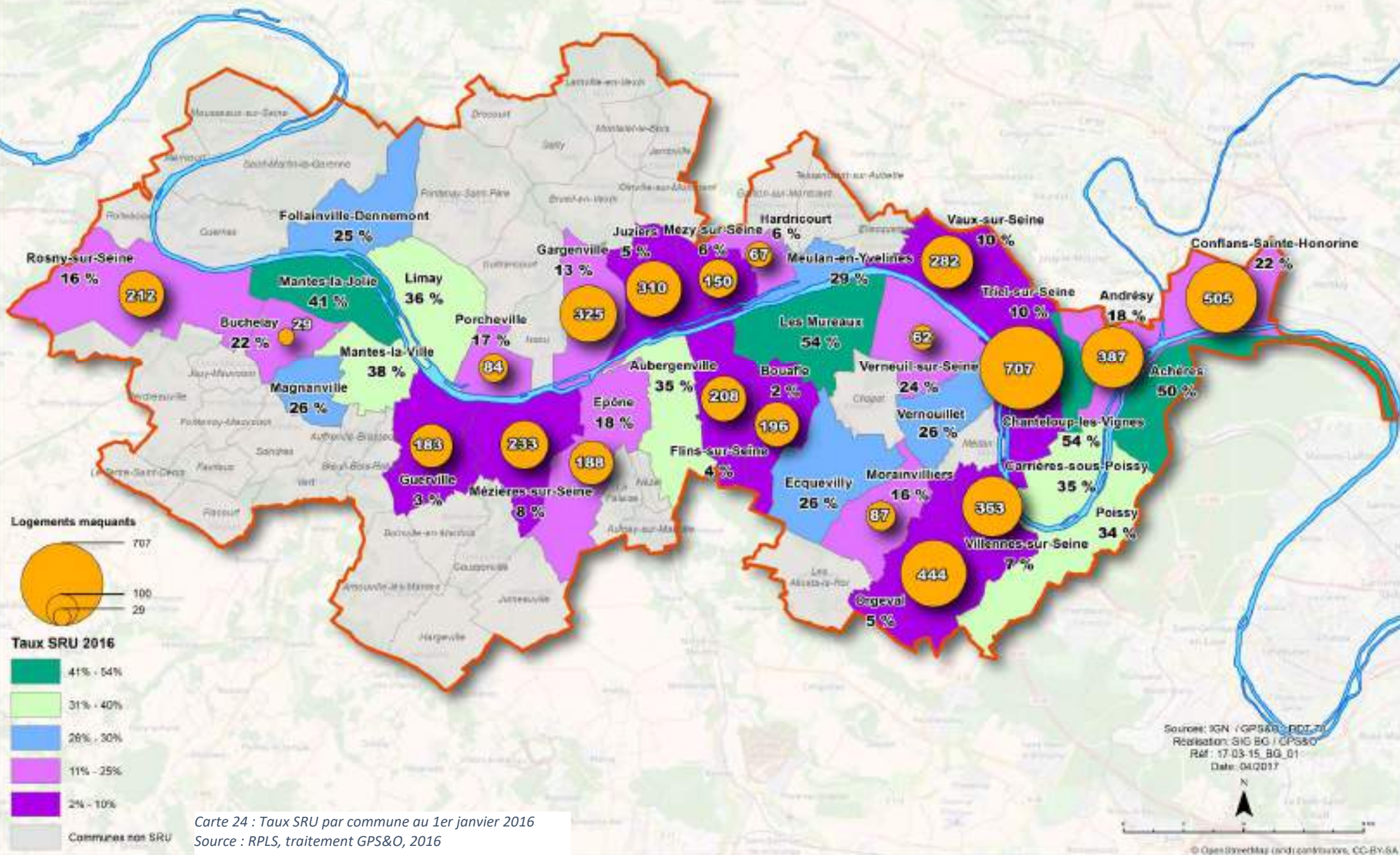
En outre, 4 communes de Grand Paris Seine et Oise sont exemptées des obligations triennales 2017 – 2019 :

- ▶ Issou, au titre de son PPRT. En effet, celui-ci recouvre plus de la moitié de la superficie urbanisée de la commune,
- ▶ Bouafle, Morainvilliers et Guerville, au titre de l'insuffisance de desserte par les transports en commun.

Cette exemption est réinterrogée au début de chaque triennale.

Enfin, **une commune de l'intercommunalité est carencée au titre de la non atteinte de ses obligations triennales 2014-2016 : il s'agit de Flins sur Seine.**

Taux SRU des communes de GPS&O au 1er janvier 2016



Carte 24 : Taux SRU par commune au 1er janvier 2016
 Source : RPLs, traitement GPS&O, 2016

Obligations SRU au 1er janvier 2016

	Nombre de RP au 1/01/16 (DGI)	Nombre de LLS au 1/01/16 (SRU)	Taux de LLS au 1/01/16 (SRU)	Nombre de logements correspondant à 25% des RP	Nbre de logts manquants pour atteindre 25%	Obligation triennale 2017-2019	Estimatif de l'objectif 2018-2023
ACHERES	8389	4206	50,14%	2097	0	0	0
ANDRESY	5209	915	17,57%	1302	387	127	275
AUBERGENVILLE	4610	1598	34,66%	1152	0	0	0
BOUAFLE	853	17	1,99%	213	196	64	85
BUCHELAY	1131	253	22,37%	282	29	9	32
CARRIERES-SOUS-POISSY	6192	2197	35,48%	1548	0	0	0
CHANTELOUP-LES-VIGNES	3441	1870	54,34%	860	0	0	0
CONFLANS-SAINT-HONORINE	14471	3112	21,51%	3617	505	166	392
ECQUEVILLY	1600	419	26,19%	400	0	0	0
EPONE	2552	450	17,63%	638	188	62	143
FLINS-SUR-SEINE	1007	43	4,27%	251	208	68	151
FOLLAINVILLE DENNEMONT	796	202	25,38%	199	0	0	0
GARGENVILLE	2831	382	13,49%	707	325	107	284
GUERVILLE	851	29	3,41%	212	183	60	143
HARDRICOURT	915	161	17,60%	228	67	22	81
JUZIERS	1542	75	4,86%	385	310	102	229
LIMAY	6554	2351	35,87%	1638	0	0	0
MAGNANVILLE	2051	535	26,08%	512	0	0	0
MANTES-LA-JOLIE	16554	6743	40,73%	4138	0	0	0
MANTES-LA-VILLE	7798	2952	37,86%	1949	0	0	0
MEULAN-EN-YVELINES	3903	1124	28,80%	975	0	0	0
MEZIERES SUR SEINE	1409	119	8,45%	352	233	76	177
MEZY-SUR-SEINE	782	45	5,75%	195	150	49	116
MORAINVILLIERS	1004	164	16,33%	251	87	28	78
LES MUREAUX	10706	5730	53,52%	2676	0	0	0
ORGEVAL	2257	120	5,32%	564	444	146	357
POISSY	16112	5537	34,37%	4028	0	0	0
PORCHEVILLE	1054	179	16,98%	263	84	27	63
ROSNY-SUR-SEINE	2301	363	15,78%	575	212	69	208
TRIEL-SUR-SEINE	4693	466	9,93%	1173	707	233	548
VAUX-SUR-SEINE	1868	185	9,90%	467	282	93	212
VERNEUIL-SUR-SEINE	6465	1554	24,04%	1616	62	20	50
VERNOUILLET	3560	939	26,38%	890	0	0	0
VILLENNES-SUR-SEINE	2070	154	7,44%	517	363	119	261
Total	147 531	45 189	30,63%	36331	5022	1647	3885

Tableau 1 : Objectif de production sociale dans les communes déficitaires

Source : DDT78, RPLS, DGI, calculs GPS&O-CODRA, 2016

*Pour certaines communes, le taux SRU diffère du taux RPLS en raison du décompte du parc de logements sociaux (démolitions ANRU...)

C. Caractéristiques du parc social : un parc social accessible, mais aux niveaux de loyers très hétérogènes

En termes de **typologie, d'ancienneté et de types de financement**, le parc social est relativement homogène à l'échelle de la Communauté Urbaine. A l'inverse, on note de grosses **disparités en termes de niveaux de loyers**.

Plutôt **ancien**, le parc compte 71% de logements ayant été mis en service avant 1980. Proportionnellement, la part du parc social identifié « **énergivore** » est importante (40% des logements classés D, 34% des logements classés E, F, G), mais toutefois inférieure aux niveaux du département.

Ce parc est à 95% **collectif**, et composé par de **grands logements** comparativement à la moyenne régionale ; soit 41% de T4/T5 (pour une surface habitable moyenne de 65m²), contre 36% en Ile-de-France et 37,9% dans les Yvelines. Ces logements sont à 95% issus d'un financement **PLUS**.

Enfin, les taux de vacance et de rotation sont semblables aux taux départementaux et régionaux. Le **taux de vacance est de 2,1%** à GPS&O contre 2% en Ile-de-France et 2,3% dans les Yvelines.

La rotation est relativement basse (7,1% à GPS&O et dans les Yvelines), mais légèrement supérieure à la moyenne régionale (6,2%) (RPLS, 2015).

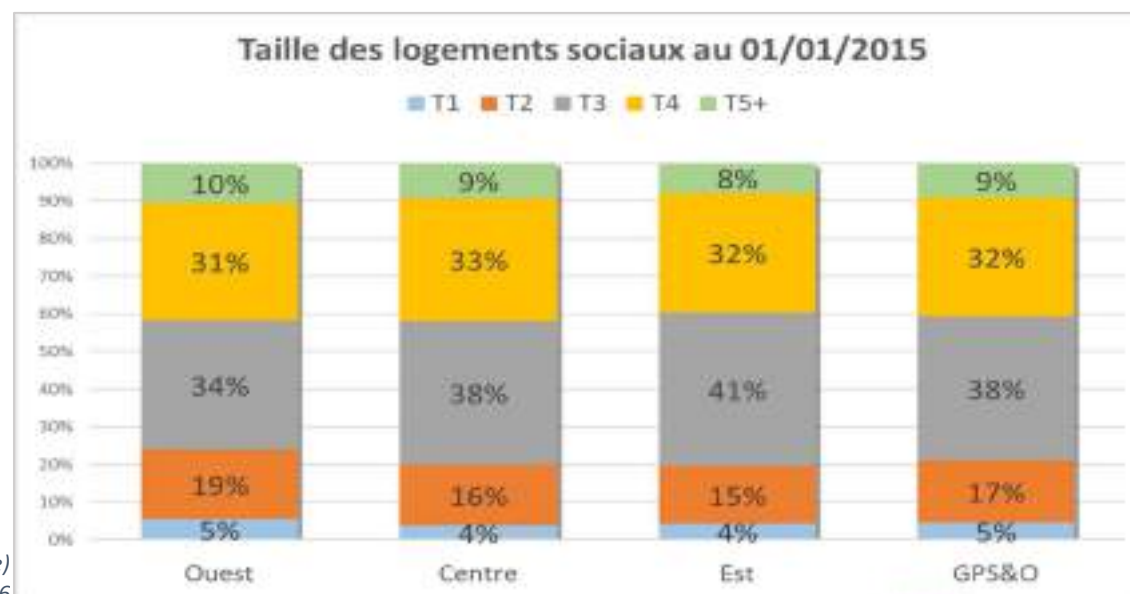
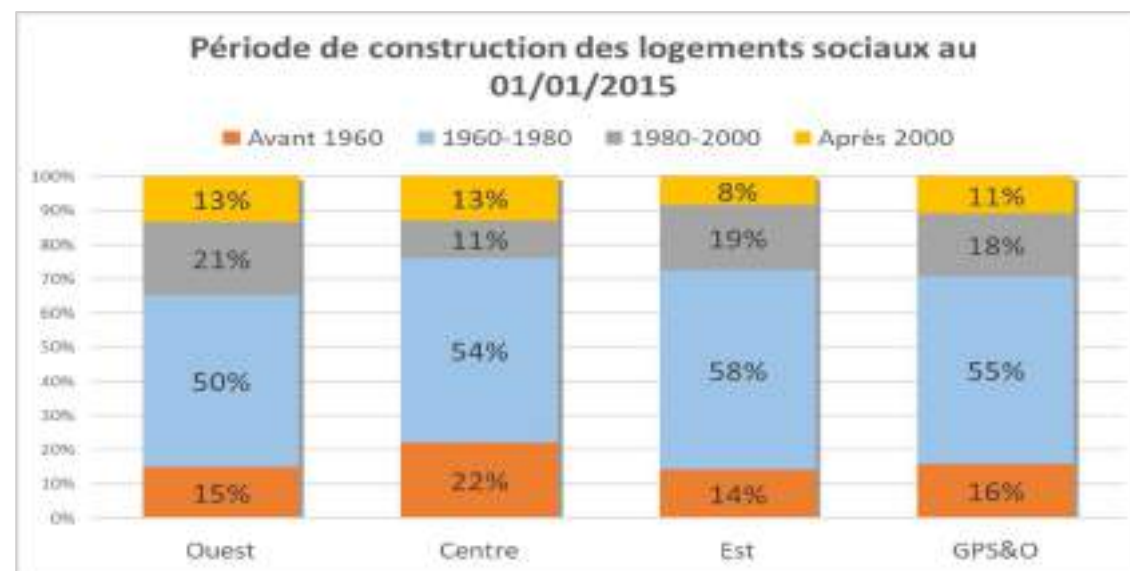


Figure 50 : Structure du parc social (période de construction et taille)

Source : OPS, GPS&O, 2016

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), le territoire enregistre de **grosses disparités en termes de niveaux de loyers, selon les répartitions géographiques** (par bassins d'habitat) **et par bailleur**.

Aussi, des déséquilibrent persistent en termes de niveaux de loyers entre le **parc neuf et le parc existant** et entre les communes disposant d'un **QPV et les communes hors QPV**.

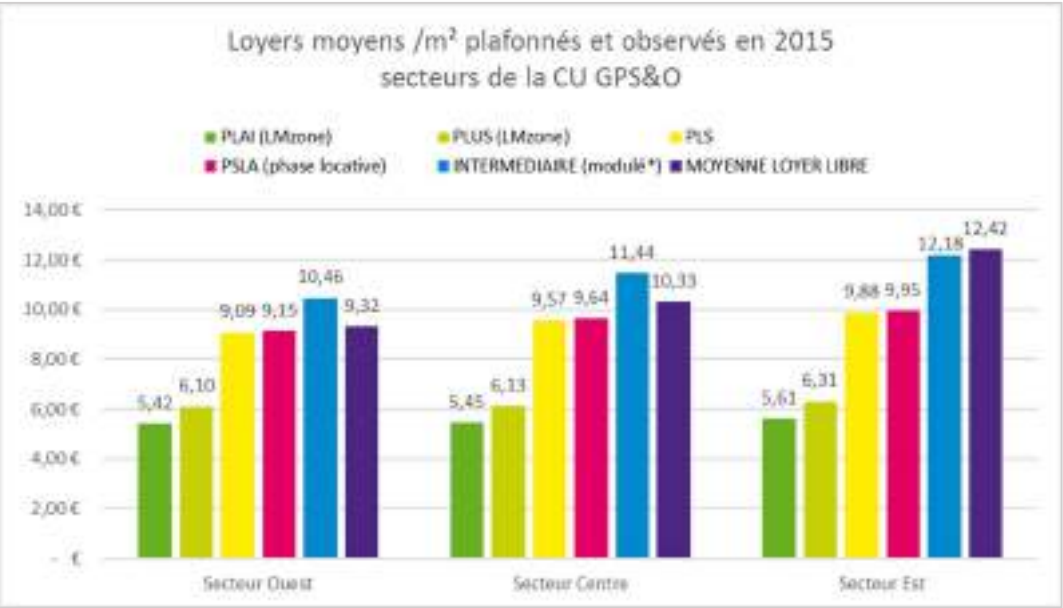
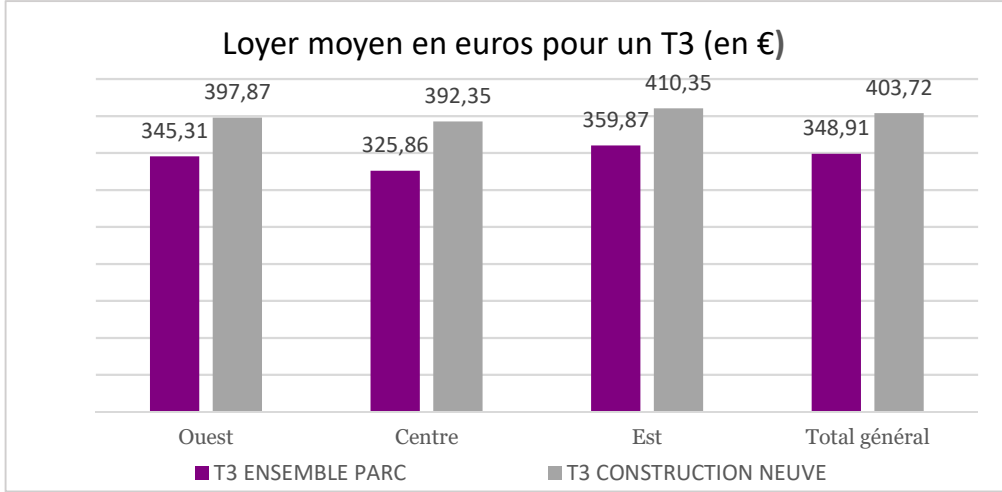
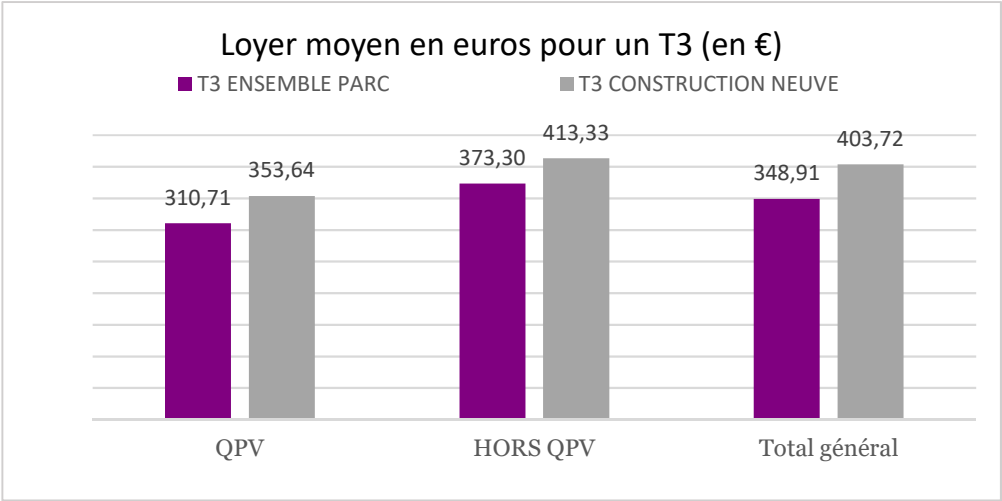


Figure 51 : Données sur les niveaux de loyers au sein du parc social
Source : OPS, AORIF, traitement GPS&O, 2016



D. Développement récent de l'offre locative sociale : un rééquilibrage amorcé

En termes de **production d'offre locative sociale**, on note une **augmentation continue du nombre de logements sociaux** à GPS&O (+13,7% en 15 ans ; +3.6% en 5 ans).

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 de l'offre (et de l'offre à bas loyers)** s'est amorcé depuis les années 2000, **au bénéfice des communes en déficit SRU et des communes sans QPV** (voir tableau ci-après).

Aussi, des PRU qui vont s'engager dans le cadre du nouveau programme pour la rénovation urbaine devraient permettre de **poursuivre ce rééquilibrage social et territorial au bénéfice des QPV**.

Dans les communes hors QPV, la production récente (2013-2015) concerne plutôt **une offre à bas loyer**, permettant ainsi un **rééquilibrage de l'offre en PLAI** à l'échelle de GPS&O ; le PLAI représentant 16,5% de la construction neuve hors QPV aujourd'hui.

Ainsi une **déconcentration progressive de l'offre locative sociale se fait sur les secteurs concernés par l'ANRU**, en raison d'une dynamique de diversification engagée dans le cadre des premiers PRU et d'expériences de relogements positives, inter-bailleurs et intercommunales sur le Mantois.

Cette action se poursuivra sur les 4 communes retenues au NPRU (Les Mureaux, Chanteloup-les-Vignes, Mantes-la-Jolie et Limay) pour lesquelles des règles ont été fixées, notamment l'impossibilité de reconstruire l'offre démolie sur les quartiers – sauf dérogation.

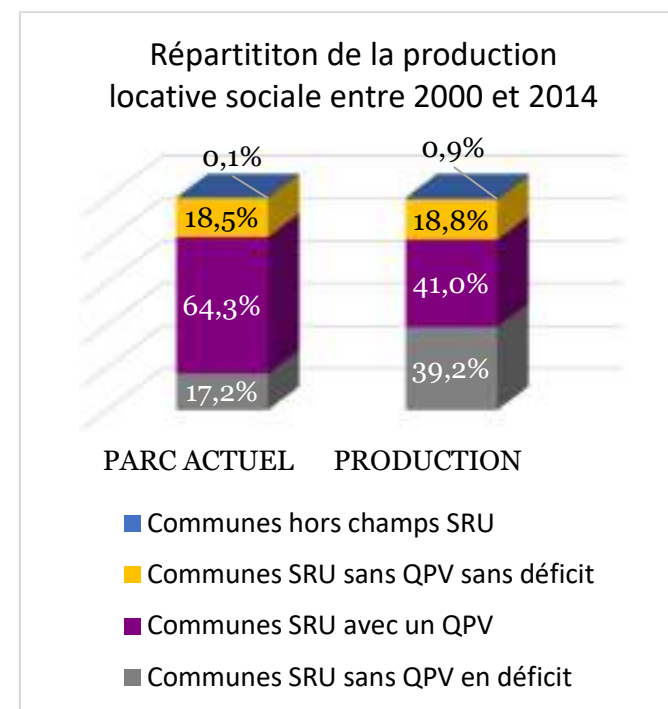


Figure 52 : Répartition de la production sociale entre 2009 et 2014
Source : OPS, OPCMI, GPS&O, 2016

	Parc Actuel	Production 2000-2014
Communes SRU sans QPV en déficit	7261	2000
Communes SRU avec un QPV	27197	2095
Communes SRU sans QPV sans déficit	7815	962
Communes hors champs SRU	56	47
Total	42329	5104

Le PLS, dont la production augmente sur la période récente (pour les communes ne disposant pas de QPV), apparaît à l'inverse comme **un produit à développer avec précaution**, en raison d'écarts de loyer souvent trop faibles avec le logement intermédiaire, voire le marché libre, rendant le PLS moins attractif.

Ce **défaut d'attractivité** sur le territoire se traduit par des difficultés d'accès au vivier de candidats éligibles au PLS, qui ne déposent pas de demande HLM. **Certes, le PLS reste un vecteur de mixité dans le parc social, mais son volume et sa localisation sont à calibrer en fonction des besoins.**

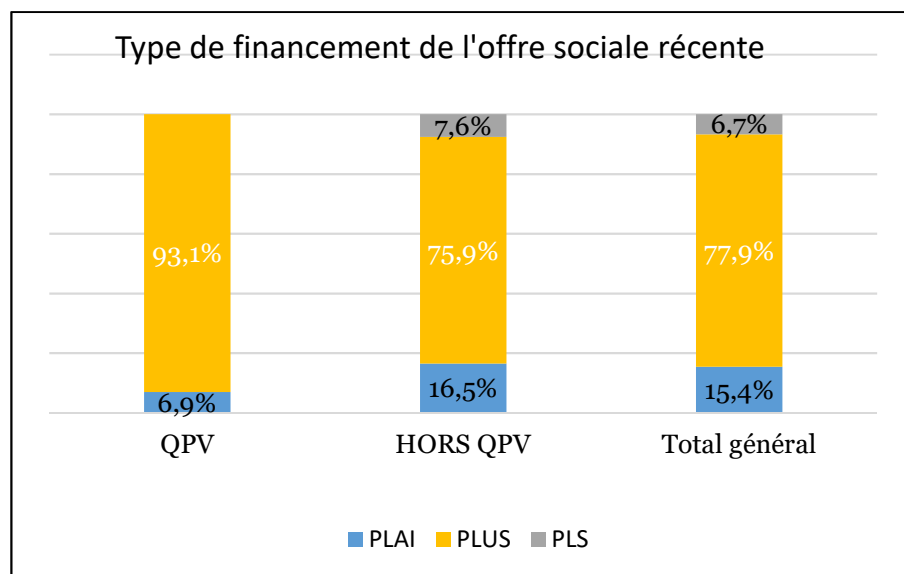
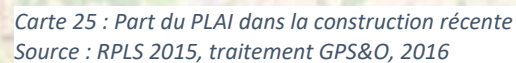


Figure 53 : Répartition des financements de l'offre sociale récente
Source : RPLS 2015, traitement GPS&O, 2016

Logo of the Seine-Normandie Water Agency (AESN). It features a stylized 'S' made of colorful geometric shapes (yellow, orange, red, purple, blue, green) forming a hexagonal pattern. To the right of the logo, the text 'SEINE-NORMANDIE' is written in a bold, sans-serif font, with 'AESN' below it.



II. EVOLUTION DE L'OCCUPATION DU PARC SOCIAL : UNE PAUPERISATION DU PARC SOCIAL

A. Des occupants plus précarisés en moyenne que sur le Département et la Région, et une fragilité économique plus marquée pour les nouveaux entrants

La taille des ménages dans le parc social de GPS&O est de **2,73** personnes, soit au-delà de la moyenne yvelinoise (2,48 pers. / ménages). Aussi, les **familles nombreuses et les jeunes** sont davantage représentés (respectivement 29% et 40%, contre 20% et 39% dans les Yvelines).

Ces tendances tendent à se confirmer avec l'arrivée des nouveaux entrants, puisque 35% des emménagés récents sont des couples avec enfants (contre 33% pour les occupants), et 39% sont des mineurs (contre 30% pour les occupants).

Les occupants du parc locatif social de la Communauté Urbaine disposent de revenus moins élevés que les moyennes départementale ou régionale (**36% des ménages occupants ont des revenus inférieurs au seuil des bas revenus⁸**, contre 30% dans les Yvelines et 34% en Ile-de-France).

Les locataires du parc de la Communauté Urbaine sont également **davantage sujets au chômage** que les occupants des Yvelines (14%, contre 11% ; le taux en Ile-de-France étant de 15%).

⁸ 40% des plafonds PLUS

Ainsi, l'EPCI semble concentrer **davantage de situations de précarité que les territoires environnants**.

Comme aux échelles départementale et régionale, on constate une **paupérisation du parc** liée à l'arrivée de ménages rencontrant davantage de difficultés socio-économiques que ceux en place : **42% ont des ressources inférieures à 40% des plafonds PLUS** (contre 36% pour l'ensemble des occupants), tandis que 34% ont des ressources supérieures à 60% de ces mêmes plafonds (contre 40% pour l'ensemble des occupants).

Ce phénomène traduit à la fois une **précarisation des demandeurs**, mais également des **priorités d'attribution accordées aux publics les plus en difficulté**.

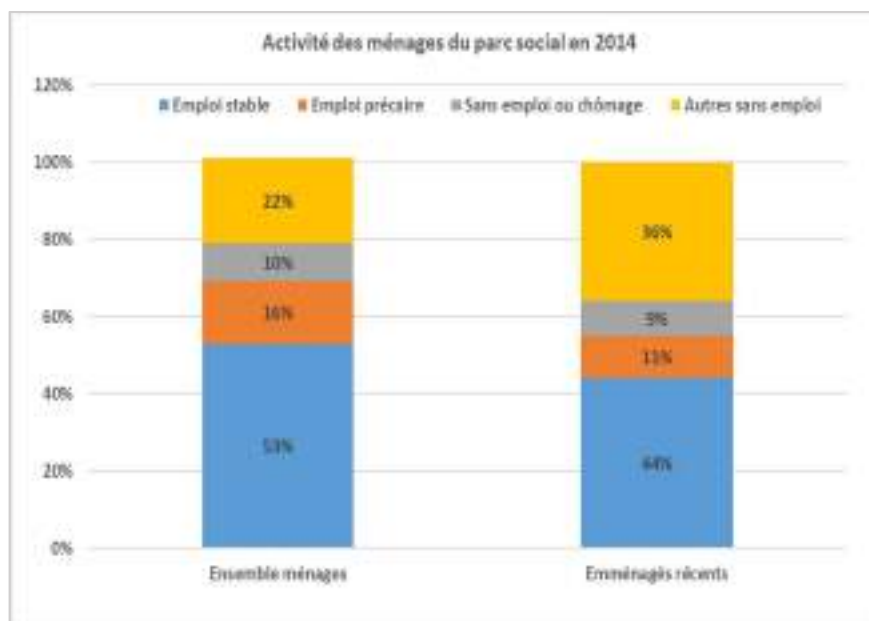
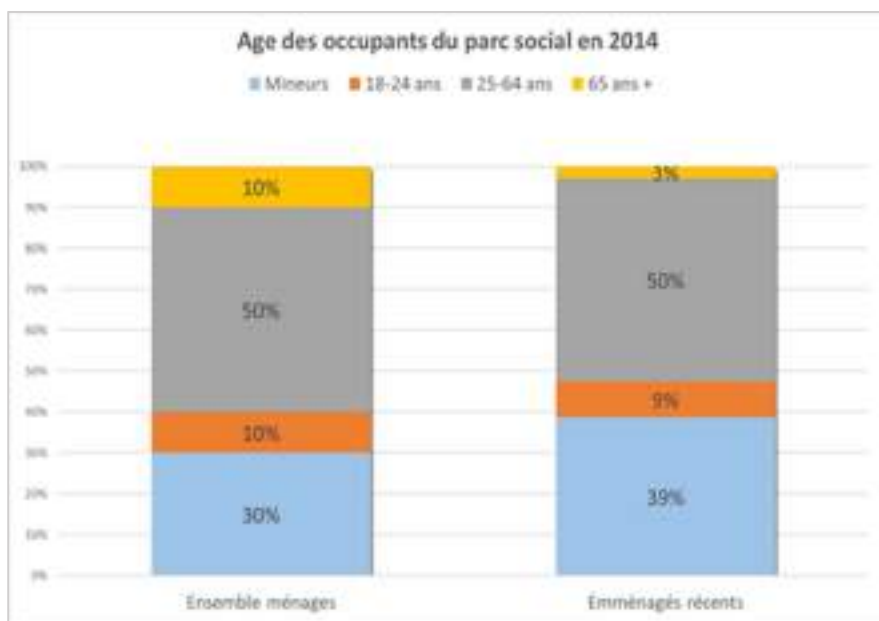
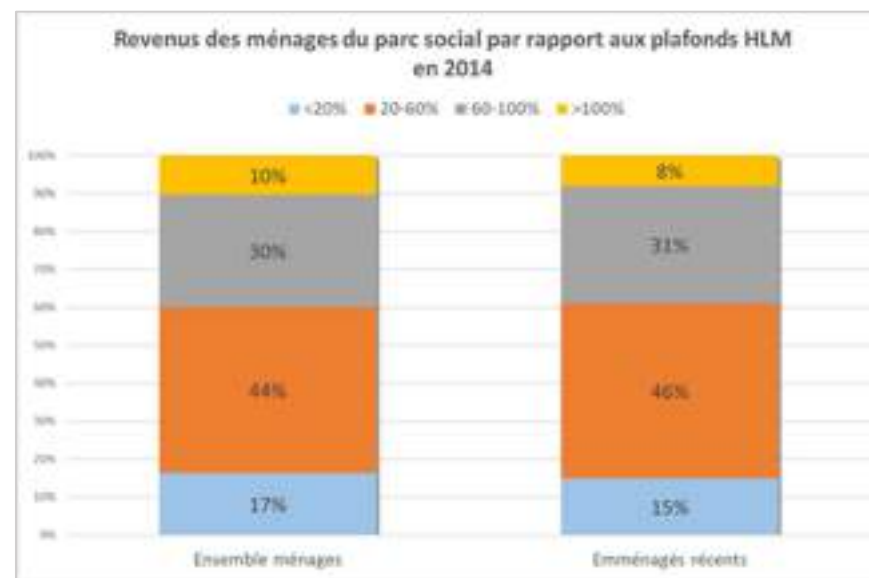
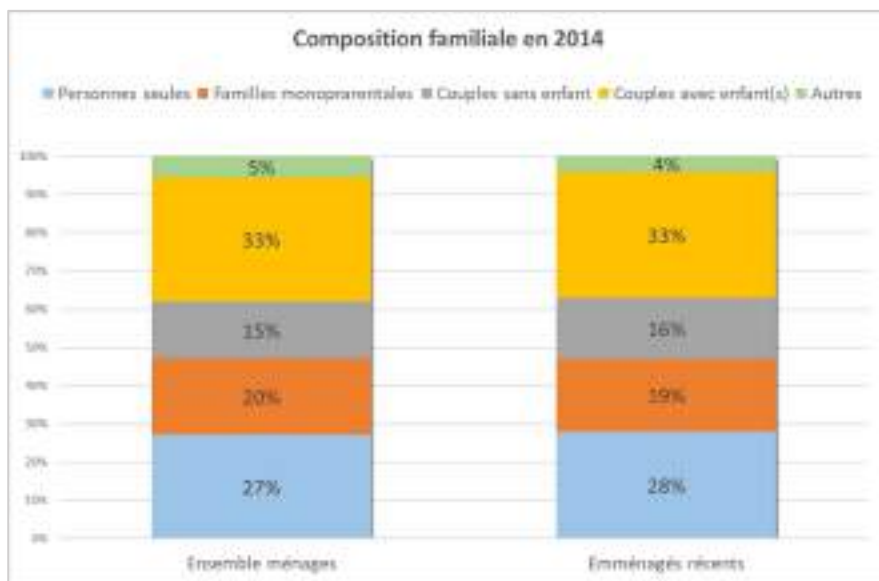


Figure 54 : Données clés sur les occupants du parc social
Source : Aorif, portrait de territoire, Diagnostic CIA, 2016

B. Une concentration des situations de précarité dans le parc déjà fragile et les QPV

Plus précisément, à l'analyse croisée du profil des occupants du parc social et des emménagés récent très modestes, on constate **qu'un tri des communes s'opère selon si elles disposent d'un QPV ou non.**

Sur les communes avec QPV (Les Mureaux, Mantes, Poissy, etc.), **les attributions contribuent à renforcer les écarts en termes de mixité sociale.** A titre d'exemple, seul 10,4% des attributions⁹ hors QPV à GPS&O se font au profit de ménages du 1er quartile de la demande, soit 255 attributions pour 2016.

De la même manière, 21,2% des attributions¹⁰ au profit de ménages autres que ceux du 1er quartile de la demande se font en QPV, soit 812 attributions.

Ainsi on note une **fragilisation du parc social en QPV** liée à l'arrivée de ménages rencontrant davantage de difficultés socio-économiques.

Comme évoqué précédemment, ce phénomène traduit à la fois une **précarisation générale des demandeurs**, mais aussi le **renforcement d'une spécialisation sociale de ces quartiers au sein de la métropole**, et met en évidence l'enjeu de mobiliser de nouveaux leviers d'action publique pour les réguler.

⁹ Précaution méthodologique : Pour une répartition des baux signés en 2016 comme suit : 25,3% en QPV, 63,8% hors QPV, et 10,9% non renseignés : cette proportion d'attributions hors QPV serait donc légèrement supérieure au chiffre annoncé.

¹⁰ Précaution méthodologique :

Pour une répartition des baux signés en 2016 comme suit : 25,3% en QPV, 63,8% hors QPV, et 10,9% non renseignés : cette proportion d'attributions hors QPV serait donc légèrement supérieure au chiffre annoncé.

Le chiffre de 21,2% est comptabilisé sur les baux signés, les refus sont donc écartés du calcul ; cette proportion devrait par conséquent être légèrement supérieure, et l'écart inférieur.

III. L'ACCES AU PARC LOCATIF SOCIAL

A. Une demande en augmentation

Le stock au 31 décembre 2015 est de **15 586 demandes** (données SNE).

On constate **une augmentation** de ce stock depuis les deux dernières années, puisque le territoire enregistrait 14 487 demandes en stock fin décembre 2013 et 14 850 fin décembre 2014.

Le nombre de demandes satisfaites au 31 décembre 2015 est de 3 685.

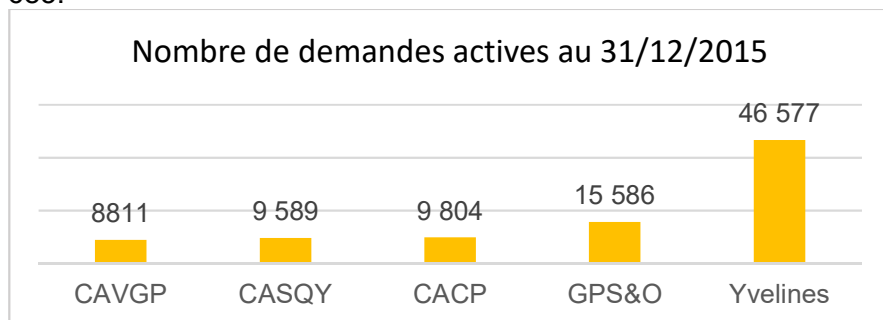


Figure 33: Nombre de demandes actives de LLS au 31/12/2015

Source : SNE, traitement GPS&O, 2016

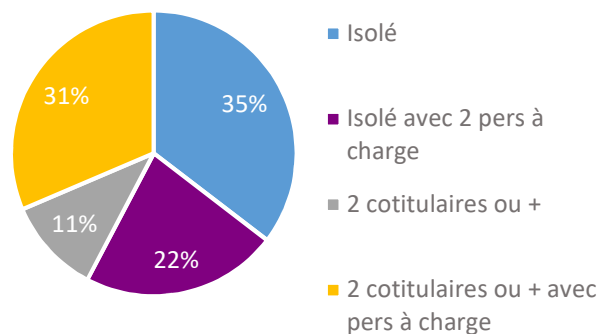
Sur l'ensemble du territoire, ce stock de la demande se caractérise par des ménages :

- ▶ Relativement **jeunes** (23% ont moins de 30 ans),
- ▶ Aux ressources **modestes** (75% ont des ressources inférieures aux plafonds PLAI ; contre 69% dans les Yvelines),

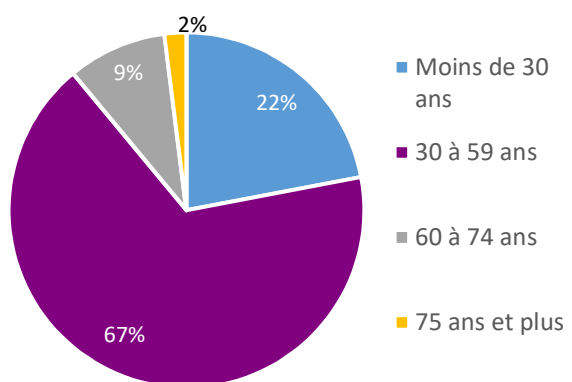
- ▶ Avec une **stabilité d'emploi en deçà de la moyenne départementale** (47% des demandeurs ont un emploi stable, contre 54% dans les Yvelines),
- ▶ Pour la majorité, **déjà locataires** (61%), et en grande partie **locataire du parc social** (pour 39%).

Deux principaux motifs animent les demandes de logement sociaux sur le territoire : le fait de **vouloir un logement adapté** (39%) et de **disposer d'un logement à soi** (28%).

Structure familiale des demandeurs



Age des demandeurs



Principaux motifs de la demande

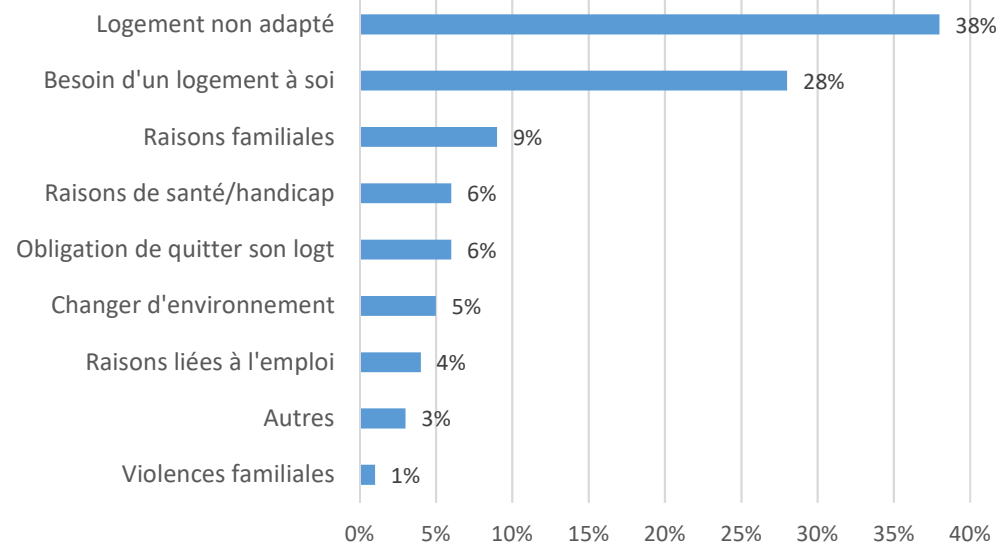


Figure 56 : Caractéristiques de la demande
Source : SNE, diagnostic CIA, 2016

B. Une tension élevée de la demande mais orientée sur certaines communes et certains produits ciblés

Le territoire de GPS&O satisfait **3679** demande par an.

L'indicateur du **nombre de demandes pour une attribution** (1 attribution pour **4** demandes), indique une **tension relativement élevée**, qui reste toutefois en deçà des ratios dans les Yvelines (1 attribution pour 5 demandes) et en Ile-de-France (1 attribution pour 8 demandes).

Ce ratio ainsi que le temps d'attente moyen pour obtenir un logement (ancienneté moyenne des demandes satisfaites : **21 mois**) traduisent un **manque de fluidité dans la réponse à la demande**.

Cette **tension est variable selon la localisation**, puisque Mantes-la-Jolie, Poissy, Les Mureaux, Conflans enregistrent plus de la moitié de la demande de l'intercommunalité.

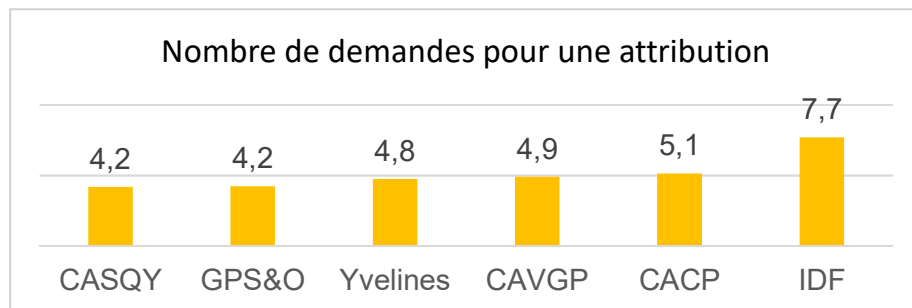


Figure 57 : Pression de la demande de logement social
Source : SNE, Diagnostic CIA, 2016

Selon le **type de logement** demandé la **satisfaction de la demande varie de 3.2 (T3) demandes par attribution à 8 (T1)**.

En termes de typologie, un tiers des demandes concernent les T3, et ceux-ci représentent 40% des attributions.

Ces demandes apparaissent donc relativement bien satisfaites. A l'inverse, les **demandes les moins satisfaites** sont donc celles des **personnes seules** ou des couples (T1) qui ne représentent que 6,6% des attributions alors qu'elles concernent 12,1% de la demande.

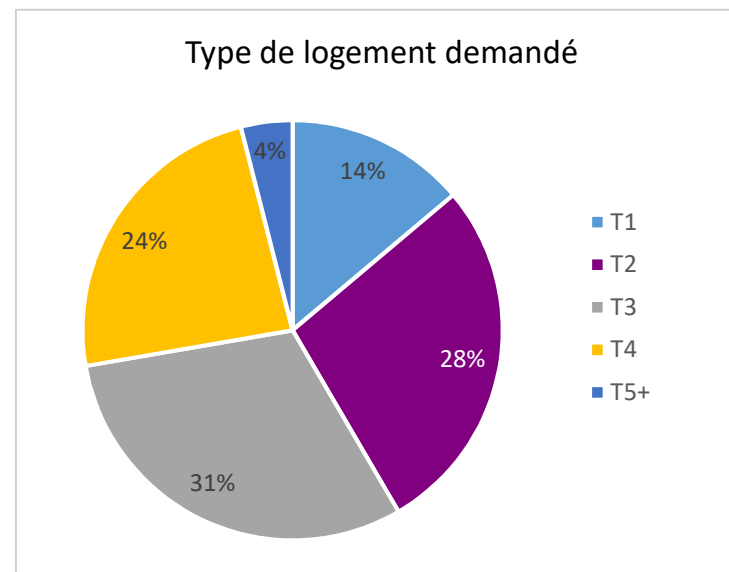


Figure 58: Typologie de logement social demandé
Source : SNE, Diagnostic CIA, 2016

Il y a donc une **forte tension sur les petits logements**. Cette tension est notamment alimentée par un faible taux de rotation (7,1%) qui limite le nombre de logements disponibles pour d'éventuelles entrées dans le parc social.

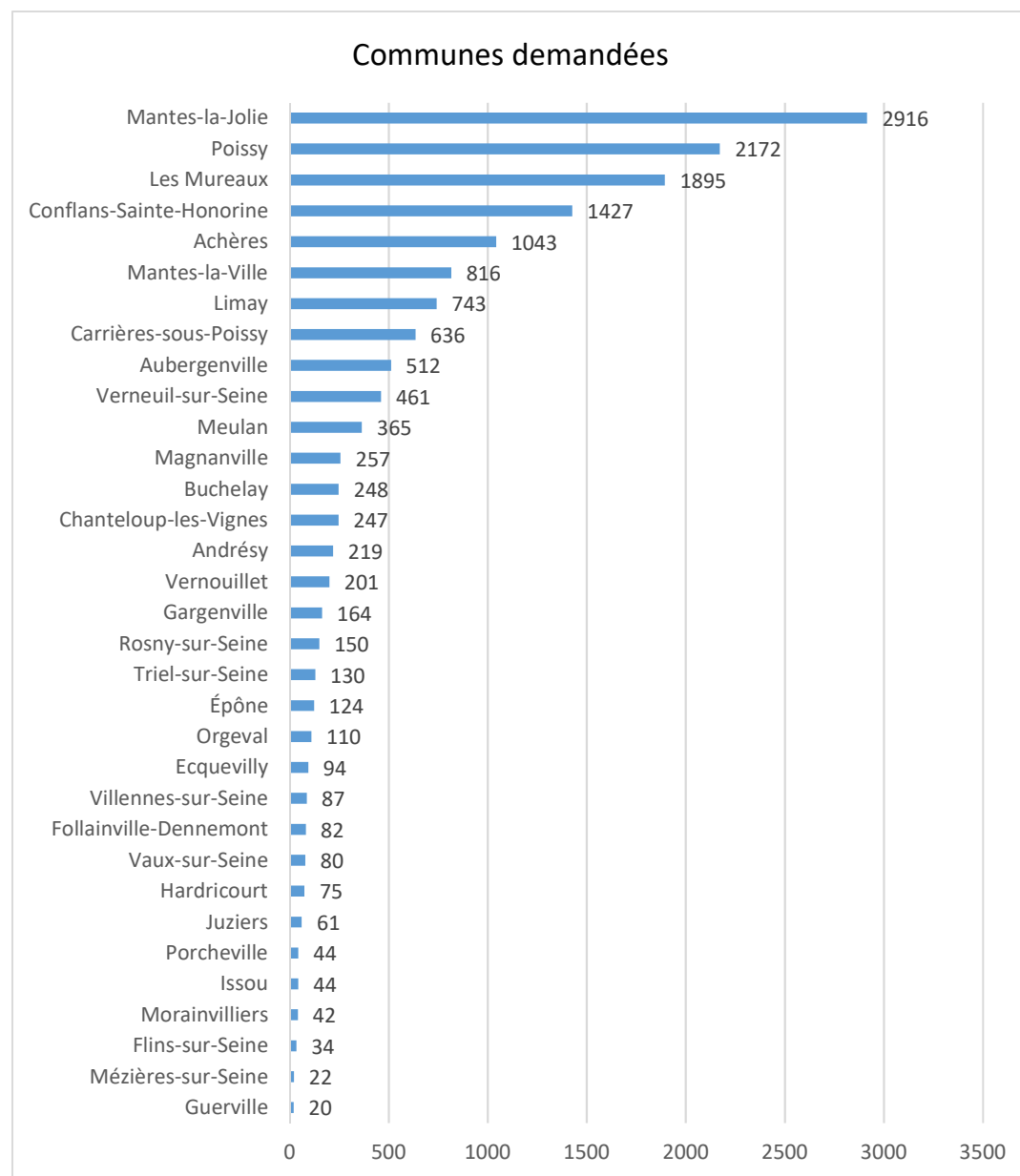


Figure 59 : Répartition par commune de la demande de logement social
Source : SNE, Diagnostic CIA, 2016



C. La satisfaction des demandes de mutations dans un contexte de mobilité contrainte

En 2015, les demandes de mutation internes représentent **40% du stock** de demandes (6079), pour **30% de satisfactions** (1104), soit un taux de satisfaction des demandes de mutations de **18,2%** (1 demande de mutation pour 5,6 demandes de mutations satisfaites). Le territoire présente donc des **difficultés à satisfaire ses demandes de mutations**.

Ces demandes sont particulièrement nombreuses sur les communes de **Mantes-la-Ville, Les Mureaux et Poissy**, soit des communes qui dénombrent un parc social important ; à elles trois elles enregistrent près de la **moitié des demandes de mutation**, pour un taux de satisfaction de ces dernières compris entre 16 et 20%.

Ainsi, en raison d'une forte tension sur ces communes, les demandes de mutations satisfaites ne sont pas proportionnelles à la part des demandes, mais en deçà.

Sur le territoire de GPS&O, plusieurs **facteurs** contraignent cette mobilité dans le parc :

- ▶ Comme précisé précédemment le parc social est sous tension avec **peu de mobilité**, peu de logements sociaux disponibles pour d'éventuelles entrées, en raison des faibles taux de vacance (2,1%) et de rotation (7,1%). Aussi la rotation est essentiellement portée par la construction neuve de logement social,
- ▶ Un volume de demandes de mutations qui s'explique notamment par **l'attractivité du parc neuf**, dans un territoire ayant connu une forte dynamique de construction,
- ▶ Des **parcours résidentiels et sorties du parc difficiles** au sein du parc social et vers l'accession,
- ▶ Une satisfaction des demandes de **mutations** qui est **dépendante des stratégies des organismes HLM**.

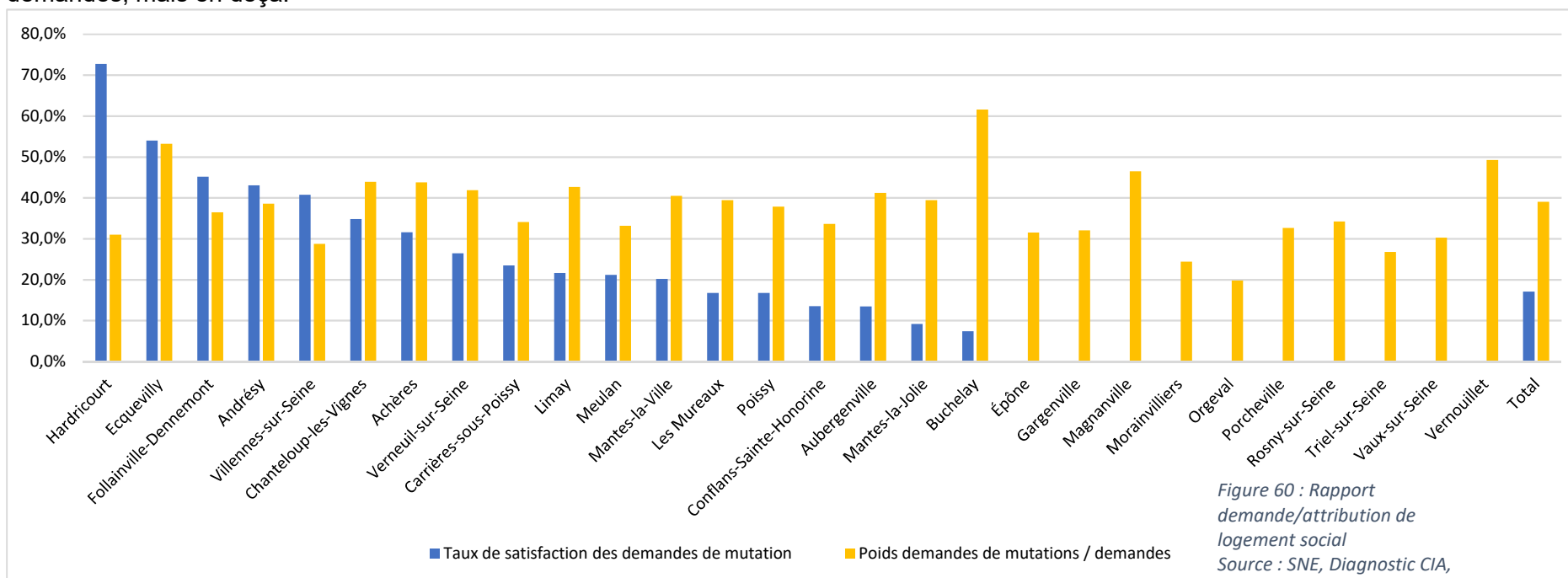


Figure 60 : Rapport demande/attribution de logement social
Source : SNE, Diagnostic CIA,

LE PARC PRIVE

Les pouvoirs de police spéciale des maires en matière d'habitat indigne n'ont pas été transférés au président de la Communauté Urbaine, néanmoins l'EPCI demeure un acteur de la lutte contre l'habitat indigne qu'il convient d'associer aux démarches et réflexions.

I. CARACTERISTIQUES DU PARC PRIVE

A. Occupation du parc

Le parc privé représente 72% du parc de résidences principales et est constitué majoritairement de propriétaires occupants. En effet, ces derniers représentent 77 % des ménages du parc privé.

Au cours de ses 10 dernières années, la part du parc de logement privé est restée stable.

L'habitat individuel est majoritaire sur l'ensemble du parc des résidences principales privées (66 % contre 34 % pour l'habitat collectif pour les logements construits avant 2011).

Cependant, à l'échelle intercommunale, on constate de fortes disparités.

En effet, certaines communes urbaines, comme Poissy et Mantes la Jolie concentrent plus de 70 % d'habitat collectif privé.

A l'inverse, des communes comme Orgeval, Magnanville ou Gargenville sont composées en grande majorité de logements individuels privés.

Le parc privé est marqué par des situations de sur-occupation. En 2013, **4 % des ménages du parc privé de la Communauté urbaine se trouvent en situation de sur-occupation, notamment légère** (3 % pour les Yvelines).

La sur-occupation est d'autant plus présente dans le parc locatif privé que chez les propriétaires occupants (respectivement 10

% et 3 %). Il est cependant constaté une diminution du nombre de logements du parc privé en situation de sur-occupation entre 2003 et 2013 (respectivement 6 417 logements, soit 6% du parc de logements privés en 2003, contre 4957 logements en 2013).

La situation tend donc à s'améliorer, mais bien que ces chiffres soient inférieurs à ceux de l'Île de France (8% des ménages du parc privé et 13,9% de sur-occupation dans le parc locatif privé), ils demeurent plus élevés que dans les Yvelines.

Concernant l'âge de la personne de référence des ménages du parc privé, plus les ménages sont vieillissants plus la part des propriétaires occupants est importante.

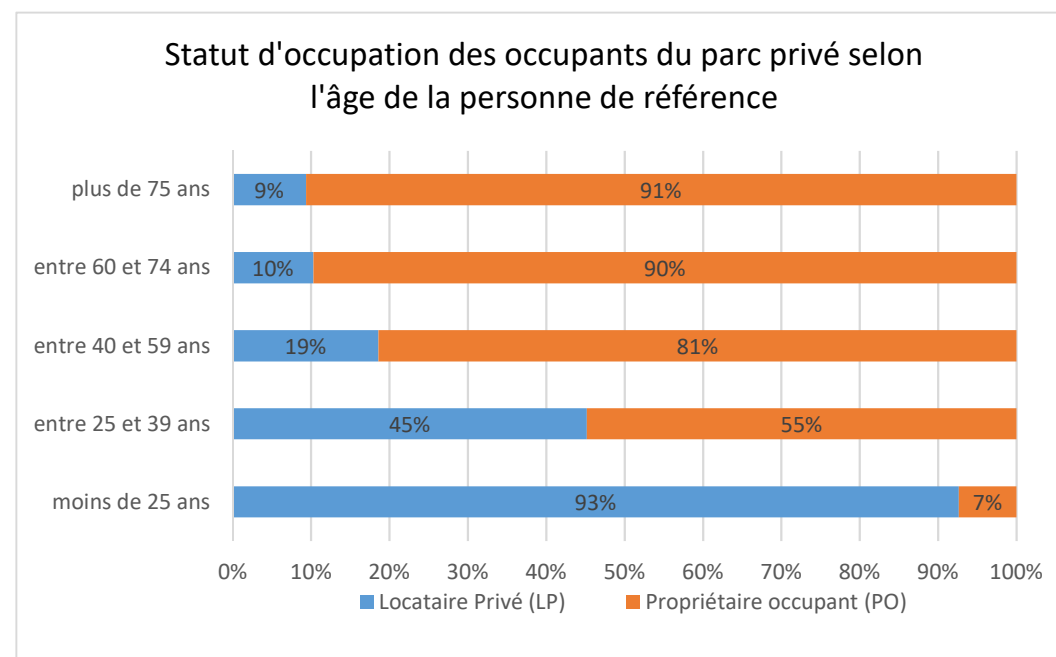


Figure 35 : Statut d'occupation des occupants du parc privé

Source : MEEM – Filocom 2013, d'après la DGFIP, traitement GPS&O, 2016

Les locataires du parc privé sont majoritairement des ménages jeunes : **52 % ont moins de 40 ans, contre 16,3 % des propriétaires occupants.**

A l'inverse, 42 % des propriétaires occupants ont entre 40 et 59 ans. Des tendances qui se retrouvent aussi bien au sein du Département des Yvelines, que de la Région Ile de France.

Les parcours résidentiels et personnels impactent le statut d'occupation des ménages du parc privé, il convient donc d'adapter le parc privé, et le parc dans son ensemble, à l'évolution de l'âge des occupants.

B. L'ancienneté du parc

40 % des logements privés de la communauté urbaine ont été construits avant 1971 (premières réglementations thermiques), dont 68 % de logements individuels.

Certaines communes du territoire sont plus concernées par le phénomène, avec **pour 13 communes une part du parc construit avant 1971 supérieure à 50 %.**

Des communes rurales peuvent être citées comme Rolleboise (71 %) et Fontenay-Saint-Père (64 %) de leur parc respectif ; mais également des communes urbaines comme Mantes la Jolie (52 %) et Conflans-Sainte-Honorine (51 %).

A l'échelle du territoire, **le parc privé construit entre 1946 et 1971 représente 22 % des constructions privées.** Les communes de Mantes-la-Ville (27%), Mantes-la-Jolie (28%), Poissy (29%), Conflans-Sainte-Honorine (32%) et Aubergenville (32%) sont les plus concernées.

D'une qualité énergétique faible, et notamment dans le collectif, le parc de logements des Trente Glorieuses (1946-1975) nécessite une vigilance particulière. Très énergivore, les besoins en travaux sont aujourd'hui importants si ces logements n'ont connu aucune amélioration thermique, à l'image des copropriétés du Val Fourré à Mantes la Jolie.

En outre, 70 % des ménages éligibles aux aides de l'ANAH (soit 22 299 ménages, dont 15 392 très modestes) vivent dans un logement construit avant la 1^{ère} réglementation thermique, accentuant le risque de précarité énergétique.

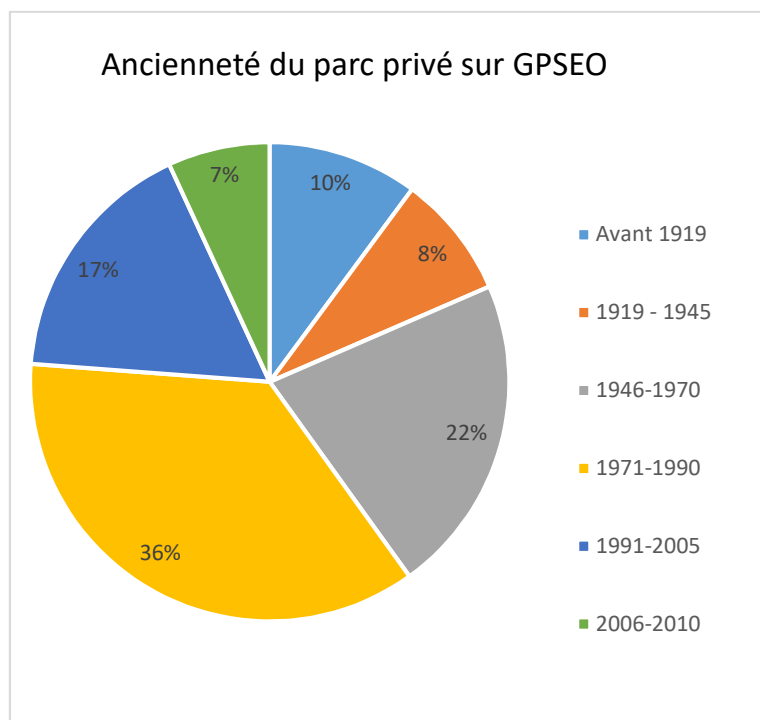
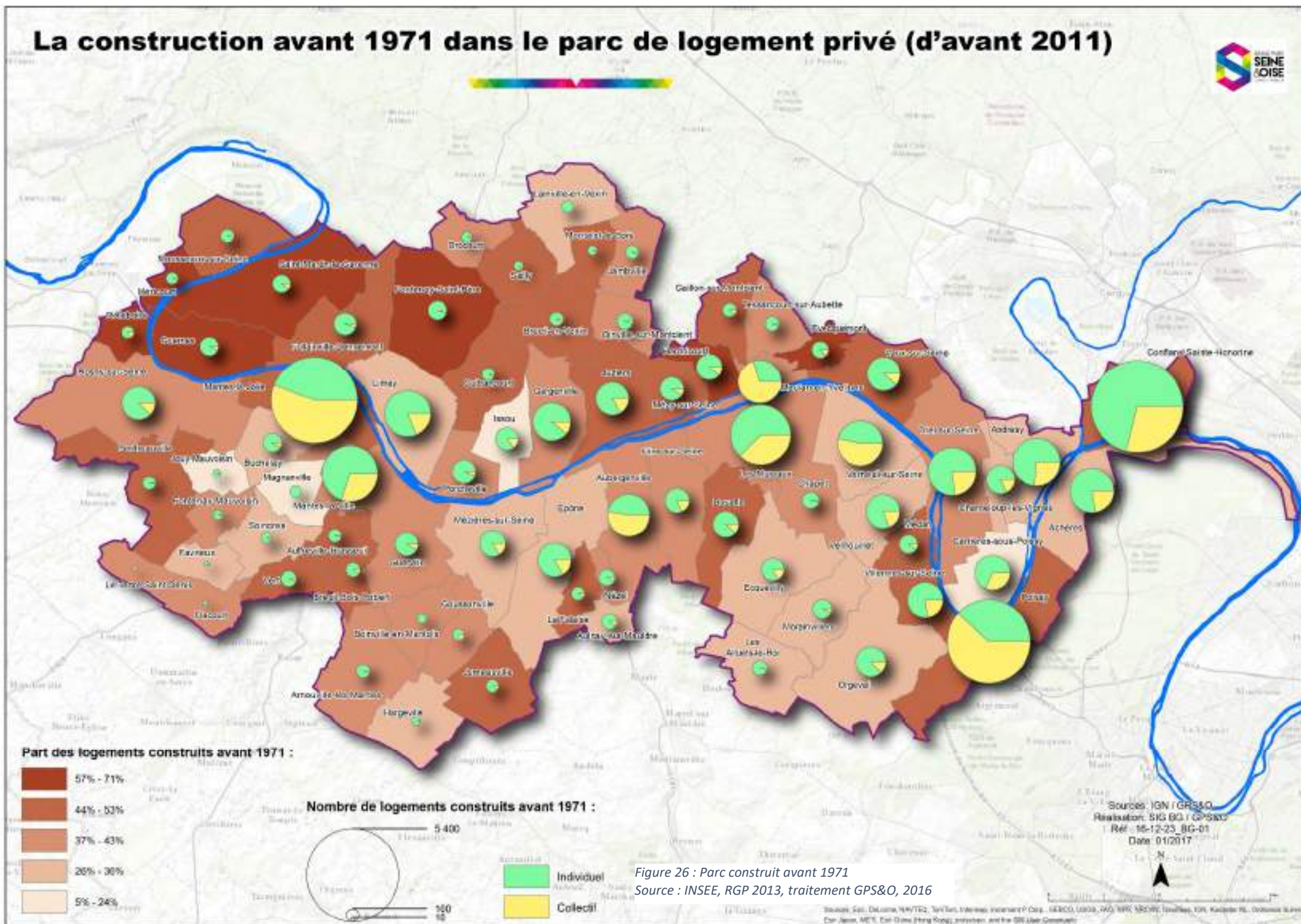


Figure 62 : Date de construction du parc privé

Figure 36 : Ancienneté du parc privé GPS&O
Source : INSEE, RGP 2013, traitement GPS&O, 2016

La construction avant 1971 dans le parc de logement privé (d'avant 2011)



C. Une fragilité préoccupante des occupants du parc privé

En 2013, 48 % des ménages du parc privé (propriétaires et locataires) de la Communauté Urbaine ont des revenus inférieurs aux plafonds PLUS, contre 38 % pour le département des Yvelines et 46 % pour la Région Ile de France.

Au total, sur le territoire, **78 % des propriétaires occupants et locataires du parc privé sont éligibles à un logement social, dont 18 % à un logement de type PLAI** (13 % pour les Yvelines).

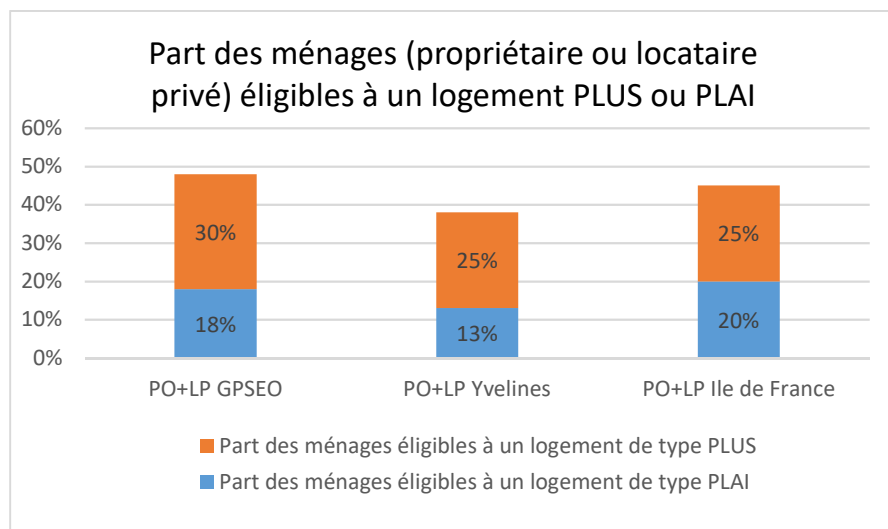


Figure 63 : Part des ménages éligibles à un logement PLUS ou PLAI
Source : MEEM – Filocom 2013, d'après la DGFIP, traitement GPS&O, 2016

Néanmoins, le territoire révèle des disparités fortes parmi les occupants du parc privé :

- ▶ 29 % des propriétaires et locataires des ménages du secteur Est ne sont pas éligibles au logement social, contre seulement 14 % pour les ménages du secteur Ouest,
- ▶ A l'inverse **56 % des ménages privés habitant à l'Ouest du territoire sont éligibles à un logement social de type PLUS, contre 40 % pour les ménages de l'Est du territoire.**

Les communes avec la part la plus importante de ménages privés éligibles au logement social de type PLAI sont les communes de Mantes la Jolie (32%), Le Mureaux (33%), et Rolleboise (31 %).

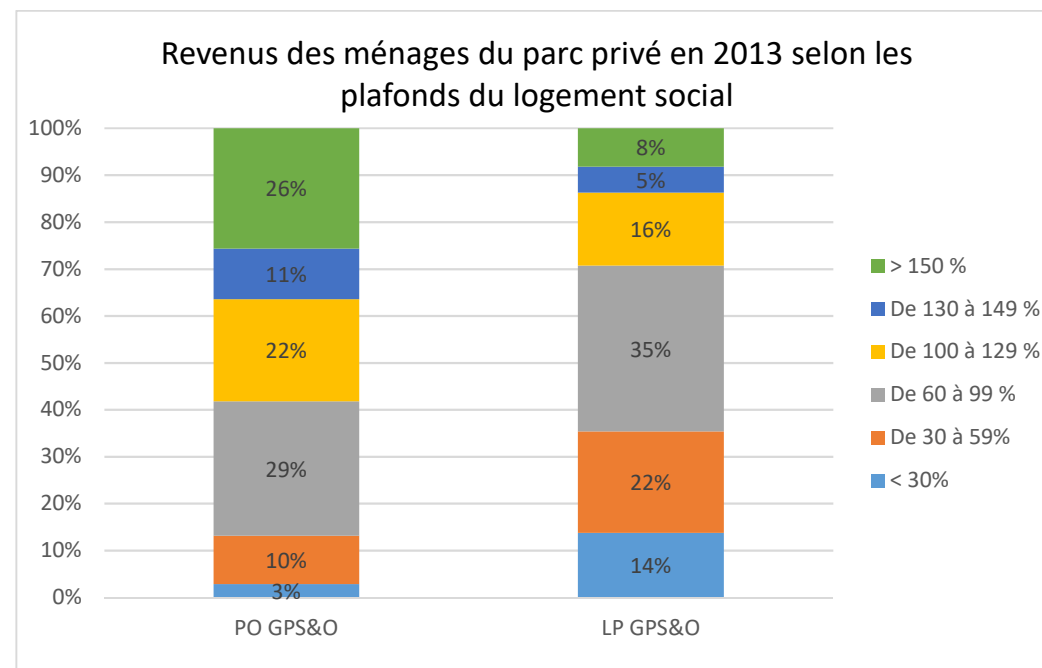


Figure 64 : Revenus des ménages du parc privé selon les plafonds HLM
Source : MEEM – Filocom 2013, d'après la DGFIP, traitement GPS&O, 2016

Les locataires du parc privé présentent un profil plutôt modeste et même très modeste sur le territoire :

- ▶ 71 % d'entre eux sont éligibles à un logement social de type PLUS, dont 36 % à un logement type PLAI (respectivement 59,1 % et 26,7 % pour les Yvelines et 61,6% et 34,1% pour l'Île de France).

Le parc locatif privé joue donc un rôle de parc social « de fait » en accueillant des ménages modestes et même très modestes.

Les communes des Mureaux (56 %), de Mantes-la-Jolie (45 %) et de Meulan (44 %) accueillent la part la plus importante de ménages locataires dans le parc privé éligibles au logement social de type PLAI.

Deux de ces communes ont des quartiers inscrits en quartier prioritaire de la Politique de la Ville, pour certains reconnus d'intérêt national et bénéficiant d'un NPNRU (Les Cinq Quartiers pour les Mureaux et le Val Fourré pour Mantes la Jolie). **Les copropriétés dégradées présentes dans ces quartiers politique de la ville sont souvent des lieux d'accueil pour les ménages modestes et très modestes du territoire ne pouvant accéder au parc social.**

Il existe cependant aussi **un vivier de locataires en capacité d'accéder à la propriété, 8 % d'entre eux disposant de revenus supérieurs à 150 % des plafonds HLM.** Les communes accueillant la part la plus importante de ménages en location dans le parc privé disposant de revenus supérieurs à 150% du plafonds HLM se situent à l'Est du territoire :

- ▶ Orgeval (32%),
- ▶ Villennes-sur-Seine (26 %),
- ▶ Poissy (13%),
- ▶ Verneuil-sur-Seine (13 %).

Si la part des propriétaires occupant pouvant prétendre à un logement social de type PLUS est moindre, elle reste importante (42 % contre 31,6 % pour le Département et 37,3% pour les Yvelines).

L'enjeu pour le territoire consistera à répondre aux besoins de sa population, en offrant d'une part des logements sociaux adaptés au profil économique et à la taille des ménages, en développant une offre en accession adaptée, qui devra accueillir des ménages en capacité d'entretenir leur bien ; et enfin, en adaptant l'offre locative privée.

L'éligibilité des ménages du parc privé au parc locatif social, du fait de revenus modestes, peut engendrer des difficultés sur leur capacité à se maintenir et entretenir leur logement.

Si la part des propriétaires occupant pouvant prétendre à un logement social est moindre, elle reste importante : 42 % contre 31,6 % pour le Département et 37,3% pour l'Île de France.

En 2013, 87 % des logements appartenant à des propriétaires occupants ont plus de 15 ans. 43 % de ces ménages sont éligibles aux aides de l'ANAH (soit un peu plus de 32 000 logements), dont 28 % appartenant à la catégorie « très modeste ».

Les $\frac{3}{4}$ des ménages modestes et très modestes (au sens de l'ANAH) occupent un logement individuel. Compte-tenu des ressources de ces ménages, l'entretien de leur bien peut-être difficile sans aides publiques et donc pose la question des enjeux en matière de qualité du parc privé dans sa globalité (efficacité énergétique, habitat indigne et insalubre, copropriétés dégradées), notamment pour les secteurs Ouest et Centre.

Cette précarité relative peut donc mettre en péril le maintien qualitatif du parc.

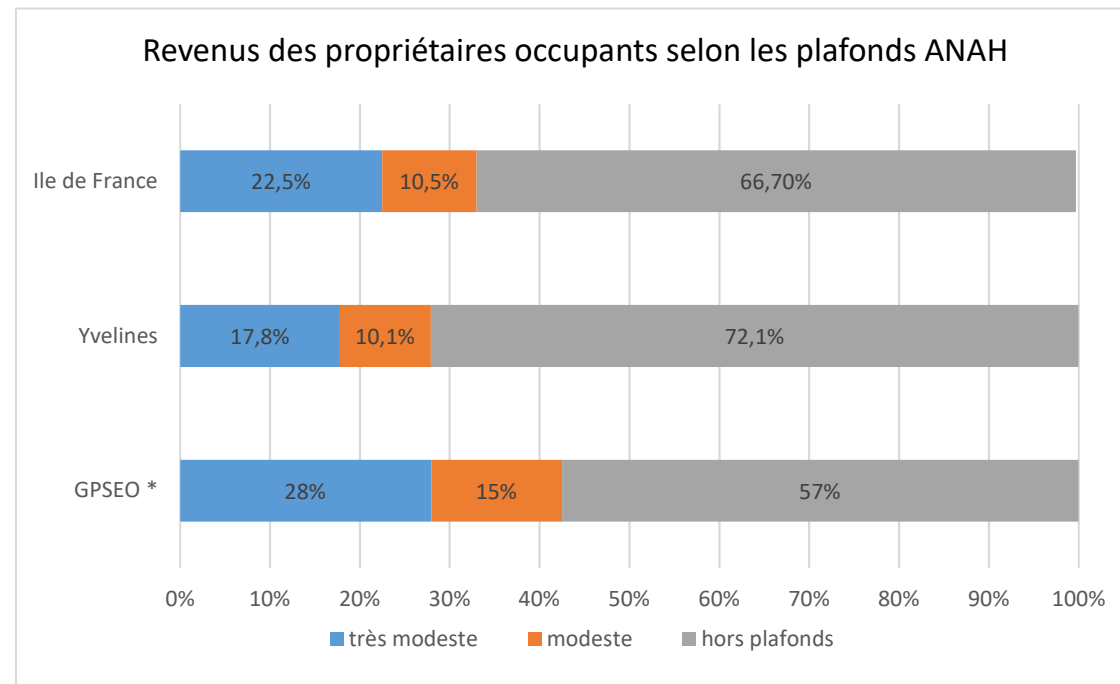


Figure 65 : Revenu des propriétaires occupants selon les plafonds ANAH
Source : MEEM – Filocom 2013, d'après la DGFIP, traitement GPS&O, 2016

II. LE PARC INDIGNE

A. Des situations contrastées

Le parc privé potentiellement indigne représente **1 690 logements en 2013, soit 1.51% du parc privé du territoire.**

Sur la Communauté Urbaine, le PPPI est légèrement supérieur à la moyenne des Yvelines (1,3 %), mais inférieur au PPPI de la Région Ile de France (4,4%).

59 % de ces logements, considérés comme potentiellement indignes se situent dans le parc locatif privé, soit 3,92 % de ce parc : il s'agit de logements construits, pour la majorité, avant 1949 (60%) et en collectif (70%).

Il est à noter que le PPPI est en baisse sur le territoire (2,52 % en 2003, puis 2% en 2007).

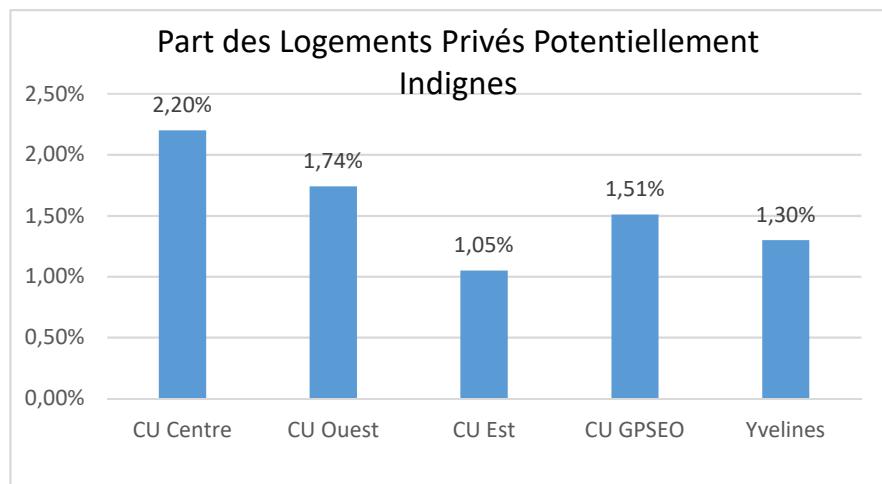


Figure 66 : Part des logements privés potentiellement indignes

Source : MEEM – Filocom 2013, d'après la DGFIP, traitement GPS&O, 2016

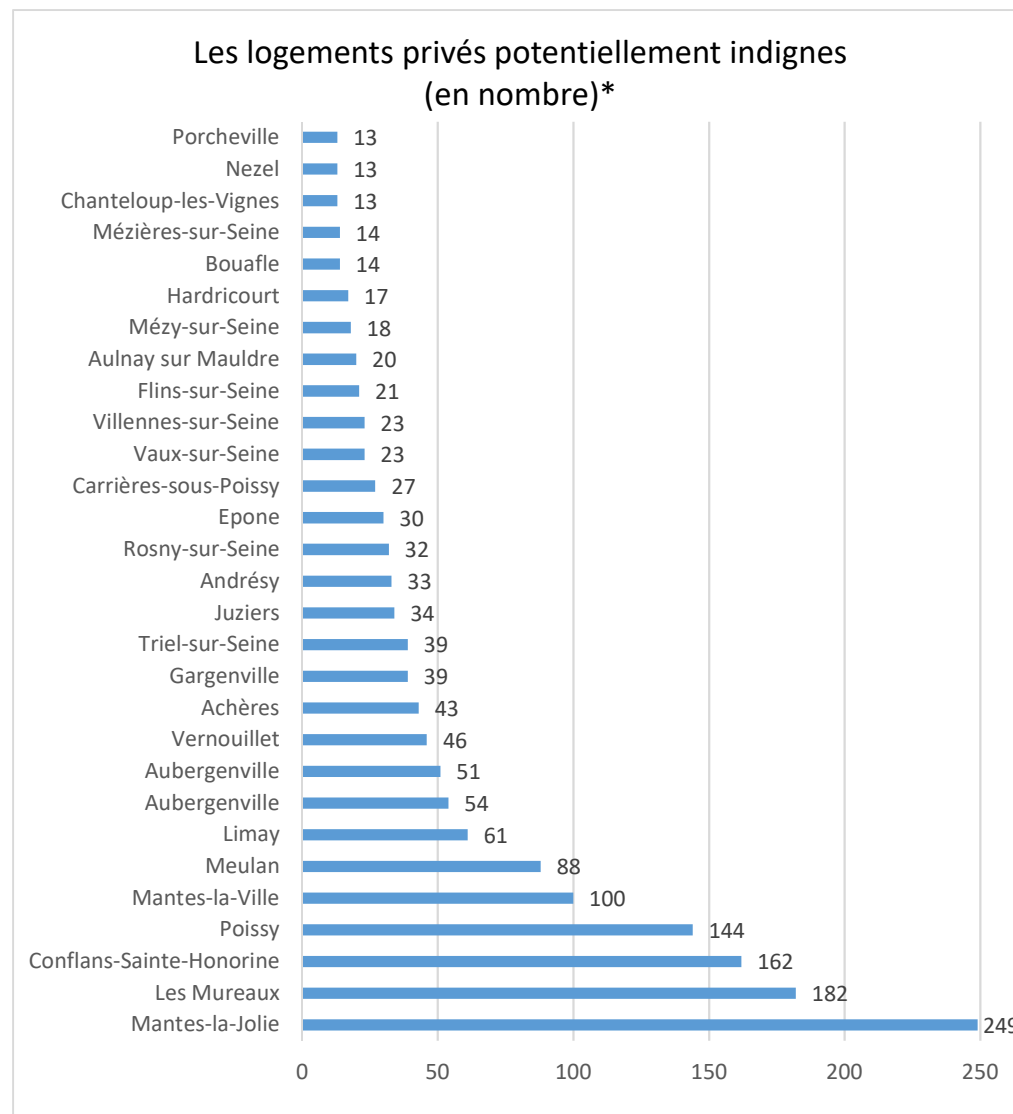


Figure 67 : Logements privés potentiellement indignes par commune

Source : MEEM – Filocom 2013, d'après la DGFIP, traitement GPS&O, 2016

*Ces données résultent d'un croisement de données statistiques (revenus des ménages, date de construction du parc...), lequel ne prend pas en compte les éventuels travaux effectués par les propriétaires. Il s'agit d'un potentiel de logements permettant de pré-identifier des secteurs à enjeux.

Les logements privés potentiellement indignes sont notamment localisés sur les communes de Mantes la Jolie (PPPI : 2,77 %), des Mureaux (PPPI : 3%), de Conflans-Sainte-Honorine (PPPI : 3,93 %) et de Poissy (PPPI = 1,36 %).

En outre, certaines communes situées dans le secteur Centre, en nombre, n'ont pas un volume important de logements privés potentiellement indignes, mais rapporté au volume de logements privé total, la part du PPPI est supérieure à 2 % ; il s'agit notamment des communes de Aulnay-sur-Mauldre (4,6%), Nezel (3,4%), Meulan (3,16 %), Mézy-sur-Seine (2,4%), Hardricourt (2,4%) et Flins-sur-Seine (2,2%).

Enfin, la division pavillonnaire, désignant la division de logements au sein du bâti existant, constitue une source de problèmes d'insalubrité et de « marchands de sommeil » sur le territoire, facteur potentiel de logement indigne.

Le repérage est cependant difficile aujourd'hui, du fait d'une connaissance partielle du parc privé, et de déclaration potentielle des propriétaires, si bien que le phénomène s'accroît. Le PLHi constitue donc une opportunité de mener un repérage précis de ces situations et de mener des actions de redressement.

B. Le repérage de l'habitat indigne

ORTH, Outil de Repérage et de Traitement de l'Habitat Indigne et non décent, mis en place par la DDT des Yvelines, est une application informatique qui constitue un observatoire nominatif commun à tous les acteurs publics de la lutte contre l'habitat indigne.

D'après les informations du logiciel ORTH, 178 arrêtés sont en cours sur le territoire de GPS&O (soit 1/3 des procédures engagées dans les Yvelines), au 8 août 2016 (dont 7 périls). 102 arrêtés ont été délivrés depuis 2010.

57 % des arrêtés recensés par le logiciel concernent l'insalubrité remédiable ou irrémédiable (pour certains cas qualifiés d'urgence).

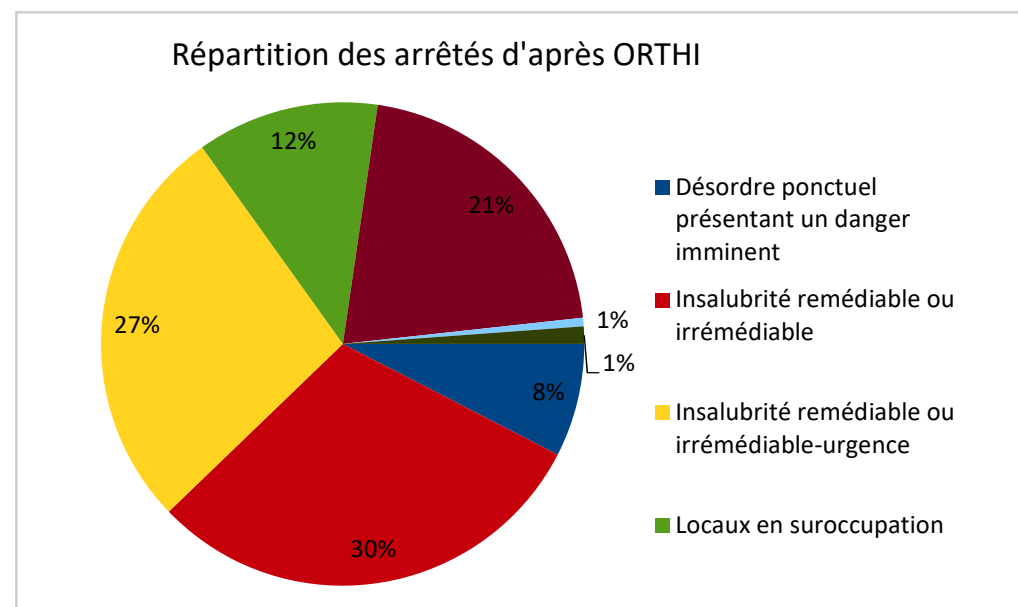


Figure 68 : Répartition des arrêtés d'après ORTH

Consciente des enjeux relatifs à l'habitat indigne, une MOUS insalubrité Seine et Mauldre, aujourd'hui terminée, a été mise en place en mai 2012 sur neuf communes, dont 8 situées sur le territoire (Bouafle, Epône, Flins, Hardricourt, Juziers, Mézières-sur-Seine, Mézy-sur-Seine et Nézé).

Cette MOUS avait pour objectif :

- ▶ De traiter les situations d'habitat très dégradé, d'habitat indigne et d'insalubrité des logements occupés,
- ▶ De traiter les situations de périls et de logements vacants pour cause d'insalubrité.

Durant sa mise en œuvre, 39 situations ont été traitées dans le cadre de cette MOUS : 10 sur Epône, 13 sur Flins, 4 sur Juziers et 3 sur Bouafle.

Toutefois, à défaut d'auto-signalèrent par les occupants – notamment les locataires- la détection des situations est souvent complexe et repose en grande partie sur la connaissance des situations par la commune et le CCAS, voire par le Secteur d'Action Sociale. Un relais local est donc important pour le traitement de l'habitat indigne.

A ce jour, trois Services Communaux d'Hygiène et de Santé sont présents sur le territoire : Mantes la Jolie, Poissy et les Mureaux.

Certaines communes ont manifesté des besoins d'intervention pour lutter contre l'Habitat indigne : Limay (au niveau de la Rue Nationale), Meulan (île du Fort, centre-ville), Triel-sur-Seine (centre-ville).

Il est donc important de mener des actions de sensibilisation auprès des acteurs locaux pour les informer de leurs prérogatives et des outils qui existent, mais aussi de mettre à jour les arrêtés anciens.

En ayant une meilleure connaissance des enjeux et besoins sur le territoire, les élus de la Communauté Urbaine disposeront des éléments nécessaires pour s'interroger sur la pertinence du transfert des pouvoirs de police du maire en matière d'habitat indigne, lors de la prochaine élection du Président de l'EPCI¹¹.

¹¹ En effet lors de chaque nouvelle élection du président de l'EPCI, depuis la loi ALUR, les pouvoirs de police spéciale du maire sont transférés automatiquement au Président de l'EPCI, compétent en matière d'Habitat, excepté si une commune si

oppose dans les 6 mois suivant l'élection, permettant ainsi au Président de l'EPCI de s'opposer au transfert sur l'ensemble du territoire.

III. QUELLES INTERVENTIONS POUR LES COPROPRIETES ?

En 2013, Grand Paris Seine et Oise compte entre 2 755 copropriétés, soit environ 21 % des copropriétés du département.

Afin d'aider au repérage des copropriétés fragiles, une étude a été menée par l'ANAH et la DGALN, permettant d'identifier les secteurs dans lesquels la présence de copropriétés fragiles est pressentie¹².

D'après l'analyse du fichier infra-communal d'aide au repérage des copropriétés fragiles, **1 387 copropriétés sont statistiquement classées comme potentiellement fragiles, soit la moitié des copropriétés du territoire.**

397 copropriétés sont classées en famille D, donc potentiellement dégradées, soit entre 14 et 15 % des copropriétés du territoire (contre 8 % pour les Yvelines). Le territoire concentre 36% des copropriétés de famille D des Yvelines.

Ces copropriétés rencontrant potentiellement des difficultés se concentrent dans 5 communes, : Poissy, Conflans Saint Honorine, Meulan en Yvelines, Les Mureaux et Mantes La Jolie. Elles totalisent à elles cinq, 64% des copropriétés de famille D du territoire (dont 22% dans la seule ville de Mantes La Jolie).

¹² L'étude consiste en une combinaison d'indicateurs statistiques issus du fichier FILOCOM. Les copropriétés de chaque territoire ont été évaluées et classées en quatre catégories A, B, C et D, allant du plus faible (A) au plus fort potentiel de fragilité (D).

Les indicateurs étudiés sont :

- la situation socio-économique des occupants

Répartition des copropriétés en famille D et C pour les communes les plus concernées

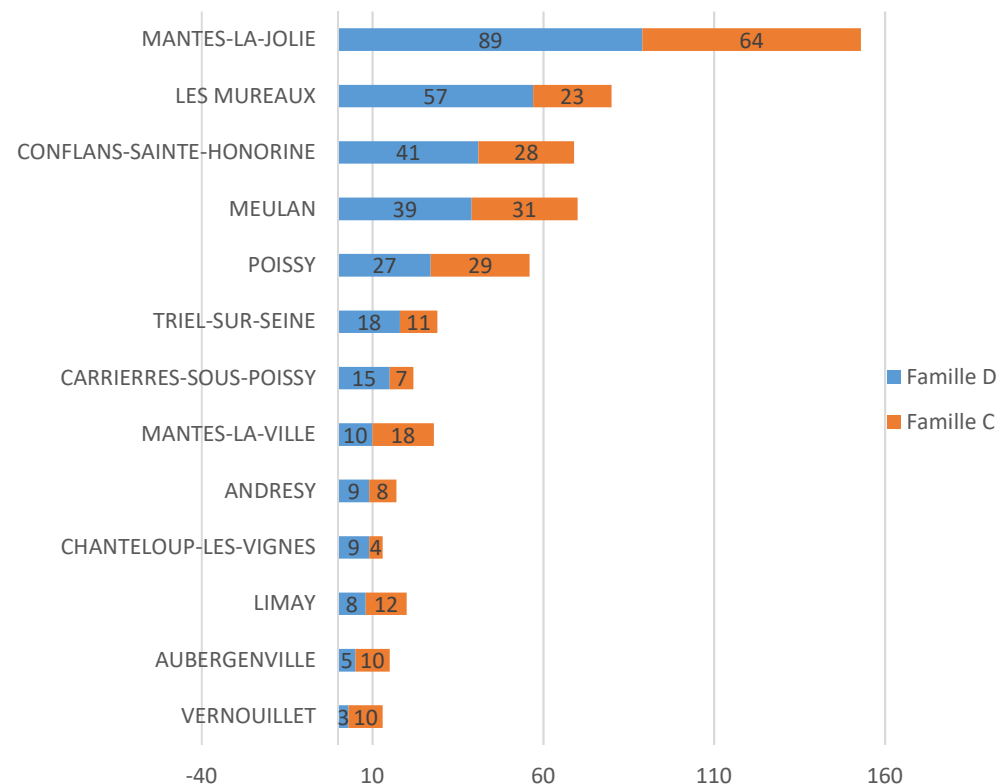


Figure 69 : Répartition des copropriétés de famille C et D

Source : Source : FILOCOM 2013, MEEM d'après DGFIP, Fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles ANAH/DGALN

- Les difficultés rencontrées par les propriétaires pour assurer l'entretien de la copropriété
- La présence de personnes morales de droit privé dans les copropriétés.

Majoritairement de petite taille (77% des copropriétés de famille D sont composées de 2 à 11 lots et 11% comprennent de 2 à 25 lots), ces copropriétés ne se sont probablement pas alloués les services d'un syndic et présentent aujourd'hui des besoins importants en travaux, notamment des travaux d'amélioration thermique.

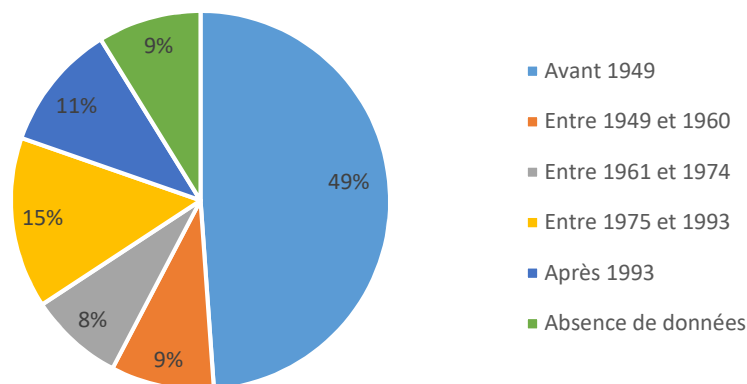
Une part importante des occupants de ces copropriétés pourraient donc connaître des situations de précarité énergétique.

Ces copropriétés dégradées correspondent à des bâtis très anciens, puisque 66% ont été construites avant la première réglementation thermique (1975), dont 49% avant 1949.

Une attention particulière doit également être portée aux copropriétés de famille C, au nombre de 328 sur le territoire, soit 12% de l'ensemble du parc de copropriétés. Comme pour les copropriétés en famille D, la Communauté Urbaine concentre une part importante des copropriétés en famille C des Yvelines (30 %).

Les copropriétés en famille B, au nombre de 662, soit 48% des copropriétés classées comme potentiellement fragiles, nécessitent également une vigilance, présentant des caractéristiques pouvant les amener à se dégrader.

Date de construction des copropriétés de famille D



Taille des copropriétés en famille D

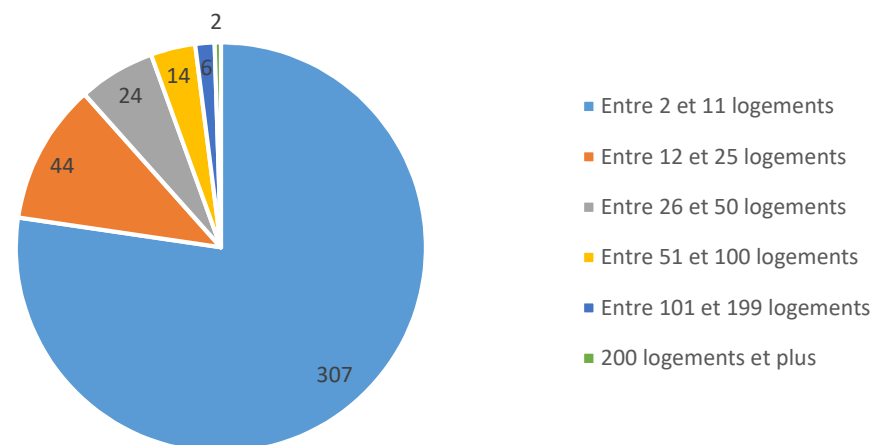
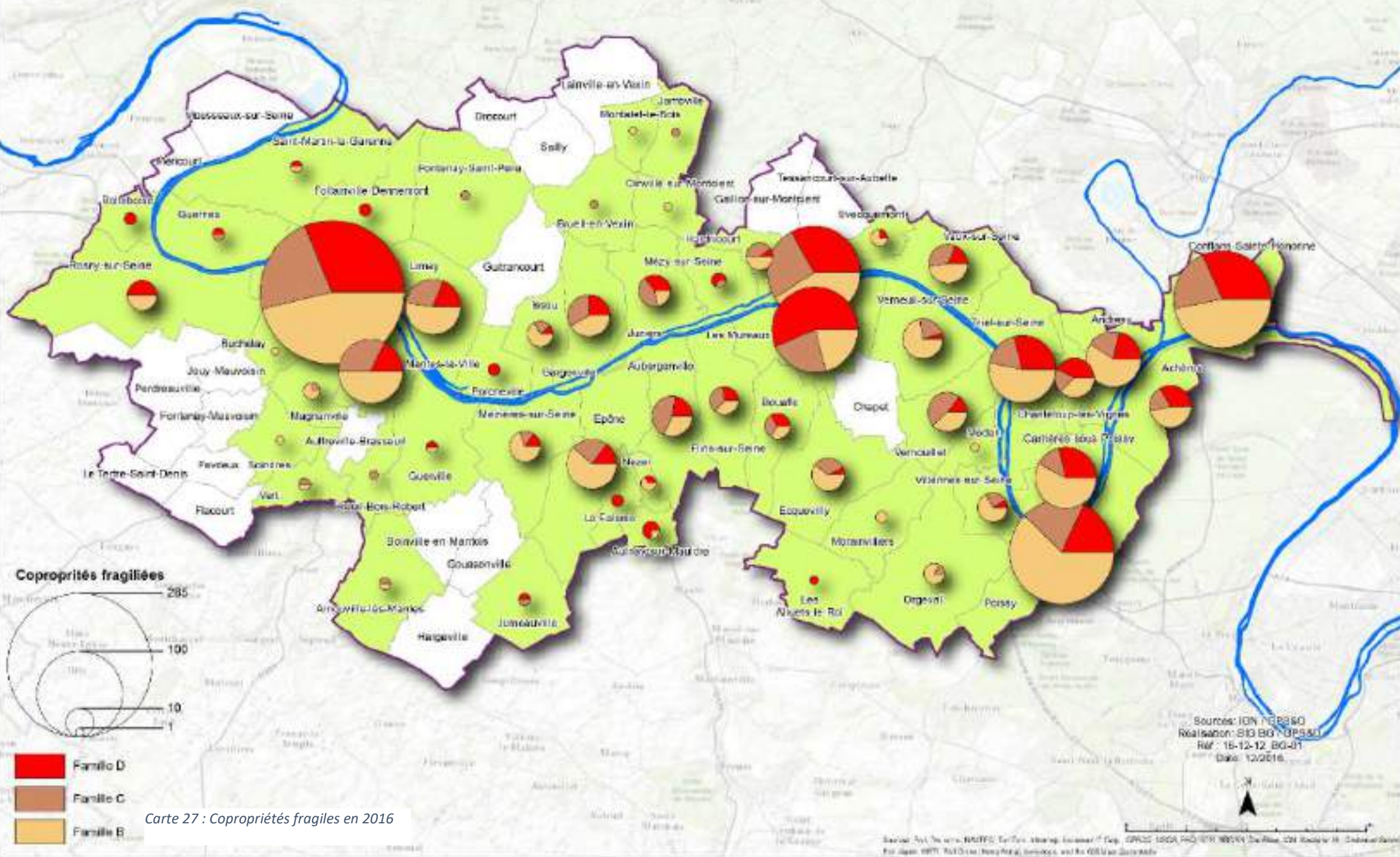


Figure 70 : Date de construction et taille des copropriétés de famille D

Source : FILOCOM 2013, MEEM d'après DGFIP, Fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles ANAH/DGALN

Les copropriétés fragilisées de GPSEO en 2016



Considérant le volume important de copropriétés en famille D et C (et même B) sur le territoire, **une attention particulière doit être menée sur les copropriétés du territoire, afin de mener des actions de prévention, de veille et d'observation sur ce parc de logements.** Il s'agira, autant que possible, de prévenir les dégradations et agir dès les premiers signes de fragilités, que ce soit en termes d'impayés, de gestion et du fonctionnement de la copropriété, de son bâti, afin d'éviter les situations vues dans les copropriétés historiques du Val Fourré à Mantes La Jolie.

L'ANAH a développé des outils en ce sens, permettant d'agir en amont de situations qui pourraient se dégrader, et ainsi éviter des interventions lourdes et difficiles, à l'image des dispositifs successifs (OPAH, plan de sauvegarde, PIG) mis en place sur les copropriétés du Val Fourré:

- ▶ VOC : veille et observation des copropriétés. L'ANAH accompagne financièrement à la mise en place d'un observatoire des copropriétés.
- ▶ POPAC : programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés. Ce dispositif permet de financer des diagnostics, de mettre en place des réunions d'information ou de formation

Des catégories de copropriétés sont d'ores et déjà ciblées comme devant faire l'objet d'une attention particulière :

- ▶ Les copropriétés récentes et nouvelles construites au sein des secteurs ANRU,
- ▶ Les copropriétés dans les nouveaux quartiers construits depuis les années 2000 où la part des investisseurs locatifs est importante. La gestion de ces copropriétés et la revente au terme du dispositif sont des facteurs importants de déstabilisation.



Photo 3 : Copropriété ayant bénéficié de travaux dans le cadre de l'OPAH CD
Source : Urbanis pour GPS&O, 2016

IV. DES MESURES A RENFORCER POUR CONNAITRE ET ACCOMPAGNER LE PARC

A. *Etat des dispositifs existants*

Conscients des enjeux présents sur leur territoire, les anciens EPCI avaient mis en place des actions en vue d'y répondre.

1. Des dispositifs d'accompagnement pour redresser les copropriétés du Val Fourré, à Mantes la Jolie

Une **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat copropriétés dégradées** (OPAH CD) 2012-2017 a été mise en place sur 9 copropriétés historiques du Val Fourré, construites dans les années 1960-1970, soit sur 628 logements.

Depuis décembre 2015, au vu de ces difficultés et d'un besoin d'accompagnement plus important, la copropriété Neptune est passée en **plan de sauvegarde**.

L'OPAH, ainsi que le plan de sauvegarde, répondent à trois objectifs principaux :

- ▶ La réalisation d'un programme de travaux adapté à la situation de chaque copropriété, visant en premier lieux les travaux urgents et les travaux d'amélioration thermique pour les copropriétés capables d'y faire face (une démarche de CPE a été enclenchée par l'EPAMSA sur trois copropriétés),

- ▶ L'accompagnement des instances de gestion (maîtrise des charges, gestion des impayés et mobilisation des copropriétaires)
- ▶ L'accompagnement social des copropriétaires

En 2016, le bilan de ces dispositifs est le suivant :

- ▶ 5 copropriétés engagées dans un processus de redressement (avec pour 3 un vote de travaux effectif),
- ▶ 2 copropriétés en cours d'engagement dans le dispositif (uniquement des travaux d'urgence si vote des travaux il y a)
- ▶ 2 copropriétés dont le redressement demeure problématique.

Le constat révèle que l'OPAH et le plan de sauvegarde n'arriveront, pas à eux seuls, à répondre aux problématiques rencontrées par certaines copropriétés du quartier du Val Fourré.

En juin 2015, le Préfet de Département a donc écrit au Préfet de Région pour lui faire part des difficultés rencontrées par les copropriétés du Val Fourré et donc de la nécessité de mobiliser une ORCOD-IN.

Les outils mobilisables dans le cadre d'une ORCOD-IN sont les suivants :

- ▶ Portage de logements pendant la durée du projet pour les démolir, les remettre sur le marché ou les céder en bloc à un bailleur social une fois l'opération achevée,
- ▶ Pour permettre le relogement, possibilité de mobiliser les contingents publics comme dans le cadre des opérations d'habitat indigne,
- ▶ Mise en œuvre du droit de préemption urbain renforcé avec possibilité de demander dans le dossier de DIA un rapport sur l'état du logement.

Le rapport de préfiguration a été remis au Ministère du logement fin décembre 2016, suite à un travail partenarial entre les différents acteurs intervenant pour le redressement des copropriétés du Val Fourré.

2. L'OPAH RU des Mureaux pour lutter contre l'habitat insalubre

Initiée par la ville des Mureaux et reprise par la Communauté Urbaine, l'OPAH Renouvellement Urbain du centre-ville des Mureaux, lancée fin 2015 pour une durée de 5 ans, poursuit l'objectif de requalification du centre-ville.

Le périmètre de l'OPAH-RU totalise 1 283 logements, dont 1 191 logements privés, répartis en 513 adresses différentes.

Les deux-tiers (66 %) de ce parc de logements privés sont collectifs, dont 45 % en copropriété.

L'OPAH-RU permet la mise en place d'un dispositif global d'actions de requalification du parc privé visant prioritairement :

- ▶ L'éradication de l'habitat indigne et indécent,
- ▶ La réalisation de programme globaux de réhabilitation durable notamment par la lutte contre la précarité énergétique,
- ▶ Le maintien ou l'accès au logement et l'insertion des populations défavorisées.

Elle regroupe 9 missions correspondant aux objectifs du dispositif :

- ▶ La requalification du centre-ville et optimisation de la ressource foncière,
- ▶ Agir sur le champ immobilier,
- ▶ La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé,
- ▶ L'accompagnement des copropriétés en difficulté dans le cadre d'un dispositif lourd,

- ▶ Agir dans le cadre du volet énergie et de la lutte contre la précarité énergétique,
- ▶ La réalisation de travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat,
- ▶ La prévention des difficultés sociaux-économiques des ménages,
- ▶ La mise en valeur du patrimoine architectural et durabilité du centre-ville,
- ▶ La redynamisation du commerce de centre-ville.

L'OPAH-RU vise le traitement de 97 logements. Des adresses présentant d'importants dysfonctionnements ont d'ores et déjà été repérées et font l'objet d'un plan d'action.

En complément et en coordination avec l'OPAH-RU, la commune des Mureaux a été retenue dans le cadre de sa réponse à l'appel à projet de la région « stratégie urbaine de lutte contre l'habitat indigne (SULHI) ».

La ville des Mureaux a également mis en place un dispositif de veille et d'observation des copropriétés (**VOC**) et un dispositif de prévention et d'accompagnement des copropriétés (**POPAC**) afin d'améliorer sa connaissance des copropriétés présentes sur la commune, d'identifier les copropriétés fragiles, anticiper les dégradations et agir avant que les difficultés ne soient trop importantes, évitant ainsi de devoir intervenir plus lourdement pour les collectivités.

L'ex-CAMY avait également initié une démarche de POPAC, intégrant une démarche de veille et d'observation.

3. Le programme Habiter Mieux (HM)

Le programme « Habiter Mieux » mis en œuvre par l'État et l'Agence nationale de l'habitat (Anah), est un dispositif de lutte contre la précarité énergétique et vise à favoriser la rénovation thermique de 300 000 logements d'ici 2017, au niveau national.

Localement, l'ex-CAMY et l'ex-CA2RS se sont engagées dans le programme Habiter Mieux, en signant des protocoles territoriaux avec l'ANAH et l'Etat, devenant ainsi (par le biais de leur service habitat respectif) les relais locaux du dispositif :

- ▶ Mobilisation des partenaires, des acteurs locaux
- ▶ Aide au repérage des ménages éligibles– actions de communication
- ▶ Information et orientation des particuliers
- ▶ Des aides complémentaires aux autres subventions.

La Communauté Urbaine a repris sur 2016 les engagements de ces deux EPCI : **le dispositif a été étendu aux 73 communes en juin 2017.**

Les études dans le cadre du PCAET, la poursuite ou non du dispositif Habiter Mieux après 2017 ou la mise en place d'un nouveau dispositif d'aide à la rénovation thermique des logements seront autant d'éléments à prendre en compte pour définir la politique du territoire en matière de lutte contre la précarité énergétique.

Du 1^{er} janvier 2011 au 16 décembre 2016, 1 029 logements ont bénéficié d'une subvention dans le cadre du programme Habiter Mieux sur le territoire de la Communauté Urbaine.

Zoom entre 2014 et 2016 (822 logements subventionnés) :

Logements subventionnés en 2014	Logements subventionnés en 2015	Logements subventionnés en 2016 (au 16 décembre)
356	274	192

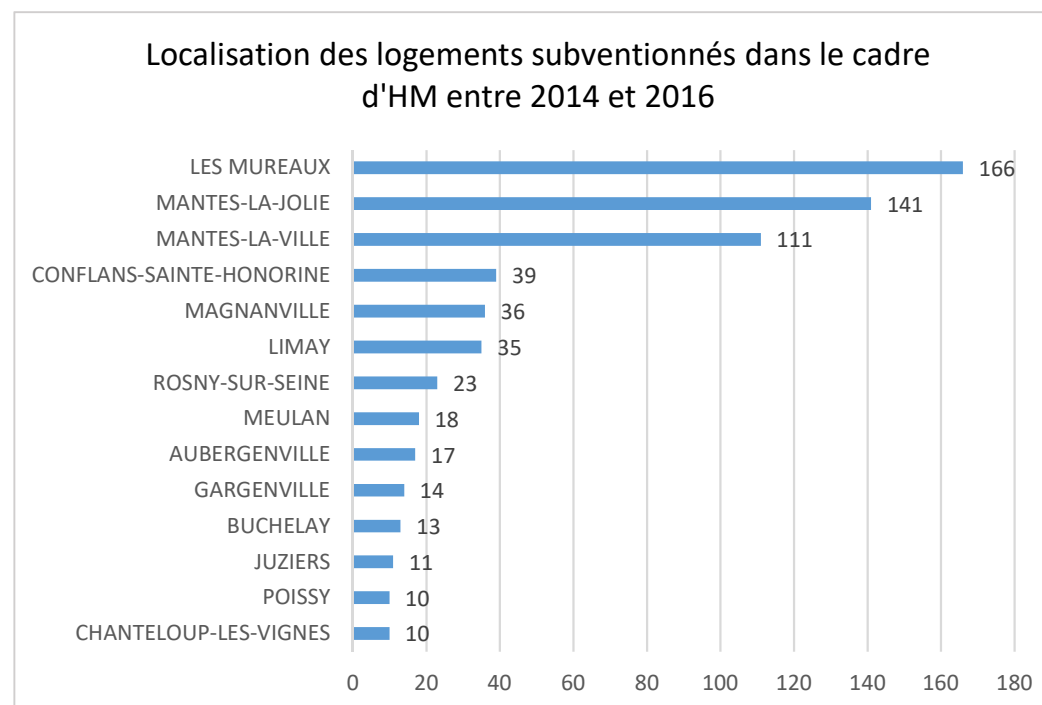


Figure 71: Localisation des logements subventionnés via Habiter Mieux de 2014 à 2016

Source : Urbanis pour GPS&O, 2016

Les Mureaux a mis en place, sur son périmètre communal, le dispositif Habiter Mieux en 2013, pouvant expliquer ainsi la prééminence du volume de dossiers traités. 51 communes se répartissent les dossiers restants.

4. Le SLIME Ouest (ex CAMY) et le SLIMEE Est (ex CASV) pour lutter contre la précarité énergétique

Afin de toucher les ménages les plus fragiles, en incapacité d'enclencher une démarche travaux, certains territoires avaient initiés une démarche pour mettre en place un SLIME (ex-CAMY), et même un SLIMEE (avec un volet eau) pour la ville des Mureaux (élargi à l'ex CASV).

Le SLIME, Service Local d'Intervention pour la Maitrise de l'Energie, est un outil pour lutter contre la précarité énergétique.

Le SLIME a vocation à aider les ménages, propriétaires occupants ou locataires, à réduire leur facture d'énergie ou d'eau et à acquérir un confort thermique décent. Les services gratuits suivants sont proposés :

- Diagnostic à domicile, portant sur les équipements et les habitudes du ménage,
- Pose d'équipements économes (lampes basses consommations, multiprises à interrupteur, réducteurs de débit d'eau, joints pour calfeutrer les ouvrants...),
- Remise d'un rapport sur les économies réalisables avec les équipements posés et à poser, les comportements à adopter et les partenaires à qui s'adresser selon les démarches à engager.

Le SLIME Ouest s'est fixé un objectif de 160 ménages accompagnés sur 19 mois (échéance décembre 2017), tandis que le SLIME Centre s'est fixé un objectif d'accompagner 240

ménages d'ici décembre 2017. Les communes concernées par ce dispositif sont donc, pour l'heure, les communes de l'ex-CAMY et de l'ex-CASV.

B. Demain, quelle intervention ?

Le parc privé du territoire reste encore très partiellement connu du fait de l'absence d'outil d'observation local et de données statistiques publiques peu exhaustives.

Des croisements d'indicateurs statistiques existent et permettent de mettre en lumière certaines problématiques potentielles du territoire et de réaliser un pré repérage des secteurs à enjeux, qu'il convient cependant de compléter avec des données de terrain.

Les enjeux autour de ce parc sont donc pour le territoire, tant en termes d'insalubrité, de précarité énergétique que de dégradation des copropriétés.

Le suivi du parc privé est un enjeu majeur pour GPS&O afin de mettre en place des politiques publiques préventives, plutôt que curatives.

LOGGER LES PUBLICS SPECIFIQUES

Dans le domaine de l'hébergement, de l'accompagnement social, médico-social et sanitaire, nous renvoyons vers les deux principaux documents programmatiques que sont le Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) et le Plan Départemental d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion (PDAHI).

Le futur Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) est actuellement en cours d'élaboration.

D'autres plans et schémas intégrés ou annexés au PDALPD peuvent également être rappelés, il s'agit : du Plan Départemental de Lutte contre l'Habitat indigne (PDLHI), le Fonds Solidarité pour le Logement (FSL), l'Accord Collectif Départemental (ACD) et le schéma Départemental des gens du voyage (SGDV) des Yvelines. À ces documents peuvent être ajoutés le Schéma d'organisation sociale et médico-sociale de 3ème génération, la charte de prévention des expulsions locatives, la Charte de partenariat Santé mentale et logement.

La communauté urbaine est associée comme partenaires de ces dispositifs, c'est pourquoi nous évoquons l'analyse de certains publics, particulièrement sur le volet logement.

I. LES JEUNES ET LES ETUDIANTS

A. Les jeunes

1. Un territoire jeune malgré une perte d'attractivité

En 2013, 40.7% de la population est âgée de moins de 30 ans, parmi lesquels les 15-29 ans hébergés et autonomes constituent la frange « jeunes ».

Cette tranche d'âge comprend les étudiants (jeunes scolarisés) ainsi que les jeunes actifs du territoire. Elle représente 77 149 individus en 2013, soit 30% environ des jeunes du département.

L'indice de jeunesse (1.5) est plus élevé que la moyenne départementale (1.37).

Depuis 1999, la Communauté Urbaine a constaté un recul de 4 000 jeunes âgés de 15 à 29 ans, en premier lieu alimenté par la diminution des 15-19 ans.

Hormis le secteur Centre - en léger accroissement - les autres secteurs ont subi une évolution négative des 20-24 ans (jusqu'à -500 individus dans le secteur Est). **Il peut être expliqué par un déficit localisé d'offre de logements adaptés (déficit de petits logements, déficit d'offre à prix abordables) et/ou par l'attractivité de Paris où une part significative de cette classe d'âge se rend pour étudier.**

La tendance se creuse chez les 25-29 ans, plus nombreux à partir que les 20-24 ans, en particulier sur le secteur Est (-1000 jeunes entre 1999 et 2012).

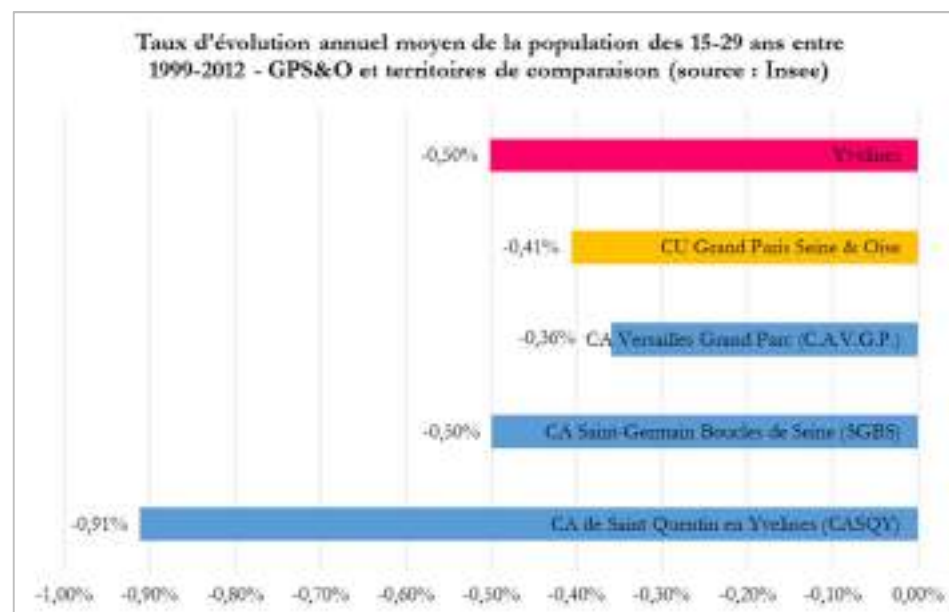
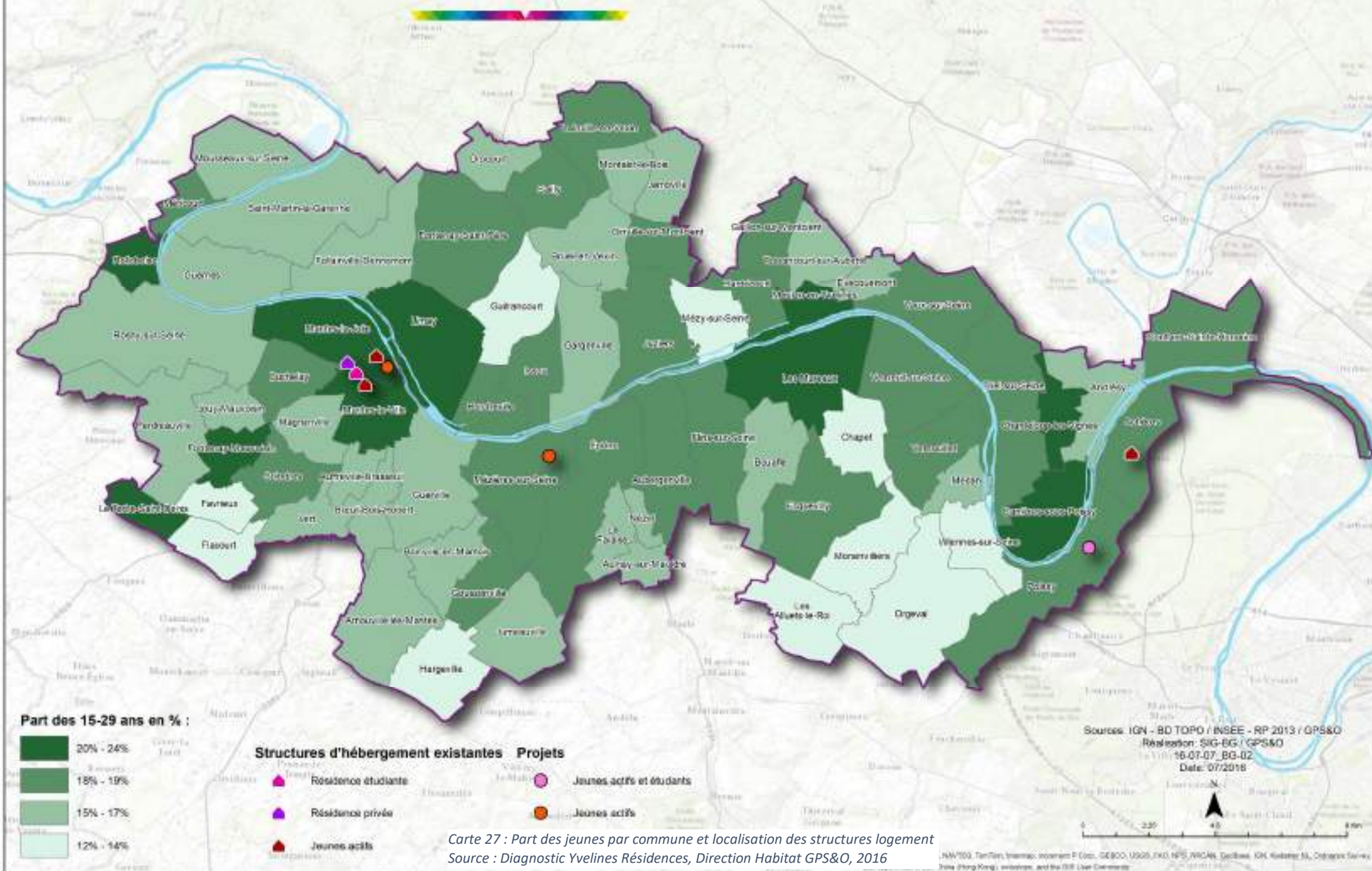


Figure 72 : Taux d'évolution des 15-29 de 1999 à 2012

Source : RGP - INSEE, Diagnostic Yvelines Résidences, 2016

Part des 15-29 ans au sein de la population communale en 2013

Structures d'hébergements existantes et projets pour les jeunes actifs et étudiants



2. Une précarité contrastée sur le territoire

La période 15-29 ans constitue une période charnière, constituée de nombreux changements, tel qu'un premier emploi, le démarrage du parcours résidentiel ou encore la poursuite du parcours scolaire. Ces évolutions sont souvent caractérisées par de faibles ressources, une mobilité accrue et/ou une précarité de l'emploi et peut confronter certains jeunes à des enjeux de précarité.

L'accès au logement des jeunes constitue un frein dans leur autonomie : 66% d'entre eux sont hébergés en 2013.

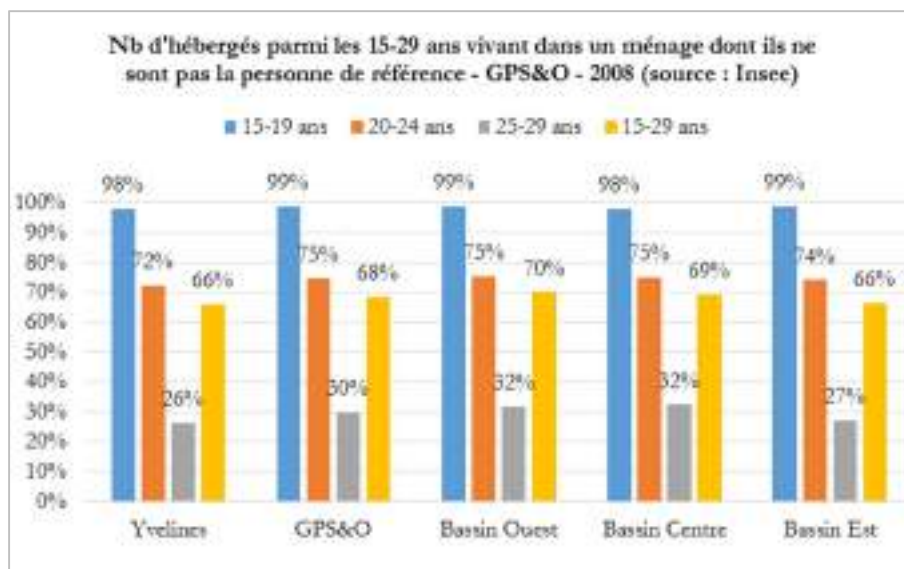


Figure 73 : Répartition des jeunes hébergés par secteur
Source : Diagnostic Yvelines Résidences, 2016

Les jeunes autonomes souffrent d'une précarité plus importante que sur le reste des Yvelines : **17.2% d'entre eux disposent d'un revenu inférieur au seuil de pauvreté et 37% disposent de revenus modestes ou très modestes (revenu < à 60% HLM PLUS).**

La précarité des jeunes est néanmoins contrastée sur le territoire :

- Le bassin Est recense 10% de ménages jeunes « très modestes », de 3 points inférieur à GPS&O et 1 point inférieur aux Yvelines. En revanche, la part des jeunes ménages dont les revenus excèdent les plafonds HLM PLUS rassemble 18% des jeunes ménages, contre 15% pour GPS&O. En lien avec cet indicateur, on remarque que 18% des -30 ans déclarent un niveau BAC+3, contre 10% dans le Centre et l'Est.
- Les secteurs Ouest et Centre concentrent davantage la précarité des jeunes : 4 ménages sur 10, dont la personne de référence est âgée de -30 ans, perçoit entre 60 et 100% des plafonds PLUS, autant que le volume de ménages modestes et très modeste (1 ménage sur 6 de moins de 30 ans).

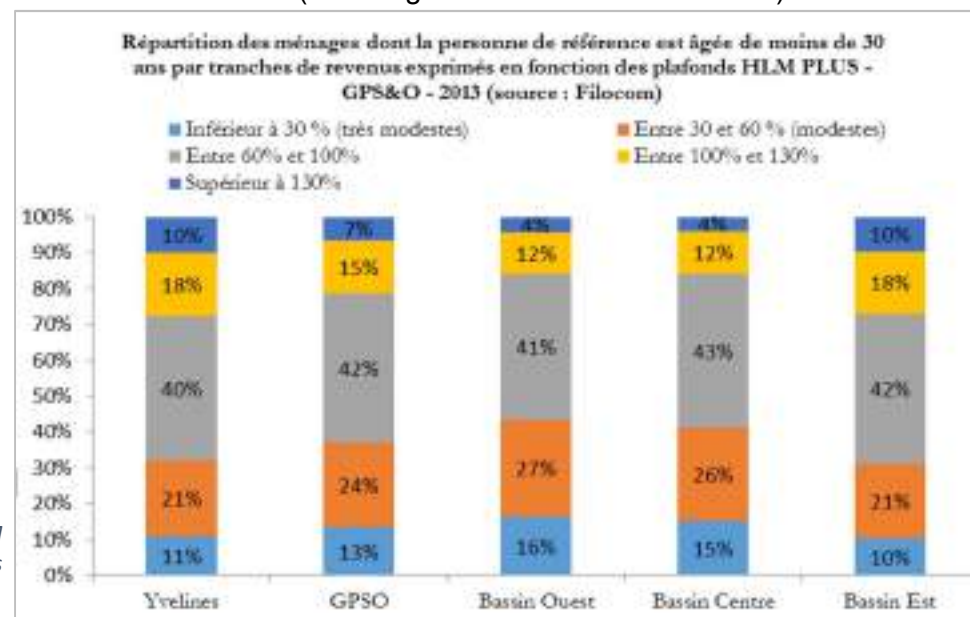


Figure 74 : Répartition des ménages jeunes par plafonds HLM
Source : Diagnostic Yvelines Résidences

3. Des solutions de logements à déployer

En 2015, 27% des jeunes autonomes de moins de 30 ans sont logés dans le parc social (Yvelines : 22% et IDF : 18%). Le parc social est parvenu à satisfaire 1 demande de logement sur 3 émanant d'un jeune de moins de 30 ans, pour 1 demande sur 4 toute tranche d'âge confondu.

Malgré ce taux de satisfaction légèrement supérieur, **3502 jeunes demeurent demandeur d'un logement social à la fin 2015, soit 22% du total des demandeurs.**

Ainsi, 83% de demandeurs d'un logement social de moins de 30 ans ne sont pas logés actuellement dans le parc social. **Le parc locatif privé constitue donc la première réponse apportée aux jeunes (55%), y compris pour les jeunes modestes (53%), remettant en question l'adaptation du parc privé (niveaux de loyers et typologie en particulier).**

Le territoire offre aux 15-29 ans 6 résidences dédiées, dont 4 à destination des jeunes actifs :

- ▶ Foyer de jeunes travailleurs « Alsace » de 56 places,
- ▶ Foyer de jeunes travailleurs « Logements Soleil » propose 40 places en diffus à Mantes la Ville et Mantes la Jolie,
- ▶ Foyer de jeunes travailleurs de 62 places, ouvert durant l'été 2016 et ayant bénéficié du dispositif Yvelines Résidences,
- ▶ Résidence sociale, partiellement dédiée aux jeunes actifs, à Achères,

- ▶ Résidence Jeunes Actifs « Jazz » de 98 places, dont l'ouverture est survenue à la rentrée 2016,
- ▶ Un projet de Foyer de jeunes travailleurs de 73 places « Cours des Dames » est par ailleurs en cours à Mantes la Jolie.

Le Département, souhaitant compléter l'offre d'hébergement dédié aux publics spécifiques, y compris à destination des jeunes et des jeunes actifs, s'est engagé à travers le dispositif « Yvelines Résidences » à accompagner les opérateurs dans le montage financier d'opérations d'ici 2020.

Dans cette perspective, deux projets sont en cours de réalisation, l'un sur la commune de Mézières (8 places en FJT), l'autre à Poissy (résidence sociale mixte accueillant étudiants et jeunes actifs).

B. Les étudiants et les apprentis

La Seine Aval déploie une politique ambitieuse en matière de formation et la question de l'offre à destination des étudiants doit être étudiée globalement.

L'éco-construction et le développement durable sont deux axes forts, qui se sont traduits par le renforcement de l'offre d'enseignement récente (création de la plateforme Seinergy Lab aux Mureaux, ITEDEC à Aubergenville, ISTY, plateau technique de l'ENSIATE aux Mureaux...).

1. Une montée en puissance de l'enseignement supérieur de proximité

Les établissements présents sur le territoire relèvent principalement de filières courtes : les DUT constituent 65% de l'offre universitaire et rassemblent 655 étudiants, suivi de la filière BTS (37%).

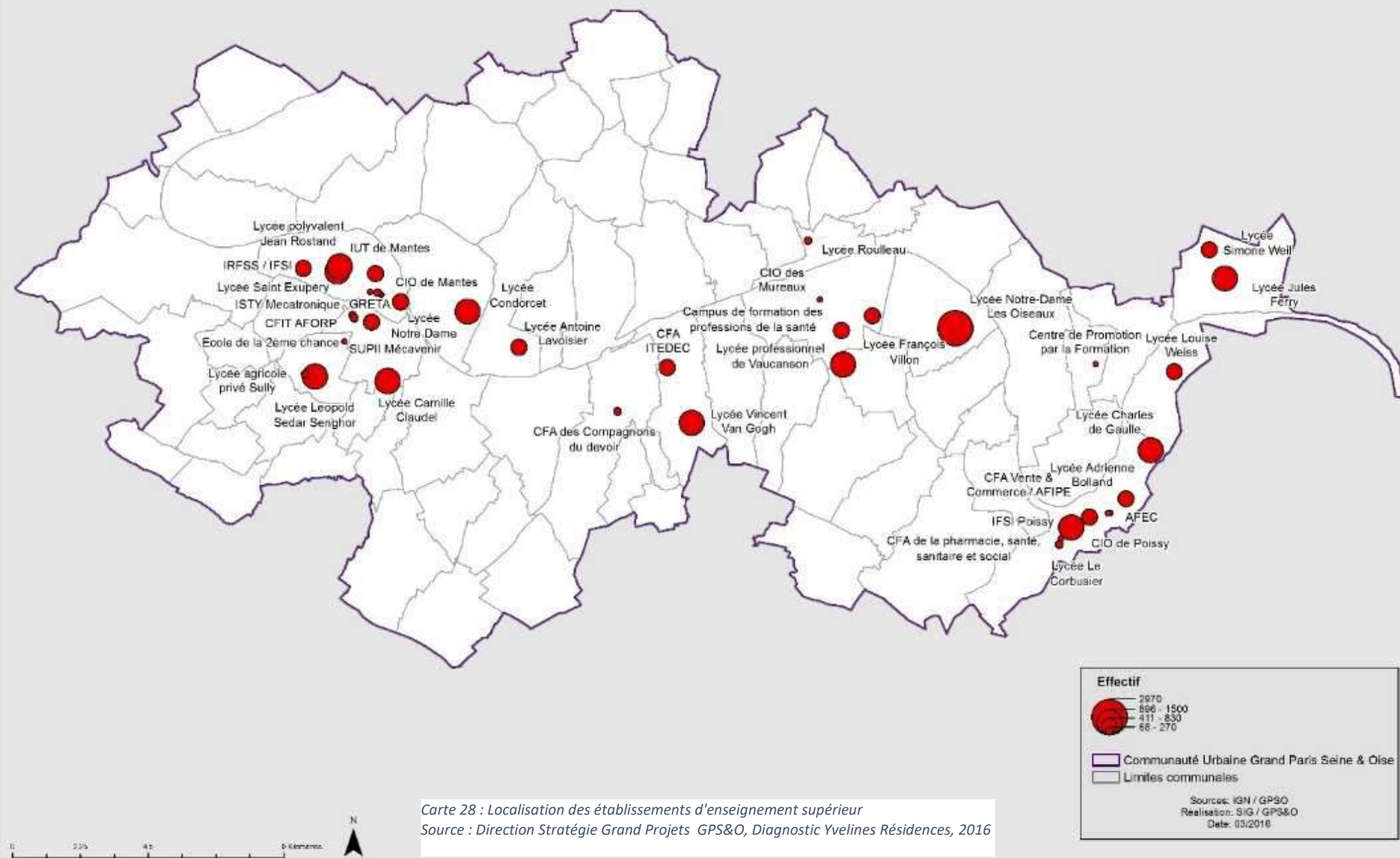
En 2014, d'après les données du Ministère de l'Enseignement Supérieur, 1882 jeunes étaient inscrits dans un établissement d'enseignement supérieur de GPS&O. Cela représente seulement 6% des effectifs étudiants des Yvelines, 44% des effectifs du département se concentrant sur Versailles Grand Parc et 40% sur Saint-Quentin-en-Yvelines Agglomération.

Localement, **72% des effectifs étudiants de GPS&O sont regroupés sur le bassin Ouest contre 12% sur le bassin des Mureaux, 15% sur le bassin de Poissy.**

En 2012, le taux de scolarisation des 18-29 ans domiciliés sur le territoire atteint 32%, soit 19 963 jeunes scolarisés, contre 37% à l'échelle des Yvelines.

Parmi eux, seuls **34% des étudiants de 18 à 29 ans résidant à GPS&O poursuivent leur scolarité sur le territoire : la majorité étudie en dehors des Yvelines (55%), dont un quart à Paris.**

Les établissements d'enseignement



2. Une offre orientée vers le Mantois

À ce jour, aucune résidence CROUS n'existe sur le territoire, mais les étudiants peuvent recourir à 2 résidences étudiantes :

- ▶ La résidence privée « Les Lauriers » (Mantes la Jolie) offre, grâce à un accord avec l'université de Versailles Saint-Quentin, 118 chambres aux étudiants de l'IUT,
- ▶ La résidence Jazz (Mantes la Ville), ouverte en septembre 2016, offre 58 places.

Exclusivement implantées dans le secteur Ouest de la Communauté Urbaine, les 176 places existantes, auxquelles s'ajoutent 44 places en projet sur l'ensemble du territoire, ne répondent que très partiellement aux 1882 demandes potentielles : **le ratio atteint 9.3 places pour 100 étudiants (supérieur à l'échelle nationale – 8.5 places pour 100 étudiants), mais chute à 3.1 places pour 100 étudiants en logement social.**

En dehors d'une offre en hébergement, les étudiants sont majoritairement amenés à loger dans le parc le parc privé classique.

En outre, les anciens EPCI s'étaient attachés à développer des outils et des solutions alternatives lors de leur précédent PLH ou documents assimilés, parmi lesquels :

- ▶ Ex-CAMY :
 - Service de mise en relation gratuite entre des propriétaires et des étudiants (réseau encadré de chambres chez l'habitat). L'évaluation à mi-parcours du PLH avait toutefois relativisé l'implication des propriétaires dans cette démarche,
 - Cohabitation intergénérationnelle étudiants/seniors avec l'association « Un toit pour toi Mantes » qui met en relation

des étudiants en recherche de logement avec des seniors disposant d'une chambre libre,

- Dépôt de quatre permis de construire pour quatre logements étudiants au centre-ville de Mézières-sur-Seine, financé par le FEDER, en convention avec l'université de Mantes. Cette opération labellisée « Campus Vert » vise à rapprocher vie étudiante et vie à la ferme grâce à la réhabilitation de corps de ferme.
- ▶ Ex-SVCA :
 - Réhabilitation et transformation d'un ancien corps de ferme à Ecquevilly, au profit de 4 logements étudiants, en partenariat avec « Campus Vert ».
 - Une offre est en cours de développement aux Mureaux avec le développement du Centre Hospitalier et Smart Campus (ancien centre EDF).

II. LES SENIORS

En 2013, le territoire de GPS&O compte 76 400 personnes âgées de plus de 60 ans, leur nombre et leur représentativité au sein de la population progresse rapidement (+ 10000 entre 2008 et 2013).

À horizon 2030, le nombre de plus de 60 ans devrait encore augmenter de 35% pour représenter environ 24,3% de la population du territoire (17% en 2008, 19% en 2013) et les plus de 75 ans seront majoritaires dans cette classe d'âge.

A. Des seniors précaires

En 2013, 69% des + 65 ans sont propriétaires de leur logement. Néanmoins, 56% des ménages de plus de 60 ans sont éligibles à un logement de type PLUS/ PLAI (73.5% au logement social jusqu'au PLS) : **les ménages modestes (disposant de ressources inférieures aux plafonds PLAI) représentent 25% des ménages de plus de 60 ans.**

La perte progressive d'autonomie, corrélée à la baisse des revenus suggère une attention particulière à porter à l'adaptation du parc privé favorisant le maintien à domicile, ou à une amélioration des adaptations des logements du parc social (neuf ou existant).

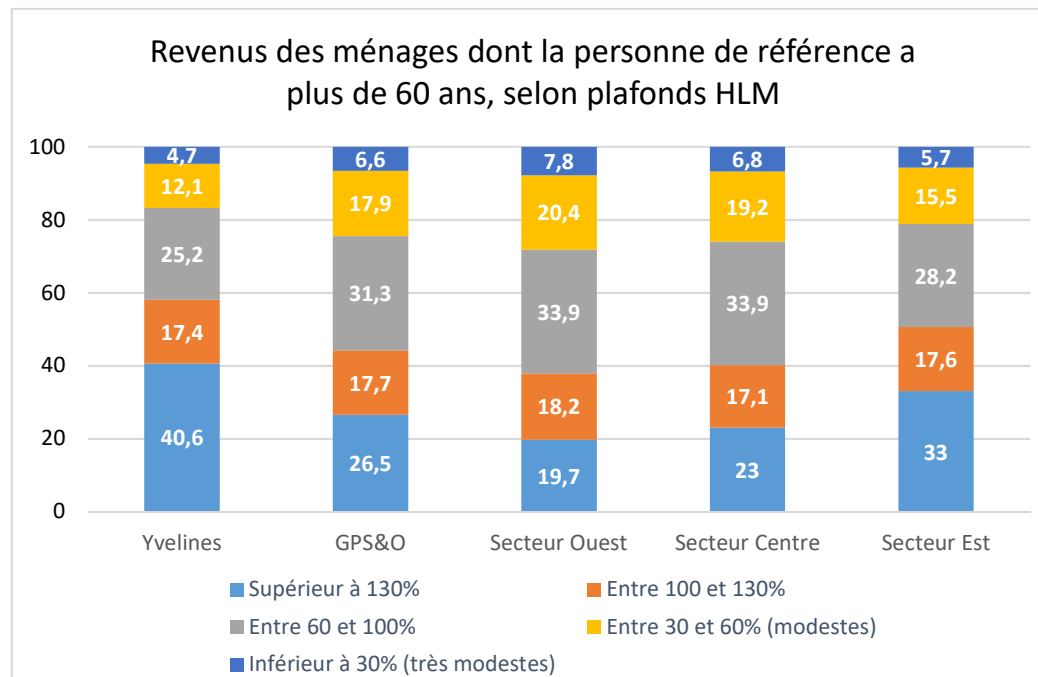
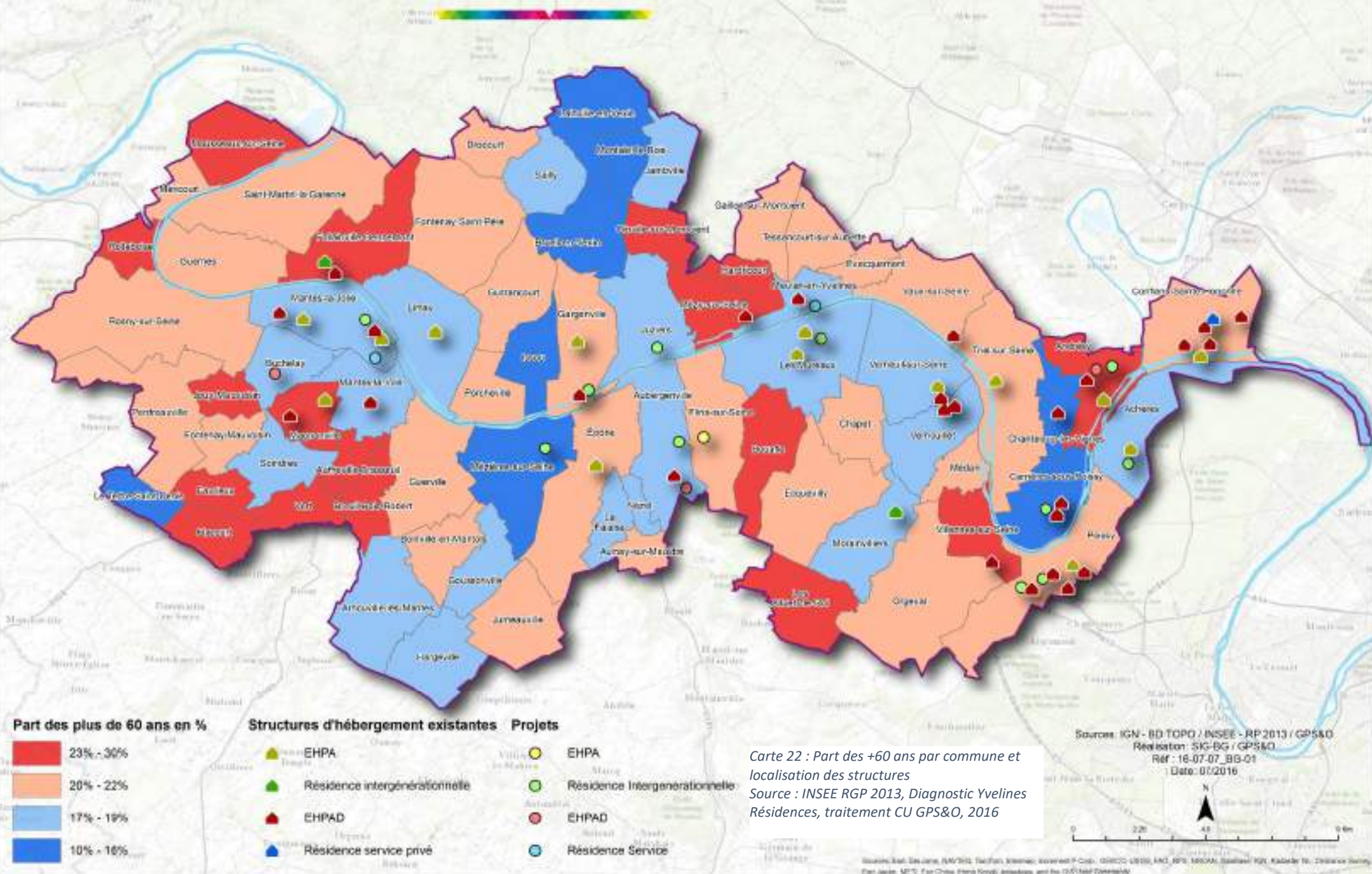


Figure 75 : Revenus des ménages de +60 ans

Source : Filocom, extrait du diagnostic Yvelines Résidences, 2016

Part des plus de 60 ans au sein de la population communale en 2013

Structures d'hébergements existantes et projets pour les personnes âgées



Parmi les ménages âgés modestes, 40% sont propriétaires occupants et la moitié d'entre eux est locataire du parc social.

Ainsi, fin 2015, **11% des demandeurs de logement social sont des ménages âgés de plus de 60 ans (1717 demandeurs)** : 60% d'entre eux, logés dans le parc social, expriment une demande de mutation au profit de petite typologie, néanmoins seule une demande sur 6 aboutit (contre 1 sur 4 d'ordinaire).

Qu'il soit social ou privé, **l'enjeu d'adaptation** des logements est en enjeu fort du territoire.

A cet effet, dans le parc privé, en 2015, 73 dossiers ont été accompagnés par Soliha, soit l'équivalent de 591 000€ de travaux, dont 460.000€ subventionné par divers partenaires (Conseil Départemental, MDPH, Caisses de retraite ...).

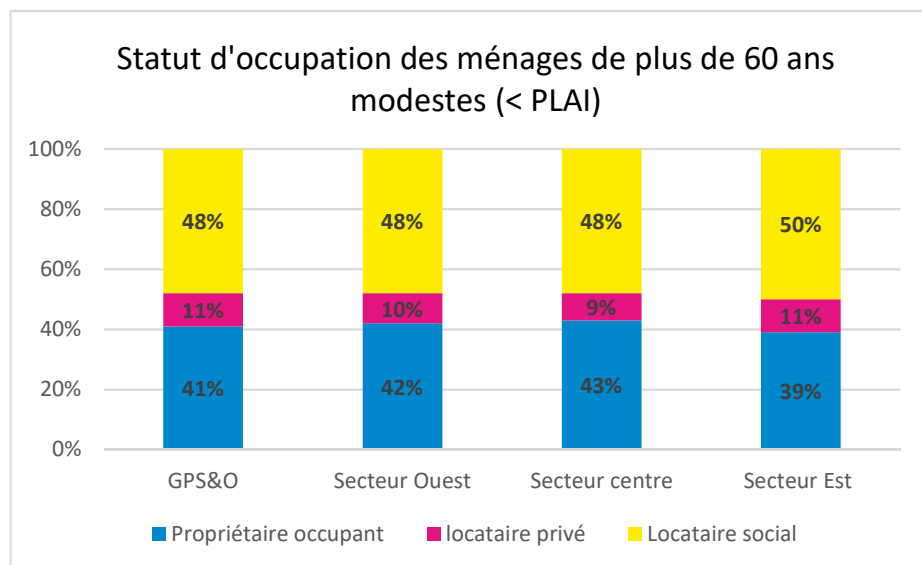


Figure 76 :: Statut d'occupation des +60 ans modestes

Source : Filocom 2013, traitement GPS&O, 2016

B. Une offre dédiée en plein essor, à encadrer au regard des besoins et des capacités des seniors

Les seniors autonomes modestes souhaitant un logement adapté à leurs besoins ont divers produits-logements de type social sur le territoire :

- Les MARPA, Maison d'accueil et de résidence pour l'autonomie, à destination des retraités du monde agricole.
 - Une première en est construction à Flins Sur Seine (23 logements)
- Les Etablissement d'Hébergement (EHPA) / résidences-autonomie (RPA, foyers-logements)
 - 15 résidences sur le territoire pour environ 800 places (résidence intergénérationnelle non prise en compte).
 - Pas de projets à ce jour de nouvelles résidences autonomie
- L'habitat intergénérationnel, forme particulière de résidence locative sociale.
 - À ce jour, le territoire dispose de 2 résidences intergénérationnelles en fonctionnement (Morainvilliers et Follainville Dennemont).

Maillon entre le logement classique autonome (social ou privé) et les structures médicalisées (EHPAD), ce produit rencontre un vif succès sur le territoire : une dizaine de projets recensé à ce jour. Parmi ces projets, 5 d'entre eux sont inscrits dans le cadre du dispositif Yvelines Résidences.

Toutefois, si les projets intergénérationnels présentent un intérêt pour répondre au vieillissement de la population, ils devront proposer une

réelle mixité de publics et devront être fondé sur un projet social pérenne, ouvert sur le quartier/la commune et dont l'animation, sur le long terme, sera garantie par l'allocation de moyens humains dédiés. Ces projets devront être adaptés aux capacités financières des seniors, autrement dit privilégiant les financements PLAI et PLUS (opportunité du PLS à étudier au cas par cas) et veillant à la maîtrise des charges induites par le coût des prestations et services associées à ce type de produit-logement.

Sur le territoire, leur déploiement devra se faire en recherche d'équilibre territorial entre l'Est et l'Ouest, les secteurs urbains et péri-urbains, et garantir l'accessibilité aux transports et aux services de proximité.

En outre, des projets de résidence services existent également sur le territoire, mais **répondent à une faible proportion des besoins considérant leur coût** : elles pourraient constituer un éventuel attrait pour les propriétaires souhaitant « basculer » vers le parc locatif privé.

► **L'enjeu d'adaptation des parcs pour garantir le maintien à domicile**

Avec l'évolution démographique, les produits logements, notamment **dans le parc social familial** devront s'orienter vers une part plus significative de petits logements, notamment en cœur de ville et village, pour pouvoir accueillir des seniors autonomes.

La part d'attribution dédiée aux personnes en perte d'autonomie doit répondre à un besoin, lequel est à démontrer lors de la définition du projet social.

Au-delà de la question du logement, et l'augmentation importante des seniors dans les années à venir, il conviendra de **veiller à ce que les dispositifs d'accompagnements (aides et services d'aides) puissent également accompagner cette évolution.**

III. LES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

En l'absence de données statistiques plus précises à l'échelle de notre territoire, le schéma d'organisation sociale et médico-sociale précise :

- ▶ Le taux d'équipements pour les enfants handicapés (compétence de l'Etat) est conforme à la moyenne régionale, mais il existe un manque de structures de prise en charge pour les enfants autistes et à moindre mesure pour les enfants déficients moteurs.

Les appels à projets de l'Etat seront donc à étudier afin de développer les structures pour ces enfants/adolescents.

- ▶ Le taux d'équipements pour les adultes handicapés (compétence du Conseil Départemental) est supérieur aux moyennes régionales et nationales.
Il existe toutefois un décalage entre l'offre et les besoins, centrée à ce jour sur la prise en charge du handicap physique.

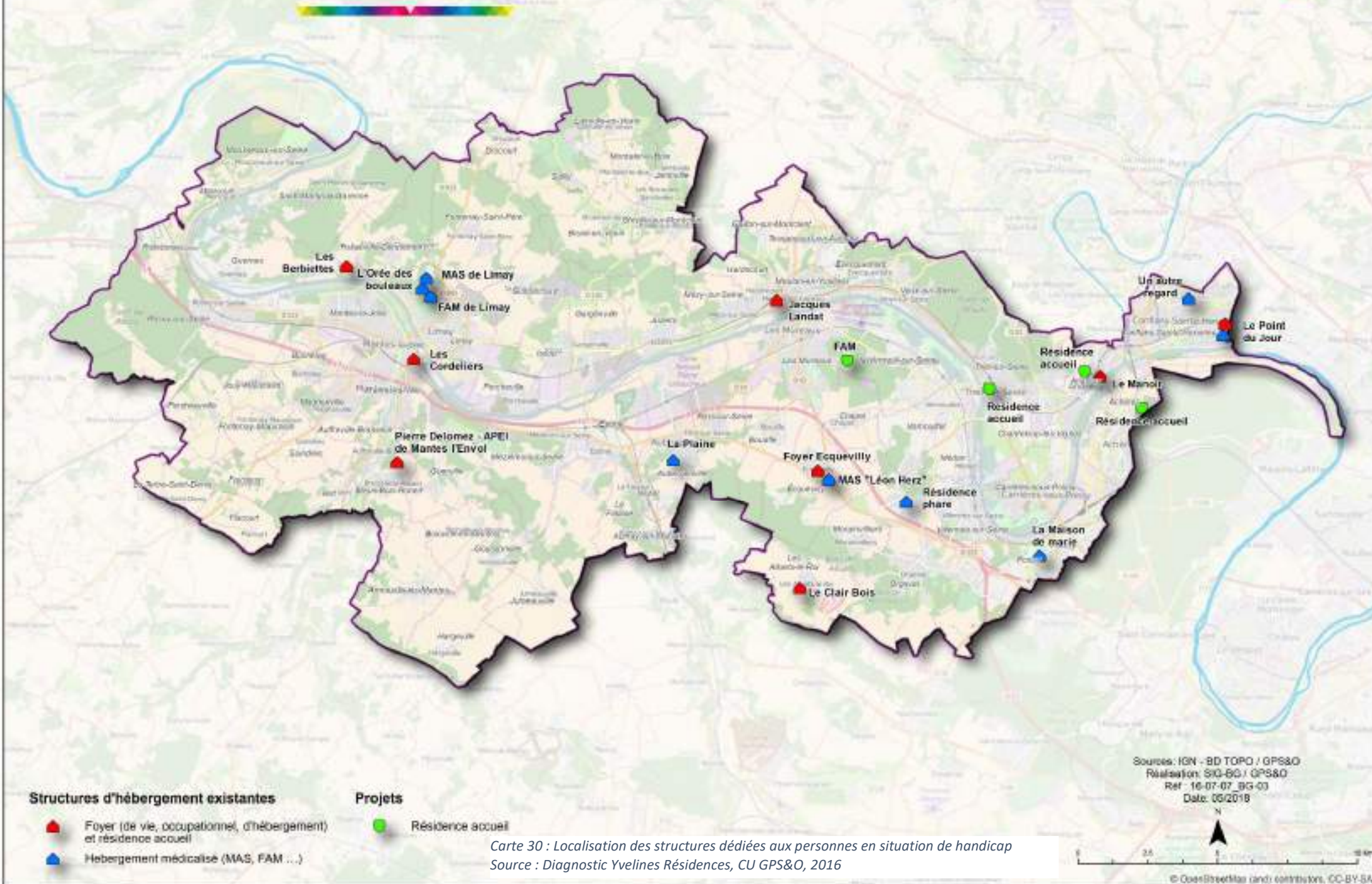
Avec la création d'une première résidence accueil pour handicapés psychique ou mental (30 places à Follainville Dennemont) et le projet de 2 à 3 autres résidence accueil sur la durée du futur PLHi (Programmation Yvelines Résidences), le territoire devrait par ailleurs rattraper ce décalage.

De même, l'appel à projet interdépartemental pour Un Foyer d'Accueil Médicalisé (avec une part dédiée à l'autisme) devrait, si le territoire de GPS&O était retenu, participer à ce rattrapage.

Au regard des allocations CAF sur le territoire (4500 personnes bénéficiant de l'AAH, dont 523 avec majoration pour vie autonome, et 2300 ménages de l'AEEH) il ressort que GPS&O est particulièrement concerné par ces problématiques, qui au-delà des structures d'hébergement nécessite des efforts d'adaptation ou de conception des logements, mais aussi un travail permettant de favoriser l'habitat inclusif (offre entre le logement autonome et la vie collective en institution).

Logement des personnes en situation de handicap

Structures d'hébergements existantes et projets



IV. LES PERSONNES EN SITUATION DE PRECARITE

28% des ménages de GPS&O (toutes tranches d'âges confondues) sont des ménages modestes et très modestes, autrement dit des ménages dont les revenus sont inférieurs aux plafonds de ressources du logement social PLAI (équivalant à 60% des plafonds PLUS).

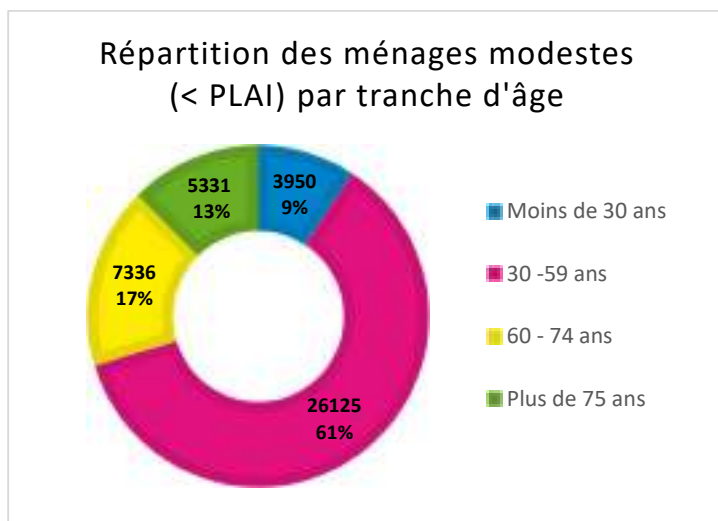


Figure 77 : Répartition des ménages modestes par tranche d'âge
Source : Filocom 2013, traitement GPS&O, 2016

15% des 30-59 ans disposent de revenus qui les situent sous le seuil de pauvreté, une part nettement supérieure à la moyenne

Figure 78 : Statut d'occupation des ménages précaires de 30 à 59 ans
Source : Filocom 2013, traitement GPS&O, 2016

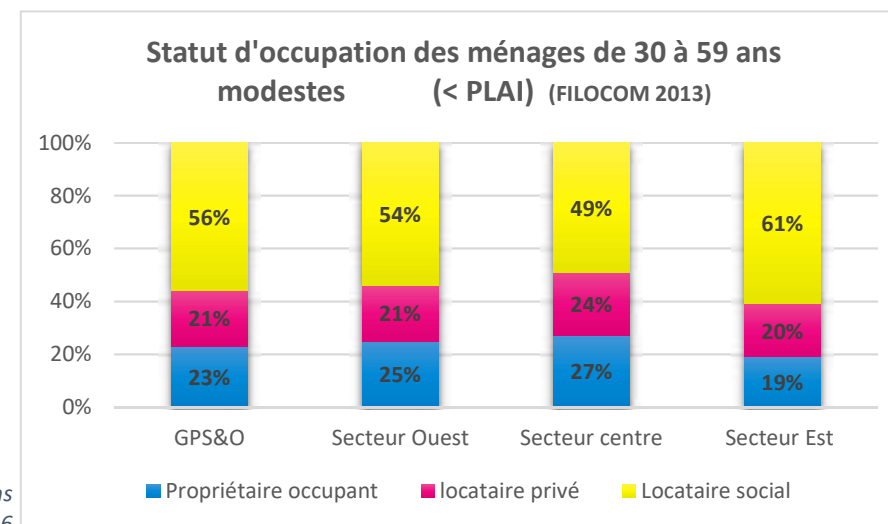
départementale (10%) et localement différenciée, allant d'Est en Ouest de 12 % à 18%. Cette classe d'âge active est en plus forte difficulté du fait du chômage qui touche le territoire.

Plus de la moitié des ménages modestes âgés entre 30 et 59 ans sont logés dans le parc locatif social : une part qui atteint à 61% sur le bassin de Poissy-Confluence.

On remarque que près **d'un quart (21%) des ménages modestes est logé dans le parc locatif privé** où le taux de pauvreté atteint 19% à l'échelle de GPS&O. Aux Mureaux et sur le bassin du Mantois, ce taux atteint 24%. En comparaison, ils sont moitié moins sur le secteur Est (13%).

Enfin, 23% des ménages modestes de 30 à 59 ans sont propriétaires de leur logement.

Quel que soit le statut d'occupation, l'entretien et les charges induites peuvent parfois être des sources supplémentaires de précarité. Compte-tenu des ressources de ces ménages, l'entretien de leur bien peut-être difficile sans aides publiques et donc pose la question des enjeux en matière de qualité du parc privé dans sa globalité (efficacité énergétique, habitat indigne et insalubre, copropriétés dégradées, adaptation au vieillissement).



1. Les familles monoparentales

Les familles monoparentales du territoire de GPS&O présentent une plus forte précarité que sur le reste des Yvelines : 32% d'entre elles disposent de revenus qui les situent en dessous du seuil de pauvreté contre 24% en moyenne sur le département.

La précarité se fait plus intense sur le Mantois où 37% des familles monoparentales sont sous le seuil de pauvreté contre 27% sur le bassin de Poissy et 34% sur le bassin des Mureaux.

Les familles monoparentales représentent 20% des ménages logés dans le parc social (OPS 2014) et elles représentent 22% des demandes de logement social.

L'essor des familles monoparentales supposera donc une adaptation :

- ▶ Afin de tenir compte de la précarité des ménages dans les nouvelles opérations sociales en favorisant des PLAI / PLUS,
- ▶ Pour proposer des typologies adaptées à ces situations et aux nouveaux modes de garde (alternée par exemple).

2. Les situations de violences conjugales ou familiales

1% des demandes de logement social émane de personnes victimes de violences conjugales ou familiales. Avec 15 585 demandeurs, cela représente près de 160 situations.

▶ *Au niveau du département des Yvelines*

La question de l'hébergement temporaire des personnes victimes de violences conjugales est une problématique partagée sur l'ensemble du département. Concernant les plaintes enregistrées dans les Yvelines, pour des violences conjugales en zone police et

gendarmerie, celles-ci ont évolué de 1384 plaintes en 2013 à 1473 en 2014.

En 2015, sur le département des Yvelines, le 115 a mis en place des solutions d'hébergement d'urgence pour 107 femmes dont 67 accompagnées d'enfants.

▶ *Au niveau de GPS&O*

En 2015, le Centre d'Information des Droits des Femmes et des Familles (CIDFF) a accompagné 982 femmes dans le cadre de violences conjugales sur le territoire de la Communauté Urbaine, dont 845 avec des enfants à charge.

Si l'hébergement, qui n'est pas l'objectif premier du PLHI ni de la compétence de la Communauté Urbaine, constitue l'une des réponses, elle n'est pas forcément la plus adaptée et ces situations nécessitent un travail d'accompagnement vers la reconstruction.

Le besoin se situe donc en dehors de l'hébergement d'urgence qui, s'il peut permettre des mises à l'abri rapide, a une efficacité moindre que le logement temporaire. Le traitement de ce type de situation relève plutôt d'un hébergement temporaire de moyenne durée (6 mois à 1 an) dit "logement passerelle", permettant la mise en place d'un accompagnement adapté (psycho-médicosocial) en vue de favoriser leur autonomisation.

Entre 2014 et 2016, dans la perspective de mettre en place une politique d'hébergement temporaire et transitoire, les communes de Poissy, Achères et Conflans-Ste-Honorine ont ainsi inauguré le dispositif FLORA (Femmes Logement Réseau d'Accompagnement).

Ce dispositif a pour objectif :

- ▶ Proposer une mise à l'abri rapide des femmes victimes seules ou avec enfants via un hébergement temporaire dans des logements répartis sur les trois communes. (12 logements dans le parc social ou le parc privé communal bénéficiant de l'ALT),
- ▶ Assurer un suivi individualisé (prise en charge psycho-médicosociale) des victimes et de leurs enfants, afin de les aider à se reconstruire et à acquérir une autonomie sociale et économique suffisante pour accéder à un logement de droit commun,
- ▶ Développer des actions collectives à destination des femmes victimes de violences conjugales afin de favoriser les prises en charge via le réseau de partenaires.

Ce dispositif continue à être porté en commune.

3. Les structures dédiées aux publics précaires ou aux situations d'urgence

Il est rappelé que la compétence de l'hébergement et du logement des publics précaires sont des compétences conjointes de l'Etat et du Département, et que le PDAHLPD est en cours d'adoption.

L'offre d'hébergement et de logement adapté est composée de produits diversifiés, qui répondent à des besoins distincts :

- ▶ La mise à l'abri (hébergement d'urgence),
- ▶ L'accompagnement à visée d'insertion ou d'aide à l'accès au logement autonome (hébergement d'insertion dans les CHRS),
- ▶ L'intermédiation locative dans le parc privé,
- ▶ Un accueil temporaire pour des personnes en mobilité ou qui ne peuvent être autonome, momentanément, en raison de difficultés financières,
- ▶ Accéder à un logement autonome (FJT, résidence sociale),
- ▶ Un accueil plus pérenne pour des personnes durablement en incapacité de vivre de manière autonome (pension de famille et résidence accueil, foyers de travailleurs migrants pour les migrants âgés).

Le SRHH indique que pour les EPCI au-dessus du ratio régional, l'Etat cherche, dans la limite du possible et sous réserve des impératifs liés à sa mission de mise à l'abri humanitaire, à ne pas encourager la création de places nouvelles d'hébergement et de logement adapté.

GPS&O, en termes de structure d'accueil, d'hébergement et de logement intermédiaire dispose d'une offre multiple.

► **Structures de logement temporaire et intermédiaire** (hors résidences pour les jeunes et seniors évoqués précédemment) :

- 13 résidences sociales (de l'ordre de 1600 places) : les résidences sociales proposent une solution de logement, comportant à la fois des locaux privatifs et des locaux communs meublés à des personnes éprouvant des difficultés particulières pour accéder à un logement décent et indépendant.

Une résidence sociale de 147 logements est en projet sur Poissy. D'autres résidences sociales pouvant également être envisagées dans le cadre de la relocalisation hors site de Foyers de Travailleurs Migrants,

- 5 Foyer de Travailleurs Migrants non transformés en résidence sociale (de l'ordre de 1080 places). **La question de la transformation des Foyer de travailleurs Migrants en résidence sociale (de tout type, prenant en compte les familles monoparentales), sur site ou en relocalisation, est un enjeu du territoire. Des réflexions sont d'ores et déjà engagés pour les FTM du Mantois. A cette occasion, la prise du compte du vieillissement des occupants de FTM devra être abordée.**
- 1 résidence accueil pour handicapés psychiques (30 places)
– 2 projets à moyen terme,

- A ce jour, la Communauté Urbaine ne dispose pas de structure de type maison relais / pension de famille,
- Des places / logements existent également avec l'accompagnement du tissu associatif en ALT (allocation Logement temporaire) – 249 places selon le porter à connaissance de l'Etat.

Les logements du dispositif FLORA en font partie, tout comme 21 logements passerelles (40 places) dans le cadre de l'accompagnement social lié au logement effectué par l'association La Mandragore sur le secteur du Mantois.

► **Structures d'hébergement** : 16 centres d'hébergement.

L'offre d'hébergement est divisée en deux sous-catégories : généraliste et spécialisée, elles-mêmes subdivisées en deux catégories :

- Urgence : 253 places pérennes et 35 places saisonnières (complétés par des nuitées hôtelières et des places gérés par le SIAO/115) et 2 centres d'hébergement dans le cadre du plan Migrants (183 places à Triel et Mézy-sur-Seine),
- Insertion (420 places en CHRS et 214 en CADA/CHUDA).

Concernant l'hébergement, GPS&O répond aux obligations de l'article 69 de La Loi MOLLE (1 place pour 1000 habitants).

Structures pour « précaires » FTM, CADA, CHU et Résidences sociales



Structures d'hébergements existantes et projets



Structures d'hébergement existantes Projets

- Résidence sociale
- FTM
- Centre d'hébergement
- Résidence sociale

Carte 31 : Structures dédiés aux publics fragiles

Sources: IGN - BD TOPO / INSEE - RP 2013 / GPS40
Réalisation: SIG-BG / GPS40
Date: 07/2016

N



0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

V. ACCOMPAGNER LES GENS DU VOYAGE

La Loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, dite loi Besson II, prévoit la mise en œuvre d'un schéma d'accueil et d'habitat des Gens du voyage dans chaque département.

Ce schéma, au vu d'une évaluation préalable des besoins et de l'offre existante, fixe les obligations en matière d'accueil pour les communes de plus de 5 000 habitants et définit des recommandations à caractère sociale (scolarisation, insertion professionnel, accès aux soins...etc) et des orientations en matière d'habitat.

Les communes de plus de 5 000 habitants figurent obligatoirement au schéma départemental, lequel précise le dispositif d'accueil et définit la nature des actions à caractère social destinées aux gens du voyage. Les communes qui auraient atteint leurs obligations pourraient ainsi recourir à l'évacuation administrative.

Les communes et les EPCI qui mettent à la disposition des gens du voyage des aires d'accueil disposent, en contrepartie, de la possibilité de recourir à la procédure de mise en demeure et d'évacuation forcée des occupants illicites d'un terrain.

Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage des Yvelines actuellement en cours couvre la période 2013-2019.

A. Les aires d'accueil

Préalablement à la création de la Communauté Urbaine, l'ex CAMY et la ville des Mureaux répondaient à leurs obligations en matière d'accueil. Désormais compétente en la matière, **la collectivité répond à 73% de ses obligations** (53% de réalisation pour le département des Yvelines).

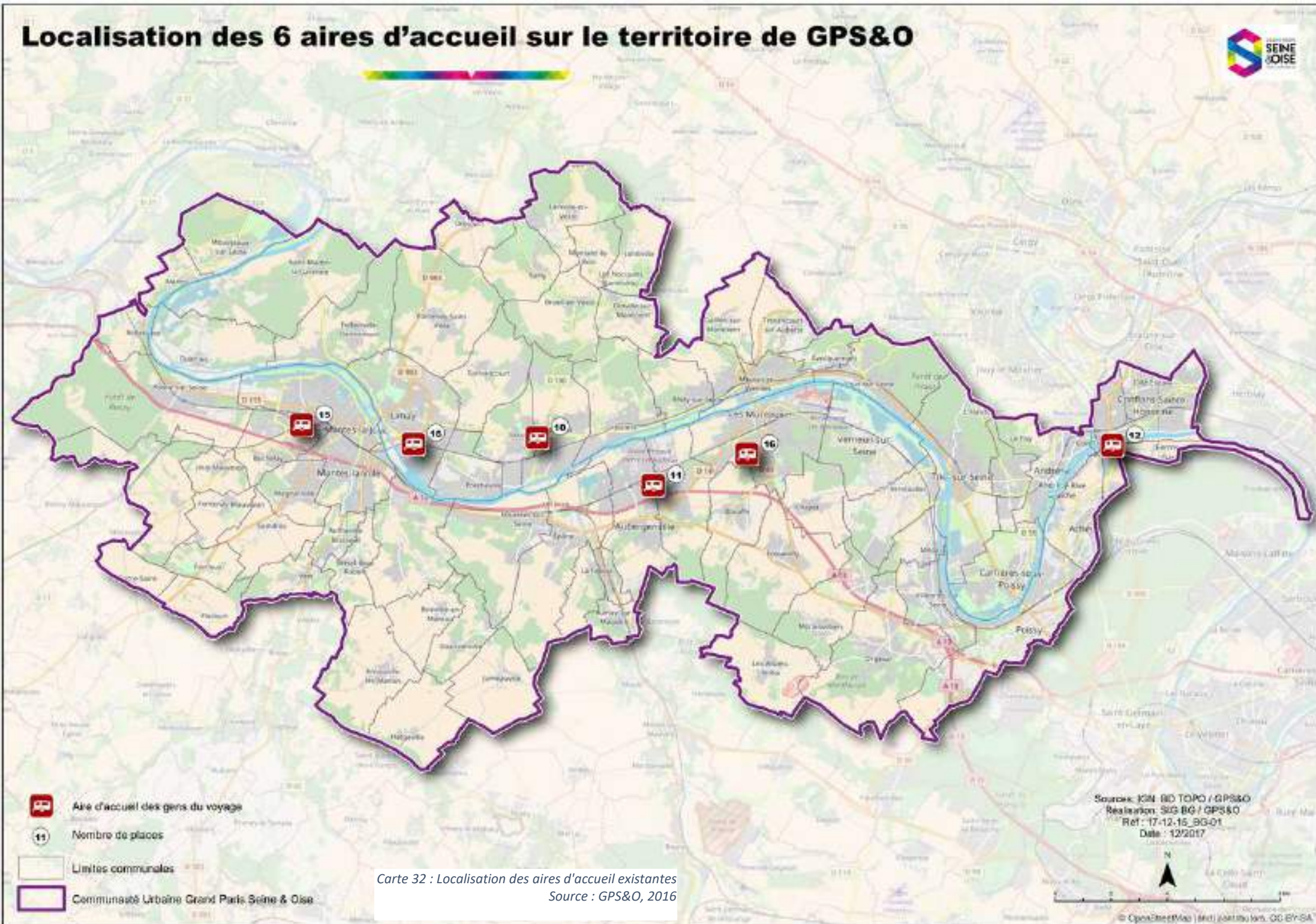
Le territoire recense 96 places d'accueil effectives. Toutefois, seules 80 places sont réellement mises en service pour les raisons suivantes :

- ▶ Aire d'Aubergenville : 4 places actuellement condamnées suite à un affaissement de terrain,
- ▶ Aire de Conflans Saint Honorine : en raison de sa vétusté (construite en 1996), corrélées à la faible taille des parcelles, l'Etat décompte 12 places pour 24 emplacements.

Ces 6 aires sont désormais gérées par un gestionnaire unique.

33 places restent à aménager, en extension de l'aire d'accueil existante de Buchelay, et pour lesquelles les acquisitions foncières sont en cours.

Localisation des 6 aires d'accueil sur le territoire de GPS&O



Carte 32 : Localisation des aires d'accueil existantes
Source : GPS&O, 2016

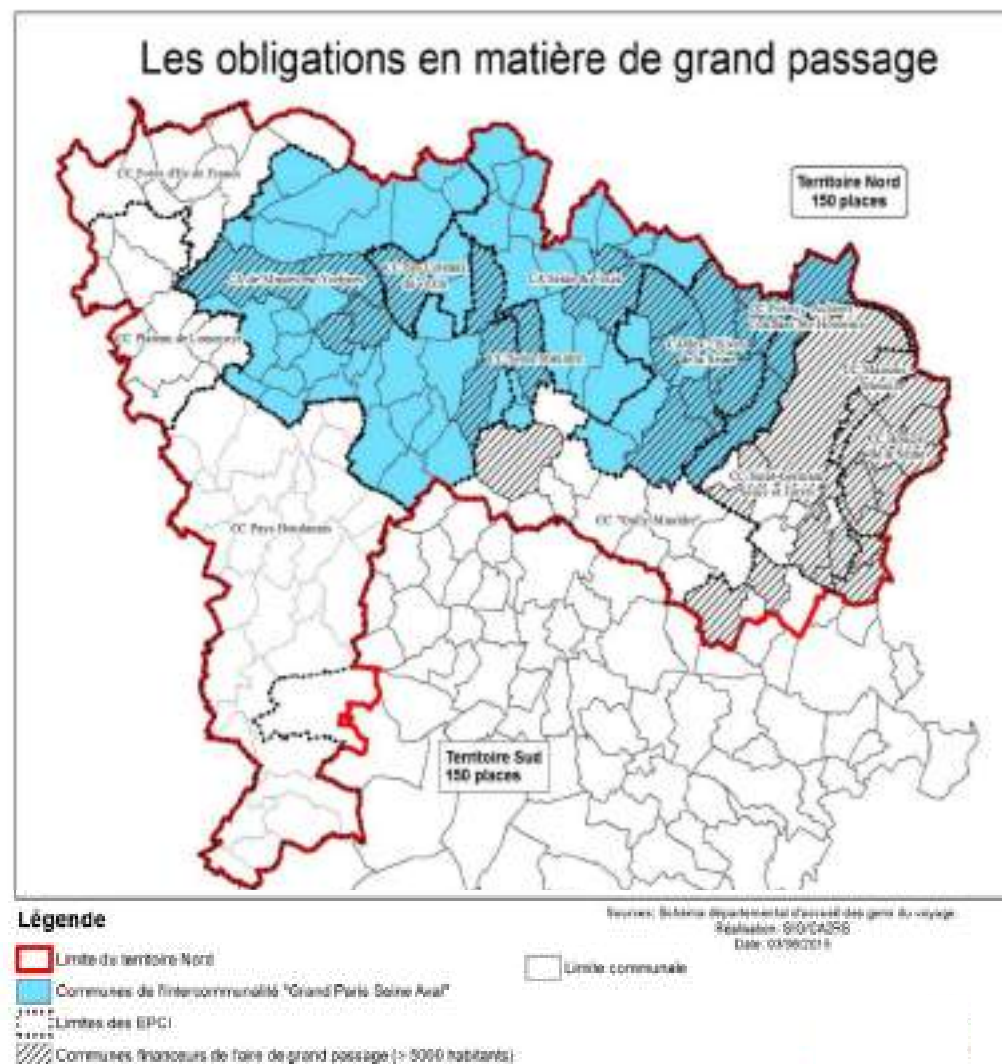
B. Aire de grand passage

Le Schéma Départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage prévoit également la réalisation de deux aires de grand passage dans les Yvelines :

- ▶ Une aire devra être réalisée au nord du département (A13) de 150 à 200 places,
- ▶ Une autre aire au sud du département (A10), sur la Communauté de Communes Cœur d'Yvelines et la Communauté de Communes des Plaines et Forêts d'Yvelines.

L'ex-CA2RS était fléchée dans le schéma comme pilote de la réalisation de l'équipement situé dans le nord-Yvelines, moyennant un co-financement des agglomérations de Saint Germain Boucles de Seine et Gally Mauldre.

Désormais de compétence communautaire, les acquisitions foncières se poursuivent, ainsi que les études de faisabilité relative au foncier et à l'aménagement, afin d'ouvrir à horizon 2020 l'aire de Grand Passage qui sera située à cheval entre Carrières sous Poissy et Triel sur Seine.



Carte 33 : Obligation en matière d'aire de grand passage
Source : Schéma Départemental des Gens du Voyage 2013-2019, DDT

C. Recenser et accompagner les phénomènes de sédentarisation

Outre les obligations règlementaires, la sédentarisation des gens du voyage est un phénomène ancien, en particulier à l'est de la Communauté Urbaine ; **en 2010, une cinquantaine de sites accueillant plusieurs ménages avaient été recensée par l'URAVIF.**

Compte tenu de l'ampleur de la présence des gens du voyage, cet ancien EPCI avait engagé lors de son PLH 2010-2015 une MOUS (Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale) « Gens du voyage » ayant pour objet le relogement adapté de plusieurs ménages.

Le recensement avait fait éclore une quinzaine de sites, parmi lesquels 4 sites ont fait l'objet d'un diagnostic social approfondi et d'études supplémentaires en vue d'un relogement (Andrésy, Carrières sous Poissy, Chanteloup les Vignes et Verneuil sur Seine).

Depuis 2016, la Communauté Urbaine déploie ses efforts sur un projet d'aménagement de terrain familial à Vernouillet. Celui-ci d'inscrit dans le cadre du projet de voie de contournement RD154 porté par le CD78.

Le recensement des situations de sédentarisation des gens du voyage devra être pris en compte dans le PLUi en cours d'élaboration, pour permettre la régularisation de certaines situations. **La loi Egalité Citoyenneté prévoit désormais un décompte au titre de la loi SRU des logements adaptés aux Gens du Voyage.**

EN SYNTHÈSE

**UN DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL DEVANT CONCILIER OBLIGATIONS
LEGALES, COHERENCE LOCALE ET SPECIFICITES TERRITORIALES, EN
LIEN AVEC LES AUTRES POLITIQUES PUBLIQUES**

Les aspects socio-démographiques

POINTS SAILLANTS

- ▶ 4 communes (+30 000 habitants) accueillent 37% de la population totale, tandis que la moitié des communes de l'intercommunalité recensent moins de 2 000 habitants,
- ▶ Un habitant sur deux habite sur le secteur Est,
- ▶ Essoufflement de la dynamique démographique depuis 2008 (+0,38%), mais supérieure aux Yvelines (0,1% annuel),
- ▶ Déséquilibres démographiques majeurs (secteur Centre en décroissance + cas particulier des Mureaux), alors que l'Ouest enregistre une croissance de 1%,
- ▶ Un déficit migratoire persistant traduisant une perte d'attractivité du territoire,
- ▶ La population a augmenté de 1.9% entre 2008 et 2013, le nombre de ménages progressait lui de 4.5 % (154 335 ménages en 2013),
- ▶ Déconnexion croissante entre lieux de résidence et lieu d'emploi des ménages, engendrant d'intenses migrations pendulaires,
- ▶ Tendance au vieillissement, mais une population qui reste jeune et dynamique (1 habitant sur 5 âgé de 15 à 29 ans),
- ▶ Recul de la taille moyenne des ménages (2,57 en 2013),
- ▶ 1 ménage sur 2 composé de 1 à 2 personnes, mais GPS&O constitue toujours un territoire attractif pour les grands ménages (12,4%),
- ▶ 28% des ménages sont éligibles à un logement PLAI et 30% des ménages sont éligibles à un logement type PLUS,
- ▶ Modification en cours de la sociologie (CSP) : cadres > ouvriers.

ENJEUX

- ▶ Muscler la dynamique démographique du territoire grâce à un niveau de construction suffisant (point mort),
- ▶ Accueillir des jeunes ménages et maintenir les jeunes sur le territoire pour conforter le bon solde naturel et leur apporter une offre de logements adaptés,
- ▶ Redresser l'attractivité du territoire en inversant le déficit migratoire, en particulier au Centre,
- ▶ Adapter et anticiper les besoins en équipements et en service nécessaires aux évolutions démographiques souhaitées et en cohérence avec la structure urbaine,
- ▶ Répondre aux besoins en logements en lien avec la diminution de la taille des ménages d'une part, et le vieillissement d'autre part,
- ▶ Diversifier l'offre de logements en faveur des petites typologies, tout en veillant à maintenir les grands logements, en particulier dans les pôles urbains,
- ▶ Anticiper les changements dans les équilibres de peuplement : répondre aux populations déjà présentes tout en développant des produits attractifs pour les emménagés récents (CSP).

[142]



Le parc de logements

POINTS SAILLANTS

- ▶ Croissance modérée du parc de logements (+0,89% annuel depuis 2008) : 166 500 logements en 2013,
- ▶ 57% des logements construits avant 1974, dont 40% construit entre 1946 et 1974. La part du parc construite entre 1946 à 1974 représente 40% de logements et concerne plus de la moitié du parc des 3 communes principales de la CU,
- ▶ Depuis 2006, construction portée par le collectif (+8.5% de construction d'appartements contre +2.3 % de maisons)
- ▶ Autant de logement collectif qu'individuel mais disparité territoriale puisque les communes rurales sont constituées majoritairement de maisons (90%),
- ▶ Les grands logements (T3, T4 et T5) sont sur-représentés tandis que les petits logements sont sous-représentés (17%, chiffre largement < à l'IDF (50%)),
- ▶ Phénomène de sous-occupation pour les petits ménages et de sur-occupation pour les ménages de plus de 6 personnes,
- ▶ Les résidences principales sont occupées par près de 60% de propriétaires occupants, 17% de locataires dans le privé et 25% de logements sociaux.

ENJEUX

- ▶ Parc vieillissant à accompagner (adaptation, réhabilitation...),
- ▶ Réduire les inégalités territoriales à travers une diversification de l'offre de logements et améliorer l'adéquation de l'offre à la demande,
- ▶ Renouveler l'attractivité des quartiers fragiles tout en redynamisant les centres anciens et en poursuivant globalement l'objectif d'aménagement durable (PAC PLHi),
- ▶ Favoriser la production de T2-T3 pour répondre à la demande des petits ménages, en particulier les jeunes ménages et les personnes âgées isolées,
- ▶ Ne pas omettre pour autant les nouveaux besoins liés aux grands logements (familles recomposées)

Les marchés immobiliers

POINTS SAILLANTS

- ▶ 2290 nouveaux logements par an depuis 2005 dont 7% en résidences, soit 13% du parc de logements de GPS&O en 2013,
- ▶ Des difficultés de production sur le secteur Centre (17% de l'offre nouvelle), confronté au défaut d'attractivité des Mureaux et à la jeunesse d'une politique habitat partagée,
- ▶ L'OIN Seine Aval contribue pour un dixième à la production de GPS&O (210 logements/an). 3 ZAC sont en phase de production (Mantes U, Carrière Centralité, Rangipont). Les logements en ZAC d'initiative communale représentent 21% de la production depuis 2006 (480 logements/an),
- ▶ 85% des logements ont été construits dans le tissu urbain existant. 21 hectares d'espaces naturels ou agricoles ont été consommés annuellement pour des logements,
- ▶ Le logement social représente 27 à 28% du parc total de GPS&O et depuis 2006 ~28% de la production annuelle de logements. Le SRHH fixe un objectif de 870 à 1108 logements/an (dont 446 dans les seules communes déficitaires),
- ▶ Malgré la production élevée de 2090 logements/an entre 2008 et 2013, l'effet démographique de la construction a été très faible : +7690 habitants, soit 1540 habitants/an

ENJEUX

- ▶ Maintenir l'effort de construction de GPS&O, en conformité avec les objectifs régionaux (SDRIF, TOL, SRHH) déclinés localement : 2300 logements/an à produire pour GPS&O,
- ▶ Soutenir la construction du secteur Centre pour réenclencher une dynamique immobilière et faire face au déclin démographique engagé depuis 2008,
- ▶ Poursuivre la dynamique enclenchée par l'OIN Seine Aval dans le nouveau contexte territorial (« opérations vitrine »),
- ▶ Maintenir les efforts engagés en matière de réduction et d'optimisation des espaces naturels ou agricoles urbanisés pour une vocation Habitat,
- ▶ Développer l'offre privée et réussir sa commercialisation pour maintenir l'équilibre entre parc social et privé de GPS&O. Les secteurs de TVA réduite de l'ANRU et des nouveaux QPV peuvent être un levier majeur de réussite,
- ▶ Les objectifs sociaux du SRHH hors communes déficitaires risquent d'accroître les déséquilibres territoriaux,
- ▶ GPS&O doit se fixer un objectif de construction élevé du fait de très forts besoins endogènes au territoire. 1500 logements/an ont été nécessaires entre 2008 et 2013 pour ne pas perdre d'habitants.

Le parc social et le parc privé

POINTS SAILLANTS

Le parc privé

- ▶ 48 % des ménages du parc privé (propriétaires + locataires) ont des revenus inférieurs aux plafonds HLM PLUS,
- ▶ 71 % des locataires du parc privé sont éligibles à un logement social de type PLUS, dont 36 % à un logement type PLAI,
- ▶ 43 % des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH (dont 28% très modestes),
- ▶ Une précarité qui met en péril le maintien qualitatif du parc privé dans sa globalité (efficacité énergétique, habitat indigne et insalubre, copropriétés dégradées).

Le parc social

- ▶ Loyers du parc social les plus faibles du 78,
- ▶ ¾ des demandeurs peuvent prétendre à un PLAI mais des attributions au profit des publics prioritaires en deçà des objectifs fixés,
- ▶ Toutefois, des attributions au profit des publics prioritaires qui sont en deçà des objectifs fixés (6,5% pour les publics DALO et 17% au profit des publics prioritaires dont DALO),
- ▶ 2/3 du parc social concentré dans les communes avec un QPV,
- ▶ 20 communes déficitaires : 5022 logements sociaux d'ici 2025,
- ▶ 15 586 demandes actives concentrées pour près des deux tiers sur 5 communes.

ENJEUX

Le parc privé

- ▶ Améliorer la connaissance et l'observation du parc privé (notamment du parc de logements en copropriété) afin de mettre en place des politiques publiques préventives plutôt que curatives,
- ▶ Traiter les copropriétés en difficulté et prévenir la dégradation des copropriétés fragiles,
- ▶ Apporter une vigilance particulière aux copropriétés récentes et nouvellement construites dans les QPV,
- ▶ Favoriser la rénovation thermique du parc et lutter contre la précarité énergétique,
- ▶ Lutter contre l'habitat indigne – Améliorer la connaissance des situations et des besoins sur le territoire.

Le parc social

- ▶ Double objectif réglementaire : dédier 25% des attributions suivies de baux signés hors QPV aux ménages les plus pauvres (1^{er} quartile de la demande) + chaque réservataire doit dédier 25% de ses attributions au profit des publics PDALPD et DALO,
- ▶ Poursuivre la politique de l'offre engagée, en faveur du rééquilibrage territorial (production en priorité dans les communes en déficit SRU...) : s'accorder avec l'Etat sur le principe qu'il s'agit d'un préalable à l'atteinte des objectifs fixés en matière d'attribution,
- ▶ Engager une réflexion sur la politique de loyers.

DES REPERES POUR LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL

A. Le point mort ou la croissance pour maintenir à minima un niveau de population stable

Le « point-mort » est un repère quantitatif permettant de connaître le nombre minimum de logements à construire pour maintenir le même nombre d'habitants. Il est déterminé par des évolutions sociétales affectant les ménages et par des facteurs modifiant le parc de logements existant.

Pour les ménages, les séparations, les divorces, le vieillissement de la population, la décohabitation des jeunes et la baisse de la natalité, ont pour conséquence une baisse du nombre de personnes occupant un même logement. Il devient donc nécessaire d'avoir de plus en plus de logements – donc construire – pour loger un même nombre d'habitants. L'évolution de la structure et du stock du parc de logements peut également augmenter ce besoin de construction. Les démolitions de logements dans le cadre des PRU ou l'augmentation de la vacance augmentent les besoins en logements d'un territoire pour maintenir sa population. Ainsi, au regard des caractéristiques sociodémographiques et urbaine, chaque territoire dispose d'un point-mort qui lui est propre : celui-ci doit être considéré comme un repère et non comme un objectif.

Sur GPS&O, le point mort était de 1459 logements par an pour la période 2008-2013, principalement généré par le desserrement des ménages.

En effet, GPS&O se caractérise par une multiplication du nombre de ménages (+4.54% entre 2008 et 2013), en lien avec la baisse continue de leur taille, alors que la population a seulement augmenté de 1.9% durant la même période.



Figure 79 : Point mort GPS&O

Source : INSEE – RGP 1990 à 2013, Filocom, traitement GPS&O, 2016

Sur la période passée, le territoire a été marqué par :

- ▶ Une forte progression des besoins entre les 2 périodes observées (**+500 logements/an**),
- ▶ **Le desserrement des ménages se poursuit** à un rythme légèrement plus faible,
- ▶ **Les logements inoccupés progressent.** La part des logements vacants et des résidences secondaires repart à la hausse sur la période 2008-2013,
- ▶ **De moindres besoins liés au renouvellement du parc existant** (démolitions, disparition de logement par fusion, etc.).

A l'horizon 2025, le point-mort prospectif est estimé à 1 100 logements par an en moyenne. Avec une construction de 2300 logements/an, GPS&O envisage d'atteindre une population de 440.000 habitants en 2025.

B. Des obligations légales pour la construction

1. Des objectifs de construction liés au Grand Paris

La loi du 3 Juin 2010 relative au Grand Paris, fixe un objectif annuel de 70 000 logements en Ile de France afin de doubler le rythme de production de la décennie passée. Ce volume doit permettre de rapprocher habitat et emploi, de lutter contre l'étalement urbain et privilégier la densification, de préserver les espaces agricoles et naturels, de favoriser l'accessibilité aux transports en commun et de répondre aux besoins là où ils s'expriment.

La territorialisation de l'offre de logements, présentée et validée au CRH de juin 2011 et arrêtée par le Préfet de Région le 26 mars 2012, fixait des objectifs de contribution annuelle à l'échelle de 38 bassins de territorialisation régionaux. **L'objectif TOL s'élève à 9024 pour les Yvelines, dont 2300 par an pour le territoire GPS&O sur la période 2018-2023.**

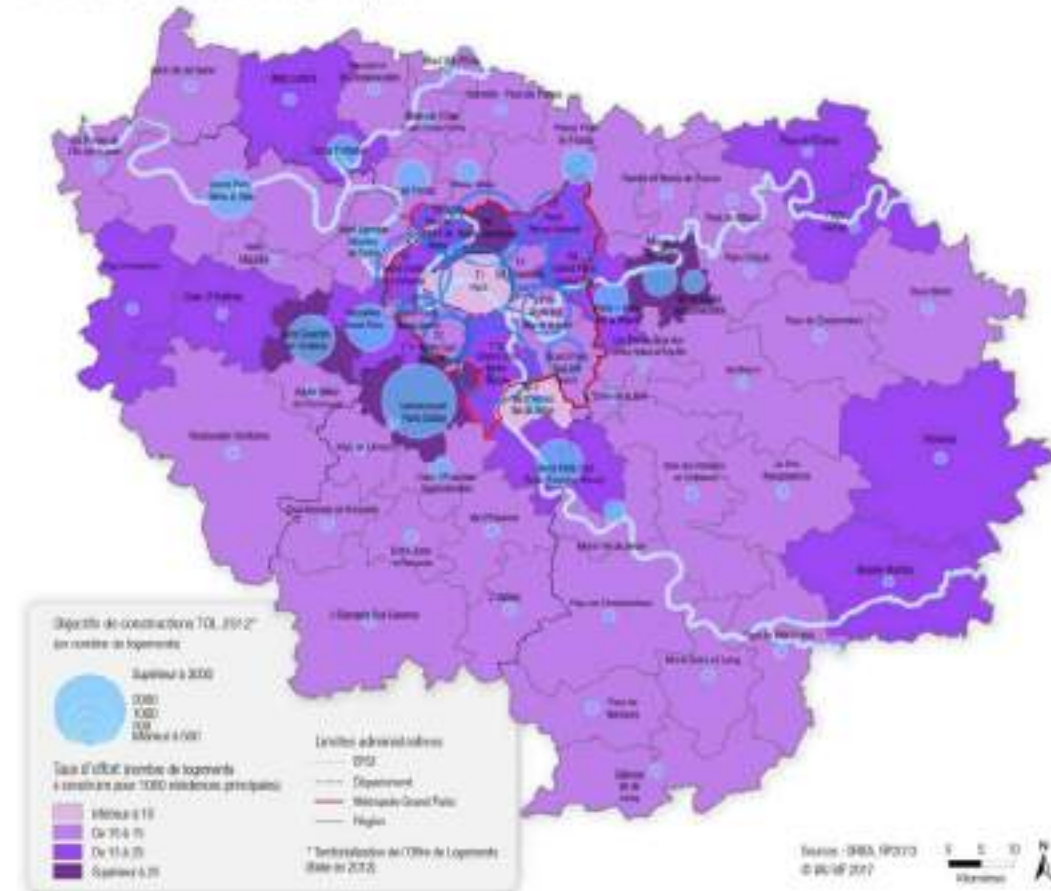
2. Des obligations en matière de production sociale

Au titre de l'article 55 de la loi du 13 décembre 2000, dite Loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU), modifiée par la Loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de logement social du 18 janvier 2013 (Loi Duflot), 32 communes de GPS&O sont soumises à l'obligation de 25% de logements locatifs sociaux.

Au 1^{er} janvier 2016, **21 sont déficitaires : ces communes sont ainsi soumises à des obligations triennales définies par l'Etat, soit 5022 logements sociaux d'ici 2025.** Le niveau des obligations triennales pour la période 2018-2023 seront indexées au prorata des triennales 2017-2019, 2020-2022 et 2023-2025 : elles détermineront à minima le nombre de logements sociaux à construire sur le territoire

de GPS&O dans le cadre de son PLHi (estimé à 3885 logements sociaux sur 6 ans).

Taux d'effort des EPCI/EPT en regard de leur objectif de construction TOL 2012* et de leur part de résidences principales



Carte 34 : Déclinaison territorialisée de la TOL du Grand Paris
Source : SRHH

C. Un potentiel de développement mais des contraintes liées au territoire

1. Un potentiel foncier à valoriser

GPS&O est contraint par des limitations de développement hors pastilles d'urbanisation du SDRIF. En grande couronne, le SDRIF préconise en effet une consommation économe de l'espace agricole pour l'urbanisation, ainsi que le maintien, voire le développement, des espaces naturels existants. Le PLUi s'inscrit dans cette dynamique, à travers des recherches de compacité et de limitation de la consommation foncière en dehors du tissu existant.

Sur la période 2003-2012, 710 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés en extension urbaine sur l'ensemble du territoire de GPS&O, soit environ 80 hectares/an :

- ▶ Ces espaces consommés ont pour vocation principale les activités économiques qui représentent 37% des espaces consommés, soit 29 hectares/an, premier pôle consommateur d'espaces sur le territoire,
- ▶ L'habitat vient comme le second pôle de destination avec **27% des espaces consommés et représente ainsi 22 hectares/an**¹³.

Une analyse plus fine de la consommation foncière des programmes de logements est réalisée depuis 2006 sur le territoire de GPS&O.

¹³ La méthodologie utilisée se basant sur l'EVOLUMOS de l'IAURIF par interprétation de photographies aériennes, certaines entités spatiales étaient identifiées en 2012 comme en chantier, il n'est donc pas possible de connaître leur vocation exacte. Ils

Seuls 15% des logements ont été réalisés en extension urbaine, le reste étant localisé au sein de l'enveloppe existante dans des espaces urbains résiduels (25%) ou en renouvellement urbain (60%).

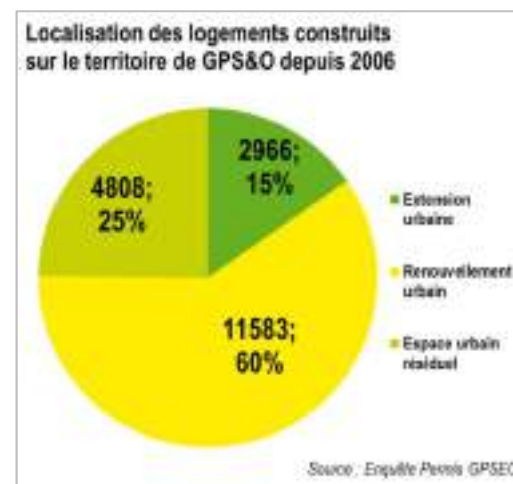


Figure 80 : Localisation des logements construits depuis 2006

Source : Enquête Permis GPS&O, 2016

Les opérations en extension urbaine ont ainsi consommé en moyenne 21 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers en 2013 et 2014 selon le décompte de l'Observatoire de la Construction et des Marchés Immobiliers de GPS&O.

représentent 12% des consommations soit 9 hectares/an, et peuvent avoir une possible vocation à destination d'habitat.

Au total, avec les opérations au sein du tissu urbain existant (espace urbain résiduel et renouvellement urbain), ce sont près de **60 hectares qui sont dédiés annuellement à la construction de logements, soit une densité moyenne de 40 logements/hectare**, au-delà des prescriptions du SDRIF (35 logements/an).



Figure 81 : Evolution de la consommation foncière dédiée au logement
Source : Enquête Permis GPSEO, 2016

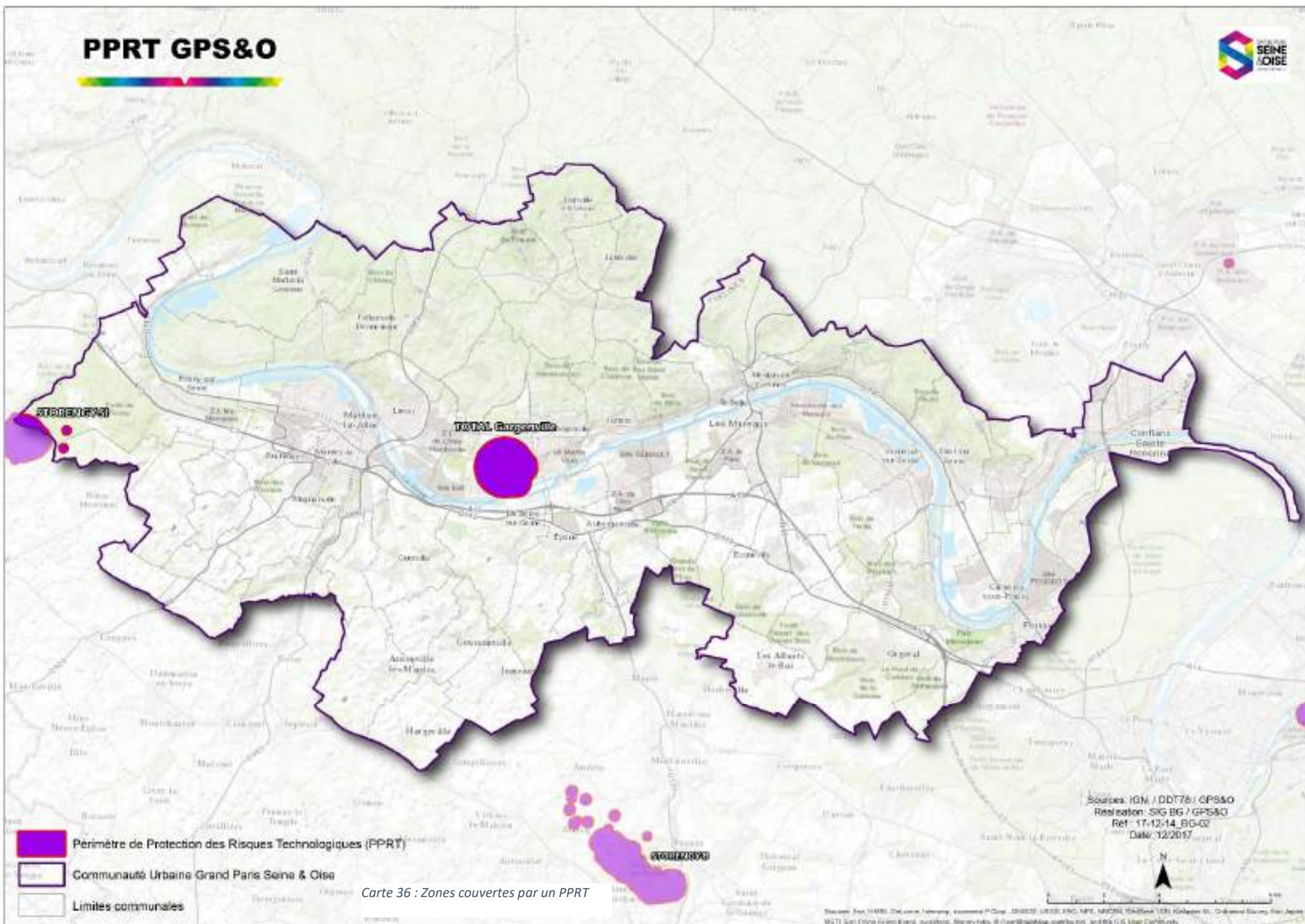
2. Un développement urbain soumis à des limitations légales de construction

Déployée autour de l'axe Seine, le territoire est en outre contraint par des zones de risque pouvant obérer les capacités de construction sur de vastes secteurs.

Ces zones, cartographiées par le futur PLUi, peuvent constituer un facteur très limitant, notamment pour le risque inondation de la Seine ou encore le risque d'effondrement liée à l'exploitation de carrières, particulièrement prégnant sur la Rive Droite de l'EPCI.

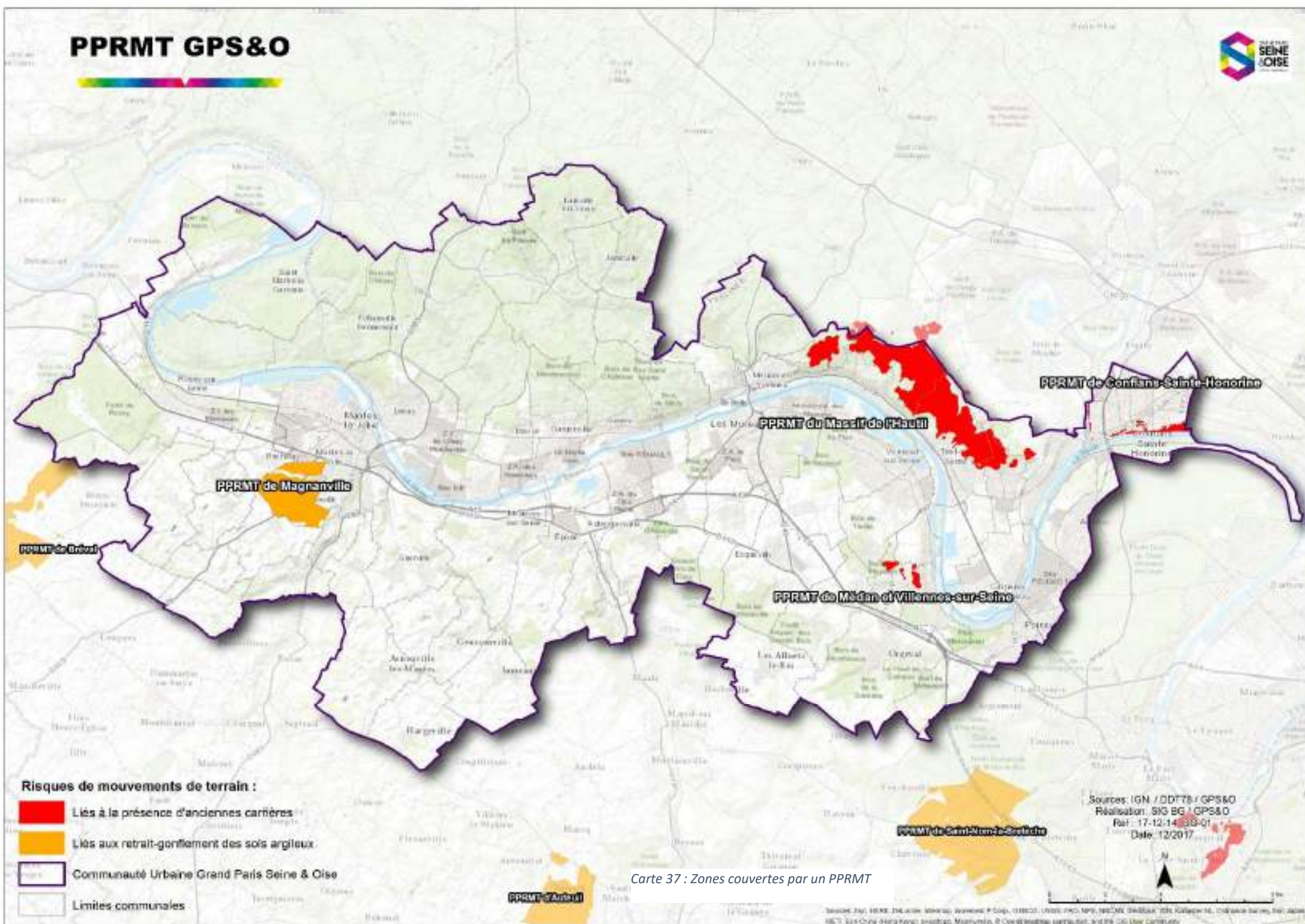
Outre le risque naturel, le risque technologique constitue également un frein dans les capacités d'urbanisation des communes, dont Issou, seule commune du territoire exemptée des obligations SRU en raison de sa superficie urbanisée supérieure à 50% soumise à un PPRT.

PPRT GPS&O



Carte 36 : Zones couvertes par un PPRT

Sources : IGM / DDT78 / GPS&O
 Réalisation : SIG BG / GPS&O
 Ref : 17-12-14_BG-02
 Date : 12/2017



Carte 37 : Zones couvertes par un PPRMT

3. Une stratégie foncière à décliner à l'échelle intercommunale

La Communauté urbaine a hérité de différentes données et études concernant le foncier issu de certains des anciens EPCI (ex CAMY et ex CA2RS) aujourd'hui fusionnés. Cela constituait un socle de connaissance du foncier réel mais inégal et hétérogène : l'ensemble du périmètre de la Communauté Urbaine n'était pas couvert et les informations existantes pas toujours bâties selon la même méthodologie et/ou capitalisées sur le même outil (SIG).

En premier lieu, la Communauté urbaine a souhaité consolider ce socle de connaissance du foncier en visant une plus grande fiabilité des informations et une couverture territoriale complète. **En 2016, GPS&O a ainsi engagé la réalisation d'un référentiel foncier**, ayant pour objectifs de :

- ▶ Actualiser, compléter, consolider la localisation des projets issus de l'Observatoire de la Construction et des Marchés Immobiliers,
- ▶ Constituer une base de données SIG exploitable permettant de faciliter les arbitrages d'aménagement et de développement.

Le référentiel foncier ainsi envisagé permettait de disposer à l'échelle du territoire, d'une cartographie des projets, associée à des données qualitatives touchant aux caractéristiques : maîtrise foncière, outils opérationnels, fonciers et financiers existants et du projet envisagé.

Cette phase de travail a permis de fusionner les référentiels fonciers réalisés par les ex-intercommunalités de la CAMY et de la CA2RS, et l'élargir à la localisation cartographiée de l'ensemble des projets,

sur le périmètre des 73 communes, de 2006 à horizon 2023. Elle devrait progressivement être complétée par les autres compétences de GPS&O (vocation économique, mobilité...).

Cette première étape a contribué à définir les compléments d'études foncières opérationnelles nécessaires pour garantir la réalisation des projets. Elle s'inscrit également dans un objectif d'utilisation aux fins de référentiel et d'observatoire du foncier.

En parallèle, la collectivité a défini sa stratégie d'intervention foncière autour des périmètres d'intérêt communautaire et des secteurs de conventions EPFIF. Demain, les communes déficitaires communautaire constitueront des secteurs d'intervention à part entière, dont il restera à définir les modalités d'intervention et de partenariat avec les communes. La collectivité prévoit, dès 2018, de mener une étude foncière spécifique dans les communes déficitaires, afin d'identifier **les sites mobilisables, à moyen terme et long terme** permettant de **quantifier théoriquement, leur potentiel de programmation de logements sur le moyen terme (PLHi)**.

Cette stratégie foncière intercommunale combinera donc les obligations légales en matière de développement du parc social, les grands projets structurants du territoire (intensification autour des gares Eole, Ligne Paris-Normandie, les secteurs de développement économique, les ZAC).

Pour une meilleure maîtrise de l'urbanisation, une politique foncière ambitieuse d'agglomération est nécessaire afin de prévoir les réserves foncières pour la création de logements, de hiérarchiser les zones à ouvrir à l'urbanisation et d'assurer une maîtrise opérationnelle des nouvelles opérations. GPS&O souhaite ainsi, à terme, disposer d'une stratégie foncière de référence pour décliner à l'échelle de chaque commune son PLHi 2018-2023.

D. Des dispositifs en faveur de l'opérationnalité du PLHi

1. Le partenariat avec l'EPFIF

La Vallée de Seine est un territoire historique d'action foncière, au travers des ZAD et de l'OIN Seine Seine Aval. En résulte un stock foncier important que l'intercommunalité souhaite désormais intensifier.

Au premier semestre 2017, l'EPFIF travaille en partenariat avec 33 des 73 communes de GPS&O, au travers de 57 conventions foncières.

Cette collaboration prend la forme de conventions :

- ▶ 46 conventions bipartites, Communes/EPFIF,
- ▶ 7 conventions tripartites, Communes/GPS&O/EPFIF ou GPS&O/CD78/EPFIF,
- ▶ 4 conventions quadripartites, Communes/GPS&O/EPAMSA/EPFIF.

Ces conventions ont notamment permis la sortie d'opération de logements dans les communes déficitaires.

Conformément aux intentions du PADD de resserrer et intensifier le développement urbain autour des pôles gares, l'EPFIF intervient également sur 9 secteurs des gares Eole, définis par GPS&O comme secteur d'intérêt communautaire.

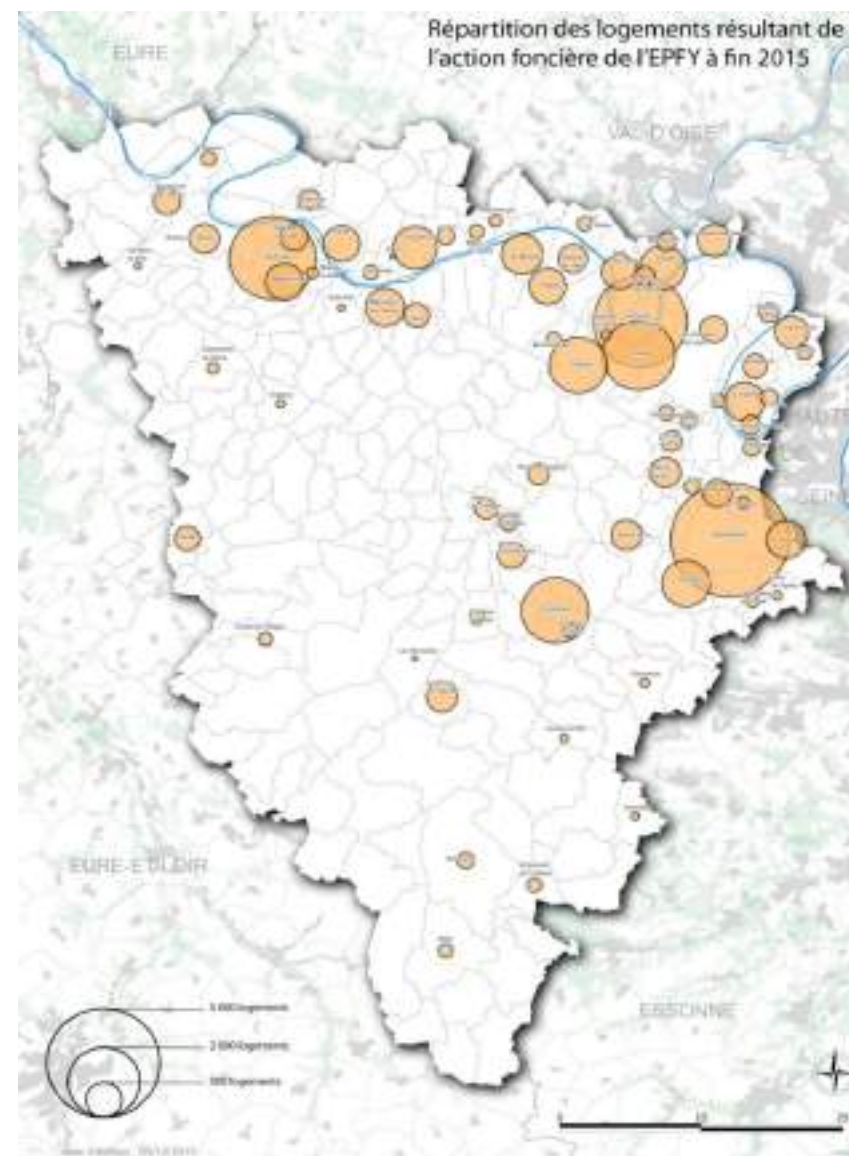


Il s'agit de capter les opportunités stratégiques pendant cette période de veille foncière, réalisation des études pour définir les projets de développement urbain qui accompagneront le déploiement de cette infrastructure de transport.

Pour y parvenir, dès 2017 des conventions tripartites (GPS&O/commune/EPFIF) ont été conclues dans un périmètre de 800 mètres autour des pôles gares.

L'EPFIF s'est également vu **délégué le droit de préemption urbain (DPU) dans les communes carencées (loi SRU) : Flins sur Seine** au titre de la non atteinte des objectifs triennaux 2014-2016.

Enfin, dans le cadre de ses objectifs de production sociale, GPS&O souhaite développer une stratégie foncière spécifique dans les communes déficitaires. Pour ce faire, il est prévu dès 2018 d'accentuer le partenariat avec l'EPFIF afin de récolter les diagnostics existants, identifier les besoins de compléments et de mise à jour, afin d'initier des études capacitaires et *in fine* mobiliser les outils nécessaires.



2. La définition des outils règlementaires devant accompagner les objectifs du PLHi

L'élaboration du premier PLHi de GPS&O s'inscrit dans un calendrier spécifique puisqu'il sera couvert, pour sa première moitié, par des PLU/POS communaux, et à compter de 2020 par un PLU intercommunal.

En février 2018, la situation des communes est hétérogène quant à leur document de planification : 45 communes disposent d'un PLU approuvé, 12 procédures d'évolution de PLU en cours. 10 POS, tandis que 6 sont arrêtés.

Outils règlementaires au service de la stratégie habitat, les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les dispositions du PLHi, dont la territorialisation des objectifs de logements.

L'opérationnalité du PLHi suppose :

- ▶ Des documents d'urbanisme communaux (POS, PLU approuvé ou en cours de révision) prévoyant des capacités foncières en adéquation avec la programmation PLHi d'ici 2020,
- ▶ D'engager dès 2017 une démarche de cohérence entre la programmation PLHi et le zonage du PLUi, dont l'entrée en vigueur est prévue en 2020. Des dispositions foncières adaptées aux objectifs en termes d'habitat (poursuite et priorisation de la construction neuve, resserrement autour des périmètres à enjeux, rénovation urbaine, mixité sociale...) font l'objet d'échanges internes et avec les communes.

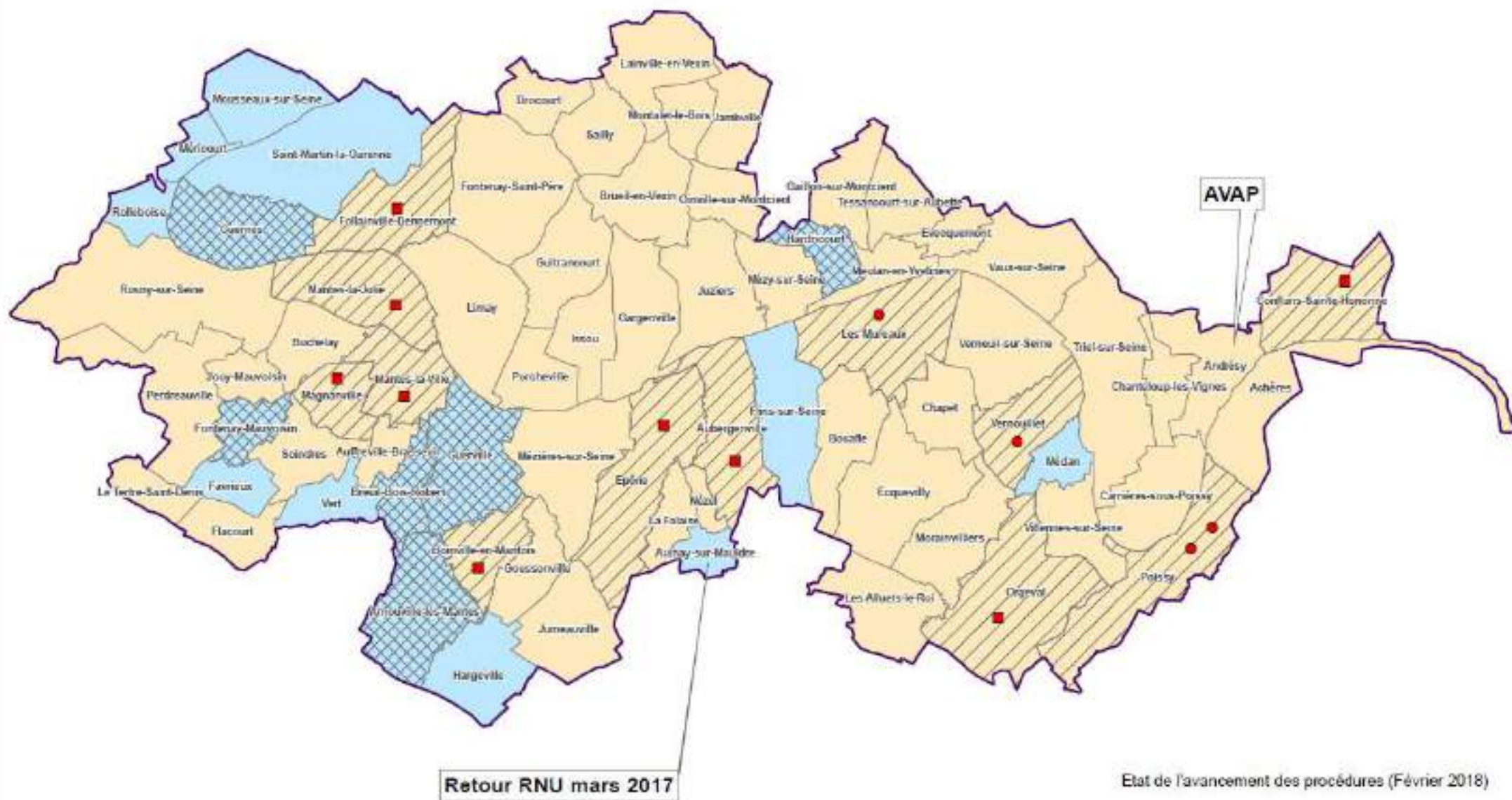
L'obligation de compatibilité implique qu'il n'y ait pas d'opposition entre les différents documents, c'est-à-dire que les POS/PLU, puis PLUi ne contreviennent pas à la mise en œuvre du PLHi.

La Communauté Urbaine ayant fait le choix de dissocier juridiquement l'élaboration du PLHi et du PLUi, le premier sera arrêté avant le second : des arbitrages du PLUi sont encore en cours lors de l'arrêt du PLHi, expliquant les conditionnalités dont il est fait mention dans le document programmatique.

Dès maintenant et dans un objectif de rééquilibrage du parc social d'une part et de mixité sociale dans les opérations d'autre part, la Communauté Urbaine, a engagé des réflexions sur les outils règlementaires du futur PLUi : secteurs de mixité sociale, Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), Emplacements réservés (ER) pour mixité sociale.

Dans le cadre des secteurs de mixité sociale, il est proposé aux 21 communes déficitaires des objectifs gradués selon le poids du parc social (voir annexe)

Les premiers effets de ces outils interviendront après approbation du PLUi et intéressent donc la production de logement social à compter de 2020 (2ème temps du PLHi).



Carte 23 : Etat des documents de planification (PLU, POS) en février 2018
Source : Direction de la planification, CU GPS&O, 2018



ANNEXES

INDEX

ALT : Allocation Logement Temporaire
ANAH : Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat
ANRU : Agence Nationale de la Rénovation Urbaine
CADA : Centre d'Accueil des Demandeurs d'Asile
CHU : Centre d'Hébergement d'Urgence
CHRS : Centre d'Hébergement de Réinsertion Sociale
CRHH : Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement
CU : Communauté Urbaine
EPAMSA : Etablissement Public d'Aménagement du Mantois Seine Aval
EHPA : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes
EHPAD : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes
EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale
EPFIF : Etablissement Public Foncier d'Ile de France
FAM : Foyer d'Accueil Médicalisé
FJT : Foyer Jeunes Travailleurs
FSL : Fonds de Solidarité pour le Logement
FTM : Foyer de Travailleurs Migrants
GPS&O : Grand Paris Seine et Oise
MARPA : Maison d'Accueil et de résidence pour l'Autonomie
MDPH : Maison Départementale des Personnes Handicapées

NPNRU : Nouveau Programme de Rénovation Urbaine
OIN : Opération d'Intérêt National
ORCOD : Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées
PCAET : Plan Climat Air Energie Territoire
PLHi : Plan Local de l'Habitat intercommunal
PLUi : Plan Local d'Urbanisme intercommunal
PRU : Programme de Renouvellement Urbain
RPA : Résidence Personnes Agées
SRCAE : Schéma Régional Climat Air Energie
SRHH : Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement
SDADEY : Schéma Départemental d'Aménagement pour un Développement Equilibré des Yvelines
SDRIF : Schéma Directeur Régional d'Ile de France
SRU : Solidarité Renouvellement Urbain
LP : Locataire Privé
PO : Propriétaire Occupant
PDHALPD : Plan Départemental pour l'Hébergement et l'Accès au Logement des Personnes Défavorisées
PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLUS : Prêt Locatif à Usage Social
PLS : Prêt Locatif Social
PSLA : Programme
QPV : Quartier Politique de la Ville
ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

Annexe 1 : La déclinaison des objectifs du Schéma Régional de l'Habitat et l'Hébergement pour le territoire de GPS&O

Ces objectifs sont valables pour l'année 2018, à l'issue de laquelle un nouveau projet de schéma régional doit être adopté par le CRHH.

EPO	Objectif de production d'une offre à vocation sociale (stratégie SITOC 2018-2020 (première 2018))	Objectif lié à l'extension du part (équilibre part 2021)	Objectif lié à l'extension du part (équilibre part 2020)	Effort de production d'une offre à vocation sociale pour 2020 (résultats principaux)	Poids de l'effort lié à l'extension du part au regard des objectifs de construction nette
Métropole du Grand Paris	11 024	8 647	11 623	1,54	22,75%
CA Coeur d'Essonne Agglomération	242	319	424	1,24	21,60%
CA Communauté Paris-Saclay	561	911	1 240	4,09	22,17%
CA de Cergy-Pontoise	40	339	434	0,59	22,61%
CA du Pays de Fontainebleau	0	21	31	0,00	6,83%
CA Etampes Sud Essonne	101	46	64	4,05	19,07%
CA Grand Paris Sud Seine Essonne Saclay	262	546	729	2,05	22,52%
CA Marne et Gondoire	170	268	379	4,42	21,11%
CA Melun Val de Seine	127	58	195	2,34	7,99%
CA Paris - Vallée de la Marne	200	376	502	2,10	21,14%
CA Pays de Marne	111	134	176	2,99	19,07%
CA Seine Vallée	314	203	281	4,31	21,96%
CA Rambouillet Territoires élargis	130	66	93	4,04	15,01%
CA Roissy Paris de France	141	216	325	1,11	11,54%
CA Saint Germain Brételles de Seine	876	184	184	6,41	21,12%
CA Saint Quentin en Yvelines	164	310	547	1,66	18,12%
CA Val d'Europe Agglomération	10	85	125	0,11	10,48%
CA Val d'Yvelines Val de Seine	227	159	213	1,20	23,87%
CA Val Paris	414	161	498	1,92	24,10%
CA Versailles Grand Parc	842	489	558	7,41	24,48%
CA Grand Paris Seine et Oise	440	424	601	2,82	18,44%
CC Brie-Montou	0	0	0	-	2,12%
CC Brie Marjolaine	0	0	0	-	4,62%
CC Brie des mairies et châteaux	0	0	0	-	4,86%
CC Carnelle - Pays de France	0	0	0	-	7,03%
CC Coeur d'Yvelines	26	0	0	0,00	3,19%
CC de la Haute Vallée de Chevreuse	90	0	0	0,01	20,17%
CC de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts	103	0	0	0,01	21,81%
CC des 2 Vallées	0	0	0	-	4,51%
CC des Deux Moulins	0	0	0	-	3,62%
CC des Portes de l'Ile de France	0	0	0	-	5,17%
CC du Haut Val d'Oise	9	0	0	0,00	9,41%
CC du Pays de Lamoignon	0	0	0	-	6,11%
CC du Pays de l'Oise	0	0	0	-	3,41%
CC du Pays de Montesson	0	0	0	-	6,57%
CC du Pays Fossils	0	0	0	-	4,52%
CC du Pays Houssière	0	0	0	-	3,19%
CC du Troisième	0	0	0	-	4,12%
CC du Val Bréval	11	0	0	0,00	6,50%
CC du Val d'Essonne	30	0	0	0,00	11,17%
CC du Vieux Val de Seine	0	0	0	-	2,79%
CC Entre l'Yonne et l'Ardenne	0	0	0	-	5,85%
CC Gally-Maudou	0	0	0	-	7,42%
CC Giverny Val de l'Oise	0	0	0	-	4,59%
CC la Droulerie en Marne	0	0	0	-	5,98%
CC les Ancêtres Bourgeois Entre Vallées et Forêts	42	0	0	0,01	17,61%
CC Pôles de la Brie	76	0	0	0,01	22,58%
CC Marne Seine et Loire	0	0	0	-	6,17%
CC Pays d'Oise	0	0	0	-	6,42%
CC Pays de Coulommiers	0	0	0	-	6,15%
CC Pays de Nemours	0	0	0	-	5,92%
CC Plaines et Monts de France	0	0	0	-	4,17%
CC Sausson Impressionnisme	64	0	0	0,01	15,46%
CC Vieux Centre	0	0	0	-	2,17%
Total	17027	14074	20880	-	-

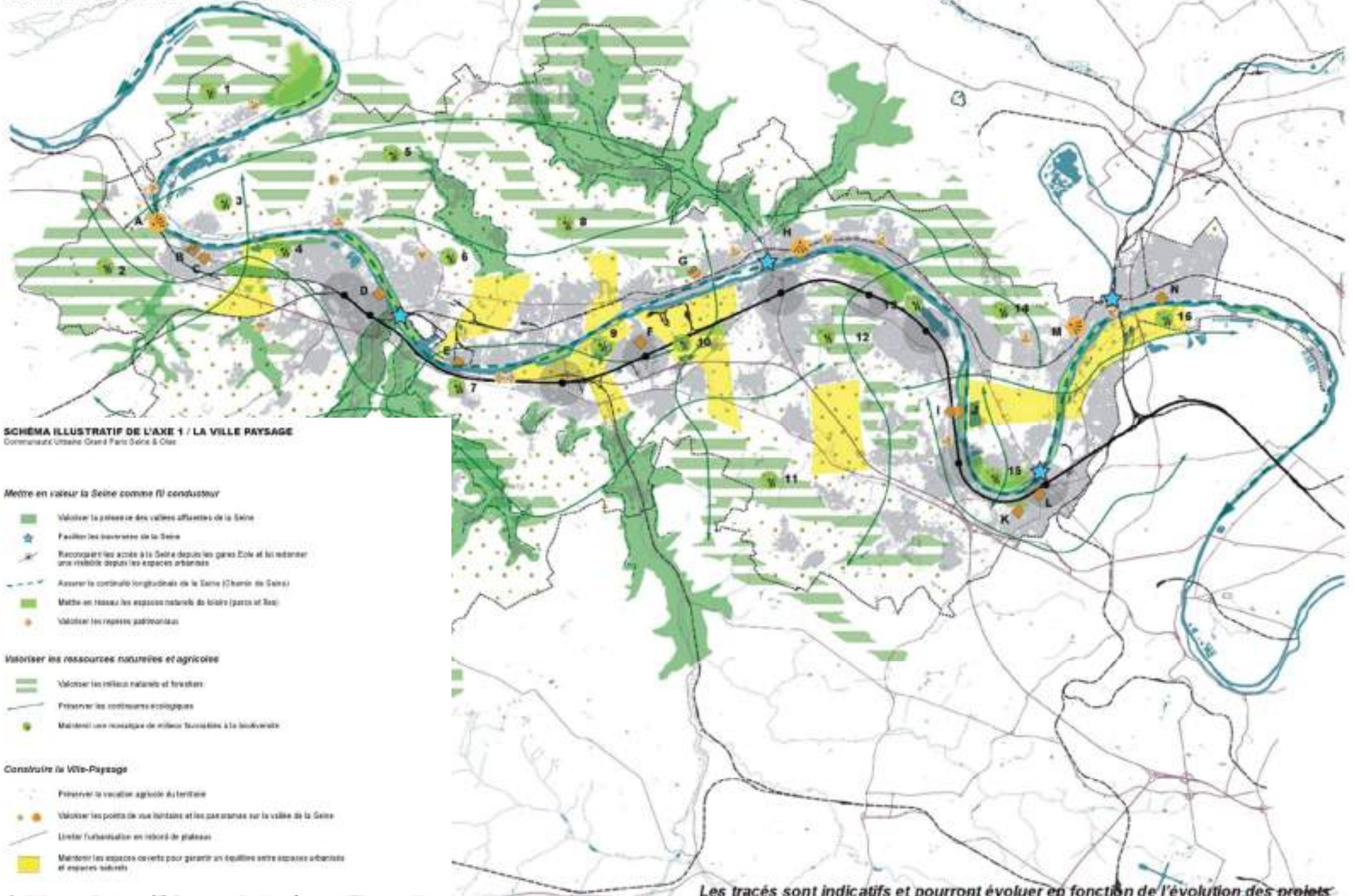
Annexe 1 bis :
La déclinaison des
objectifs de
réhabilitation
thermique

EPCI	Cibles annuelles de réhabilitation énergétique					
	Fourchette logement privé individuel		Fourchette logement privé collectif		Fourchette logement social	
CA Grand Paris Seine et Oise	1 900	2 400	600	700	1 300	1 300
CA Cœur d'Essonne Agglomération	1 000	1 200	300	350	400	500
CA Communauté Paris-Saclay	1 300	1 600	700	900	600	700
CA de Cergy-Pontoise	700	900	200	250	600	700
CA du Pays de Fontainebleau	500	600	200	300	80	100
CA Etampes Sud-Essonne	350	420	120	120	80	90
CA Grand Paris Sud Seine Essonne Sévran	1 200	1 400	600	700	900	1 100
CA Mantois et Gondoise	350	450	70	90	90	110
CA Melan Val de Seine	500	600	250	300	400	500
CA Paris - Vallée de la Marne	900	1 100	200	300	500	700
CA Pays de Meaux	600	700	100	150	250	300
CA Plaine Vallée	800	1 000	250	450	300	400
CA Rambouillet Territoires élargis	500	700	100	120	80	100
CA Roissy Pays de France	1 400	1 700	400	500	1 000	1 200
Les Saintes Vallées de la Seine	1 300	1 600	1 000	1 200	600	800
CA Saint-Quentin en Yvelines	800	1 000	300	400	700	900
CA Val d'Europe Agglomération	50	60	5	10	5	10
CA Val d'Europe Vallée de la Seine	900	1 000	350	450	500	600
CA Val Paris	1 200	1 500	500	600	600	700
CA Versailles Grand Parc	700	800	1 200	1 400	300	300
CC Basses-Montais	270	330	15	25	10	20
CC Brie des rivières et châteaux	300	400	30	40	10	15
CC Brie Nangisienne	200	250	20	30	30	40
CC Carnelle - Pays de France	200	300	20	30	15	20
CC Cœur d'Yvelines	400	490	40	50	1	10
CC de la Haute Vallée de Chevreuse	220	290	25	35	5	10
CC de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts	260	320	40	50	25	35
CC des 2 Vallées	190	240	25	35	5	10
CC des Deux Monts	270	320	15	25	25	30
CC des Portes de l'Île de France	190	230	10	15	25	35
CC du Haut Val d'Oise	180	220	35	45	100	130
CC du Pays de Limours	190	230	20	30	10	20
CC du Pays de l'Ouche	140	170	10	20	10	20
CC du Pays de Montesson	250	300	50	70	100	120
CC du Pays Fertois	230	280	35	45	70	90
CC du Pays Houdanais	230	280	15	20	5	10
CC du Provençais	280	350	50	60	70	90
CC du Val Bréard	250	300	30	40	10	20
CC du Val d'Essonne	600	680	50	60	50	60
CC du Vieux-Val de Seine	160	190	10	15	15	25
CC Entre Juine et Rosière	230	280	25	35	5	10
CC Gally-Mauville	200	240	10	20	5	15
CC Gâtinais Val de Loire	210	250	20	30	10	20
CC le Bourdonnais en Champagne	180	220	20	40	40	50
CC les Portes Blanches Entre Villes et Forêts	300	370	40	50	80	100
CC l'Oise de la Brie	120	150	30	40	30	40
CC Murex Seine et Loing	280	350	40	50	40	50
CC Pays Crésçois	300	370	20	30	5	10
CC Pays de Coulamiers	350	420	40	60	60	80
CC Pays de Nemours	700	900	30	40	70	90
CC Plaines et Monts de France	150	190	10	15	5	10
CC Sancerrois Impressionniste	190	230	10	20	5	10
CC Vexin Centre	210	260	10	20	5	10
Métropole du grand Paris	11 250	13 600	35 700	44 700	21 200	25 800
TOTAL	35 920	43 250	60 295	65 190	21 410	26 555

Annexe 2 : Les 3 axes du PADD

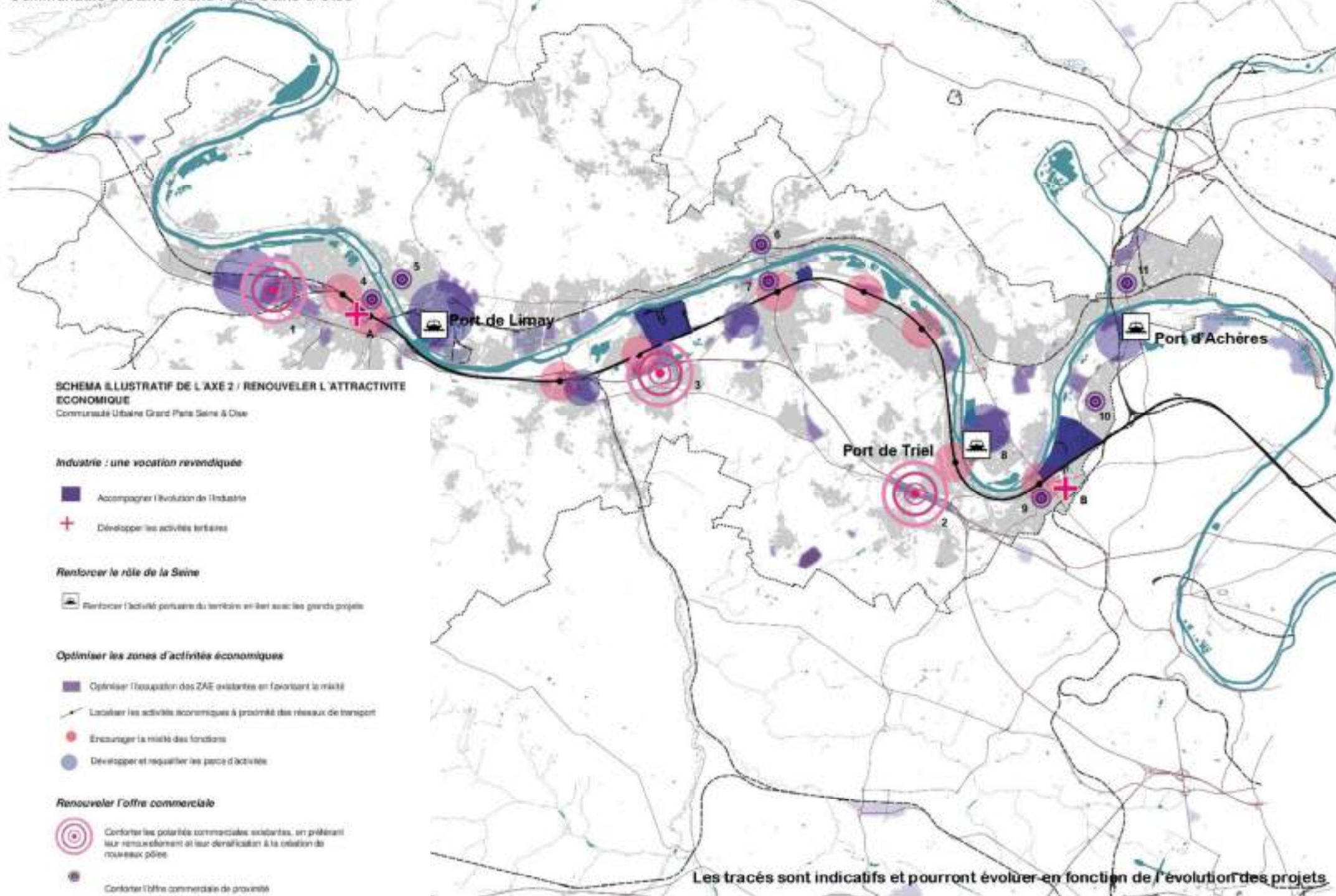
SCHÉMA ILLUSTRATIF DE L'AXE 1 / LA VILLE PAYSAGE

Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise



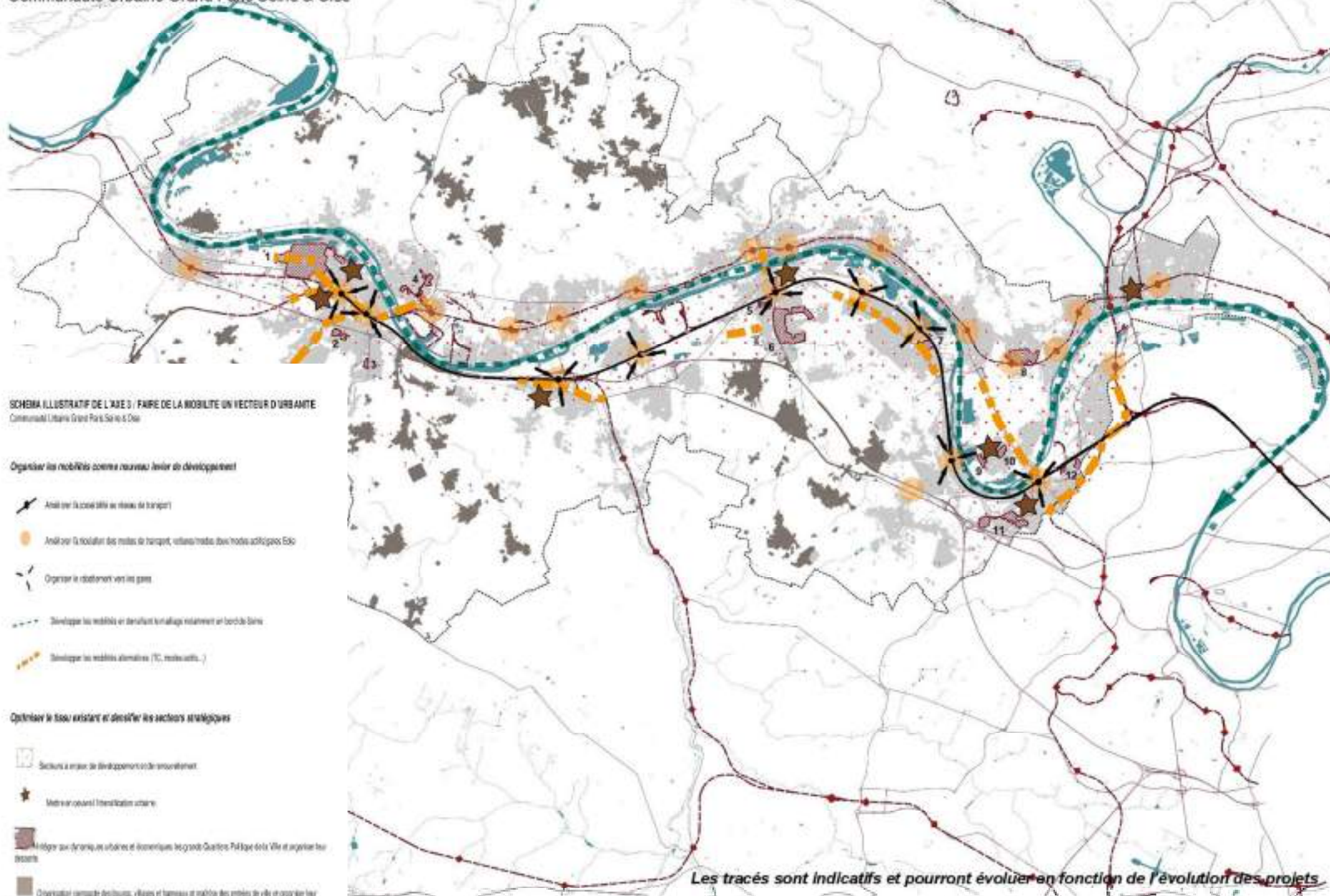
SCHEMA ILLUSTRATIF DE L'AXE 2 / TERRITOIRE ATTRACTIF

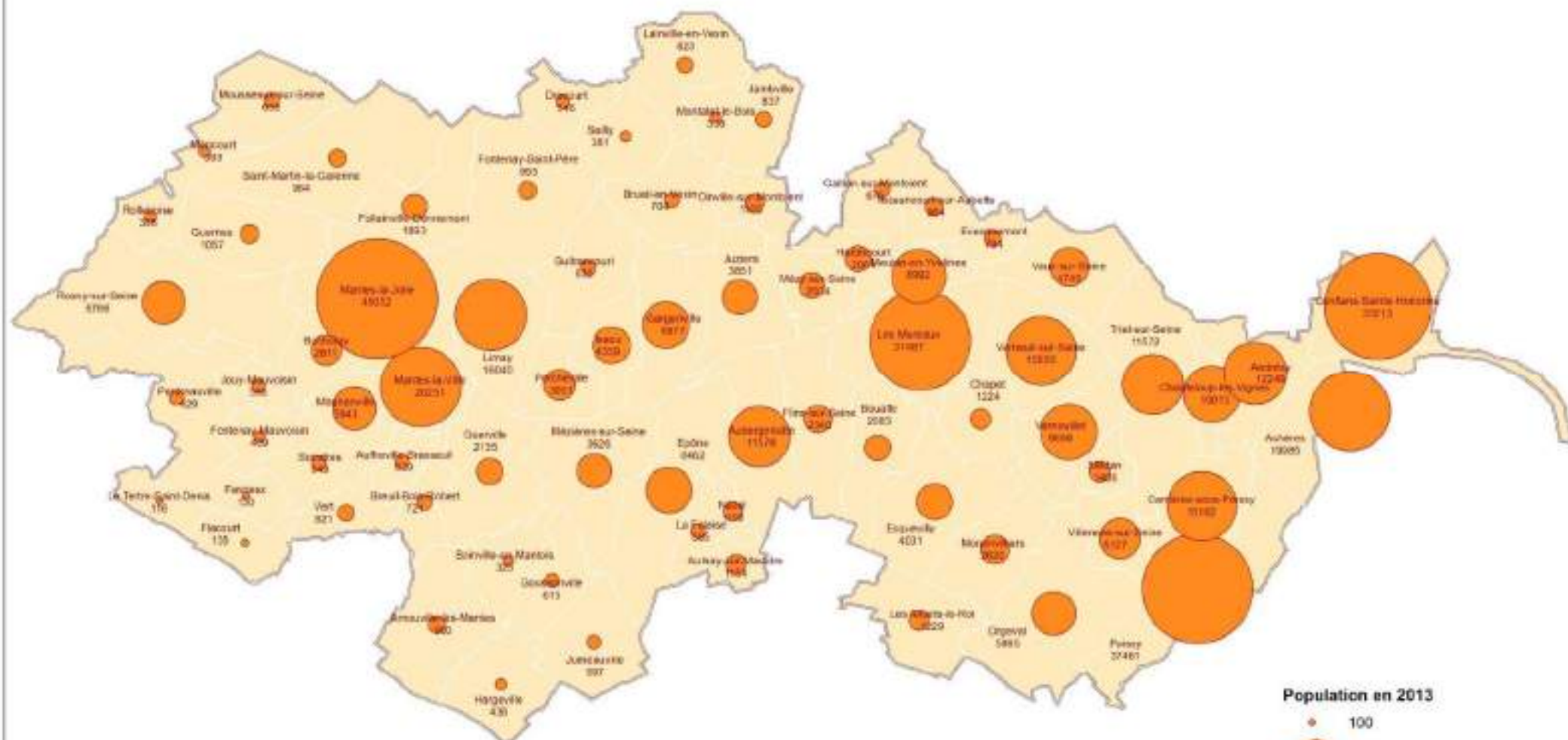
Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise



SCHEMA ILLUSTRATIF DE L'AXE 3 / FAIRE DE LA MOBILITE UN VECTEUR D'URBANITE

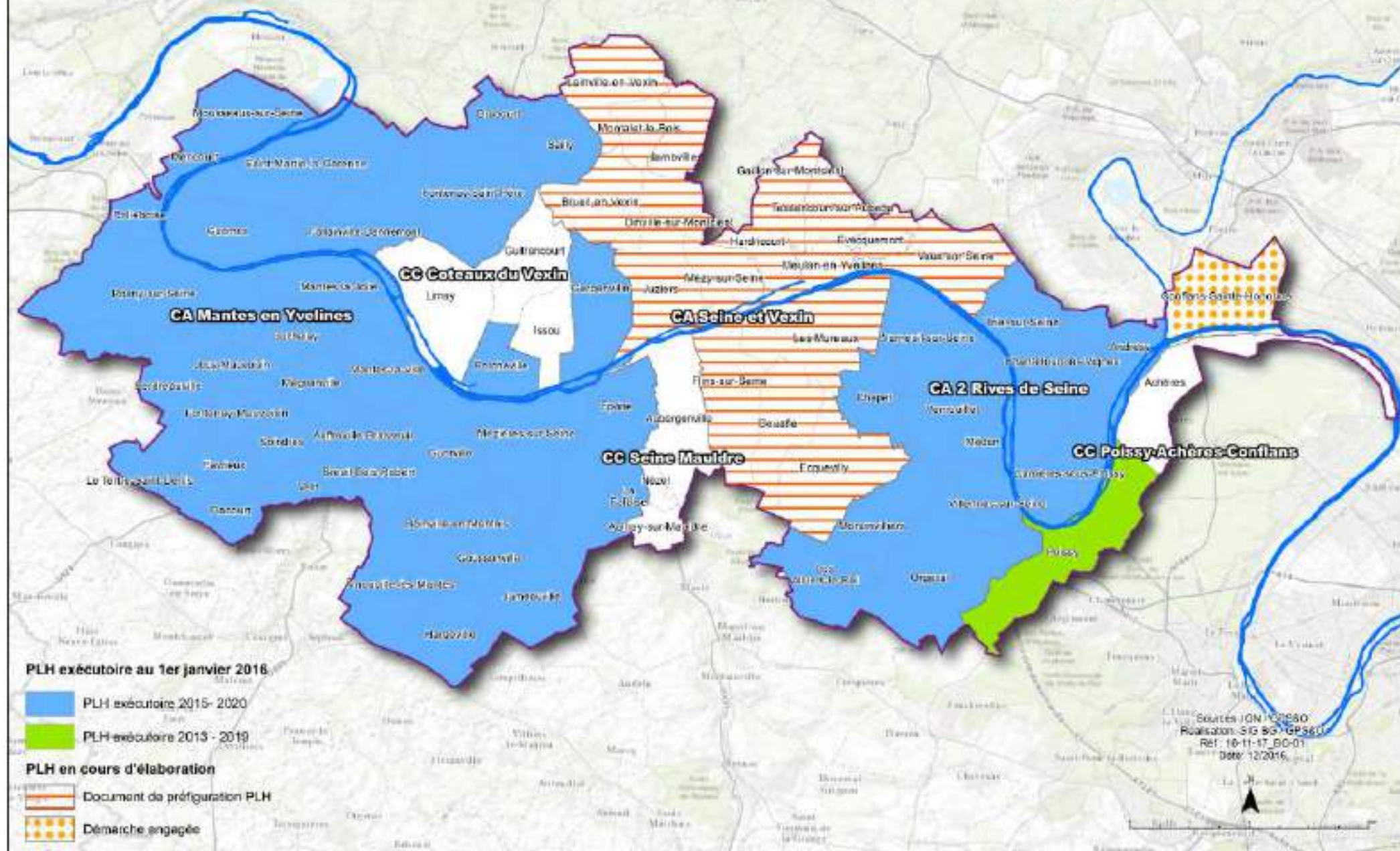
Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise



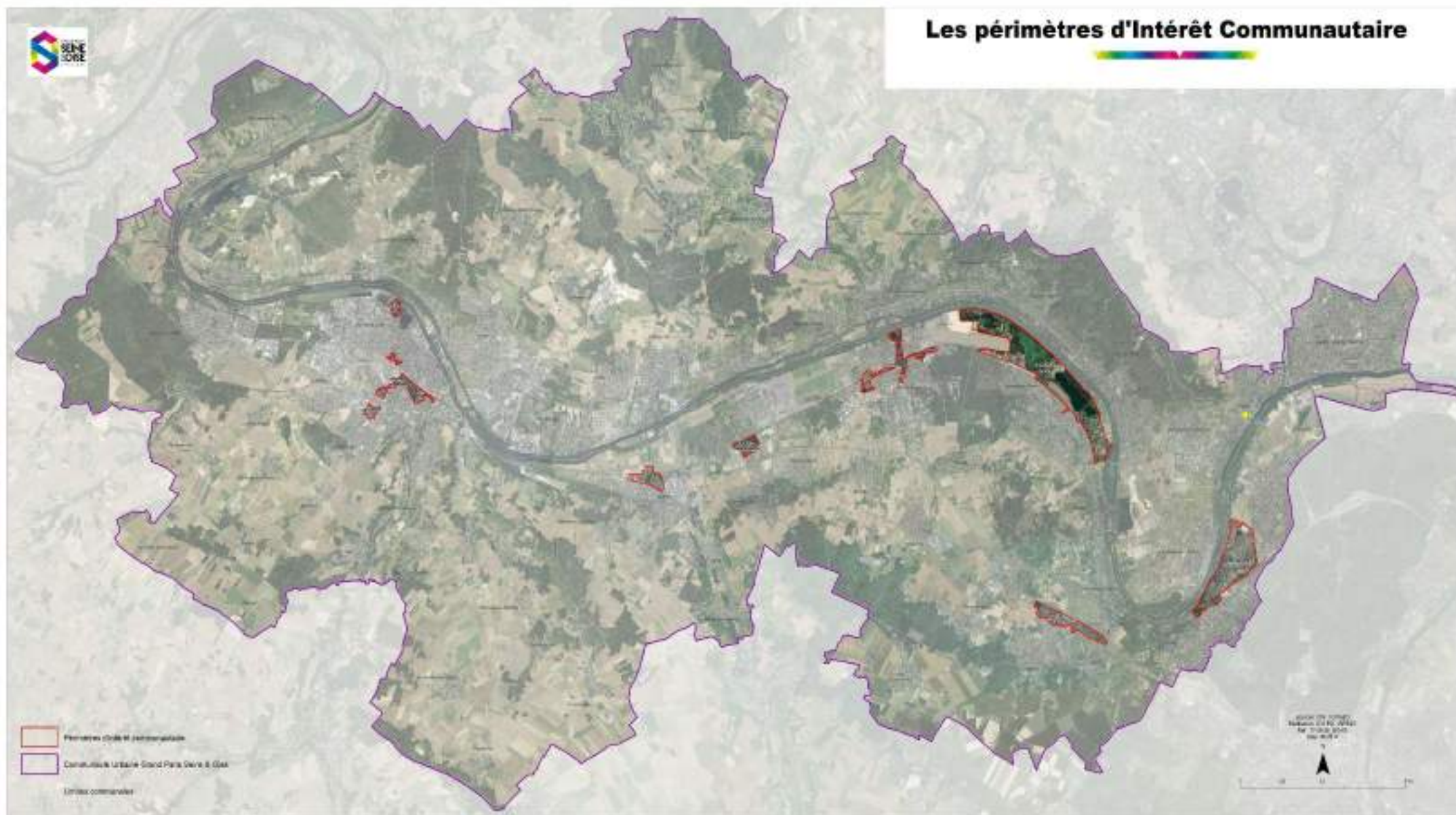
☐ Communauté Urbaine GPS&O

Sources: IGN / INSEE-AP, Évaluation principe 2013 / GPS&O
Révision: 910-C3 / GPS&O
Ref: 16-11-10_CG-02
Date: 11/2016

Politique de l'Habitat au 1er janvier 2016 : état et avancement



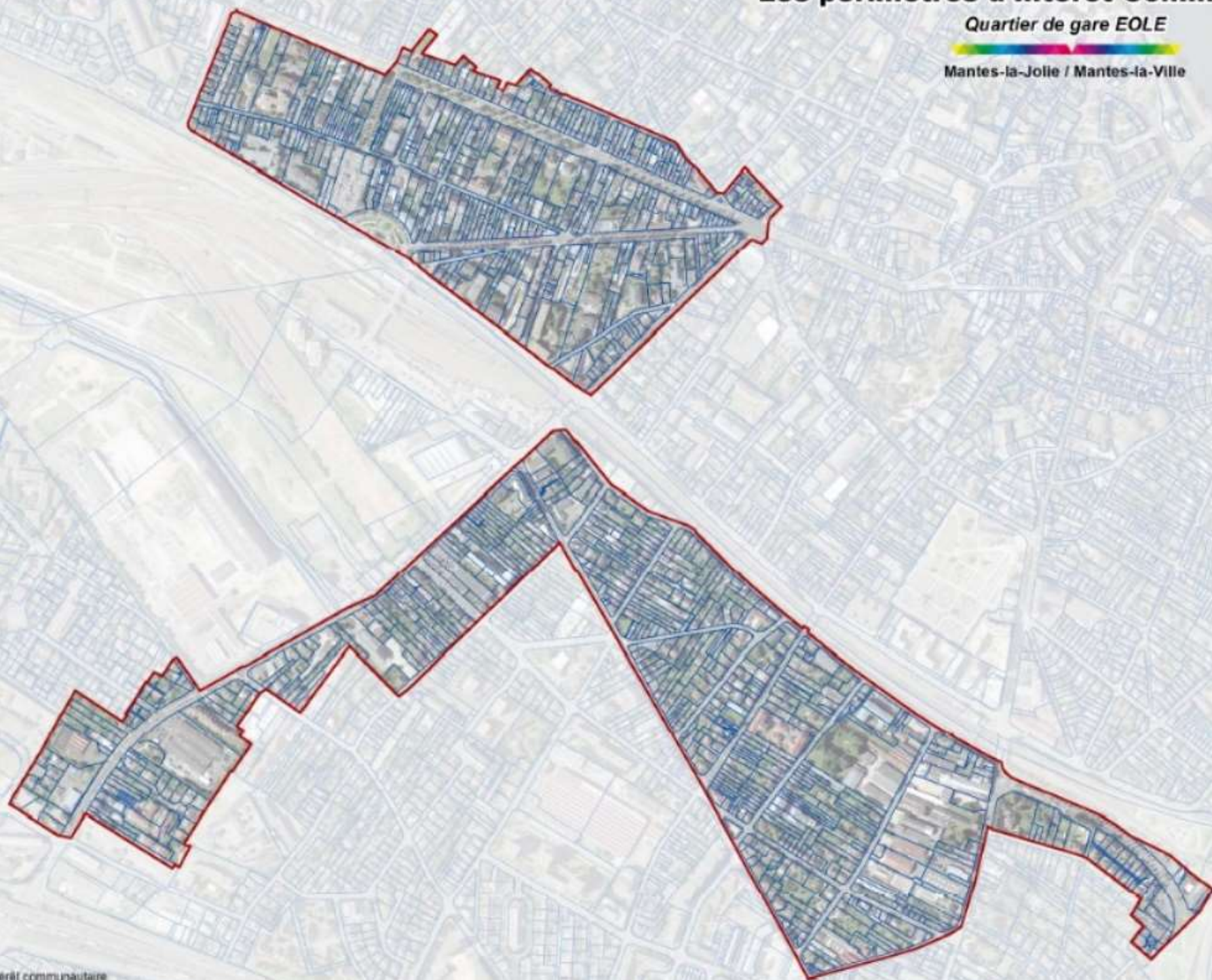
Annexe 5 : Les périmètres d'intérêt communautaire



Les périmètres d'Intérêt Communautaire

Quartier de gare EOLE

Mantes-la-Jolie / Mantres-la-Ville



Les périmètres d'Intérêt Communautaire

Quartier de gare EOLE

Epône / Mézières-sur-Seine

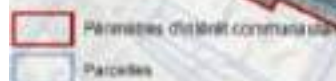




Les périmètres d'Intérêt Communautaire

Quartier de gare EOLE

Les Mureaux





Les périmètres d'Intérêt Communautaire

Quartier de gare EOLE



Verneuil-sur-Seine / Vernouillet

 Périmètres d'intérêt communautaire
 Parcelles

0 500 1 000

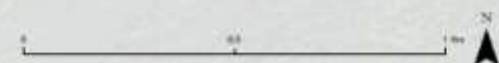
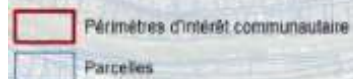
N
Source: IGN - GPDAD / IGN
Projet: SIA B01 / GPDAD
Ref: 17-03-27 - 815 MA - 164 08
Date: 05/2017



Les périmètres d'Intérêt Communautaire

Quartier de gare EOLE

Poissy / Carrières-sous-Poissy



Source: IGN / IGNAC / IGN
Fichier: BD CARTE / IGNAC
Ref: 15-10-21 BD CARTE
Date: 05/2017

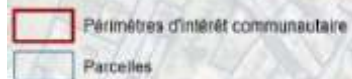


Les périmètres d'Intérêt Communautaire

Friche Dunlopillo



Mantes-la-Jolie



0 0,05 0,10 Km



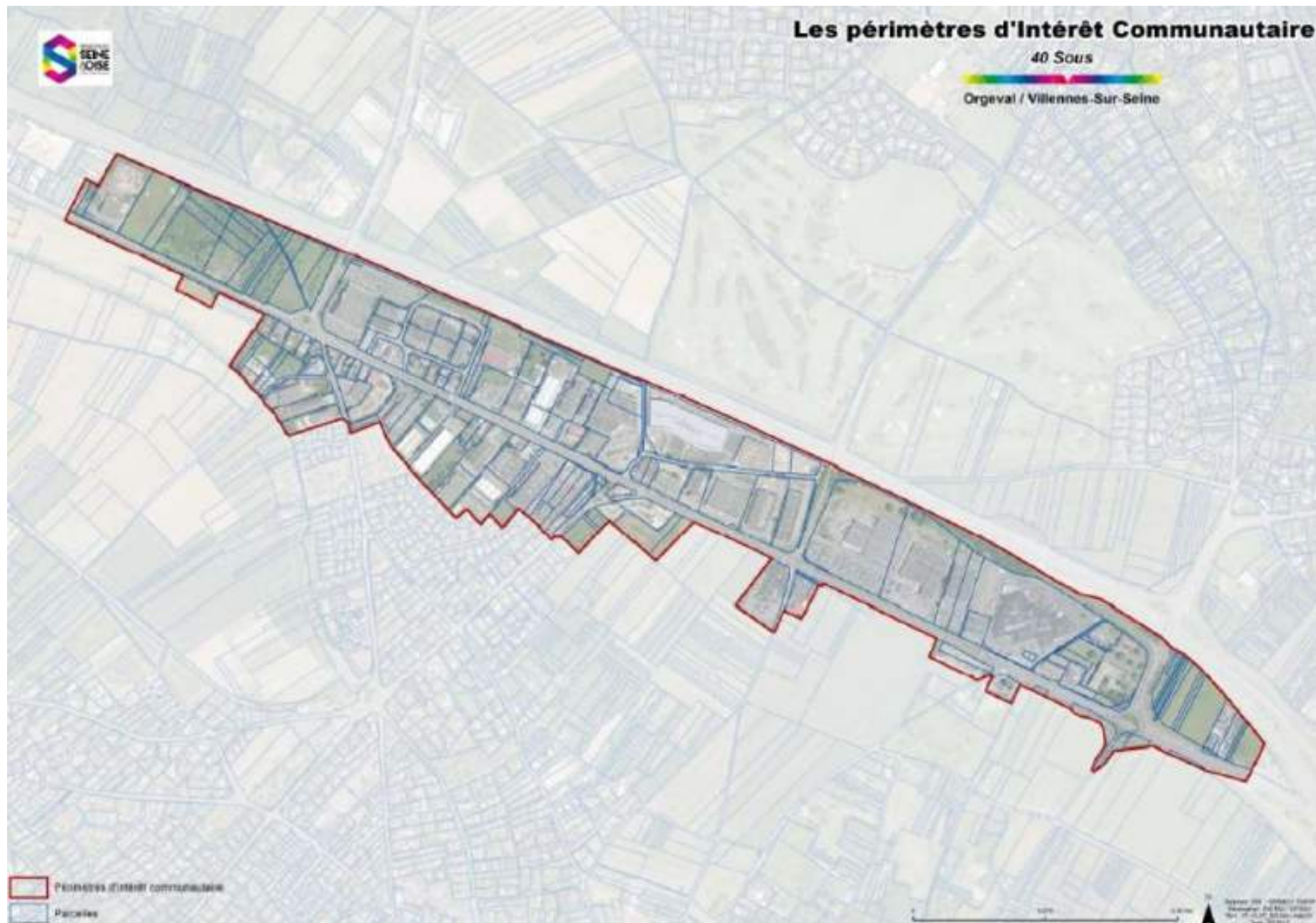
Sources : IGN / IGN / IGN / IGN
Mantelation : IGN / IGN / IGN / IGN
Date : 17-10-2017 (10 MAJ 2018)
Date : 08/2017



Les périmètres d'Intérêt Communautaire

40 Sous

Orgeval / Villennes-Sur-Seine

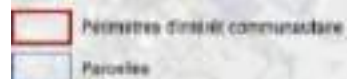


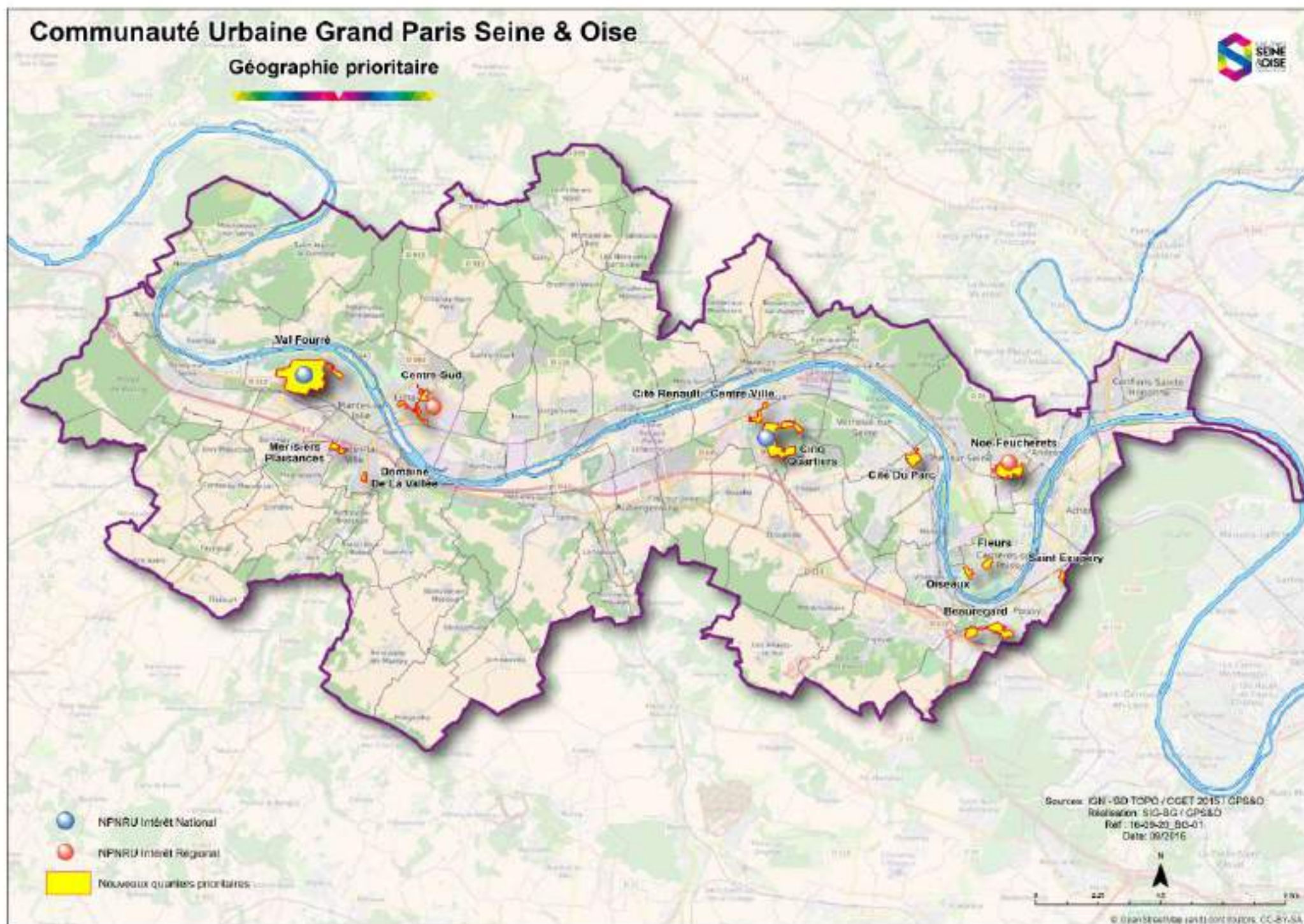


Les périmètres d'Intérêt Communautaire

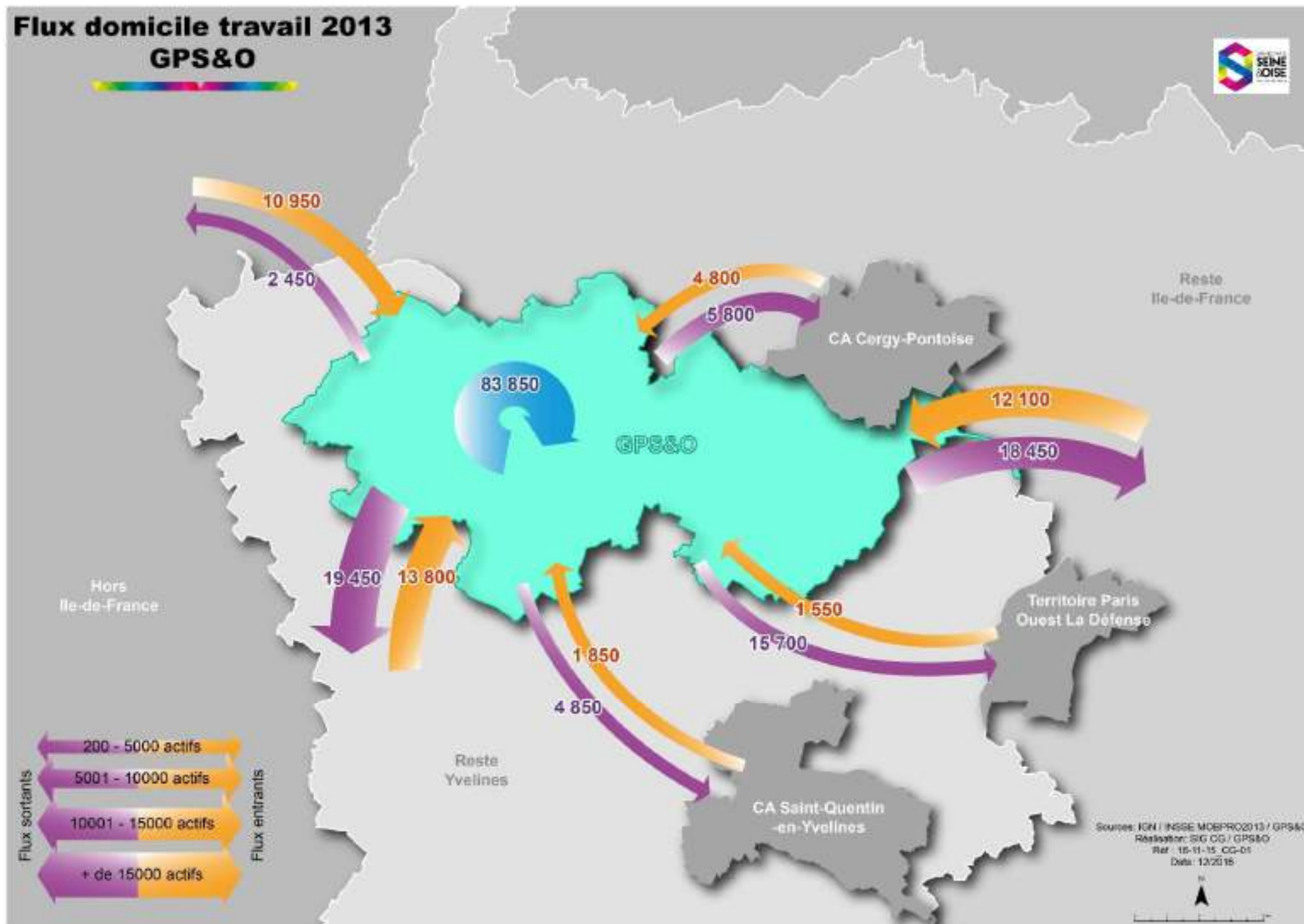
Secteur des Brosses

Magnanville / Mantes-la-Ville

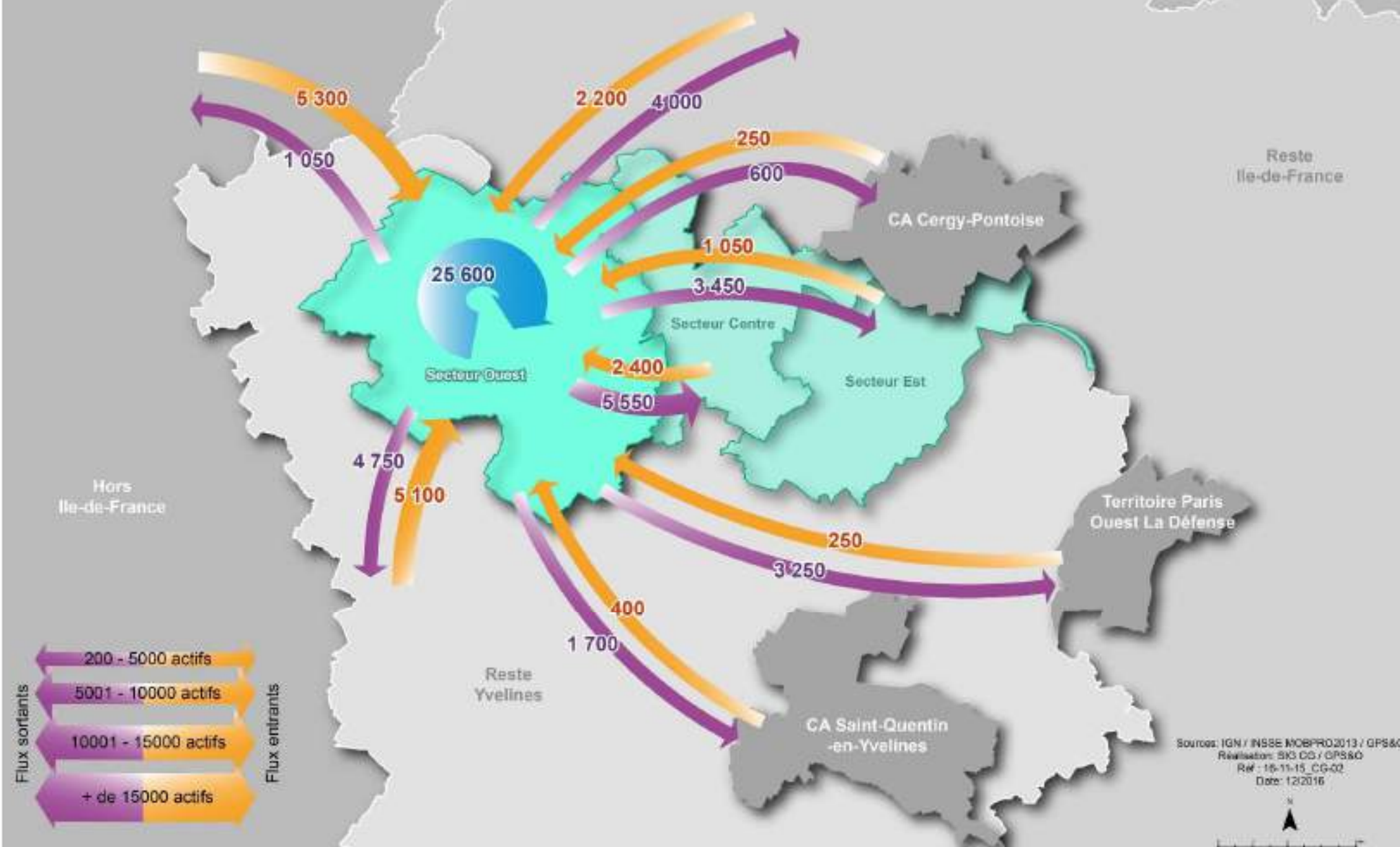




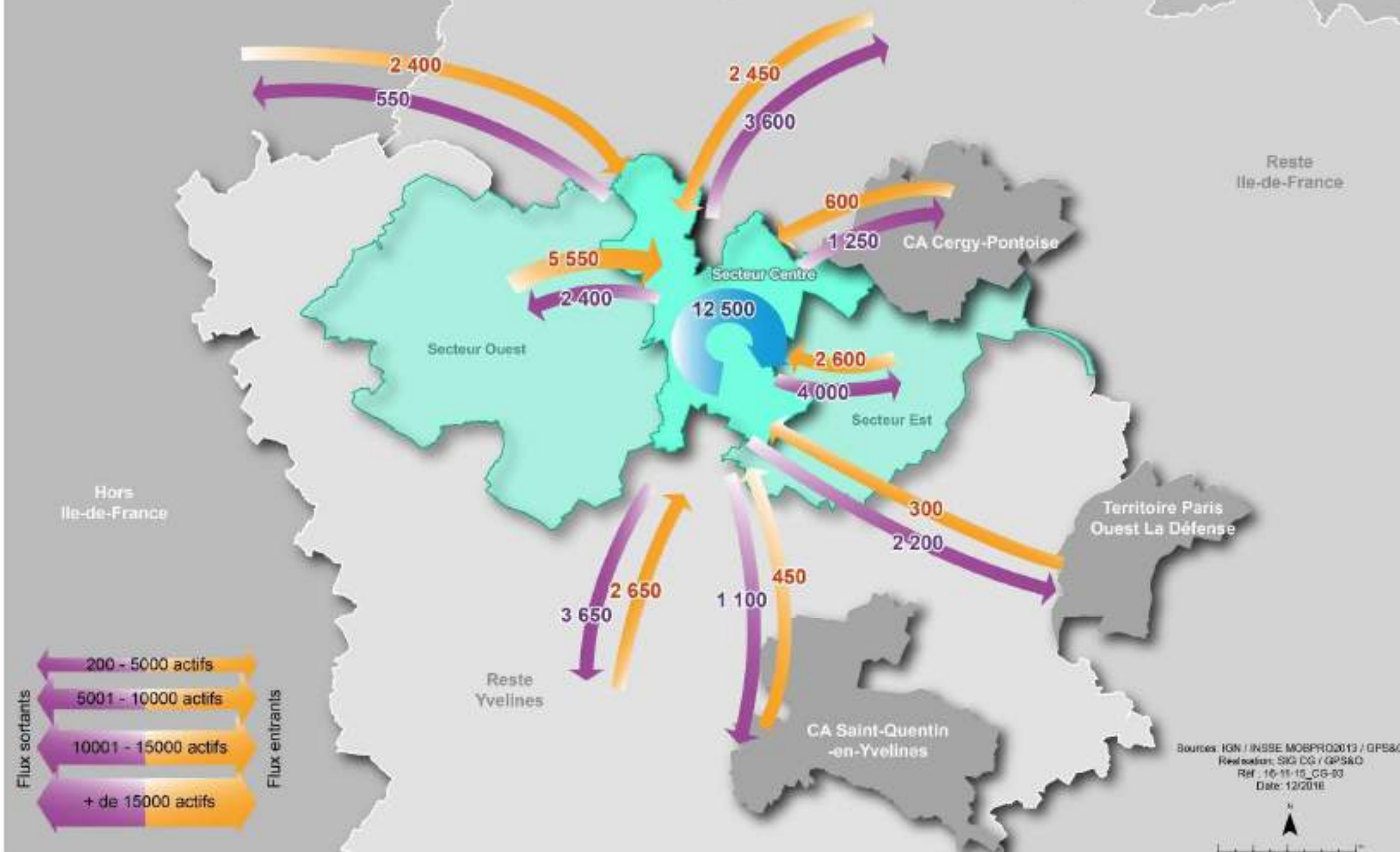
Annexe 7 : Flux pendulaires GPS&O (déclinés ensuite par secteur)



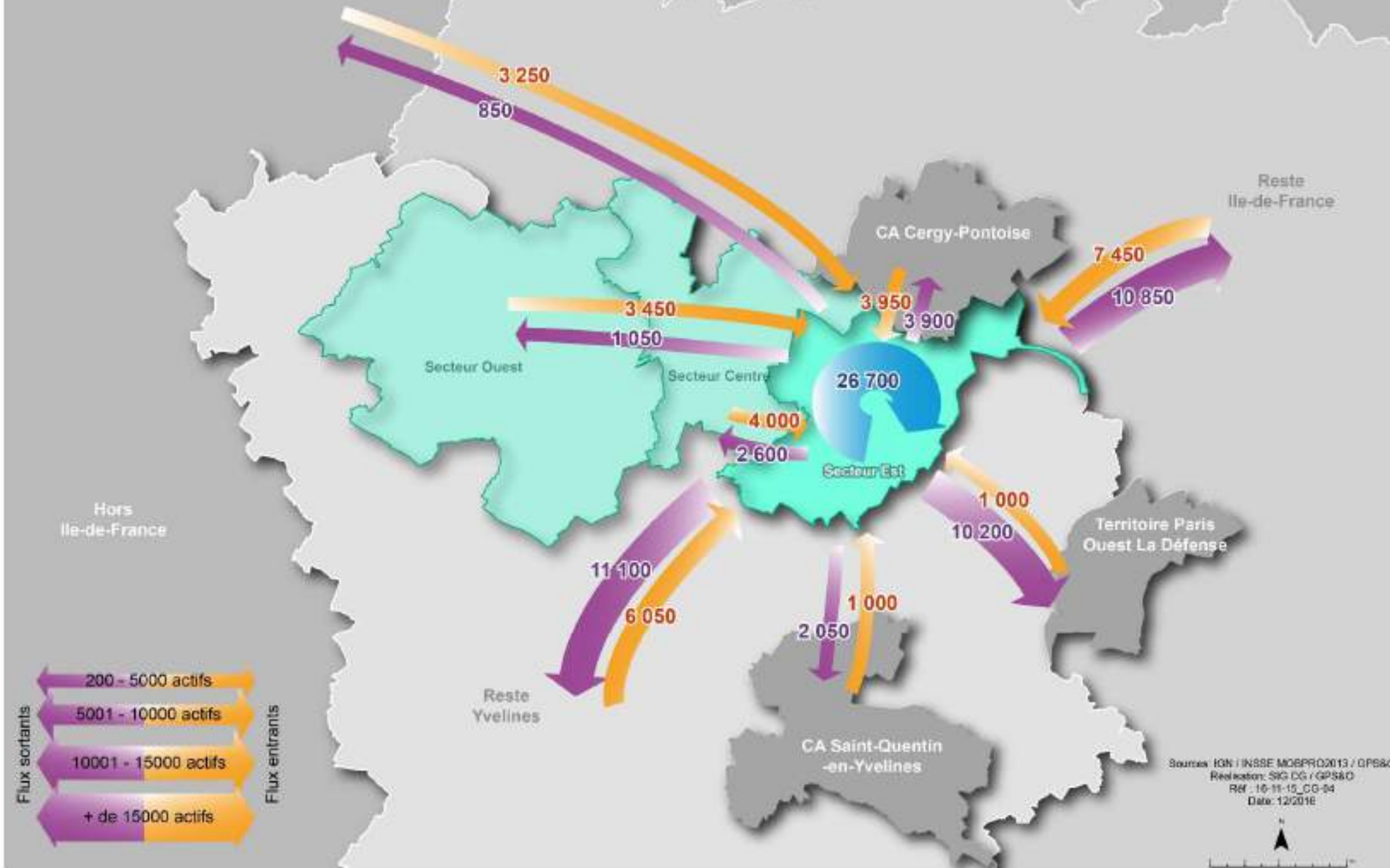
Flux domicile travail 2013 GPS&O - Secteur Ouest



Flux domicile travail 2013 GPS&O - Secteur Centre

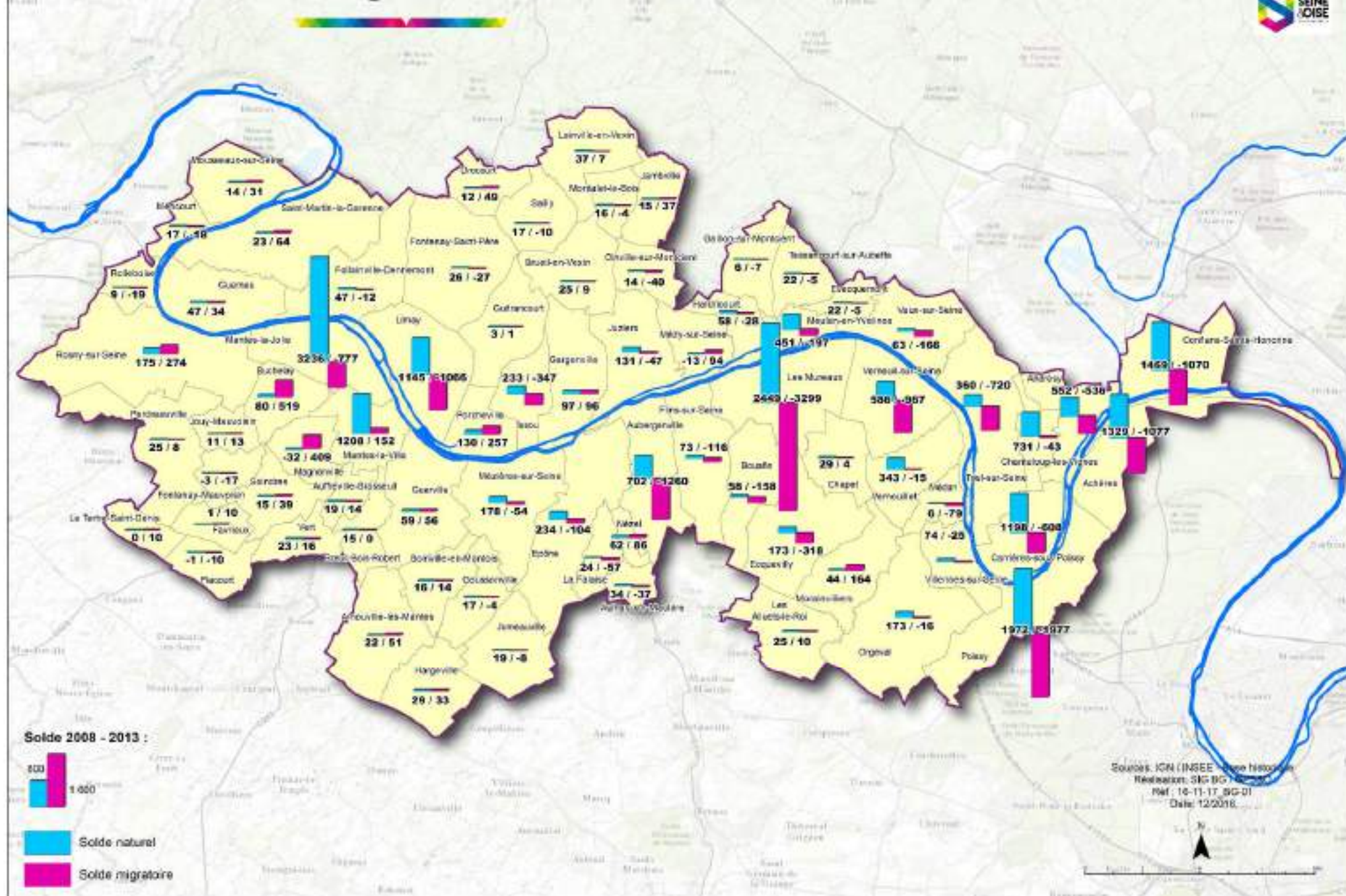


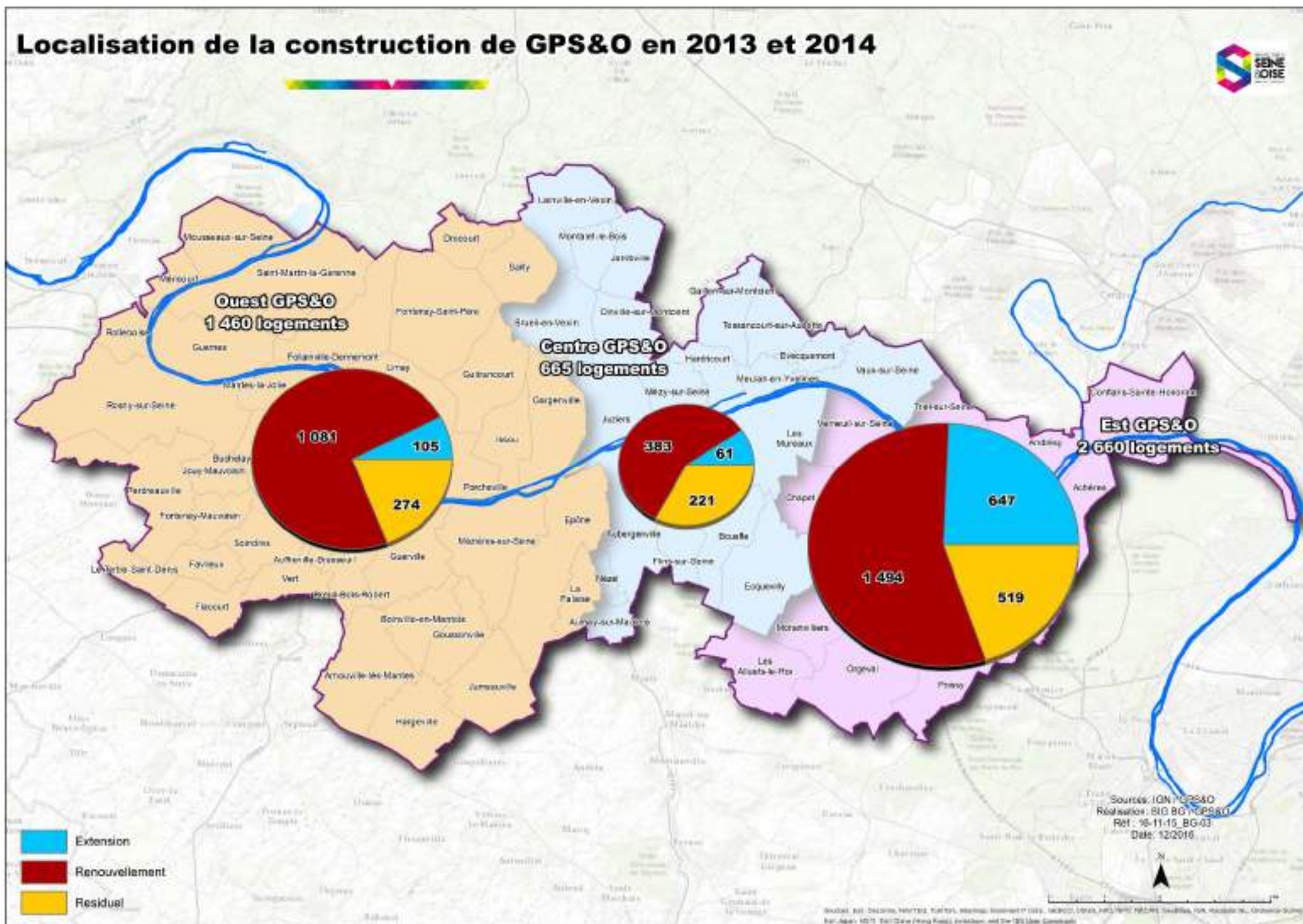
Flux domicile travail 2013 GPS&O - Secteur Est

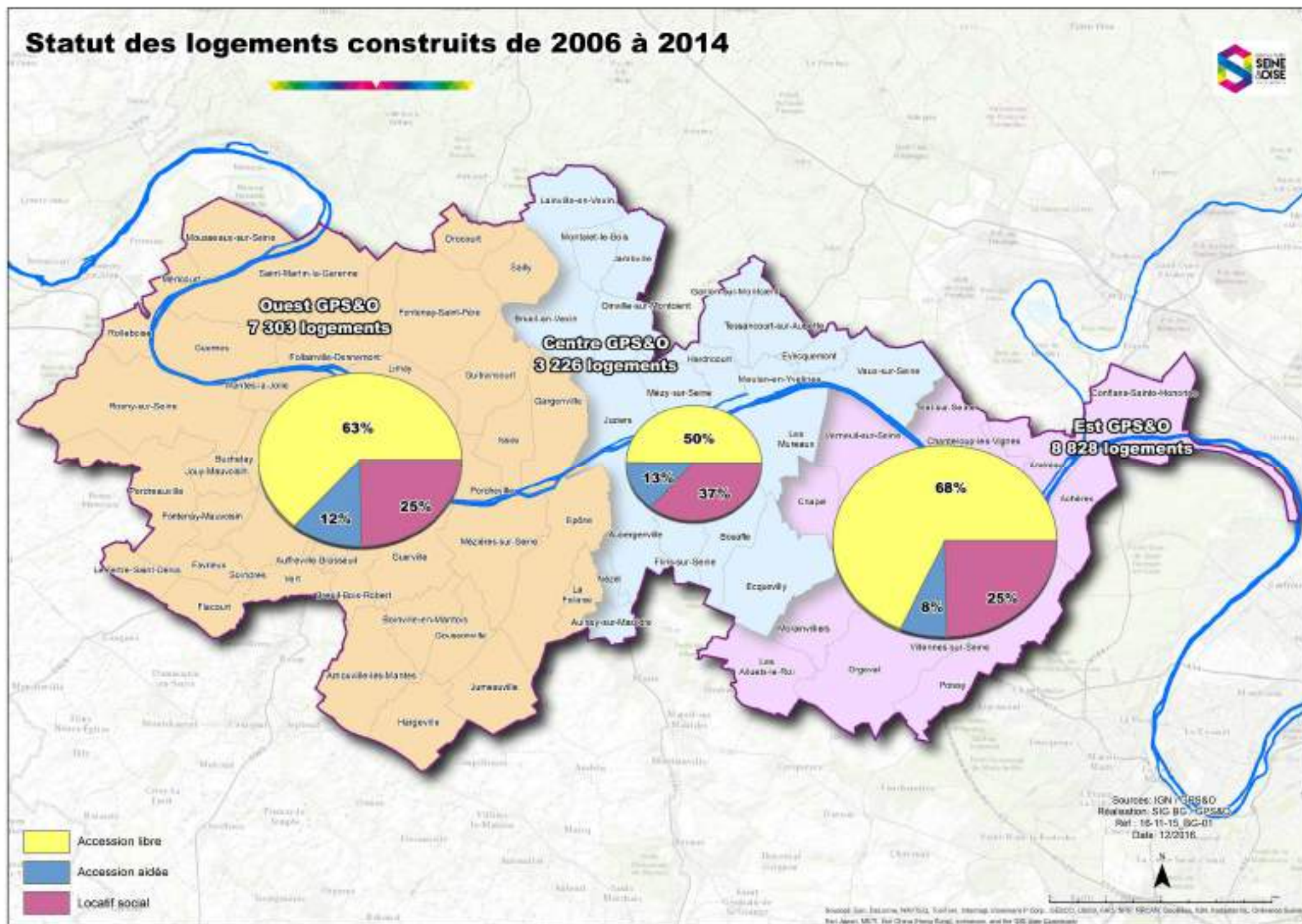


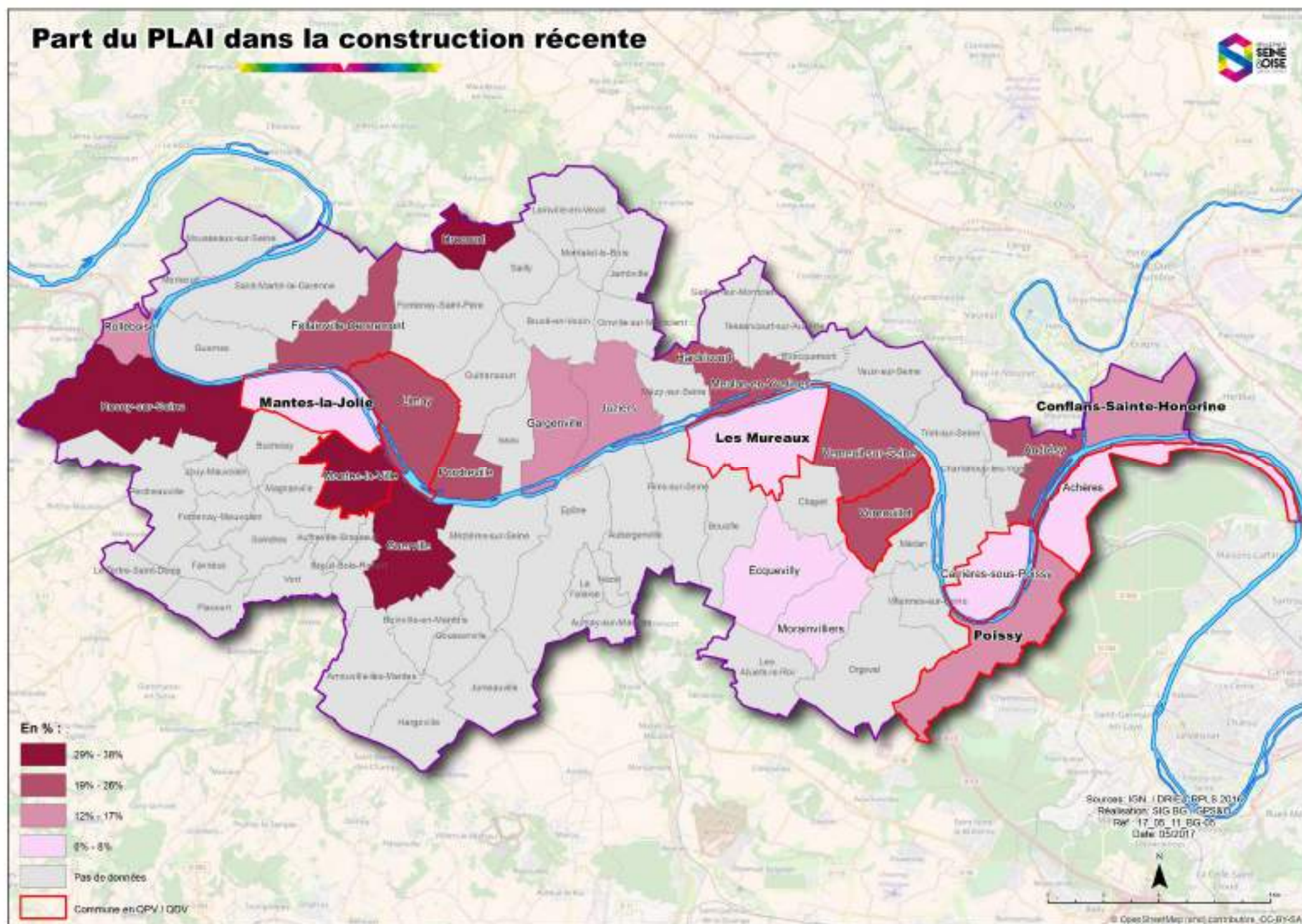


Solde naturel et migratoire de 2008 à 2013









Annexe 13 : Esquisses secteurs de mixité sociale

Règles de mixité sociale proposées à la suite d'un groupe de travail composé d'élus dans le cadre du PLUi (décembre 2017).
Celles-ci entreront en vigueur à l'approbation définitive du PLUi (2020).

Communes	Nombre de logements de l'opération	Part de logement locatif social attendue
Pour les 21 communes déficitaires au regard de la loi SRU, avec des objectifs gradués selon le poids du parc social	3-12 logements	50% de LLS (arrondi au chiffre inférieur)
	>12 logements	Pour les communes SRU < 12% → 50% de LLS (arrondi au chiffre inférieur)
		Pour les communes SRU entre 12% et 20% → 40% de LLS (arrondi au chiffre inférieur)
		Pour les communes SRU entre 20 et 25% LLS → 30% de LLS (arrondi au chiffre inférieur)
Pour les communes dont le taux SRU est situé entre 25 et 30%, à l'exception de celles ayant un QPV	>12 logements	30% de LLS (arrondi au chiffre inférieur)
Pour les communes entre 1200 et 1500 habitants et les communes exemptées	Entre 6 et 12 logements	50% de LLS (arrondi au chiffre inférieur)
	>12 logements	30% de LLS (arrondi au chiffre inférieur)



PLHi

PROGRAMME LOCAL
DE L'HABITAT
INTERCOMMUNAL

Construire ensemble
Grand Paris Seine & Oise



Le document d'orientations

CODRA[©] **CITÉMÉTRIE**



Table des matières

Préambule	4
1. Contribuer à l'effort régional de production de logements, en veillant au développement équilibré et durable du territoire	9
A. Une démarche itérative de la définition de la politique de l'habitat, en lien avec l'élaboration concomitante de plusieurs documents cadres	9
B. Des objectifs de production largement encadrés par la loi et des documents cadres	10
C. Autoriser 2300 logements par an pour répondre aux différents besoins (cf tableaux détaillés en annexe)	13
D. Proposer une offre nouvelle diversifiée pour répondre à la diversité des besoins	24
E. Des conditions à réunir pour maintenir et encadrer ce niveau de production.....	28
2. Agir pour un parc social attractif.....	33
A. Les objectifs de production 2018-2023 en logement locatif social.....	33
En synthèse par profil de communes.....	41
Simulation du parc social à l'issue du PLHi.....	41
B. La définition et la mise en œuvre de la gestion intercommunale de la demande et des attributions au sein du parc social : le volet complémentaire de la stratégie de (re) déploiement de l'offre sociale	43
3. Prévenir la dévalorisation du parc privé (notamment des copropriétés), renforcer son amélioration et lutter contre l'habitat indigne.....	44
A. Accroître l'efficacité énergétique du parc privé ancien	45
B. Coordonner la lutte contre l'habitat indigne sur l'ensemble du territoire	45
C. Les copropriétés fragiles : prévenir leur dégradation	46
4. Contribuer aux réponses aux besoins spécifiques en logements	47
A. Participer à l'évolution des besoins concernant l'hébergement d'urgence, d'insertion et le logement adapté	47
B. Apporter des réponses possibles pour les jeunes, dans toute leur diversité	48
C. En lien avec les partenaires compétents, coordonner les réponses pour le vieillissement et la perte d'autonomie sur le territoire.....	48
D. Apporter des solutions multiples aux besoins de stationnement et de logement des gens du voyage.....	49

5. Les conditions de réussite du PLHi : pilotage transversal, animation, observation.....	50
A. En interne, faire fructifier les compétences existantes.....	50
B. Asseoir l’organisation de travail politique et technique avec les soixante-treize communes.....	50
C. Encourager l’investissement des partenaires aux côtés de la Communauté urbaine	51
D. Observer pour conseiller	51
6. Annexe : Synthèse de la programmation par commune*.....	52
Annexe : Taux SRU au 01/01/2017.....	55

Préambule

La Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise (GPS&O), créée le 1^{er} janvier 2016 a initié l'élaboration de son PLHi en mai 2016, en parallèle de celle du PLUi et de la définition de son projet de territoire à horizon 2030. Les élus de cette récente organisation travaillent donc actuellement à la définition des ambitions pour ce territoire et à la structuration des outils pour concrétiser le futur projet.

Étape fondatrice autant qu'occasion unique, l'écriture concomitante du PLHi et du PLUi permet l'affirmation de la stratégie d'aménagement du territoire et une complémentarité étroite des outils pour une plus grande opérationnalité dans la durée. Ainsi, ce premier PLHi est considéré comme un socle qui pose les ancrages de l'ambition politique et affirme la volonté locale de participer à l'effort francilien en faveur de l'amélioration des conditions de logements des ménages. Ce dernier objectif tient en effet particulièrement à cœur aux élus du territoire, qui œuvrent également fortement pour conforter la situation de l'emploi sur le territoire et améliorer le cadre de vie, qu'il s'agisse du renforcement de la desserte en transports en commun, la préservation des espaces naturels et agricoles....

Spécifiquement sur le volet habitat, le diagnostic du PLHi a souligné le caractère fragmenté du territoire, avec des logiques de marché différentes selon les secteurs Est/Centre/Ouest, des contrastes d'attractivité et des inégalités sociales parfois fortes. L'un des enjeux sera donc de favoriser un développement équilibré du territoire de GPS&O, en tenant compte des spécificités locales et en veillant à réduire les déséquilibres territoriaux.

GPS&O est un territoire moteur de la construction francilienne : 2 290 logements sont construits annuellement depuis 2006, soit 3% de la production francilienne. Les élus s'inscrivent dans cette dynamique de production de logements, tout en s'organisant pour prioriser le développement résidentiel dans certains secteurs, afin de garantir une gestion durable du territoire. Ainsi les outils de planification que sont le PLUi et le PLHi sont envisagés autant comme des leviers à la production que des outils de régulation.

Le volume de construction du PLHi est encadré par le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement. Celui-ci fixe au territoire une production annuelle de 2 300 logements autorisés, dont 870 logements locatifs sociaux à minima. Sur la période 2018-2023, il a été identifié un volume de 2 600 logements susceptibles d'être annuellement autorisés, correspondant à une capacité de production en secteurs de projets importante sur le territoire, avec de nombreuses opérations parfois engagées de longue date. Il s'agit bien d'un potentiel d'autorisations délivrables sur la durée du programme, tel qu'il résulte du recensement des projets communaux. Ce recensement n'intègre pas la production en diffus estimée à 600 logements par an environ.

Les élus de la Communauté Urbaine GPS&O retiennent l'objectif de 2 300 logements autorisés annuellement, conformément au SRHH, cette production devant se faire sous conditions.

Les impacts de ce développement résidentiel important doivent être reconnus et pris en compte par les acteurs, au premier rang desquels l'État. Il faut rappeler que le taux d'emploi s'est dégradé ces dernières années (0,66 en 2013), que le caractère résidentiel du territoire s'est renforcé et avec lui les migrations pendulaires. Conscients de la nécessité d'apporter des réponses à la crise francilienne du logement, les élus s'engagent à poursuivre le renforcement de l'offre de logements sur leur territoire mais souhaitent que tous les efforts soient faits pour que les conditions de vie des ménages, actuels et futurs, soient garanties. Cela signifie agir collectivement pour le développement économique du territoire et pour le renforcement de sa desserte en transports en commun. Cela signifie enfin maintenir un engagement de l'État en faveur du logement. En effet, les élus de la Communauté Urbaine sont, dans le contexte de réformes du financement du logement social notamment, inquiets des évolutions de la politique nationale du logement, de nature à remettre en cause les efforts locaux pour accompagner l'accueil de nouveaux ménages, permettre la réalisation des parcours résidentiels sur le territoire sans accroître la durée des déplacements domicile-travail, améliorer les conditions de logements des ménages....

En matière de production locative sociale, l'engagement pris par la Communauté Urbaine et les communes est à souligner. En effet, le territoire compte actuellement 28% de logements locatifs sociaux et la production récente a représenté 28% de la construction neuve ces dernières années. La priorité pour ce PLHi est de tendre vers l'atteinte des objectifs SRU dans les 21 communes déficitaires et permettre ainsi un rééquilibrage territorial de l'offre en logement social, quatre projets de rénovation urbaine étant par ailleurs engagés sur le territoire. Néanmoins, le développement de l'offre locative sociale ne saurait se faire dans la précipitation. Il doit avant tout respecter une logique d'intégration urbaine et territoriale. Les communes déficitaires, en lien avec La Communauté Urbaine, s'attacheront à rechercher les opportunités et outils pertinents (mise en place de secteurs de mixité sociale ambitieux, recherche de disponibilités foncières prioritairement dans le tissu existant ...) pour renforcer l'offre locative sociale. En retour, il est attendu de l'État une position ouverte, qui prenne en compte l'intérêt global des territoires.

ELEMENTS SAILLANTS DU DIAGNOSTIC	ENJEUX IDENTIFIES	ORIENTATIONS DU PLHI
• Environ 2 300 logements mis en chantier chaque année depuis 10 ans • Une dégradation du taux d'emploi (0,66 en 2013) • Des conditions de mobilisation du foncier parfois difficile dans certaines communes, notamment celles en rattrapage SRU	• Poursuivre le développement résidentiel conformément à l'objectif fixé par l'Etat de 2 300 logements autorisés par an, de manière à répondre aux besoins en logements locaux et participer à l'effort de construction nécessaire en Ile-de-France, • Privilégier les emplacements stratégiques (périmètre d'intérêt communautaire, pôles gare, centralités existantes) pour la construction neuve et limiter au maximum l'étalement urbain, en articulation avec le PLUI • Accompagner la croissance démographique induite en renforçant l'offre de transports, d'équipements et d'emploi • Assurer un développement équilibré du territoire, notamment entre les deux rives • Etablir une stratégie foncière pour accompagner les communes dans la mobilisation de leurs potentiels • Promouvoir une production adaptée aux besoins des ménages	Contribuer à l'effort régional de production de logements, en veillant au développement équilibré et durable du territoire
• Un écart croissant entre les revenus des ménages et les prix des logements • 76% des habitants de GPS&O éligibles au parc social • 11% d'accession aidée (hors PTZ) produit depuis 2006, grâce aux secteurs de TVA réduite • 2% de locatif intermédiaire produit depuis 2006 mais des niveaux de loyers inadaptés (hormis dans le secteur Est)	• Organiser la production d'une offre en accession à prix maîtrisés • S'appuyer sur les secteurs de TVA réduite, mais aussi développer ponctuellement le PSLA • Proposer une offre locative intermédiaire à des niveaux de loyers adaptés en fonction des besoins sur le territoire	Contribuer aux parcours résidentiels en proposant une offre adaptée aux ménages aux revenus intermédiaires
• 42 761 logements sociaux en 2015, soit 28% des résidences principales gérés par une trentaine d'organismes • 21 communes en situation de rattrapage SRU • Plus de 15 000 demandes en logement social • 13 QPV, 4 communes concernées par le NPNRU et un volume compris entre 300 et 800 logements prévus à la démolition (sous réserve des études liées au protocole de préfiguration en cours) • 28% de logements locatifs sociaux dans la production neuve sur 2012-2015	• Renforcer et redéployer l'offre en logements locatifs sociaux sur le territoire afin d'améliorer la cohésion sociale et territoriale • Assurer le rattrapage en logement social dans les 21 communes déficitaires, • Poursuivre la stratégie de renouvellement urbain à l'échelle du territoire, en conduisant les deux Nouveaux Projets de rénovation urbaine d'intérêt national (Mantes-la-Jolie, Les Mureaux) et les deux projets d'intérêt régional (Limay et Chanteloup-les-Vignes)	Agir pour un parc social attractif

- 10,4% des attributions hors QPV à GPS&O se font au profit de ménages du 1er quartile en 2016 (255 attributions). En 2017, 12.3% des attributions hors QPV se sont faites au profit de ménages du 1^{er} quartile (soit 305 attributions).
- 84% des attributions aux ménages autres que ceux du 1er quartile se sont faites en QPV en 2016. L'année suivante, 80.4% des attributions aux ménages autres que ceux du 1^{er} quartile se sont faites en QPV.

- Un parc privé ancien potentiellement énergivore : 43% construit avant la première réglementation thermique de 1975, un risque de précarité énergétique plus élevé en Seine-Aval
- Des situations de précarité : 78% des ménages du parc privé éligibles au logement social, 43% des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah (dont 28% sous les plafonds très modestes »
- Des objectifs de réhabilitation fixés dans le projet de SRHH : 1 900 logements individuels par an et 600 logements collectifs par an concernant le parc privé)
- Des copropriétés potentiellement fragiles ou dégradés : près de 400 copropriétés identifiées par l'Anah (famille D), soit 15% des copropriétés de la CU. Les 2/3 des copropriétés potentiellement fragiles se concentre dans 5 communes. Des problématiques identifiées sur les copropriétés récentes issues du PNRU (copropriétés majoritairement locatives)

- 28% des ménages ont des ressources inférieures aux plafonds de ressource PLA-I et des situations complexes face au logement sont identifiées
- Un territoire jeune (indice de jeunesse à 1,48 en 2013), mais vieillissant
- De nombreuses solutions en logement déjà existantes pour les personnes âgées
- 96 places réparties en six aires d'accueil

- Poursuivre les projets de renouvellement urbain en quartier politique de la ville, à l'instar de Beauregard (Poissy), le Parc (Vernouillet), et les projets de réhabilitation.
- Soutenir l'amélioration énergétique du patrimoine social
- Mettre en œuvre la gestion intercommunale de la demande ainsi que la stratégie d'attribution intercommunale

- Lutter contre la précarité énergétique et accroître l'efficacité énergétique du parc ancien
- Identifier et accompagner les copropriétés fragiles et en difficulté à l'échelle du territoire
- Lutter contre l'habitat indigne

- S'inscrire dans la dynamique départementale et régionale de réponse aux besoins des plus démunis
- Accompagner la transformation de trois foyers de travailleurs migrants à Mantes-la-Jolie
- Contribuer au maintien à domicile des personnes âgées et des personnes à mobilité réduite
- En lien avec les partenaires compétents, participer au développement de l'offre nouvelle pour les seniors
- Permettre le parcours résidentiel des jeunes dans toute leur diversité sur le territoire de GPS&O

Prévenir la dévalorisation du parc privé, renforcer son amélioration et lutter contre l'habitat indigne

En lien avec les partenaires compétents, cordonner les réponses aux besoins spécifiques en logements

- 5 foyers de travailleurs migrants non transformés en résidence sociale sur le territoire pour 1 080 places

- Une Communauté Urbaine constituée de communes au profil hétérogène
- Une culture historique de l'habitat et des collaborations déjà structurées
- Des outils d'observation et d'évaluation existants depuis une décennie

- Se mettre en conformité avec le schéma départemental d'accueil des gens du voyage en réalisant 33 places d'accueil des gens du voyage et une aire de grand passage de 150 places
- Apporter des réponses aux besoins de sédentarisation des gens du voyage
- Organiser les modalités de travail avec les communes pour garantir une mission d'appui et de conseil au montage d'opération
- Construire et animer les partenariats au service de la réussite des objectifs fixés dans le PLHi
- Relancer le dispositif qualitatif d'observation et d'évaluation de la stratégie habitat,

Piloter, animer la mise en œuvre du PLHi pour en assurer la réussite, en s'appuyant notamment sur les outils d'observation existants.

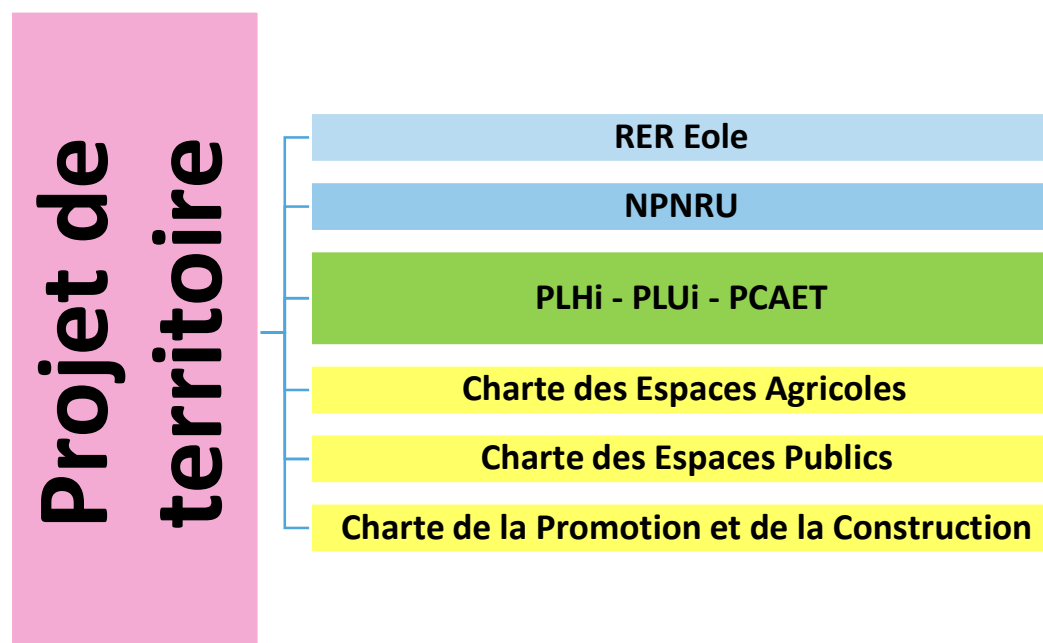
1. Contribuer à l'effort régional de production de logements, en veillant au développement équilibré et durable du territoire

A. Une démarche itérative de la définition de la politique de l'habitat, en lien avec l'élaboration concomitante de plusieurs documents cadres

L'élaboration du PLHi de GPS&O participe à la définition du projet de territoire de la Communauté Urbaine autour d'une vision transversale des enjeux de développement territorial.

Le PLUi poursuit trois axes : valoriser la ville paysage, devenir un pôle économique d'Ile -de France et faire de la mobilité un vecteur d'urbanité. Pour se faire, il poursuit notamment les objectifs suivants : modérer la consommation d'espaces agricoles et naturels et lutter contre l'étalement urbain, favoriser une intensification urbaine dans les futurs quartiers gares qui accueilleront EOLE, les centralités existantes et limiter les extensions en dehors du tissu urbain existant. Le PLHi s'inscrit pleinement dans cette logique.

Le PLHi s'articule également avec le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) en cours d'élaboration, dans un souci d'approche environnementale de la production en logement et d'anticipation des prochaines évolutions des réglementations thermiques.



B. Des objectifs de production largement encadrés par la loi et des documents cadres

- La loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris

La loi relative au Grand Paris fixe un objectif de production en Ile-de-France de 70 000 logements par an. Une territorialisation de cet objectif a été définie. Pour les Yvelines, les objectifs ont été fixés à 9 200 logements par an, dont 2 300 logements autorisés annuellement pour Grand Paris Seine et Oise.

- La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 dite Solidarité et Renouvellement Urbain et la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

Les objectifs de productions en logement social sont notamment encadrés par la loi SRU complétée par la loi ALUR, qui fixent le seuil minimal de logements sociaux à 25% des résidences principales dans les communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants. Les types de financement à respecter sont également fixés par la loi : minimum 30% de PLAI et maximum 30% de PLS (maximum de 20% de PLS pour les communes dont le taux de logements locatifs sociaux est inférieur à 10% et carencées).

Les communes en situation de rattrapage de l'ex-Communauté d'agglomération Seine et Vexin (Bouafle, Flins, Hardricourt, Juziers, Mézy-sur-Seine, Vaux-sur-Seine) étaient assujetties jusqu'à fin 2016 à une dérogation de 20% de logements sociaux. L'abrogation récente de ce taux (de 20 à 25%, consécutif de la création de la Communauté Urbaine) est une difficulté supplémentaire pour ces communes.

- La loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 Relative à l'Égalité et la Citoyenneté

La loi Égalité et Citoyenneté (LEC) du 27 janvier 2017 portant sur la mixité et l'égalité des chances dans l'habitat prévoit l'amélioration de l'équité et de la gouvernance territoriale des attributions de logements sociaux dans le prolongement des dispositions de la loi ALUR portant sur la gestion de la demande, par la mise en place d'une politique intercommunale des attributions, par une meilleure répartition de l'offre en logement social sur les territoires, et par le développement de stratégies foncières. Elle indique notamment que 25% des attributions suivies de baux signés, réalisées hors QPV soient destinées au 25% des ménages demandeurs relevant du premier quartile, à savoir 9 126€ par unité de consommation en 2017, et que 25% des attributions au global soient dédiées aux demandes prioritaires. Cela signifie que la production d'une offre sociale à bas, voire très bas loyer soit renforcée dans les communes ayant un parc social peu développé ou comportant peu de PLA-I. Un effort de production en direction du PLA-I sera donc nécessaire pour répondre à ces dispositions.

- Le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France

Le SDRIF encadre le développement de la Région Ile de France à l'horizon 2030, et à ce titre le PLHi devra être compatible avec le SDRIF approuvé par décret le 27 décembre 2013. La Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise se situe sur plusieurs Territoires d'Intérêt Métropolitain :

- A l'Est, le secteur « Confluence Seine Oise » constitue une polarité de l'ouest parisien à renforcer. Sur ce périmètre, les secteurs de densification préférentielle se situent à Andrésy, Verneuil-sur-Seine et Vernouillet (quartiers de gare),
- A l'Ouest, le secteur « Mantes la Jolie », correspondant à l'ex-CAMY.

De plus, le SDRIF poursuit l'objectif de réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels et de freiner l'étalement urbain. Dans le PADD du PLUi, débattu en mars 2017, GPS&O s'est fixé l'objectif de réduire la consommation des espaces naturels et agricoles observé sur les 10 dernières années, atteignant alors 65 hectares / an (hors carrières).

- L'OIN Seine Aval

L'Opération d'Intérêt National Seine Aval a été lancée en 2008 sur 51 communes, dont 42 situées sur le périmètre de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise, comprenant les 3 pôles urbains de l'EPCI (Mantes la Jolie, Les Mureaux et Poissy). En matière d'habitat, l'OIN ambitionne de développer l'offre de logements afin de faciliter le parcours résidentiel des populations présentes, tout en accueillant de nouveaux habitants pour davantage de diversité. A ce titre, des opérations d'aménagement d'envergure sont en cours de réalisation, parmi lesquelles Carrière Centralité (Carrières-sous-Poissy), Mantes Université (Mantes la Jolie – Mantes la Ville – Buchelay), Les Hauts de Rangipont (Gargenville).

- Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement adopté le 6 novembre 2017 pour une année renouvelable

Depuis la loi MAPTAM du 27 janvier 2014 (Modernisation de l'Acton Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles), le Comité Régional de l'Habitat et de l'hébergement (CRHH)¹, est « *chargé d'assurer la cohérence des politiques de l'habitat et de l'hébergement en Île-de-France [et] établit une nouvelle gouvernance et constitue un nouveau lieu de suivi et d'évaluation des outils et politiques mis en œuvre par l'État et l'ensemble des collectivités pour répondre aux besoins en logement des Franciliens* ».

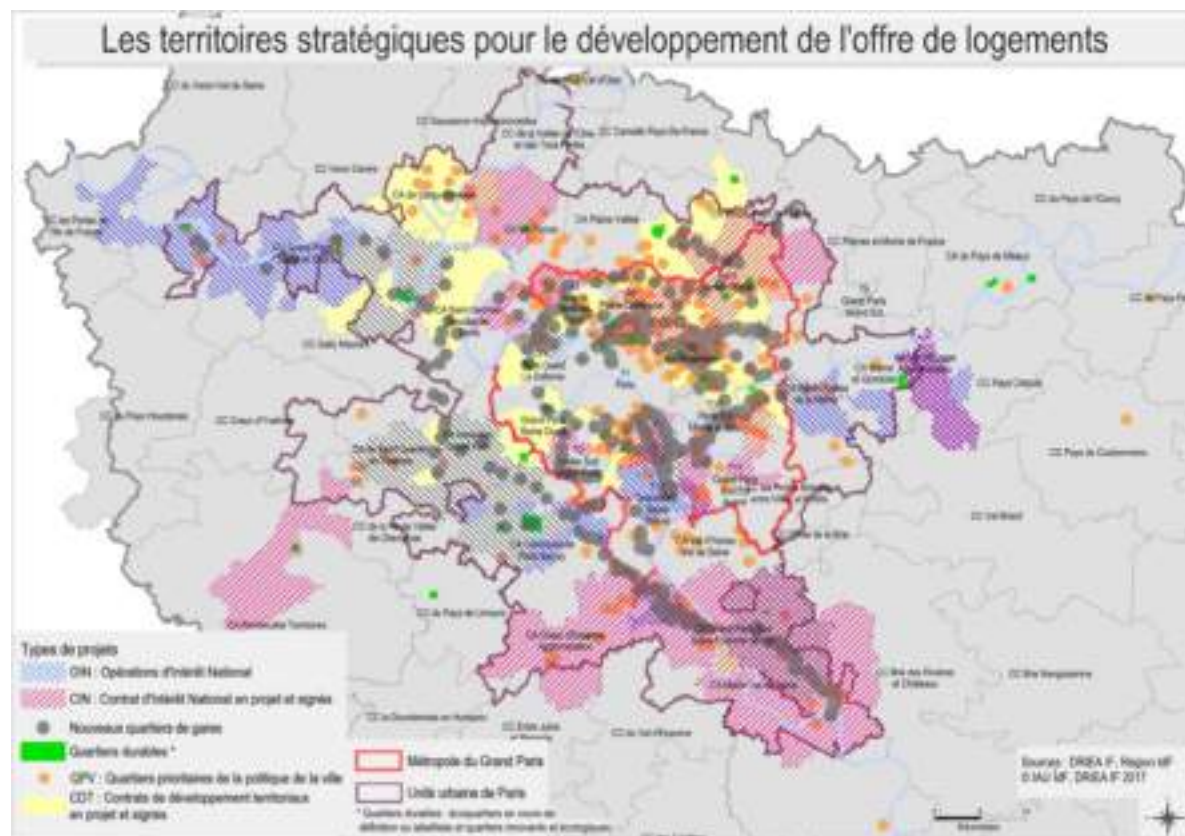
Pour ce faire, le CRHH élabore le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH). Ce document s'inscrit dans la continuité du Schéma de Développement de la Région Ile-de-France (SDRIF). Le schéma fixe notamment une déclinaison territoriale de ses orientations stratégiques et précise la contribution attendue de chaque territoire à la réalisation des objectifs régionaux, dans le respect des principes d'équité territoriale retenus.

¹ Co-présidé par le Préfet de Région et le Président de la Région Île-de-France

Sur le territoire de GPS&O, le SRHH approuvé le 6 novembre 2017 fixe les objectifs suivants :

- Un objectif annuel de production de 2 300 logements, conformément au SDRIF ;
- Un objectif annuel de production de logements sociaux compris entre 870 (fourchette basse) et 1 109 (fourchette haute), dont a minima 446 logements locatifs sociaux dans les communes déficitaires (dont 148 PLA-I minimum) ;
- Un objectif annuel de réhabilitation de logements privés individuels compris entre 1 900 et 2 400 logements, de logements privés collectifs compris entre 600 et 700, de logements sociaux compris entre 1 100 et 1 300.

Pour mémoire, la Communauté Urbaine avait émis un avis défavorable en janvier 2017 lors de la consultation auprès des partenaires sur le premier projet de SRHH, en raison d'objectifs trop ambitieux en matière de production locative sociale sur le territoire, qui accueille d'ores et déjà plus d'un tiers du parc yvelinois.



EXTRAIT DU SCHEMA REGIONAL DE L'HABITAT ET DE L'HEBERGEMENT APPROUVE LE 6 NOVEMBRE 2017

C. Autoriser 2300 logements par an pour répondre aux différents besoins (cf tableaux détaillés en annexe)

Un objectif de production en accord avec la stratégie régionale

Un volume de 2 600 logements autorisés chaque année a été identifié sur le territoire de GPS&O (soit 15 700 logements en 6 ans), à compléter des 600 logements construits annuellement dans le diffus.

Les 2 600 logements annuels sont supérieurs aux attentes de l'État et confirment la capacité à faire du territoire. Au regard du rythme de production passée (sur la période 2006-2014, 2 290 logements ont été commencés par an, soit environ 2 600 logements autorisés par an²) et conformément aux orientations du PADD, **l'ambition est de contenir ce développement et tendre vers 2300 logements autorisés annuellement**. En effet, celui-ci vise notamment un objectif de réduction significative de la consommation des espaces urbanisés par rapport à celle des dix dernières années³, par une limitation des extensions urbaines à vocation d'habitat, en privilégiant l'intensification dans les enveloppes urbanisées existantes.

Conscient des risques de fragilisation du fonctionnement territorial d'un tel niveau de développement résidentiel, les élus du territoire se fixent collectivement comme ambition de maîtriser la production, pour un développement équilibré et harmonieux du territoire. En outre, les travaux du PLUi liés à l'obligation légale de réduire la consommation d'espace naturel et agricole et de limiter les extensions urbaines (ouverture à l'urbanisation : zones AU) pourraient avoir pour effet un réajustement à la baisse de la programmation identifiée dans les zones classées comme telles et identifiant des programmes de logements.

Un niveau de production permettant de satisfaire les différents besoins en logements

La production de logements permet de répondre à quatre types de besoins :

- Le renouvellement du parc de logements ;
- Le desserrement des ménages : décohabitations, vieillissement, configurations familiales... ;
- L'évolution démographique ;
- L'alimentation des réserves de fluidité du marché.

² Selon le PAC

³ 65,5 Ha par an (espaces consommés hors carrières entre 2003 et 2012)

- **Un besoin induit par le desserrement toujours important**

Les besoins liés au desserrement des ménages sont les besoins en logements induits par la réduction de la taille des ménages. Avec les divorces, la décohabitation des jeunes, le vieillissement, il faut un nombre de logements plus élevé pour loger le même nombre d'habitants.

La taille moyenne des ménages sur GPS&O est relativement élevée pour l'Ile-de-France, avec 2,57 personnes par ménage en 2013. A l'échelle du territoire, la taille des ménages a fortement diminué depuis 2008 (2,63 personnes par ménage). Le rythme de desserrement devrait diminuer, mais considérant la taille des ménages encore élevée, il pourrait rester encore relativement important. Ainsi, il a été considéré que la taille moyenne des ménages diminuerait au rythme **de -0,36% par an**, pour atteindre 2,48 personnes par ménage en 2023.

Pour répondre à cette diminution de la taille des ménages, il faut produire **563 logements par an**, tout type de logements confondus. C'est le besoin de desserrement.

- **Un besoin de renouvellement induit notamment par la stratégie d'intensification urbaine**

Avec pour orientation majeure l'intensification urbaine dans les enveloppes urbaines existantes, la production de logements nouveaux se fera nécessairement pour partie en renouvellement. Celui-ci est pour partie connu dans les différents projets de rénovation urbaine du territoire⁴, pour lesquels il est envisagé la démolition de 300 à 800 logements, auxquels peuvent s'ajouter d'autres opérations de renouvellement hors convention ANRU. Ainsi, un taux de **renouvellement de 0,25% par an du nombre de résidences principales** a été estimé, soit un besoin de **385 logements par an**.

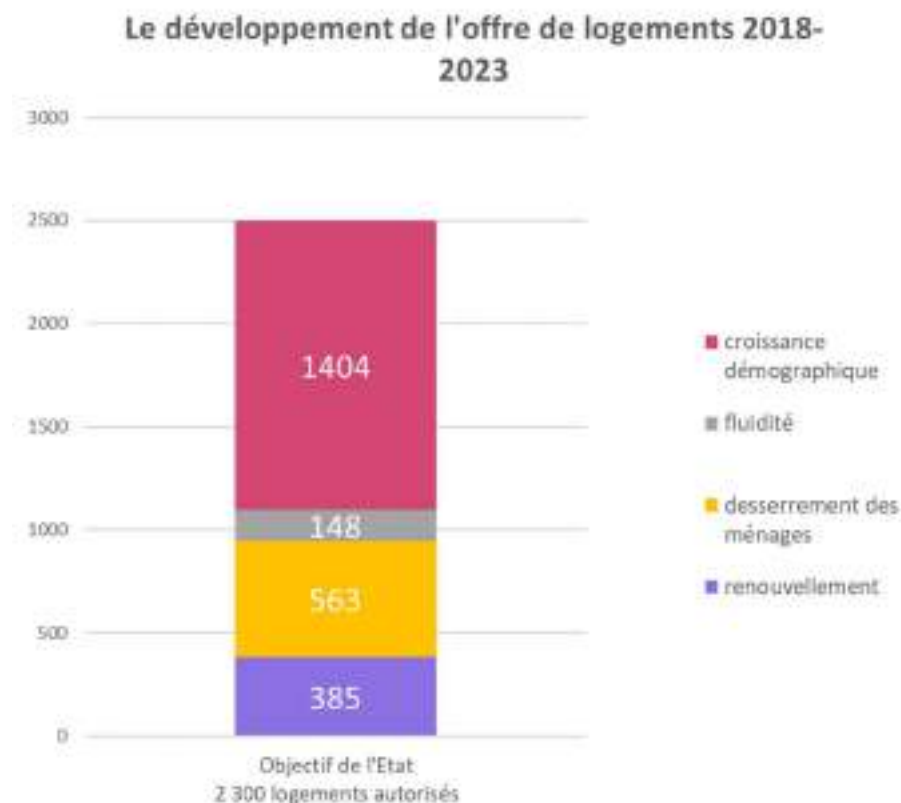
⁴ 2 NPNRU d'intérêt national à Mantes-la-Jolie et Les Mureaux, 2NPNRU d'intérêt régional à Chanteloup-les-Vignes et Limay

- **Poursuivre la dynamique de croissance démographique et l'accueil de nouveaux ménages**

Entre 2008 et 2013, la croissance démographique a été de l'ordre de +0,38% par an sur le territoire, une dynamique démographique stable, supérieure à la moyenne départementale (+0,1% par an dans les Yvelines).

Le scénario retenu pour ce nouveau PLHI vise une croissance démographique supérieure, de l'ordre **de +0,65% par an**, permettant de contribuer à l'effort régional de production et d'accueillir de nouveaux ménages sur le territoire. La production destinée à l'accueil des nouveaux ménages serait de **1 404 logements par an**.

- **La réserve pour la fluidité du marché, serait alors de 148 logements par an.**



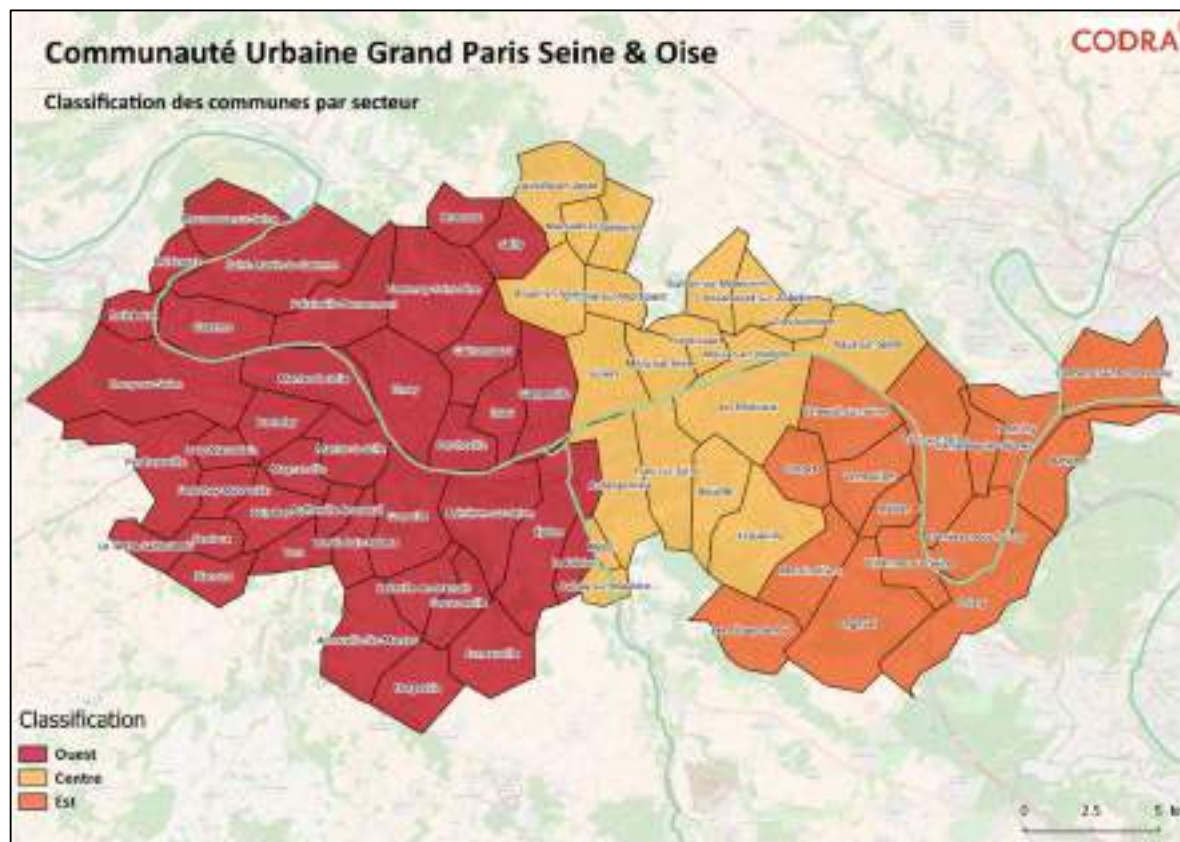
Avec ce niveau de développement attendu et considérant que le point mort est de 1 100 logements environ, à horizon 2030 le territoire pourrait accueillir environ 450 000 habitants.

Une production différenciée et équilibrée selon les profils territoriaux

La territorialisation du potentiel de production recensé en fonction du profil territorial des communes a été déclinée selon trois principes :

- **Approche par secteurs géographiques Centre-Est-Ouest**

La programmation identifiée du PLHi, dans cette approche, vise à amorcer une croissance démographique plus homogène, en favorisant un développement renforcé du secteur Centre.



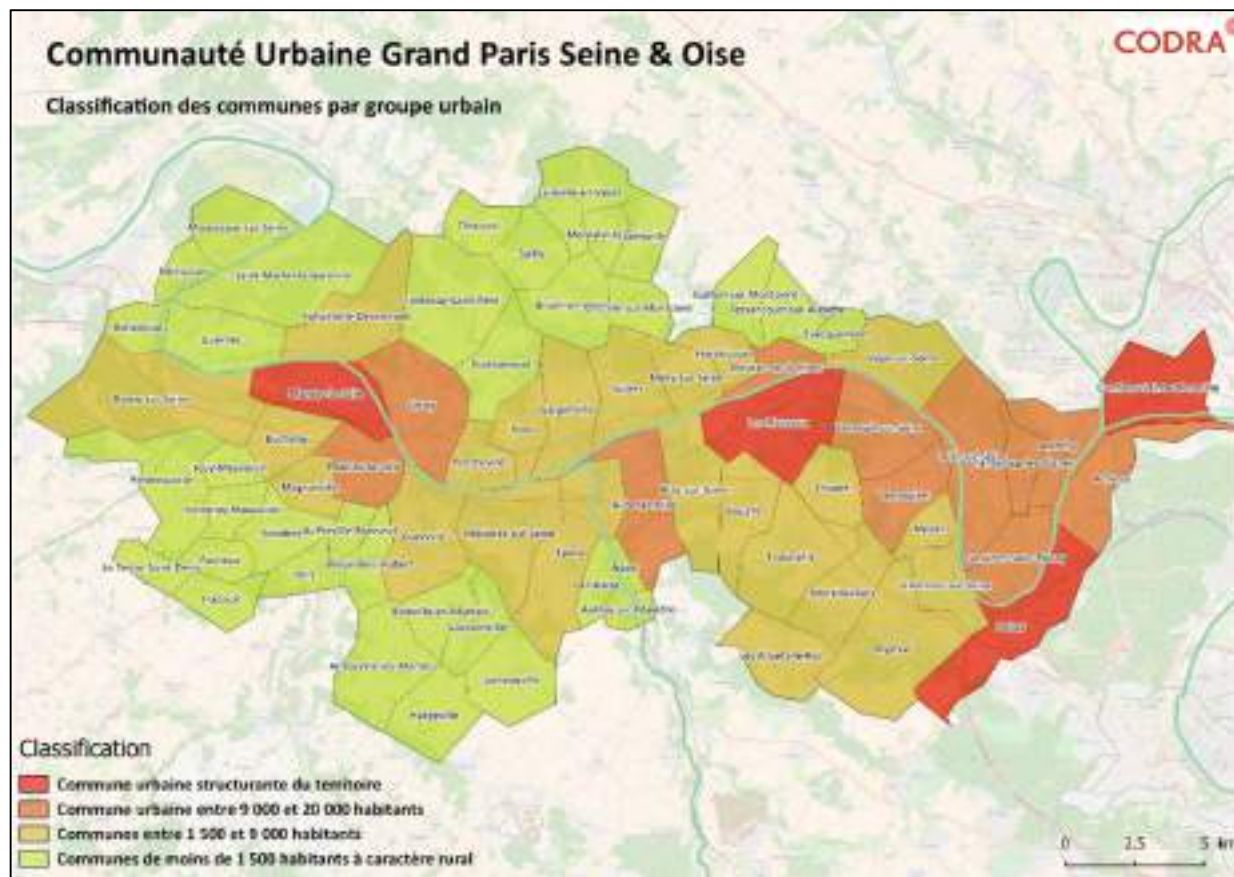
Le secteur Centre (20% de la population de GPS&O), à dominante rurale et périurbaine connaît un déficit démographique de l'ordre de **-0,26% par an** (entre 2008 et 2013). Il contribuera à hauteur de **26% de l'objectif total de production**, contre 17% sur la période 2009-2014, sous l'effet notamment de l'effort de production en logement social dans les communes déficitaires et la poursuite de la rénovation urbaine des Mureaux. Ainsi, l'objectif du PLHi fait état d'un regain amorcé du secteur Centre.

Le secteur Est (46% de la population de GPS&O) connaît une croissance démographique de **+0,40% par an** (entre 2008 et 2013). Il contribuera à hauteur de **49% de l'objectif total de production**, contre 45% sur la période 2009-2014.

Le secteur Ouest (34% de la population de GPS&O) connaît une croissance démographique de **+1,01% par an** (entre 2008 et 2013). Il contribuera à hauteur de **25% de l'objectif total de production**, contre 38% sur la période 2009-2014.

- **Approche par profils urbains**

La répartition par profil urbain permet d'assurer une production en logement équilibrée selon le niveau d'équipement et les besoins des communes (renouvellement, obligations SRU...). L'objectif se répartit de la façon suivante :



- **31% de la programmation identifiée dans les communes urbaines de plus de 30 000 habitants** (4 communes), contre 32% sur la période 2009-2014. Dans ces communes, dont la desserte va être renforcée, l'intensification urbaine est un enjeu. De plus, trois de ces communes sont également engagées dans des projets de rénovation urbaine.

- **35% de la programmation identifiée dans les communes urbaines comptant entre 8 000 et 30 000 habitants** (11 communes), contre 40% sur la période 2009-2014, afin de conforter ces polarités dont certaines accueilleront des gares Éole (Vernouillet-Verneuil, Aubergenville-Élisabethville) et de poursuivre l'effort de production en logement social (3 communes en rattrapage).

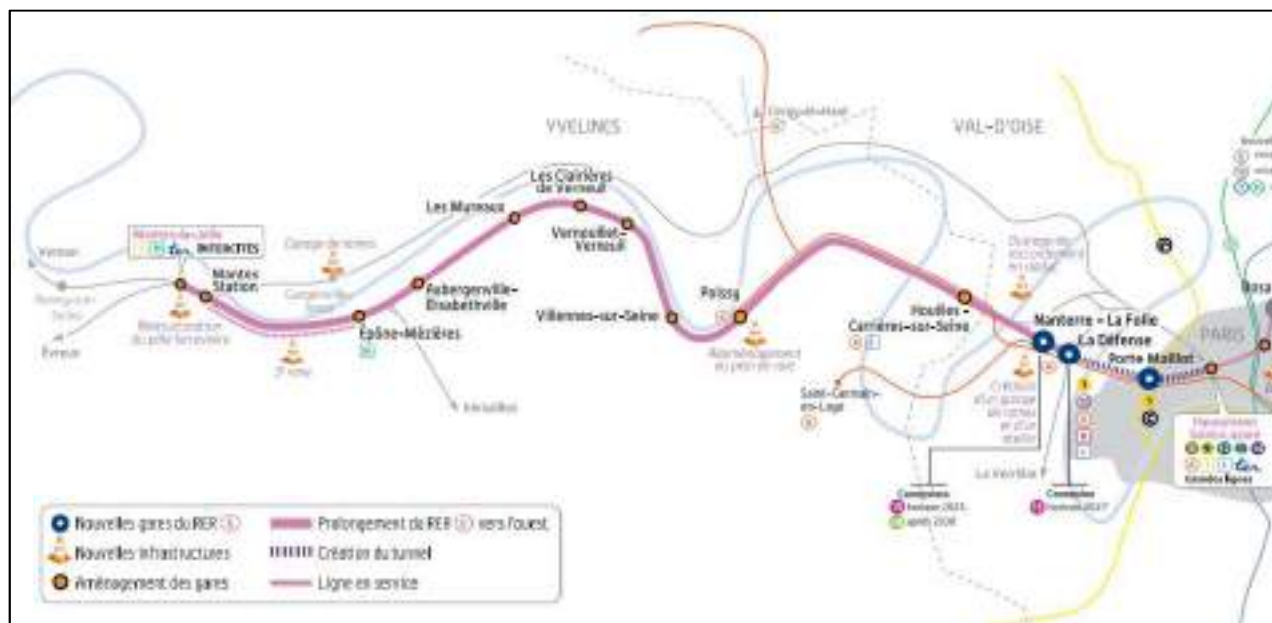
- **30% de la programmation identifiée dans les communes périurbaines entre 1 500 et 8 000 habitants** (20 communes), contre 23% sur la période 2009-2014. Ces communes fourniront un effort important de construction, principalement pour tenir les objectifs de production en logements social (16 communes en rattrapage), mais également car elles accueilleront des gares Éole (Villennes-sur-

Seine, Épône-Mézières).

- **3% de la programmation identifiée dans les communes rurales** (38 communes), de même que sur la période 2009-2014, conformément aux orientations du PADD et dans le respect des objectifs de croissance inscrits dans la charte du PNR du Vexin.

- **Approche géographique selon la rive de Seine**

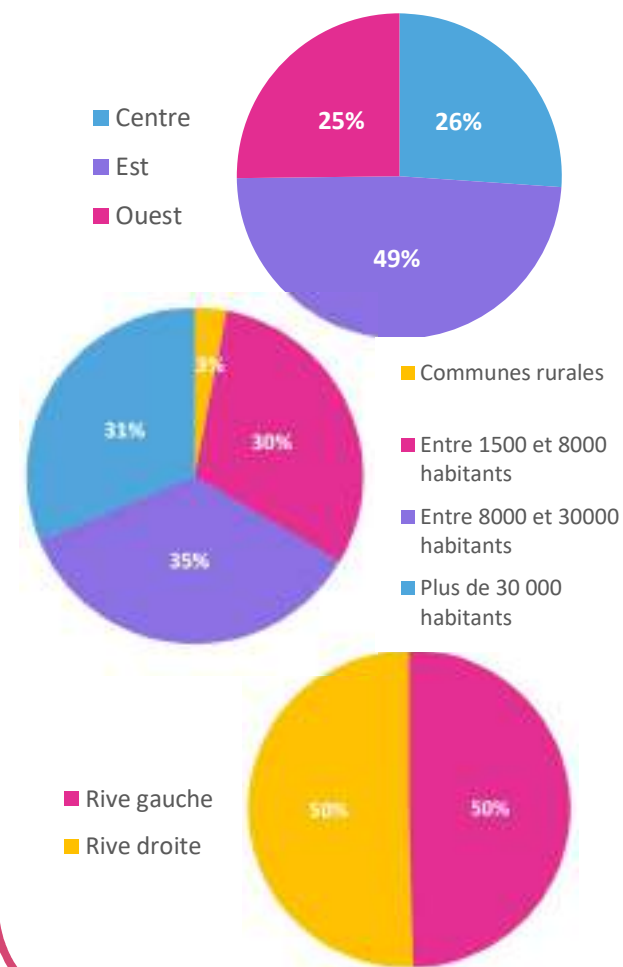
La répartition de la production potentielle selon la rive de Seine permet de mettre en relief la programmation en logement vis-à-vis de l'arrivée prévue du RER Éole, situé rive gauche. 50% du volume identifié en logement est prévu rive gauche, en cohérence avec la logique de création des quartiers de gare dans les communes desservies par le futur RER Éole.



Source : RER-EOLE.FR

Les communes de la rive droite contribueront également à l'effort de production de logements, avec une intensification résidentielle, dans le respect des tissus existants, autour des pôles gare situés sur cette rive.

Programmation 2018-2023



La territorialisation à la commune de la programmation

À sa création, la Communauté Urbaine a privilégié l'élaboration d'un PLHi et d'un PLUi distincts. Néanmoins, ils sont élaborés de façon concomitante et l'exercice de territorialisation de la production a constitué un temps particulier pour ces deux démarches. Comme précisé préalablement, la capacité de production en secteurs de projets est importante sur le territoire, avec de nombreuses opérations engagées de longue date, dans les secteurs de renouvellement urbain, dans le cadre de l'OIN Seine Aval, par les communes ... De plus, ces dernières, dans le cadre de leurs PLU respectifs, avaient envisagé certains développements en zones AU, qui conformément à la volonté de maîtriser la consommation des terres agricoles et naturelles, ont fait l'objet d'un nouvel examen dans le cadre du PLUi : la sortie opérationnelle de certains projets identifiés par les communes pourrait être remise en question. En outre, les projets situés à proximité d'une zone règlementée (PPRI, PPRT...) pourront faire l'objet d'étude et/ou travaux spécifiques afin de lever toute contrainte, tout comme la présence de champs captant (Chanteloup les Vignes, Verneuil sur Seine, Juziers, etc..) devront constituer un point de vigilance complémentaire.

À ce jour, la Communauté Urbaine a identifié un potentiel de production de 15 700 logements autorisés, dont 14 803 sont à ce jour répertoriés et territorialisés avec les communes. Le cap à franchir relève de l'ambition du respect des obligations triennales. Des efforts de priorisation et de phasage des projets restent nécessaires dans la durée pour assurer une fluidité des écoulements de production et concourir à un développement harmonieux du territoire, en cohérence sous-jacente avec l'ensemble des politiques publiques, dont une nécessaire prise en compte des questions d'assainissement – notamment les capacités des stations d'épurations.

La territorialisation ci-après et les monographies afférentes à chaque commune, présentées en annexe, témoigne de ce travail très fin mené à l'occasion des élaborations concomitantes du PLHi et du PLUi. Elle garantit d'une part une forte opérationnalité pour la mise en œuvre du PLHi et d'autre part, elle permettra un suivi très fin de la construction et des dynamiques opérationnelles au cours des six prochaines années.

Les communes de plus de 30 000 habitants :

Communes de plus de 30 000 habitants	Poids de population	Logements produits entre 2009 et 2014	Programmation 2018-2023
CONFLANS-SAINT-HONORINE	8,7%	1734	1075
LES MUREAUX	7,8%	1190	643
MANTES-LA-JOLIE	11,1%	1964	1719
POISSY	9,3%	1159	1479
TOTAL	36,9%	6047	4916

Les communes de de 8 000 à 30 000 habitants :

Communes urbaines entre 8 000 et 30 000 habitants	Poids de population	Logements produits entre 2009 et 2014	Programmation 2018-2023
ACHÈRES	4,9%	1173	202
ANDRÉSY	3,0%	495	884
AUBERGENVILLE	2,9%	256	355
CARRIÈRES-SOUS-POISSY	3,7%	1609	1057
CHANTELOUP-LES-VIGNES	2,5%	501	250
LIMAY	4,0%	814	691
MANTES-LA-VILLE	5,0%	1331	400
MEULAN-EN-YVELINES	2,2%	226	0
TRIEL-SUR-SEINE	2,9%	351	748
VERNEUIL-SUR-SEINE	3,7%	397	842
VERNOUILLET	2,4%	320	105
TOTAL	37,2%	7473	5534

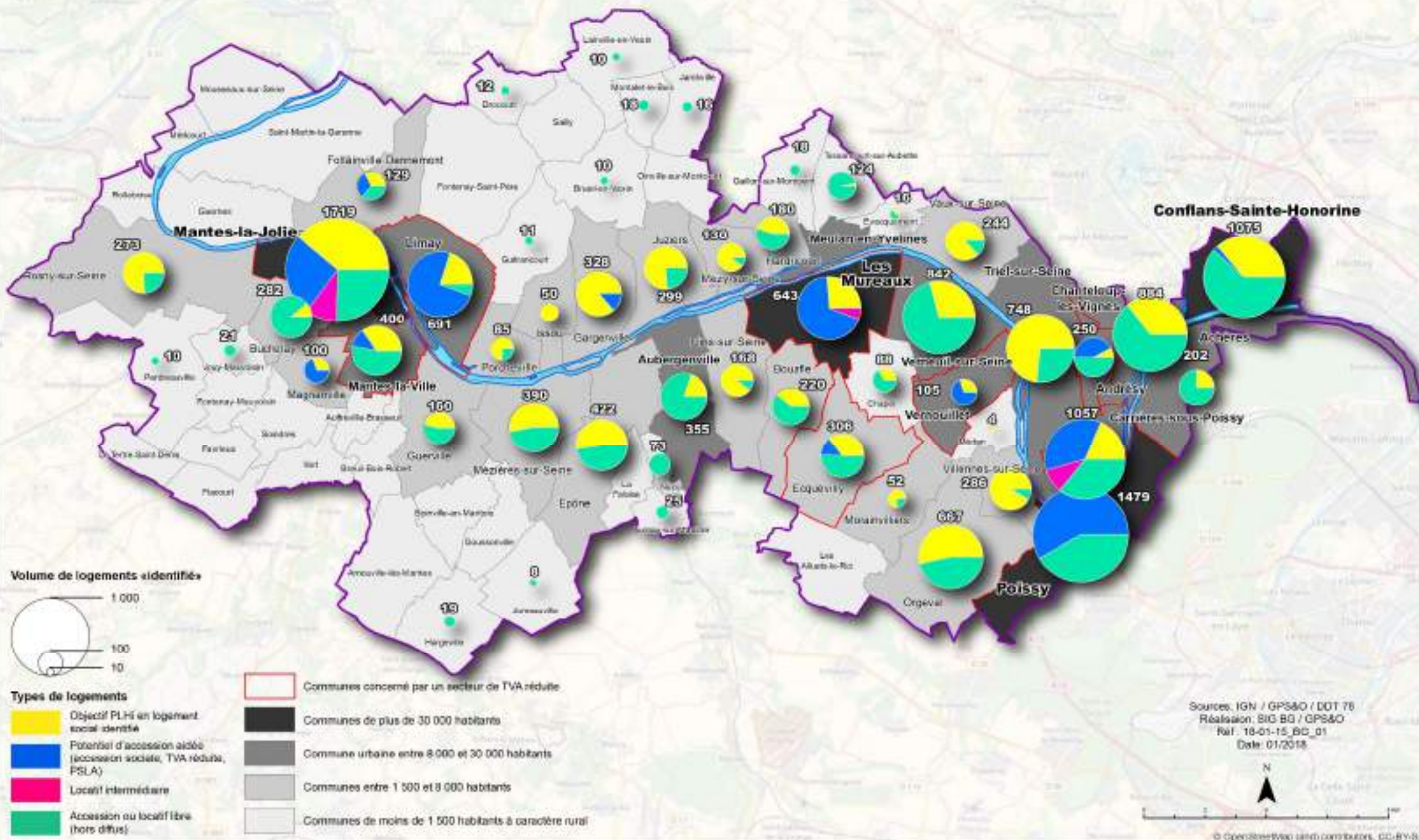
Les communes de 1 500 à 8 000 habitants :

Communes entre 1 500 et 8 000 habitants	Poids de population	Logements produits entre 2009 et 2014	Programmation 2018-2023
BOUAFLE	0,5%	48	220
BUCHELAY	0,7%	425	282
ECQUEVILLY	1,0%	338	306
ÉPÔNE	1,6%	154	422
FLINS-SUR-SEINE	0,6%	85	168
FOLLAINVILLE-DENNEMONT	0,5%	236	129
GARGENVILLE	1,7%	408	328
GUERVILLE	0,5%	100	150
HARDRICOURT	0,5%	175	180
ISSOU	1,1%	73	50
JUZIERS	1,0%	194	299
MAGNANVILLE	1,5%	374	100
MÉZIÈRES-SUR-SEINE	0,9%	85	390
MÉZY-SUR-SEINE	0,5%	116	130
MORAINVILLIERS	0,6%	271	52
ORGEVAL	1,5%	310	637
PORCHEVILLE	0,8%	158	85
ROSNY-SUR-SEINE	1,4%	480	273
VAUX-SUR-SEINE	1,2%	215	244
VILLENNES-SUR-SEINE	1,3%	119	286
TOTAL	19,2%	4364	4731

Les communes rurales :

Communes de moins de 1 500 habitants à caractère rural	Poids de population	Logements produits entre 2009 et 2014	Programmation 2018-2023
Arnouville-lès-Mantes	0,2%	36	0
Auffreville-Brasseuil	0,2%	16	0
Aulnay-sur-Mauldre	0,3%	14	10
Boinville-en-Mantois	0,1%	10	0
Breuil-Bois-Robert	0,2%	18	0
Brueil-en-Vexin	0,2%	19	10
Chapet	0,3%	18	88
Drocourt	0,1%	47	12
Évecquemont	0,2%	17	16
Favrieux	0,0%	5	0
Flacourt	0,0%	16	0
Fontenay-Mauvoisin	0,1%	8	0
Fontenay-Saint-Père	0,2%	29	0
Gaillon-sur-Montcient	0,2%	27	18
Goussonville	0,2%	13	0
Guernes	0,3%	33	0
Guitrancourt	0,2%	14	11
Hargeville	0,1%	20	19
Jambville	0,2%	12	16
Jouy-Mauvoisin	0,1%	15	21
Jumeauville	0,1%	11	8
La Falaise	0,1%	11	0
Lainville-en-Vexin	0,2%	8	10
Les Alluets-le-Roi	0,3%	28	0
Le Tertre-Saint-Denis	0,0%	12	0
Médan	0,3%	34	4
Méricourt	0,1%	7	0
Montalet-le-Bois	0,1%	8	18
Mousseaux-sur-Seine	0,2%	22	0
Nézel	0,3%	65	73
Oinville-sur-Montcient	0,3%	41	0
Perdreauville	0,2%	23	10
Rolleboise	0,1%	14	0
Sailly	0,1%	10	0
Saint-Martin-la-Garenne	0,2%	32	0
Soindres	0,2%	33	0
Tessancourt-sur-Aubette	0,2%	23	124
Vert	0,2%	16	0
TOTAL	6,6%	785	468

The logo of the Seine-Normandie Water Agency (AESN) is located in the bottom right corner. It features a stylized 'S' made of colorful geometric shapes (yellow, green, blue, red) and the text 'SEINE-NORMANDIE' and 'AESN' in a bold, sans-serif font.



D. Proposer une offre nouvelle diversifiée pour répondre à la diversité des besoins

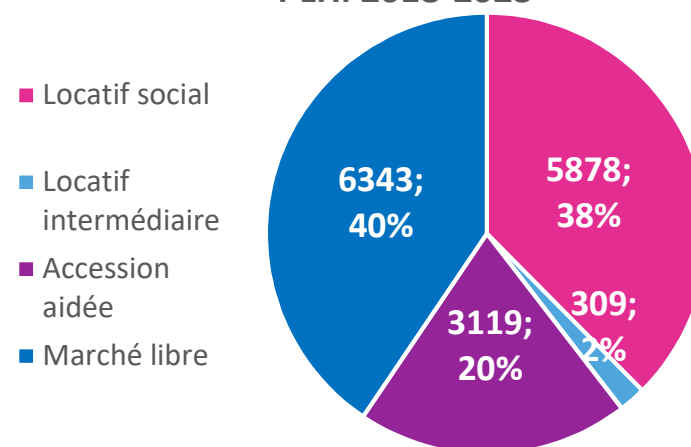
Les parcours résidentiels des ménages sont de plus en plus mouvants, en lien avec l'évolution de la structure familiale, la mobilité professionnelle, ou encore le vieillissement de la population. Poursuivre la diversification de l'offre en logements est une orientation majeure de la politique de l'habitat dans l'optique de permettre à tous les ménages de se loger sur le territoire. Les orientations suivantes en détailleront les principes et les conditions de mise en œuvre.

Développer différents types de produits

La répartition par type de produit logement (de la programmation identifiée de 2600 logements autorisés par an) permet de répondre à la diversité des besoins qui s'expriment, avec notamment :

- **Le maintien à 28% de la part de logement social au sein du parc de logements intercommunal** : 38% de la production nouvelle en logement locatif social, avec un effort important dans les communes en situation de rattrapage SRU ;
- **Un effort en faveur de l'accession sociale et maîtrisée** : 20% de la production nouvelle en s'appuyant sur les secteurs de TVA réduite et le développement d'opérations en accession sociale, que la collectivité peut impulser. Pour mémoire en 2015, le PTZ en neuf a représenté 420 unités (soit 18% de l'objectif de 2 300 logements par an).
- **Un développement ponctuel de l'offre locative intermédiaire** : une offre à privilégier dans les pôles urbains et sur le secteur Est, et qui représente 2% de la programmation neuve identifiée ;
- **Une production en accession libre qui demeure importante** : 40% de la production neuve, pour répondre à la demande des ménages, au renouvellement du parc, et participer au rééquilibrage du peuplement sur l'ensemble du territoire intercommunal.

Production recensée par produit
PLHi 2018-2023



Cette programmation permet d'orienter la construction neuve pour se rapprocher de la réalité des revenus des ménages. Une attention particulière devra également être apportée à la localisation de ces différents produits. En effet, selon les secteurs, certains produits peuvent être en concurrence (par exemple le locatif intermédiaire et le locatif libre) ou ne pas être adaptés aux besoins locaux. Une priorisation des produits adaptés au contexte de marché sera à chaque fois nécessaire, de manière à assurer la cohérence des produits avec les besoins et les ressources des ménages.

Réunir les conditions pour produire une offre abordable dans les communes

L'écart entre les revenus des ménages et les prix de l'immobilier limite de plus en plus les capacités d'accession sur le territoire de GPS&O. Deux marchés se dessinent, avec d'une part le secteur Est qui accueille les ménages les plus aisés (dans l'ancien, en moyenne 3 110€/m²) et d'autre part les secteurs Ouest

(dans l'ancien en moyenne 2 400€/m²) et Centre (2 120€/m²) où le marché est plus abordable. Afin d'atténuer les déséquilibres territoriaux et de permettre à tous les types de ménages de continuer à se loger, le développement d'une offre intermédiaire est ponctuellement nécessaire.

Le PLHi 2018-2023 identifie un potentiel de production en accession sociale et maîtrisée à hauteur de **20% de la production globale, soit environ 520 logements par an**. Pour cela, plusieurs leviers sont mobilisables sur le territoire de GPS&O :

- **La conduite d'opérations d'aménagement d'envergure**

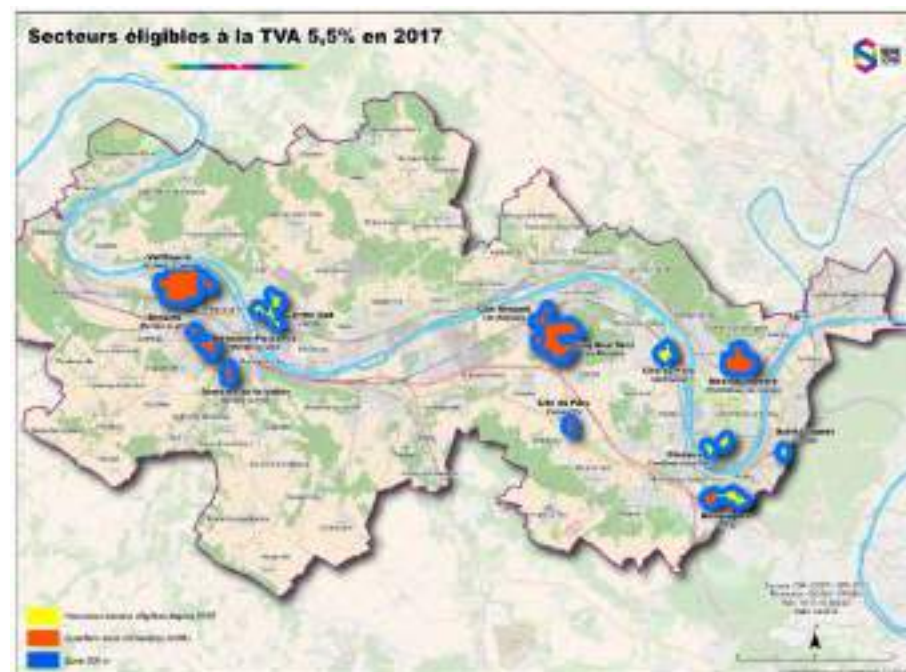
Plusieurs grands secteurs de projets sont identifiés sur le territoire, tels que les périmètres d'intérêt communautaire (dont les quartiers de gare), des ZAC de grande envergure ou encore celui des ZAC EPAMSA. Dans le cadre du travail de programmation d'ensemble de ces projets, l'intégration de produits en accession sociale et maîtrisée en partenariat avec les opérateurs spécialisés est essentielle afin d'assurer une diversité d'offre et une mixité sociale au sein des quartiers nouvellement aménagés.

- **Les secteurs de TVA réduite**

Le territoire compte 13 secteurs en zone de rénovation urbaine et/ou en quartier de la politique de la ville qui bénéficient de la TVA réduite à 5,5% dans un périmètre de 300 m autour de la zone. Il s'agit d'un levier important de commercialisation des logements pour les ménages modestes désirant accéder à la propriété. Des programmes ont déjà été réalisés sur le territoire, avec environ 180 logements par an depuis 2006. L'effort doit donc être maintenu, tant pour le montage de ces opérations que pour leur suivi et leur accompagnement dans le temps (accompagnement renforcé des nouveaux copropriétaires...) afin de se prémunir d'éventuelles difficultés de gestion.

- **L'obtention d'un PTZ hors secteurs de TVA réduite et les opérations ciblées en accession maîtrisée restent limitées**

En 2015, l'ADIL souligne que la primo-accession avec PTZ est en recul sur le territoire de GPS&O suite à la réintroduction de plafonds de ressources, et se concentre essentiellement dans les secteurs de la politique de la ville.



	Programmation 2018-2023	Dont potentiel accession sociale	Dont logements potentiellement concernés par la TVA réduite
Conflans Sainte Honorine	1075	23	
Les Mureaux	643	101	333
Mantes-la-Jolie	1 719		400
Poissy	1 479	18	845
Plus de 30 000 habitants		142	1 578
Carrières-sous-Poissy	1 057	52	328
Chanteloup les Vignes	250	45	60
Limay	691	12	500
Mantes la Ville	400		48
Vernouillet	105	70	23
Entre 8000 et 30000 habitants		179	959
Ecquevilly	306		43
Follainville Dennemont	129	40	
Gargenville	328	108	
Magnanville	100		70
Entre 1500 et 8000 habitants		148	113
Communes rurales		0	0
TOTAL CU GPS&O	15 649	469	2 650

Ainsi, potentiellement 3 119 sont réalisables en accession sociale et secteur de TVA réduite, au regard des dispositifs en vigueur fin 2017. Il s'agit là d'un potentiel d'accession sociale dont le volume pourra être moins important. Pour bénéficier de la TVA réduite, outre la localisation dans le périmètre, d'autres conditions, relatives au ménage (primo-accédant, plafonds de ressources) sont à respecter. Ainsi, 20% de la programmation identifiée dans le PLHi est potentiellement réalisable en accession sociale et maîtrisée, objectif ambitieux mais compatible avec les perspectives du territoire.

- **Proposer ponctuellement une offre locative intermédiaire**

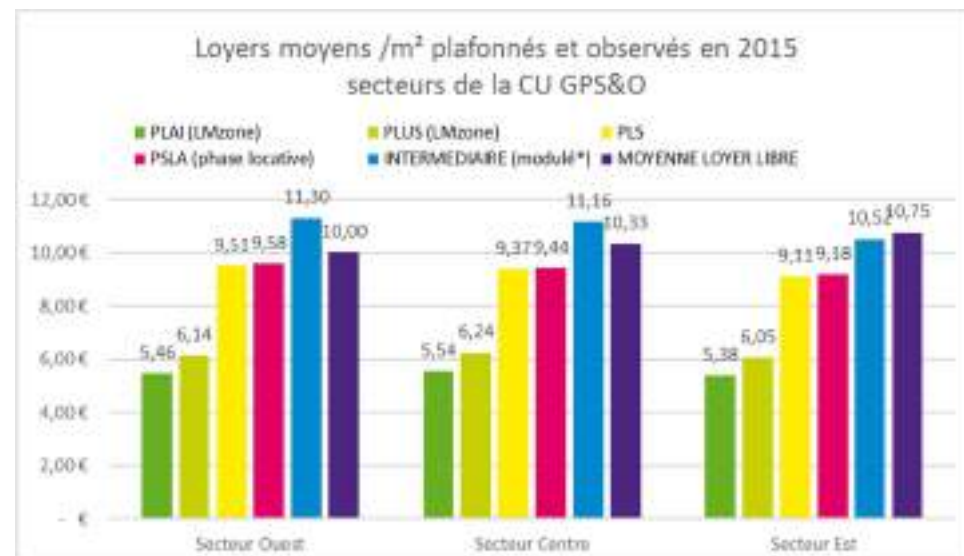
Le locatif intermédiaire, à mi-chemin entre le locatif social et le locatif privé, permet d'introduire ou de conserver la mixité sociale dans les secteurs où le marché immobilier est tendu. Au regard des différentes logiques de marché sur le territoire de GPS&O, ce produit trouve sa place essentiellement sur l'Est du territoire. Ailleurs dans la Communauté Urbaine, ce produit est à développer ponctuellement dans la mesure où le diagnostic montre que les loyers en locatif intermédiaire sont en moyenne plus élevés qu'en locatif libre. Aussi, son développement devra s'opérer ponctuellement, et plus favorablement dans les secteurs gares.

En outre, ce produit est à privilégier dans les communes qui ne sont pas en rattrapage SRU, celles-ci devant privilégier la production de logement locatif social. Pour ce profil de communes, le développement du logement locatif intermédiaire pourra être envisagé dans les communes proches de 25% afin d'engager dès aujourd'hui des opérations vectrices de mixité sociale.

La production de logement locatif intermédiaire dans les communes déficitaires reste conditionnée :

- A un équilibre des financements en locatif social (PLA-I, PLUS, PLS),
- A l'atteinte / rattrapage prononcé des objectifs SRU.

	Programmation 2018-2023	Dont potentiel en locatif intermédiaire identifié
Carrières-sous-Poissy	1 057	105
Les Mureaux	643	39
Mantes-la-Jolie	1 719	165
Total 3 communes	3 419	309
Rappel : total programmation GPS&O	15 649	



E. Des conditions à réunir pour maintenir et encadrer ce niveau de production

Prendre en compte les objectifs du PLH dans le projet PLUi

Le **PLUi, dont l'entrée en vigueur est prévue début 2020**, traduira réglementairement le PLHi. Outre le travail fin de territorialisation en articulation avec celui-ci - décrit préalablement, l'écriture du règlement est l'occasion de travailler sur les OAP, les emplacements réservés et les secteurs de mixité sociale, de manière à permettre, pour la deuxième triennale du PLH et au-delà, la production de logements, notamment sociaux, conformément aux objectifs.

Ainsi, au moment de la validation du projet de PLHi, sont envisagés :

- La localisation d'emplacements réservés pour le logement,
- La mise en place de règles de mixité sociale (*cf. tableau ci-dessous*)
- La mise en place d'OAP territorialisées, concernant notamment la totalité des zones 1AU, les espaces d'enjeux métropolitains à l'échelle communautaire (quartiers de gares, grands espaces de renouvellement urbain, grandes polarités économiques, ...). Ces OAP sont de plusieurs échelles : celle des communes (enjeux d'aménagement et de développement communaux), celle d'espaces plus vastes qui peuvent concerner plusieurs communes et celle de grands secteurs du territoire.

Règles de mixité sociale proposées suite à un groupe de travail composé d'élus dans le cadre du PLUi (décembre 2017).

Celles-ci entreront en vigueur à l'approbation définitive du PLUi (2020).

Communes	Nombre de logements de l'opération	Part de logement locatif social attendue
Pour les 21 communes déficitaires au regard de la loi SRU, avec des objectifs gradués selon le poids du parc social	3-12 logements	50% de LLS (arrondi au chiffre inférieur)
	>12 logements	Pour les communes SRU < 12% → 50% de LLS (arrondi au chiffre inférieur)
		Pour les communes SRU entre 12% et 20% → 40% de LLS (arrondi au chiffre inférieur)
		Pour les communes SRU entre 20 et 25% LLS → 30% de LLS (arrondi au chiffre inférieur)
Pour les communes dont le taux SRU est situé entre 25 et 30%, à l'exception de celles ayant un QPV	>12 logements	30% de LLS (arrondi au chiffre inférieur)
Pour les communes entre 1200 et 1500 habitants et les communes exemptées	Entre 6 et 12 logements	50% de LLS (arrondi au chiffre inférieur)
	>12 logements	30% de LLS (arrondi au chiffre inférieur)

Définir et mener la stratégie foncière

Afin de mettre en œuvre l'objectif de 2 300 logements autorisés annuellement et la production de logements à plus long terme, la définition d'une stratégie foncière en matière d'habitat est nécessaire. Elle devra concerner tant l'identification de potentiels dans certaines communes, que la définition des moyens d'interventions, en articulation avec l'action des communes et celle de l'EPFIF. La Communauté Urbaine a d'ores et déjà réalisé un référentiel foncier permettant de localiser les opérations de logements à horizon 2023. Ce référentiel préfigure **un Observatoire Foncier** permettant l'analyse des potentiels de mutabilité, de constructibilité, la dureté foncière..., prioritairement dans les communes déficitaires.

Parallèlement la Communauté Urbaine a défini des périmètres d'intérêt communautaire, en partie situés en pôle gare, et qui font l'objet de conventions tripartites CU/EPFIF/commune dans un périmètre de 800m autour de la gare.

Les secteurs de rénovation urbaine et les communes en situation de rattrapage, constituent également des secteurs clés de développement de l'habitat. L'objectif est donc maintenant de **définir les objectifs, les moyens et les outils en matière d'acquisitions foncières en vue de la production de logements dans ces différents secteurs à enjeux**. Des études pourraient être réalisées sur la deuxième triennale du PLHi pour permettre la production de logements dans ces secteurs.

Les périmètres d'intérêt communautaire sont définis de la façon suivante :

- **S'agissant des périmètres des quartiers de gare Eole :**

Le RER E « Eole » doit être prolongé à l'ouest en 2024 jusqu'à Mantes la Jolie. Le territoire de la Communauté Urbaine comptera 9 gares Eole, gares dans lesquelles l'offre ferroviaire sera très significativement améliorée et à partir desquelles le système de déplacements doit être organisé de façon à irriguer l'ensemble du territoire. Cette nouvelle desserte, de niveau RER, rendra les quartiers de gare très attractifs qui seront, dès lors qu'ils disposeront de disponibilités foncières, appelés à se transformer. Ces nouveaux quartiers doivent eux aussi être conçus pour offrir des aménités à l'ensemble du territoire, logements, bureaux, activités économiques diverses, services et équipements.

- **S'agissant des autres périmètres :**

Le développement de l'activité économique est un enjeu majeur de la Communauté Urbaine et une compétence qu'elle exerce dans toutes ses dimensions. Certains sites économiques très importants doivent être requalifiés : leur transformation relève pleinement de la compétence obligatoire « Action de développement économique » et la collectivité conduit à ce titre des études sur leur devenir, en particulier le développement de l'offre résidentielle.

Périmètres d'intérêt communautaire de Grand Paris Seine et Oise

Communes	Nom du secteur
Epône et Mézières-sur-Seine	Quartier de la gare d'Epône-Mézières
Les Mureaux	Quartier de la gare des Mureaux
Mantes-la-Jolie	Quartier de la gare de Mantes-la-Jolie
Mantes-la-Jolie	Quartier de la Gare de Mantes-station
Poissy	Quartier de la gare de Poissy
Verneuil et Vernouillet	Quartier de la gare de Verneuil-Vernouillet
Magnanville et Mantes-la-Ville	Quartier des Brosses
Mantes-la-Jolie	Quartier du secteur dit « Dunlopillo »
Orgeval et Villennes-sur-Seine	Zone des 40 sous

Cette stratégie poursuit plusieurs objectifs : maîtriser du foncier dans les secteurs stratégiques pour y favoriser la production de logements, mais également favoriser la maîtrise des coûts de production du logement et permettre ainsi la sortie de produits sociaux ou intermédiaires. Enfin, l'investissement public sur le volet foncier est aussi de nature à atténuer l'évolution continue des prix fonciers à la hausse, a fortiori avec l'arrivée prochaine d'Eole.

Réunir les conditions d'une production qualitative, notamment au plan environnemental

La qualité des opérations est également une préoccupation dans le cadre de la politique de l'habitat à l'échelle de GPS&O. S'inquiéter de la consommation d'espace générée par le développement urbain, de la qualité des constructions neuves, de l'utilisation de matériaux respectueux de l'environnement, de la proximité des commerces et des services sont autant de questionnements qui rejoignent **les impératifs d'un développement durable de l'habitat**. S'assurer de la qualité urbaine et architecturale des projets d'habitat permet ainsi de répondre aux attentes des ménages en termes de qualité de cadre de vie et favorise l'attractivité du territoire. Se porter garant des principes d'un développement durable et qualitatif du territoire pour accompagner les communes dans leurs réflexions à ce sujet est un enjeu pour GPS&O, qui intègre également les principes de la charte du Parc Naturel Régional dans les communes du Vexin soumise à son périmètre. GPS&O élabore actuellement son Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) et une charte des espaces publics et engagera **la rédaction partenariale d'une Charte de la Construction et de la Promotion** dès 2018, avec les communes, les bailleurs, les promoteurs et l'ensemble des partenaires. Une diversité de thèmes pourrait y figurer : la régulation de sortie d'opérations pour éviter les effets de concurrence, la mixité des produits, l'efficacité énergétique des logements et la mobilisation des sources renouvelables, la qualité des constructions et des aménagements (ouverture sur le paysage, insertion urbaine, qualité du bâti...), la commercialisation auprès des habitants... Elle pourrait également traiter des typologies de logements à réaliser, de façon différenciée, sur le territoire. En effet, l'offre existante est caractérisée par une prédominance de grands logements (59% de T4 et plus),

l'objectif est donc de poursuivre la production de petites typologies (T2 et T3) de façon majoritaire, tout en veillant aux équilibres locaux. Il s'agit donc de prolonger intelligemment la dynamique de rééquilibrage observée depuis 2008 (les T5 et plus ne représentent plus que 3% de la production nouvelle). Déclinant les orientations du PLHi, cette Charte sera pensée comme un véritable outil de partenariat avec les opérateurs du territoire. Elle n'aura pas de valeur réglementaire et veillera à ne pas accroître les coûts de construction et les normes, déjà nombreuses, imposées aux constructeurs.

La production de logements sur le territoire devra s'inscrire dans les ambitions environnementales et le cadre de vie affirmés par la Communauté Urbaine, permettant d'anticiper et de **s'adapter aux risques et aux changements climatiques**. L'ambition de la Communauté Urbaine est de viser la sobriété énergétique et la diversification des ressources au profit des énergies renouvelables et de récupérations⁵, afin d'assurer un cadre de vie sûr, qui intègre les grands enjeux de santé - notamment la qualité de l'air. En ce sens, les opérations nouvelles chercheront à privilégier les systèmes collectifs de production d'énergie et plus particulièrement un réseau de chaleur, ainsi que le recours à une source d'énergie renouvelable ou de récupération.

De plus, une attention particulière sera portée aux plans de conception urbaine pour favoriser la conception bioclimatique du quartier et le développement énergétique solaire en toiture. Le plan recherchera des principes d'orientation des constructions en fonction des vents dominants, des masques solaires et de l'exposition au soleil. Ces principes pourront aussi concerner la volumétrie et typologie des bâtiments qui favoriseront les formes compactes. Les techniques employées privilégieront autant que possible le recours aux matériaux de construction locaux sobres en énergie grise.

Les opérations nouvelles prendront en compte les ambitions de la Communauté Urbaine en matière de **protection de la biodiversité**, à travers notamment la prévision de zones tampons avec les réservoirs de biodiversité, en particulier dans le cas de lisières forestières, ou la restauration de corridor biologique - dans le cas où l'occupation du sol évoluerait inévitablement, afin de viser un bilan global positif sur le plan écologique. Les règles d'urbanisme prévues dans le PLUi permettront d'assurer les conditions du maintien de cette biodiversité (règles sur les clôtures, le maintien d'espaces suffisant pour aménager les corridors, respect des trames vertes et bleues...). Les constructions neuves valoriseront au maximum toutes les surfaces de plantations possibles, y compris les surfaces de toitures en les végétalisant.

La Communauté Urbaine nourrit également des ambitions en termes de **protection des ressources**, en réalisant des projets répondant aux besoins de tous, en s'appuyant sur les ressources et contraintes du territoire et en préservant la ressource en eau, via une gestion qualitative et économe. A ce titre, les opérateurs de construction neuve seront invités, autant que possible, à privilégier l'usage de matériaux de construction biosourcés. Elles maintiendront également autant que possible les boisements / zones humides environnantes pour leur fonction épuratrice. De plus, une gestion des eaux pluviales compatible avec les objectifs de protection de la ressource en eau potable (traitement avant infiltration, étanchéité des bassins de rétention ...) sera prévue, en privilégiant une gestion alternative des eaux pluviales ainsi que la conservation d'une zone tampon de 20 m le long des cours d'eau.

⁵ Combustion des déchets non dangereux ou recyclables. La vapeur peut alimenter le réseau de chaleur urbain.

L'observation en continu des marchés fonciers et immobiliers

Les marchés immobiliers sont en évolution permanente et particulièrement volatiles. Le diagnostic du PLHi a montré que les marchés immobiliers ne sont pas homogènes : tandis que dans le secteur Est les prix sont élevés et les marchés dynamiques, le marché est plus contenu dans le secteur Ouest et peu attractif dans le secteur Centre. **Observer les marchés fonciers et immobiliers et les grandes tendances qui se dessinent au niveau de l'évolution des prix, des ventes et transactions est essentiel pour ajuster la politique de l'habitat en lien avec l'évolution des besoins en logements** (évolutions démographiques, renouvellement, fluidité, évolutions de la structure des ménages...) et le renforcement de la cohésion territoriale.

Les outils d'observation désormais intégrés à l'échelle de GPS&O constituent un socle doivent être renforcés pour disposer d'éléments actualisés et partagés, permettant aux élus et partenaires de rester informés des évolutions de contexte et ainsi adapter la politique de l'habitat dans une logique de réduction des contrastes locaux et de développement équilibré du territoire. Des restitutions par divers supports seront mis en œuvre dans la durée du PLHi.

Les partenariats au service de la production

Le partenariat et le dialogue entre acteurs constituent un élément incontournable pour l'atteinte des objectifs identifiés dans le cadre du PLHi. La Communauté Urbaine donnera le cadre avec la Charte de la Construction et de la Promotion, mais c'est au quotidien, projet par projet que les orientations du PLHi devront être mises en œuvre, en s'appuyant sur **l'expertise technique de la Communauté Urbaine pour accompagner la définition de projet, en collaboration avec la commune et l'opérateur.**

2. Agir pour un parc social attractif

Avec 45 189 logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2016, le parc social de la Communauté Urbaine représente 28% des résidences principales. Inégalement réparti sur le territoire, ce parc social est géré par trente bailleurs sociaux. **L'objectif stratégique poursuivi par la Communauté Urbaine et les communes est celui d'un parc social attractif et d'une cohésion sociale renforcée, aux différentes échelles. Les enjeux sont multiples, de la poursuite de la rénovation urbaine dans quatre communes au renforcement de l'offre sociale dans les communes en situation de rattrapage, en passant la coordination, en lien avec les communes, de la gestion intercommunale de la demande et des attributions à l'échelle des 73 communes.**

A. Les objectifs de production 2018-2023 en logement locatif social

La programmation identifiée en logement social

Sur la période 2018 et 2023, il est identifié un volume **de 5 878 logements locatifs sociaux soit 38% de la programmation totale du PLHi**. Cette programmation est ambitieuse à plusieurs titres :

- C'est un effort majeur de la part des communes, notamment déficitaires, puisqu'entre 2006 et 2014, le locatif social a représenté 28% de la construction neuve. Cette programmation ambitieuse doit permettre d'apporter des réponses à la demande qui reste importante, puisqu'en 2015, on recensait 15 585 demandeurs et la durée d'attente moyenne pour une attribution était de 21 mois,
- GPS&O a émis un avis défavorable sur le projet de SRHH fin 2016 au motif que l'objectif de logement social était trop élevé,
- L'objectif de production sociale est cohérent avec le SRHH modifié, approuvé en novembre 2017, qui fixe un objectif minimum de 870 logements sociaux par an, soit 5 220 logements sociaux en six ans et une fourchette haute à 1 109 logements sociaux (correspondant à la production dans les communes déficitaires et une solidarité régionale dans la poursuite de la production sociale, afin d'atteindre l'objectif de production de 37 000 logements sociaux par an en Ile-de-France).

- **Les communes en situation de rattrapage (21)**

35 communes sont assujetties à la loi SRU, dont 21 sont en situation de rattrapage. Au 1^{er} janvier 2016, il manque 5022 logements locatifs sociaux dans ces communes. **Le SRHH fixe un objectif de 446 logements/an dans les communes déficitaires (calculé sur la base du taux SRU 2013), soit 2 676 logements sociaux en 6 ans dans ces 21 communes.**

La programmation prévue dans le cadre du PLHi est plus ambitieuse. **À horizon 2023, il est prévu d'autoriser à minima dans ces 21 communes, 4 169 logements locatifs sociaux. 70% de la programmation sociale recensée est localisée dans ces communes.**

A l'issue de l'élaboration du PLHi, la totalité des opérations concourant à l'atteinte de cet objectif n'est pas encore identifiée. Dans huit communes, la programmation identifiée jusqu'en 2023 est à minima conforme aux obligations triennales.

Quatre communes, conformément aux dispositions introduites par le décret n° 2017-835 du 5 mai 2017 relatif aux dispositions particulières à certaines agglomérations en matière de réalisation de logements locatifs sociaux et pris pour l'application de la Loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 dite Loi Egalité et Citoyenneté, et suite à la proposition de GPS&O, sont **exemptées de la triennale 2017-2019** :

- **Issou**, en raison d'une inconstructibilité de plus de la moitié du territoire urbanisé au regard du plan de prévention des risques technologiques autour de l'établissement pétrolier TOTAL ;
- **Bouafle, Guerville et Morainvilliers** situées en dehors de l'aire urbaine de Paris et dont la desserte des bassins d'activité et d'emploi par les services de transport public non urbains routier ou ferroviaire est insuffisante.

Dans ces communes, l'objectif proposé pour le PLHi est minoré, correspondant à **la moitié de l'objectif PLHi normalement attendu** (l'exemption pour la triennale 2020-22 sera à resolliciter, il convient donc de s'assurer d'une production minimum de logements sociaux).

Dans les communes dont les potentialités ne sont pas encore toutes identifiées, la **mise en œuvre des secteurs de mixité sociale tels que précédemment décrits à compter de 2020, contribuera à la production de logements sociaux sur la deuxième triennale du PLHi**. En parallèle, les communes, en lien avec GPS&O, rechercheront les opportunités foncières, les possibilités d'acquisition-amélioration ou de conventionnement ANAH, pour permettre de tenir les objectifs.

	Objectifs de production en logement social 2018-2023 pour les communes en rattrapage								
	Indicateurs repères			Programmation identifiée par les communes			Objectifs du PLHi 2018-2023		
	Taux de logements sociaux au 1er janvier 2016 (SRU)	Nombre de LLS manquants pour atteindre 25% à horizon 2025 (au 1er janvier 2016)	Nombre de LLS manquants à rattraper entre 2018 et 2023 [1]	Production totale de logements 2018-2023	Nombre de LLS programmés entre 2018-2023	Part du LLS dans la programmation identifiée	Objectif de production totale 2018-2023	Objectif de production en logement social	Part du LLS dans l'objectif de production globale
ANDRESY	17,60%	387	275	884	313	35%	884	313	35%
BOUAFLE*	2,00%	196	140	220	85	39%	220	85	39%
BUCHELAY	22,40%	29	32	282	A définir	A définir	282	32	11%
CONFLANS-SAINT-HONORINE	21,50%	505	392	1075	393	37%	1075	393	37%
EPONE	17,60%	188	143	422	221	52%	422	221	52%
FLINS-SUR-SEINE	4,30%	208	151	50	33	66%	168	151	90%
GARGENVILLE	13,50%	325	284	328	142	43%	328	284	87%
GUERVILLE*	3,40%	183	143	150	64	43%	150	74	49%
HARDRICOURT	17,60%	67	81	180	79	44%	180	81	45%
ISSOU*	Exemptée			50	50	100%	50	50	100%
JUZIERS	4,90%	310	229	299	203	68%	299	229	77%
MEZIERES SUR SEINE	8,40%	233	177	390	207	53%	390	207	53%
MEZY-SUR-SEINE	5,80%	150	116	100	86	86%	130	116	89%
MORAINVILLIERS*	16,30%	87	78	52	15	29%	52	39	75%
ORGEVAL	5,30%	444	357	637	319	50%	667	357	54%
PORCHEVILLE	17,00%	84	63	85	45	53%	85	63	74%
ROSNY-SUR-SEINE	15,80%	212	208	151	86	57%	273	208	76%
TRIEL-SUR-SEINE	9,90%	707	548	522	322	62%	748	548	73%
VAUX-SUR-SEINE	9,90%	282	212	121	89	74%	244	212	87%
VERNEUIL-SUR-SEINE	24,00%	62	50	842	245	29%	842	245	29%
VILLENES-SUR-SEINE	7,40%	363	261	59	34	58%	286	261	91%
Total		5022	3941	6899	3031	44%	7775	4169	54%

[1] estimatif des objectifs de logements sociaux à construire d'ici 2023, basé sur 2/3 de la triennale 2017/2019, l'estimatif de la triennale 2020-22, et 1/3 de l'estimatif triennal 2023/2025.

* Ces quatre communes sont exemptées des obligations de la loi SRU pour la triennale 2018-2019. À ce titre, leur objectif de rattrapage SRU retenu correspond à minima à la moitié de l'objectif initial.

- **Les autres communes (52)**

Dans les autres communes assujetties à la loi SRU (14), deux cas de figure sont distingués :

- **Les communes qui comptent plus de 30% de logements sociaux, ont un objectif de production en logement social à la carte**, fonction de leur production récente, de leurs objectifs stratégiques en matière d'évolution de la mixité dans leur commune, etc...
- **Les communes dont le taux est établi entre 25 et 30% de logements locatifs sociaux, visent un objectif minimum de 30% de leur production en logement social.**

	Indicateurs repères	Programmation du PLHi		
	Taux de logements sociaux au 1er janvier 2016 (SRU)	Programmation totale de logements recensée 2018-2023	Programmation logement social	Part du LLS dans la programmation globale
ACHÈRES	50,1%	202	50	25%
AUBERGENVILLE	34,7%	355	70	20%
CARRIÈRES-SOUS-POISSY	35,5%	1057	195	18%
CHANTELOUP-LES-VIGNES	54,3%	250	20	8%
ECQUEVILLY	26,2%	306	109	36%
FOLLAINVILLE-DENNEMONT	25,4%	129	42	33%
LES MUREAUX	53,5%	643	170	26%
LIMAY	35,9%	691	139	20%
MAGNANVILLE	26,1%	100	30	30%
MANTES-LA-JOLIE	40,7%	1719	669	39%
MANTES-LA-VILLE	37,9%	400	140	35%
MEULAN-EN-YVELINES	28,8%	0	0	-
POISSY	34,4%	1479	0	0%
VERNOUILLET	26,4%	105	32	30%
TOTAL		7436	1666	22%

Enfin, dans les 38 communes rurales, la production de logement social est variable, conformes aux intentions des communes. **Ainsi, 43 logements sociaux** sont actuellement en projet pour la période 2018-2023, soit 9% de la programmation en logement de ces communes.

Au total, 30% de la programmation neuve en logement locative sociale est localisée en commune non déficitaire.

Une production renforcée d'une offre à bas loyer

L'objectif du PLHi, à l'échelle intercommunale, concernant les types de logements sociaux est de produire à minima **30% de PLAI, environ 50% de PLUS et au maximum 20% de PLS**.

Objectif qualitatif en logement social		
PLAi	30%	1763
PLS	20%	1176
PLUS	50%	2939
Total	100%	5878

L'objectif de production de PLA-I (30% de la programmation de logements sociaux soit 1 763 logements en six ans) permet de répondre aux besoins des ménages en difficulté face au logement, de répondre aux objectifs d'attributions fixés par la loi Égalité et Citoyenneté et intègre un besoin de reconstitution issu des démolitions dans les projets de rénovation urbaine estimé entre 180 et 480 PLA-I (60% d'un volume compris entre 300 et 800 démolitions dans l'ensemble des PRU selon les conventions qui seront signées).

Dans la logique de rééquilibrage territorial du peuplement du parc social, cette offre nouvelle en PLA-I, préférentiellement dans les communes en rattrapage, sera de nature à faciliter les attributions aux ménages relevant du premier quartile, conformément aux dispositions de la loi Égalité et Citoyenneté. Pour s'assurer d'une cohérence entre les prix des loyers et les ressources des ménages du premier quartile, la Communauté Urbaine organisera, en partenariat avec les organismes HLM, les conditions d'une offre PLA-I à très bas loyers (groupe de travail sur les loyers, recherche de compacité des logements...).

L'objectif de production de PLUS (50% de la programmation de logements sociaux, soit 2939 logements en six ans) permet de répondre aux besoins de la majorité des ménages aux revenus médians. Il s'agit du mode de financement classique du logement social et il sert de référence en termes de ressources et de loyers plafonds.

La part du PLS (20% de la programmation de logements sociaux soit 1176 logements en six ans) apportent notamment une réponse complémentaire au locatif intermédiaire et libre dans un marché locatif plus tendu, en direction des actifs aux revenus intermédiaires du territoire et à certains publics spécifiques (étudiants, personnes âgées). L'offre en PLS se réalisera préférentiellement dans les communes de l'Est du territoire, où le profil des ménages correspond davantage à ce type de produit, ou dans les communes bien raccordées au réseau de transport en communs (secteurs gares), afin de faciliter les parcours résidentiels des ménages aux revenus modestes et d'introduire de la mixité au sein des opérations de logement. Le PLS pourra également être utilement mobilisée dans les communes ayant un QPV, dans une logique de diversification de l'offre.

Programmation réglementaire par type de financement dans les communes déficitaires au titre de la loi SRU

	Taux de LLS au 1/01/16 (SRU)	Objectif de production en logement social	PLA-I Minimum		PLUS		PLS Maximum	
ANDRÉSY	17,57%	313	30%	94	50%	157	30%	94
BUCHELAY	22,37%	32	30%	10	50%	16	30%	10
CONFLANS-SAINTÉ-HONORINE	21,51%	393	30%	118	50%	197	30%	118
ÉPÔNE	17,63%	221	30%	66	50%	111	30%	66
FLINS-SUR-SEINE	4,27%	151	30%	45	60%	91	20%	30
GARGENVILLE	13,49%	284	30%	85	50%	142	30%	85
GUERVILLE	3,41%	74	30%	22	60%	44	20%	15
HARDRICOURT	17,60%	81	30%	24	50%	41	30%	24
ISSOU	exemptée	50	30%	15	50%	25	30%	15
JUZIERS	4,86%	229	30%	69	60%	137	20%	46
MÉZIÈRES-SUR-SEINE	8,45%	207	30%	62	60%	124	20%	41
MÉZY-SUR-SEINE	5,75%	116	30%	35	60%	70	20%	23
MORAINVILLIERS	16,33%	39	30%	12	50%	20	30%	12
ORGEVAL	5,32%	357	30%	107	60%	214	20%	71
PORCHEVILLE	16,98%	63	30%	19	50%	32	30%	19
ROSNY-SUR-SEINE	15,78%	208	30%	62	50%	104	30%	62
TRIEL-SUR-SEINE	9,93%	548	30%	164	60%	329	20%	110
VAUX-SUR-SEINE	9,90%	212	30%	64	60%	127	20%	42
VERNEUIL-SUR-SEINE	24,04%	245	30%	74	50%	123	30%	74
VILLENNES-SUR-SEINE	7,44%	261	30%	78	60%	157	20%	52

Dans les communes déficitaires, si la production de PLS peut légalement atteindre 30% comme indiqué dans le tableau ci-dessus, un objectif de 20% sera néanmoins recherché pour rester conforme aux besoins du territoire précédemment énoncés.

Redéploiement de l'offre et proposition d'une offre plus adaptée aux besoins des ménages : les enjeux du renouvellement de l'offre locative sociale

- **Les nouveaux projets de rénovation urbaine en cours de préfiguration avec l'ANRU**

L'amélioration et le renouvellement du parc social sont des axes d'intervention prépondérants pour une attractivité renouvelée des patrimoines et des quartiers d'habitats sociaux. Le territoire de GPS&O compte 13 quartiers de la politique de la ville répartis sur 8 communes : Mantes-la-Jolie, Mantes-la-Ville, Carrières-sous-Poissy, Chanteloup-les-Vignes, Vernouillet, Limay, Poissy et Les Mureaux.

Le territoire a déjà connu de grands projets de renouvellement urbain, qui ont contribué à rééquilibrer l'offre en logement social sur l'ensemble du territoire. La poursuite de ce renouvellement est un enjeu important pour une stratégie de développement à long terme. Au-delà des politiques de renouvellement urbain, essentielles pour améliorer l'attractivité de ces territoires, une logique d'intégration dans le fonctionnement urbain est nécessaire. Dans le cadre du NPRU et de la loi Lamy, les restructurations dans le parc de logement devront servir des objectifs de mixité sociale (objectifs de relogement en dehors des quartiers, limitation de la production de logements sociaux en QPV...)

Quatre communes sont engagées dans un nouveau projet de rénovation urbaine avec l'ANRU :

- Deux projets d'intérêt national (Mantes-la-Jolie, Les Mureaux),
- Deux projets d'intérêt régional (Limay, Chanteloup-les-Vignes)

A ce stade, il est envisagé, à l'échelle de ces quatre communes, **la démolition de 300 à 800 logements locatifs sociaux (sous réserve des études liées au protocole de préfiguration en cours)**. La reconstitution de cette offre est envisagée à l'échelle intercommunale, dans une logique de dédensification de l'offre dans les quartiers d'habitat social de ces communes et de redéploiement de l'offre, particulièrement dans les communes en rattrapage. La reconstitution de l'offre démolie, hors dérogation, devra prioritairement se faire hors site et en dehors des communes avec plus de 50% de logements sociaux. Le SRHH adopté le 6 novembre 2017 a en effet précisé « *Dans le cas particulier d'opérations de rénovation urbaine qui conduiraient à la reconstitution de l'offre depuis des communes fortement dotées en logements sociaux et vers des communes déficitaires du point de vue de la SRU, les logements ainsi reconstitués pourront être intégrés à la production locative sociale* ». (SRHH p 19/62)

Le travail sur la territorialisation de la reconstitution des PRU sera engagé en 2018, sur la base de ce qui sera réellement validé dans les conventions de rénovation urbaine.

- **Le renouvellement des patrimoines sociaux hors NPNRU**

Parallèlement à la conduite de projets de renouvellement urbain soutenus par l'ANRU, certaines communes et les organismes HLM concernés portent des projets de renouvellement de patrimoines et se réaliseront dans le temps du PLHi. Dans ces contextes, la reconstitution de l'offre démolie est prévue à l'échelle de la commune. C'est le cas à :

- **Epône** : Projet de démolition-reconstruction de 284 logements sur le parc de Coopération & Famille, dont 31 copropriétaires et 253 logements locatifs sociaux. Il peut être envisagé de reconstruire davantage de logements que démolis afin d'introduire de la mixité sociale.
- **Aubergenville** : Projet de démolition de 66 logements sociaux I3F avec reconstruction de 75 logements sociaux et 75 logements en accession, dont certains pourraient être à prix maîtrisés. 1^{ère} phase de construction des nouveaux logements sociaux engagée, démolition prévue des deux bâtiments existants au deuxième trimestre 2018 pour la construction des logements en accession.
- **Conflans-Sainte-Honorine** : Restructuration de la résidence Côteaux de Seine (désordre du bâti existant) avec démolition de 41 pavillons locatifs sociaux et reconstruction de 41 logements sociaux. Le projet comprend la construction de 23 logements en accession sociale ainsi que la réhabilitation de 14 logements collectifs. Un projet de renouvellement par le bailleur Les Résidences est également en cours de définition. Il prévoit à ce jour la démolition 139 logements avec reconstruction de 136 logements sur site et 50 hors site mais sur la commune. Le projet est susceptible d'évoluer.
- **Poissy – Beauregard**.

- **L'amélioration des patrimoines sociaux**

L'amélioration du parc social par des actions de réhabilitation, de rénovation énergétique et d'adaptation des logements est un enjeu à la fois pour les conditions de vie des ménages et pour l'intégration des quartiers d'habitat social dans la dynamique de développement communautaire. Il s'agit de maintenir la qualité des logements et de renforcer l'attractivité du parc locatif social dans une perspective de qualité urbaine et environnementale et de répondre au mieux aux attentes et besoins des ménages. La réduction des charges, le maintien à domicile des personnes en perte de mobilité, l'attractivité du parc, la mixité... sont les multiples plus-values vectrices de cohésion sociale qui bénéficieront au territoire et à ses habitants. A ce titre, le projet de SRHH fixe à l'échelle de GPS&O un objectif de réhabilitation énergétique du parc social compris entre 1 100 et 1 300 logements par an, soit entre 6 600 et 7 800 logements en six ans.

En synthèse : un accroissement de l'offre locative sociale au global

En synthèse par profil de communes

	Programmation en LLS 2018-2023	Part de la production totale de LLS
Communes de plus de 30 000 hab.	1232	21%
Commune urbaine entre 8 000 et 30 000 habitants	1752	30%
Communes entre 1 500 et 8 000 habitants	2851	49%
Communes de moins de 1 500 habitants à caractère rural	43	1%
TOTAL	5878	100%

Simulation du parc social à l'issue du PLHi

À horizon 2023 (ou 2025 en considérant qu'il faudra deux ans pour livrer les logements sociaux autorisés en 2023), la part du parc social aura légèrement progressé sur le territoire, en intégrant les démolitions prévues à ce jour.

Estimation du taux de logement social à l'issue du PLH

Estimation de la part du logement social à l'issue du PLH

RPLS au 01/01/2015

	Nombre de résidences principales	Nombre de logements sociaux	Pourcentage de logements sociaux
GPS&O	152 174	42 761	28,10%

2015-2017

	Estimation du nombre de nouvelles résidences principales	Production de logements sociaux **
2015+2016+2017	4 553	2 210
diffus 2015+2016+2017	1 800	

Estimation situation au 1er janvier 2018

	Nombre de résidences principales	Nombre de logements sociaux	Part du logement social
GPS&O	158 527	44 971	28,37%

Objectifs du PLH ET production en diffus

	Nombre de résidences principales	Production de logements sociaux	perspectives de démolitions
par an	2 600	979	50
en 6 ans	19 304	5 878	300

Simulation à l'issue du PLH (situation au 1er janvier 2023)

	Simulation nombre de résidences principales	Simulation du nombre de logements sociaux	Simulation de la part du logement social
GPS&O	177 531	50 549	28,47%

En intégrant la production PLHi, l'estimation de 3 600 logements en diffus et la démolition de 300 logements sociaux en six ans, le taux de logement social à horizon 2023 serait de 28,47%, progressant de 0,4 point. Si les démolitions se situent autour de 800 logements en six ans, le taux à terme se situerait alors à 28,27%. Il est à noter que la production importante en diffus, freine l'impact de l'effort de production locative sociale du territoire (en proportion).

B. La définition et la mise en œuvre de la gestion intercommunale de la demande et des attributions au sein du parc social : le volet complémentaire de la stratégie de (re) déploiement de l'offre sociale

Les différents diagnostics le soulignent, le territoire enregistre une hausse continue de la demande en logement social couplée à une paupérisation des ménages logés dans le parc social, renforçant les contrastes territoriaux et mettant à mal la cohésion sociale. Historiquement, des déséquilibres sont identifiés au sein du parc social, notamment en termes de niveaux de loyers et de public accueilli. L'enjeu est donc d'amorcer un rééquilibrage territorial dans l'occupation du parc social, à une nouvelle échelle. Ce volet essentiel de la stratégie en faveur de la cohésion sociale est travaillé avec l'ensemble des acteurs locaux de l'habitat, au premier rang desquelles les communes : la CIL, installée en septembre 2016, est chargée d'adopter les orientations stratégiques relatives aux attributions et GPS&O élabore le Plan Partenarial de Gestion de la Demande. **L'enjeu pour le PLHi sera de mettre en œuvre les orientations stratégiques de la CIL, ainsi que la Convention Intercommunale d'Attribution, en cours d'élaboration à l'échelle du territoire, afin de répondre à la fois aux obligations réglementaires et aux enjeux spécifiques rencontrés sur le territoire varié qu'est GPS&O.**

3. Prévenir la dévalorisation du parc privé (notamment des copropriétés), renforcer son amélioration et lutter contre l'habitat indigne

A l'échelle de GPS&O, le parc privé représentait 72% du parc de logements en 2013. Constitué pour plus de 40% par des logements construits avant toute réglementation thermique (avant 1975) et donc potentiellement énergivore, son occupation reste très hétérogène selon les territoires et les typologies rencontrées (présence de logements individuels et de grandes copropriétés dans le parc ancien, parc locatif ancien dans les centres-villes des communes les plus urbaines ...). 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. A l'échelle de GPS&O, 43% des propriétaires occupants sont ainsi sous les plafonds « modestes » et « très modestes » de l'Anah (la proportion de propriétaires éligibles au logement social est par ailleurs identique) et peuvent ainsi rencontrer des difficultés dans l'entretien ou l'amélioration nécessaire de leur bien, voire être en situation de précarité énergétique.

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.

Plusieurs actions et outils opérationnels avaient été déployés sur les territoires des anciennes communes ou EPCI (OPAH Copropriétés sur le Val Fourré à Mantes-la Jolie, OPAH-RU dans le centre-ville des Mureaux et POPAC aux Mureaux, SLIME dans les anciennes communautés d'agglomération de Mantes-en-Yvelines et Seine-et-Vexin) pour améliorer le parc le plus fragile et accompagner les ménages touchés par la précarité. Néanmoins, les problématiques du parc privé ancien restent globalement mal connus à l'échelle de GPS&O et confirment un **besoin d'observation à l'échelle intercommunale** pour mieux connaître et ainsi prioriser les besoins d'intervention sur les différents territoires. **L'amélioration de la connaissance de ce parc constitue en ce sens un axe de travail préalable à la mise en œuvre d'autres outils et dispositifs opérationnels.**

Les thématiques à traiter sont diverses (amélioration énergétique, lutte contre l'habitat indigne et dégradé) et s'inscrivent dans des **registres d'intervention multiples, à la fois préventif** (prévenir l'apparition de difficultés plus importantes, en particulier sur les copropriétés), **incitatif** (accompagner les propriétaires dans l'amélioration de leur bien) voire **coercitif** pour des actions de lutte contre l'habitat indigne (sur des adresses ou des périmètres ciblés).

A la croisée de ces enjeux, **une attention spécifique devra être portée aux copropriétés potentiellement fragiles voire dégradées** (qu'elles soient anciennes ou récentes) pour anticiper et accompagner la résolution des difficultés (actions d'accompagnement au fonctionnement, aux travaux, voire redressement pour les plus dégradés). Il s'agira par ailleurs de mener des actions d'accompagnement à destination des nouvelles copropriétés, en particulier celles construites dans le cadre du PNRU, qui montrent pour certaines des signes de fragilité inquiétants (exemple de copropriétés essentiellement locatives comme au quartier de La Noé à Chanteloup-les-Vignes).

A. Accroître l'efficacité énergétique du parc privé ancien

Avec 43% du parc privé construit avant 1975 et 70% des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah au sein de ce parc, **le potentiel d'amélioration énergétique des logements est important sur le territoire** et associe des enjeux à la fois immobiliers, environnementaux (performance énergétique du bâti) et sociaux (lutte contre la précarité énergétique des ménages les plus vulnérables). Les communes sont toutefois inégalement concernées, à l'image des communes les plus urbaines pour lesquels le parc ancien avant 1949 ou d'après-guerre est nettement plus important (Les Mureaux, Mantes-la-Jolie, Mantes-la-Ville, Conflans, Poissy, Aubergenville, etc.).

La promotion d'un habitat durable et économe en ressource constitue un levier essentiel pour maintenir la qualité et l'attractivité du parc ancien. Déjà mise en œuvre à l'échelle des Yvelines via le précédent PIG Habiter Mieux 2015-2017 (pour lequel certains anciens EPCI avaient déjà signé des protocoles territoriaux et accordaient un soutien financier complémentaire), **la rénovation énergétique doit aujourd'hui être poursuivie et sa mise en œuvre étudiée à l'échelle de GPS&O** afin d'assurer un traitement unifié et coordonné des bénéficiaires, en prêtant une attention importante aux publics les plus précaires non touchés par les dispositifs précédents. Cet engagement nécessite au préalable la mise en œuvre d'un plan d'actions qui permettra de répondre aux orientations du futur PCAET et du SRCAE mais aussi de mieux suivre les objectifs fixés dans le projet de SRHH (réhabilitation de 1900 à 2400 logements individuels par an et 600 à 700 logements collectifs par an sur le parc privé), en lien étroit avec le projet de plateforme de rénovation énergétique envisagé sur le territoire.

B. Coordonner la lutte contre l'habitat indigne sur l'ensemble du territoire

Malgré un parc privé potentiellement indigne (PPPI) relativement faible (1,51%) face à la moyenne régionale (4,4%) et en baisse, l'habitat indigne est plus ou moins bien appréhendé selon les territoires (seuls trois SCH sont présents sur le territoire) et **constituent pour GPS&O un volet d'action prioritaire.**

Ces problématiques nécessitent aujourd'hui d'être mieux connus à l'échelle du territoire en étant vigilant aux différents processus conduisant à des situations de « mal-logement » au sein du parc privé (division pavillonnaire, sur-occupation, etc.). À ce titre, il serait pertinent de mener une **étude pré-opérationnelle**, précédé d'un travail de **repérage des situations sur les communes, afin de définir les moyens d'actions et dispositifs opérationnels à mobiliser** (type PIG, OPAH) et **d'évaluer les besoins d'accompagnement des communes** dans la mobilisation des procédures coercitives et le suivi des situations.

En outre, au printemps 2018, 4 communes de l'EPCI ont été retenues au titre du dispositif « Cœur de Ville » initié par l'Etat : Limay, Mantes la Jolie, Les Mureaux et Poissy. Cet ensemblier de dispositifs opérationnels œuvre notamment dans la lutte contre l'habitat indigne.

C. Les copropriétés fragiles : prévenir leur dégradation

2 755 copropriétés sont recensées sur le territoire de GPS&O (soit 21% des copropriétés des Yvelines). A l'échelle du territoire, près de 400 copropriétés sont comptabilisées par l'Anah comme potentiellement fragiles sur le territoire (copropriétés en famille D), soit 15% du parc. Construites avant la première réglementation thermique (1975), elles se caractérisent comme étant majoritairement de petite taille (moins de 11 logements) et se concentrent dans quelques communes (Poissy, Conflans-Sainte-Honorine, Meulan-en-Yvelines, Les Mureaux et Mantes-la-Jolie). Toutefois, à l'exception des copropriétés du Val Fourré ciblés depuis longtemps par l'action publique et les copropriétés accompagnés dans le cadre de l'OPAH-RU (volet copropriétés dégradés du dispositif) ou du POPAC des Mureaux, les difficultés restent là aussi mal connues et les copropriétés concernées rarement identifiées. Ces problématiques dépassent les seules copropriétés anciennes, certains ensembles immobiliers plus récents ayant ainsi pu être concernés par des phénomènes de dégradation (copropriétés récentes détenues par une majorité d'investisseurs, en frange ou dans les quartiers politiques de la ville).

Pour répondre à ces enjeux, **le renforcement des actions de veille et de prévention sur ce parc** (sur des périmètres à définir, en particulier dans et en frange des QPV), **via la mise en place d'un Observatoire des Copropriétés à GPS&O, serait appropriés. Au regard des enjeux qui seront identifiés, il s'agira alors d'envisager dans un second temps la mobilisation de dispositifs dédiés** (POPAC à étudier et à mutualiser sur certains territoires) pour accompagner les copropriétés les plus fragiles dans la résolution de leurs difficultés.

4. Contribuer aux réponses aux besoins spécifiques en logements

A. Participer à l'évolution des besoins concernant l'hébergement d'urgence, d'insertion et le logement adapté

Des besoins de compléments d'offre à destination des publics précaires

28% des ménages du territoire ont des ressources inférieures aux plafonds de ressources PLA-I et des situations complexes face au logement sont identifiées par les acteurs du territoire. Néanmoins le territoire apparaît bien équipé en structures dédiées aux personnes en situation de précarité, avec une diversité de solutions proposées : 13 résidences sociales, 16 centres d'hébergement et des projets en cours. Pour autant, les besoins restent importants et mettent l'offre existante sous pression, faute de sorties possibles. La Communauté Urbaine n'est pas compétente en matière d'hébergement et d'accompagnement social. Elle se positionne pour agir sur le volet habitat, en privilégiant **le développement d'une offre en PLA-I** pour fluidifier l'offre d'hébergement existante, et **le développement de pensions de famille**, en l'absence de structures sur le territoire et de l'intérêt de ce type de réponse.

Renforcer le partenariat avec le SIAO, en lien avec la mise en œuvre du PDALHPD en cours d'approbation, permettra également d'améliorer la connaissance des besoins et pourra objectiver le besoin de réponses nouvelles sur le territoire. Le renforcement de l'intermédiation locative est également un axe de travail.

L'ensemble de cette action sera travaillé en étroite coordination avec les instances de la CIL à l'échelle intercommunale et avec le PDALHPD et ses différentes instances (dont la CCAPEX), à l'échelle départementale.

La transformation en résidences sociale des foyers obsolètes à accompagner

Cinq Foyers de Travailleurs Migrants non transformés en résidence sociale (de l'ordre de 1080 places) sont présents sur le territoire à Mantes-la-Jolie, Buchelay, Porcheville et Conflans-Sainte-Honorine. La transformation des Foyer de travailleurs Migrants aujourd'hui obsolètes en résidence sociale (de tout type, prenant en compte les familles monoparentales), sur site ou en relocalisation, et l'amélioration des conditions de logement des résidents en place sont des enjeux pour le territoire. **Trois foyers doivent prioritairement être traités, tous situés à Mantes-la-Jolie (ADOMA rue de Buchelay, ADOMA Braunstein, COALLIA rue de Buchelay).** La Communauté Urbaine accompagnera les projets tant sur le développement des nouvelles résidences que sur le volet relogement, en lien avec les instances de gestion des attributions de la CIL.

B. Apporter des réponses possibles pour les jeunes, dans toute leur diversité

Le territoire de GPS&O est jeune (20% de la population âgée de 15 à 29 ans en 2013). Ce public rencontre des difficultés d'accès au logement puisque 66% sont hébergés. Si le parc locatif privé apporte une réponse pour plus de la moitié des jeunes du territoire, on observe un déficit d'offre dédiée (5 résidences au total). Afin de permettre aux jeunes de rester sur le territoire ou de s'y installer, l'enjeu pour GPS&O sera d'**encourager le développement d'une offre dédiée et adaptée aux besoins en termes de superficie (petites typologies), de localisation (prioritairement dans les zones bien desservies, dans les pôles gares et à proximité des zones d'emploi) et de niveau de loyer**. Il s'agit notamment de mesurer la pertinence de plusieurs projets et de les faire aboutir le cas échéant : la création d'un FJT à Mézières-sur-Seine, la relocalisation d'un FJT à Mantes la Jolie et d'un autre projet de FJT à Poissy, sont en cohérence avec le dispositif Yvelines Résidences. Compte tenu des besoins identifiés, l'action portera prioritairement sur le public jeune et dans une moindre mesure les étudiants, pour lesquels deux projets sont envisagés, aux Mureaux, à Hardricourt et à Andrésy. Dans le cas du logement étudiant, le développement de ces projets devra se faire dans le respect du Schéma Régional du Logement Etudiant du Conseil Régional.

C. En lien avec les partenaires compétents, coordonner les réponses pour le vieillissement et la perte d'autonomie sur le territoire

Favoriser le maintien à domicile

L'accompagnement à l'adaptation du parc existant et le maintien à domicile via la mise en place de dispositifs spécifiques sont des enjeux importants. Il s'agit de **poursuivre et éventuellement renforcer les dispositifs d'aides aux personnes en perte d'autonomie et de mobilité** (accompagnement aux montages de dossiers d'adaptation, financements ANAH...), notamment par la participation de GPS&O à la communication autour de ces dispositifs. Mettre en place, en lien avec les bailleurs sociaux, **une observation des logements sociaux adaptés et de la demande afférente** permettra par ailleurs de mieux répondre aux besoins de mutations au sein du parc social et de sensibiliser les bailleurs aux besoins d'adaptation des logements.

Suivre le développement de l'offre spécialisée

Pour accompagner le vieillissement de la population, le territoire de GPS&O apparaît bien équipé, avec une offre quantitativement importante (plus de 800 places réparties sur une quinzaine de structures) et des réponses diversifiées : offre en EHPA, en EHPAD, une MARPA et deux résidences intergénérationnelles (Follainville-Dennemont et Morainvilliers).

Pour autant, de nombreux projets de logements dédiés aux seniors, de type résidences intergénérationnelles ou résidences « autonomie »⁶ sont en projet sur le territoire de GPS&O, interrogeant la pertinence de leur réalisation au regard des besoins : dans le cadre du PLHi, il s'agira **d'établir une stratégie d'ensemble avec les communes afin d'anticiper les développements futurs, de prioriser la sortie des opérations en fonction des besoins sur le territoire, de la pertinence**

⁶ La loi du 28 décembre 2015, relative à l'adaptation de la société au vieillissement, consacre notamment l'appellation "résidences autonomie" pour désigner les formules d'habitat collectif dédiées aux personnes âgées (anciennement, logements-foyers).

des localisations afin d'éviter les concurrences et de veiller à l'adéquation des prix avec les capacités des ménages en recherche de ce type d'offre. La vigilance sur les besoins d'une offre nouvelle devra en outre s'accompagner d'un travail sur les attributions afin de garantir le droit commun.

De plus, il conviendra de définir, ponctuellement et selon les cas, le pourcentage de personnes âgées dans les réservations d'attribution.

D. Apporter des solutions multiples aux besoins de stationnement et de logement 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 ». A ce titre, elle doit respecter les obligations du SDAGV approuvé en 2013, et **réaliser 33 places en aire d'accueil ainsi que 150 places en aire de grand passage :**

- Le scénario retenu pour la réalisation de 33 places en aire d'accueil se fera en extension de l'aire de Buchelay, dont l'ouverture est prévue début 2020.
- L'aire de Grand Passage correspond à l'aire du Nord Yvelines et couvre le périmètre de la Communauté Urbaine, et des EPCI Gally et Mauldre et Boucles de la Seine. **Elle sera située à Carrières-sous-Poissy ; l'objectif restant une mise en service en 2020.**

Parallèlement, de nombreuses situations de sédentarisation sont identifiées sur le territoire. **Accompagner les communes dans l'objectivation des situations et dans leurs projets en apportant des réponses opérationnelles à la diversité des situations identifiées est un élément clé** pour la prise en compte de ce public dans la mise en œuvre du PLHi. La recherche de solutions devra respecter le cadre réglementaire, le contexte communal et poursuivre l'objectif d'une lutte de la consommation de foncier naturel ou agricole.

5. Les conditions de réussite du PLHi : pilotage transversal, animation, observation

La Communauté Urbaine élabore son premier PLHi, en pouvant s'appuyer sur une culture ancienne de l'habitat sur certains secteurs du territoire, mais aussi en devant faire preuve de pédagogie et d'harmonisation des pratiques sur le territoire. Les enjeux, pour ce premier PLH à cette nouvelle échelle, sont multiples en matière de pilotage et d'animation et la taille du territoire appelle un maillage renforcé avec tous les acteurs pour mettre en œuvre les actions du PLHi.

A. En interne, faire fructifier les compétences existantes

Plusieurs directions et services de la Communauté Urbaine sont concernés et impliqués dans la mise en œuvre du PLHi et doivent œuvrer de concert pour une mise en œuvre efficace du programme d'actions. Les compétences de la Communauté Urbaine sont complémentaires : aménagement de l'espace communautaire, développement et de l'aménagement économique, social et culturel de l'espace communautaire, équilibre social de l'habitat sur le territoire communautaire, politique de la ville dans la communauté, protection et de la mise en valeur de l'environnement et de la politique du cadre de vie... Elles permettent donc, lorsque les articulations entre les outils sont anticipées et menées à bien comme c'est le cas entre l'élaboration du PLUi et du PLHi, un effet levier pour atteindre les objectifs fixés. **Cette complémentarité doit être permanente et donc reposer sur une organisation interne efficiente.** C'est un élément clé auprès des partenaires extérieurs et un levier pour favoriser leur implication dans la co-construction d'actions. Dans cette logique, le programme d'actions du PLHi identifie les pilotes internes à la Communauté Urbaine pour chaque fiche action.

B. Asseoir l'organisation de travail politique et technique avec les soixante-treize communes

L'élaboration d'un PLHi contribue souvent au renforcement de la dynamique communautaire, qui doit être consolidée lors de la mise en œuvre opérationnelle. Les soixante-treize communes qui composent ce territoire ont des profils très différents : des communes urbaines, industrielles, rurales... Leurs enjeux en matière d'habitat, de même que leurs ingénieries sont à cette image : hétérogènes. **Elles partagent désormais une stratégie commune en matière d'habitat et pour qu'elles puissent s'incarner sur le territoire, les modalités de collaborations sont à organiser.**

La Communauté Urbaine a à conduire le pilotage d'ensemble, favoriser l'échange entre les communes qui partagent des enjeux thématiques ou géographiques communs et proposer aux communes un appui technique sur la diversité des sujets de l'habitat. Quant aux communes, elles ont à partager l'avancement de leurs projets s'inscrivant dans la stratégie partagée, avec les autres communes et la Communauté Urbaine.

C. Encourager l'investissement des partenaires aux côtés de la Communauté urbaine

La politique de l'habitat ne peut être sans l'implication des acteurs locaux. Tout l'enjeu pour la Communauté Urbaine, qui peut déjà compter sur un solide réseau de partenaires de l'habitat, est de structurer les collaborations au service du territoire. Plusieurs collèges d'acteurs sont concernés : les aménageurs et promoteurs privés, les organismes HLM, les associations œuvrant pour le logement et l'hébergement, les acteurs institutionnels... Tous sont amenés à contribuer à la politique locale de l'habitat de GPS&O.

La Charte de la Construction et de la Promotion constituera la première déclinaison opérationnelle du PLHi. Elle engagera aménageurs, promoteurs, organismes HLM pour une construction durable et intelligente sur le territoire. Pour consolider les partenariats avec les acteurs majeurs de l'habitat sur le territoire, la Communauté Urbaine s'engagera dans **des conventions d'objectifs** : avec les acteurs institutionnels comme cela peut être le cas avec le Conseil Départemental, l'ANRU ou l'EPFIF mais aussi avec les organismes HLM par exemple.

D. Observer pour conseiller

Pour éclairer en continu l'ensemble des intervenants dans la mise en œuvre du PLHi, la Communauté Urbaine renforcera **son dispositif d'observation** aujourd'hui composé d'un Observatoire des Projets, de la Construction et des Marchés Immobiliers, d'un Observatoire du Parc Social et d'un référentiel foncier. C'est une composante essentielle du PLHi, d'ailleurs obligatoire au plan réglementaire. Le renforcement et l'animation des observatoires devra se faire avec pragmatisme : la donnée existe à l'infini. L'objectif est d'exploiter et de communiquer utilement une sélection d'indicateurs, de nature à renseigner les élus et les acteurs sur les différents axes de la stratégie habitat (dynamique de construction, évolution des marchés immobiliers, des équilibres sociaux sur le territoire...).

L'observation n'est pas le seul outil pour conseiller les élus. Dans un contexte de forte mutation du contexte de mise en œuvre des politiques de l'habitat, l'observation des démarches et pratiques des autres EPCI similaires ou voisins est également important. En effet, GPS&O est une jeune Communauté Urbaine, qui fait face à des enjeux complexes. D'autres intercommunalités engagées de longue date dans une politique locale de l'habitat pourront être des exemples à suivre sur les volets financiers, le montage opérationnel d'actions, la conduite partenariale de la démarche....

6. Annexe : Synthèse de la programmation par commune*

	Programmation totale 2018-2023 recensée par les communes	Dont locatif social 2018 – 2023 recensée par les communes	Objectif de programmation 2018-2023	Objectif de programmation sociale 2018-2023
Communes de plus de 30 000 hab.	4916	1232	4916	1232
Conflans-Sainte-Honorine	1075	393	1075	393
Les Mureaux	643	170	643	170
Mantes-la-Jolie*	1719	669	1719	669
Poissy*	1479	0	1479	0
Commune urbaine entre 8 000 et 30 000 habitants	5308	1506	5534	1752
Achères	202	50	202	50
Andrézy	884	313	884	313
Aubergenville	355	70	355	70
Carrières-sous-Poissy	1057	195	1057	195
Chanteloup-les-Vignes	250	20	250	20
Limay	691	139	691	139
Mantes-la-Ville	400	140	400	140
Meulan-en-Yvelines	0	0	0	0
Triel-sur-Seine	522	322	748	548
Verneuil-sur-Seine*	842	245	842	245
Vernouillet	105	12	105	32
Communes entre 1 500 et 8 000 habitants	4111	1939	4731	2851
Bouafle*	220	85	220	85
Buchelay	282	0	282	32
Ecquevilly	306	109	306	109
Épône	422	221	422	221

Flins-sur-Seine*	50	33	168	151
Follainville-Dennemont	129	42	129	42
Gargenville	328	142	328	284
Guerville*	150	64	150	74
Hardricourt	180	79	180	81
Issou	50	50	50	50
Juziers	299	203	299	229
Magnanville	100	30	100	30
Mézières-sur-Seine	390	207	390	207
Mézy-sur-Seine	100	86	130	116
Morainvilliers	52	15	52	39
Orgeval*	637	319	637	357
Porcheville	85	45	85	63
Rosny-sur-Seine	151	86	273	208
Vaux-sur-Seine	121	89	244	212
Villennes-sur-Seine*	59	34	286	261
Communes de moins de 1 500 habitants à caractère rural	468	43	468	43
Arnouville-lès-Mantes	0	0	0	0
Auffreville-Brasseuil	0	0	0	0
Aulnay-sur-Mauldre*	10	0	10	0
Boinville-en-Mantois	0	0	0	0
Breuil-Bois-Robert	0	0	0	0
Brueil-en-Vexin	10	0	10	0
Chapet	88	30	88	30
Drocourt	12	0	12	0
Évecquemont	16	5	16	5
Favrieux	0	0	0	0
Flacourt	0	0	0	0
Fontenay-Mauvoisin	0	0	0	0
Fontenay-Saint-Père	0	0	0	0
Gaillon-sur-Montcient	18	0	18	0
Goussonville	0	0	0	0
Guernes	0	0	0	0
Guitrancourt	11	0	11	0

Hargeville*	19	0	19	0
Jambville	16	0	16	0
Jouy-Mauvoisin	21	0	21	0
Jumeauville	8	0	8	0
La Falaise	0	0	0	0
Lainville-en-Vexin	10	0	10	0
Les Alluets-le-Roi	0	0	0	0
Le Tertre-Saint-Denis	0	0	0	0
Médan	4	4	4	4
Méricourt	0	0	0	0
Montalet-le-Bois*	18	0	18	0
Mousseaux-sur-Seine	0	0	0	0
Nézel*	73	0	73	0
Oinville-sur-Montcient	0	0	0	0
Perdreauville	10	0	10	0
Rolleboise	0	0	0	0
Sailly	0	0	0	0
Saint-Martin-la-Garenne	0	0	0	0
Soindres	0	0	0	0
Tessancourt-sur-Aubette*	124	4	124	4
Vert	0	0	0	0
TOTAL GPS&O	14 803	4 720	15 649	5 878

*Les travaux du PLUi liés à l'obligation légale de réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles et de limiter les extensions urbaines, ou de préserver les zones d'activité économique du territoire, ont eu pour effet de réajuster à la baisse la programmation identifiée par les communes pour des programmes de logements. Ces évolutions sont reportées dans les monographies communales.

Annexe : Taux SRU au 01/01/2017

N°INSEE	Commune	Nombre de résidences principales au 1/01/17 (SourceDGI)	Nombre de logts sociaux au 01/01/17	Taux de logts sociaux évalué au 01/01/17	Nombre de logts correspondant à 25% des RP	Nombre de logements manquants pour atteindre 25%
78005	ACHERES	8 415	4 285	50,92%	2 103	0
78015	ANDRESY	5 362	915	17,06%	1 340	425
78029	AUBERGENVILLE	4 657	1 839	39,49%	1 164	0
78118	BUCHELAY	1 120	253	22,59%	280	27
78123	CARRIERES-SOUS-POISSY	6 430	2 536	39,44%	1 607	0
78138	CHANTELOUP-LES-VIGNES	3 434	1 573	45,81%	858	0
78172	CONFLANS-SAINT-HONORINE	14 735	3 287	22,31%	3 683	396
78206	ECQUEVILLY	1 594	419	26,29%	398	0
78217	EPONE	2 570	450	17,51%	642	192
78238	FLINS-SUR-SEINE	996	46	4,62%	249	203
78239	FOLLAINVILLE DENNEMONT	893	217	24,30%	223	6
78267	GARGENVILLE	2 908	478	16,44%	727	249
78299	HARDRICOURT	909	161	17,71%	227	66
78327	JUZIERS	1 594	110	6,90%	398	288
78335	LIMAY	6 552	2 497	38,11%	1 638	0
78354	MAGNANVILLE	2 136	588	27,53%	534	0
78361	MANTES-LA-JOLIE	16 616	6 814	41,01%	4 154	0
78362	MANTES-LA-VILLE	7 986	3 164	39,62%	1 996	0
78401	MEULAN-EN-YVELINES	3 854	1 124	29,16%	963	0
78402	MEZIERES SUR SEINE	1 392	119	8,55%	348	229
78403	MEZY-SUR-SEINE	786	123	15,65%	196	73
78440	LES MUREAUX	10 741	5 499	51,20%	2 685	0
78466	ORGEVAL	2 345	153	6,52%	586	433
78498	POISSY	16 166	5 670	35,07%	4 041	0
78501	PORCHEVILLE	1 055	179	16,97%	263	84
78531	ROSNY-SUR-SEINE	2 293	363	15,83%	573	210
78624	TRIEL-SUR-SEINE	4 768	488	10,23%	1 192	704
78638	VAUX-SUR-SEINE	1 896	225	11,87%	474	249
78642	VERNEUIL-SUR-SEINE	6 507	1 609	24,73%	1 626	17
78643	VERNOUILLET	3 527	939	26,62%	881	0
78672	VILLENNES-SUR-SEINE	2 147	203	9,46%	536	333
	TOTAL CU GPSO	146 384	46 326	31,65%	36 585	4 184



PLHi

PROGRAMME LOCAL
DE L'HABITAT
INTERCOMMUNAL

Construire ensemble
Grand Paris Seine & Oise

Programme d'action

La déclinaison des orientations dans le programme des actions

1

Contribuer à l'effort régional de production de logements, en veillant au développement équilibré et durable du territoire

1. Atteindre les objectifs de développement de l'offre nouvelle, en veillant aux équilibres territoriaux et à l'évolution des marchés locaux
2. Assurer une gestion économe et efficiente de la ressource foncière
3. Assurer une production qualitative, durable et adaptée aux besoins des ménages (élaboration et animation de la Charte de la Construction et de la Promotion)
4. Proposer une offre adaptée aux ménages aux revenus intermédiaires

4

Contribuer à répondre aux besoins spécifiques en logements

12. Relayer et accompagner les dispositifs d'accès au logement des plus fragiles
13. En lien avec les partenaires compétents, accompagner les réponses pour le vieillissement de la population et celle à mobilité réduite sur le territoire
14. Répondre aux obligations réglementaires d'accueil des gens du voyage et répondre aux besoins de sédentarisation
15. En lien avec les partenaires, renforcer l'offre et l'accompagnement des jeunes et des étudiants.

2

Agir pour un parc social attractif

5. Stabiliser le taux de logement locatif social à 28%, dans une logique de rééquilibrage territorial
6. Réhabiliter et renouveler le parc locatif social pour agir en faveur de l'intégration et de l'attractivité des quartiers
7. En lien avec les communes, coordonner la gestion intercommunale de la demande
8. Mettre en œuvre la stratégie d'attributions

5

Piloter, animer la mise en œuvre du PLHi pour en assurer la réussite, en s'appuyant notamment sur les outils d'observation existants.

16. Organiser la conduite du projet PLHi avec les communes
17. Renforcer les partenariats avec les acteurs de l'habitat, au service de la mise en œuvre du PLHi
18. Poursuivre le dispositif qualitatif d'observation et d'évaluation de la stratégie habitat et du suivi foncier

3

Prévenir la dévalorisation du parc privé, renforcer son amélioration et lutter contre l'habitat indigne

9. Accompagner l'amélioration du parc privé ancien et accroître l'efficacité énergétique
10. Observer les copropriétés fragiles et prévenir la dégradation sur le territoire
11. Poursuivre et coordonner la lutte contre l'habitat indigne sur l'ensemble du territoire

Orientation 1

Contribuer à l'effort régional de production de logements, en veillant au développement équilibré et durable du territoire

Orientation 1 : Contribuer à l'effort régional de production de logements, en veillant au développement équilibré et durable du territoire

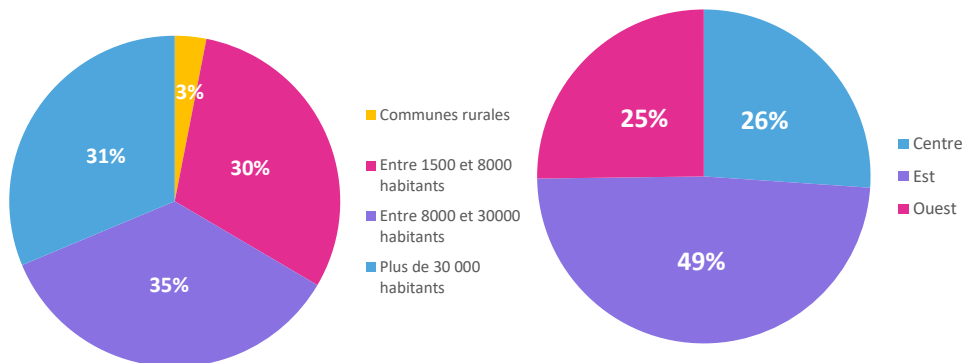
- *Fiche action n°1 : Atteindre les objectifs de développement de l'offre nouvelle, en veillant aux équilibres territoriaux et à l'évolution des marchés locaux*

1 Constats et enjeux

La construction est dynamique sur le territoire de GPS&O, avec en moyenne 2 290 logements mis en chantier chaque année depuis dix ans. La vocation résidentielle du territoire s'est renforcée ces dernières années (dégradation du taux d'emploi - 0,66 en 2013), tandis que les objectifs de production fixés par la loi sur le Grand Paris et repris dans le SDRIF atteignent 2 300 logements autorisés chaque année, et risquent encore de la renforcer. En effet, ce niveau de construction devrait conduire à une croissance démographique (environ 450 000 habitants à horizon 2030) renforçant la pression sur le réseau de transports collectifs et routiers et induire des besoins supplémentaires en équipements et services publics. L'articulation de la politique locale de l'habitat avec les politiques de transports, de développement économique et d'aménagement est une nécessité pour assurer un développement résidentiel maîtrisé et cohérent.

Objectifs

- Produire 2 300 logements par an, tout en garantissant un développement équilibré et harmonieux du territoire.
- Garantir la réalisation des objectifs quantitatifs, qualitatifs et de rééquilibrage territorial du PLHi en agissant pour :
 - o Prioriser en continu les projets pour un développement durable du territoire, en privilégiant les périmètres d'intérêt communautaire, les centres existants et les communes déficitaires,
 - o Limiter la déprise démographique du secteur Centre et renouer avec son attractivité,
 - o Favoriser la diversification de l'offre en secteur QPV,
 - o Poursuivre, en partenariat avec la CU, les opérations communales,
 - o Limiter les extensions foncières conformément au PLUI,
- Coordonner dans le temps et l'espace des projets, pour permettre une absorption régulière par le marché.



Moyens d'actions

Outils opérationnels

- o Veiller à l'intégration dans le PLUI des objectifs du PLHi et mobiliser les outils fonciers - dont ceux du PLUI - pour les mettre en œuvre et favoriser la production de logement social dans les communes en rattrapage notamment : OAP, périmètres d'étude, secteurs de mixité sociale, emplacements réservés...
- o S'appuyer sur l'évaluation du PLUI pour interroger l'évolution de la production de logements en diffus,
- o Poursuivre la stratégie foncière engagée (périmètre d'intérêt communautaire et conventions avec l'EPFIF) (action n°2), déclinée par des moyens fonciers opérationnels,
- o Mobiliser les outils de la fiscalité au service de la stratégie habitat (TVA réduite, exonération de taxe foncière...).

Outils partenariaux

- o Mettre en place un accompagnement renforcé des communes du secteur Centre, notamment pour la commercialisation des programmes neufs,
- o Renforcer les partenariats entre commune / CU / Aménageurs, afin d'améliorer la coordination, le calibrage et le suivi des projets (orientation 5),
- o Assurer un suivi partenarial de la programmation logement, en s'appuyant sur une enquête régulière auprès des communes, et une enquête auprès des bailleurs sociaux pour la programmation sociale.



Pilotes et partenaires

QUI ?	FAIT QUOI ?
CU GPS&O	Assure la transversalité des enjeux et des outils entre le PLHi et le PLUi Construit et anime les partenariats Assure la mise à jour du suivi des opérations de logements en cours et programmées Assure l'observation des projets, de la construction et des marchés immobiliers
Les communes	Font part de l'évolution de leur programmation Participent à l'Observatoire des Projets, de la Construction et des Marchés Immobiliers
Etat	Finance le logement locatif social en tenant compte notamment des objectifs du PLHi et de la réglementation.
Aménageurs, bailleurs, promoteurs	Travaille en collaboration avec les communes et la CU sur la programmation en logement et l'évolution de celle-ci (phasage, produit...)
Conseil Départemental 78	Poursuit, en partenariat avec l'EPCI, la production de logements, par le biais du PRIOR CU et des PRIOR communaux



Priorités territoriales et échéancier

- Ensemble des communes pour le partenariat avec la Communauté Urbaine, et plus particulièrement le secteur Centre
- Partenariat tripartite renforcé dans les communes où une opération d'aménagement est en cours ou programmée.

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Elaboration puis approbation du PLUi (entrée en vigueur début 2020)						
Définition de moyens fonciers opérationnels						
Suivi en continu de la programmation logement						



Moyens prévisionnels

Moyens humains internes : coordination d'acteurs, animation partenariale, équipe PLUi, équipe observatoire - suivi interne et externe des opérations, coordination interne des projets



Directions et services concernés

- Pilotes : Service Foncier et Direction de l'Habitat
- Services associés : Direction de l'Aménagement (Planification et urbanisme règlementaire, Atelier des projets, Politique de la ville...), Direction Stratégie et Grands Projets (Mission projet de territoire, Direction de Projets Eole et Axe Seine, Développement économique, Mobilité, SIG), DGST (DGA Développement Durable et Gestion des Ressources)



Indicateurs de suivi

- Nombre de logements autorisés, mis en chantier, livrés annuellement par commune
- Indicateurs relatifs aux modalités de production (localisations, consommation foncière, production en renouvellement urbain, modalités opérationnelles (ZAC, PUP...) et aux caractéristiques de cette production (types de produits, de formes urbaines de typologies...)
- Indicateurs d'évolution des marchés immobiliers (transaction, prix, rythmes de commercialisation...)
- Croisement d'indicateurs relatifs à l'évolution économique et à l'évolution des conditions de mobilité sur le territoire.

Orientation 1 : Contribuer à l'effort régional de production de logements, en veillant au développement équilibré et durable du territoire

- Fiche action n°2 : Assurer une gestion économe et efficiente de la ressource foncière

Constats et enjeux

Dans le but d'aider à la réalisation des opérations programmées et pour atteindre les objectifs de rattrapage en construction de logement social notamment, une action foncière communautaire devra être mise en place et proposer des moyens d'intervention et d'expertise adaptés aux besoins du territoire, en coordination avec les partenaires. A ce jour, une convention entre la Communauté Urbaine et l'EPFIF sur un périmètre de 800m autour des pôles gares et dans les périmètres d'intérêt communautaire constitue un premier levier d'action.

Objectifs

- Réaliser, en lien avec l'EPFIF et les communes, des réserves foncières à moyen et long terme pour poursuivre la dynamique de production sur le territoire et maîtriser les coûts du foncier en lien avec l'arrivée d'Eole.
- Définir la stratégie foncière (objectifs et moyens afférents) et assurer sa mise en œuvre à l'échelle intercommunale en :
 - o Privilégiant les périmètres d'intérêt communautaire – dont les secteurs gares – les centralités existantes, les secteurs en TVA réduite et les communes SRU pour le développement d'une offre importante en logements,
 - o Limitant au maximum la mobilisation des réserves foncières en extension urbaine – conformément aux orientations du PADD,
 - o Libérant et mobilisant les fonciers identifiés pour atteindre les objectifs de construction du PLHi,
- Formaliser et animer dans la durée l'Observatoire du foncier sur la thématique de l'habitat.

Moyens d'actions

- **Définition des besoins fonciers :**
 - o Une étude foncière pourrait être menée avant la fin du PLHi, si besoin, pour favoriser la sortie d'opérations de logements locatifs sociaux. En l'état, le travail réalisé dans le cadre du PLUi et des études foncières menées par l'EPFIF permettent d'accompagner les communes déficitaires dans la production sociale.
 - o Définir l'engagement de l'EPCI en faveur de la stratégie foncière et de ses cibles : constitution de réserves foncières pour le logement (par le biais, entre autres, du droit de préemption urbain), action foncière ciblée pour la production de logement social, action foncière ciblée pour la production en accession sociale et maîtrisée, acquisition foncière dans les périmètres d'intérêt communautaire...
- **Mise en œuvre de la stratégie :**
 - o Organiser la coordination des interventions entre CU, EPFIF et communes, en proposant différentes conventions,
 - o Promouvoir et étudier l'opportunité de développer des formes innovantes de mobilisation et de gestion du foncier (action 4),
 - o Réfléchir à la constitution de réserves foncières dédiées au logement social sous la forme de baux emphytéotiques,
 - o Animer le volet habitat issu du référentiel foncier constitué en 2017.

Pilotes et partenaires

QUI ?	FAIT QUOI ?
CU GPS&O	Installe la coordination renforcée et complémentaire CU-EPFIF-Communes Réfléchit aux modalités d'accompagnement des communes dans la mobilisation de leurs ressources foncières Pourrait piloter une étude à vocation pré-opérationnelle dans les communes déficitaires
Les communes	Mobilisent, dans l'objectif de produire du logement, les outils à leur disposition : PLUi, EPFIF, appui technique de la CU, ZAC en régie... Participent à la construction et la pérennisation de l'Observatoire foncier
EPFIF	Accompagne, dans le cadre de conventions, les communes dans la connaissance et la maîtrise du foncier (convention intercommunale, déclinaison communale tripartite...)
Etat	Pilote les conventions de mixité sociale dans les communes carencées Transmet ses études dans les communes déficitaires

Priorités territoriales et échéancier

- Ensemble du territoire pour la stratégie foncière
- Action renforcée auprès des communes en rattrapage SRU, des périmètres d'intérêt communautaire et des centres urbains existants

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Collecte et articulation des données existantes						
Étude foncière dans les communes déficitaires						
Définition des outils fonciers						
Accompagnement des communes en continu						
Animation de l'Observatoire foncier (volet habitat) en continu						

Moyens prévisionnels

Moyens humains internes : coordination d'acteurs, suivi d'étude et analyse, animation des partenariats, équipe observatoire - suivi interne et externe des opérations

Directions et services concernés

- Pilotes : Direction Habitat (définition des besoins) et Service Foncier (définition des outils et de la stratégie de mise en œuvre)

- Services associés : Direction de l'Aménagement (Planification et urbanisme réglementaire, Atelier des Projets), Direction Stratégie Grands Projets (Mission projet de territoire, SIG)

Indicateurs de suivi

- Nombre de logements autorisés sur les potentiels fonciers identifiés, dont ceux en secteur EPFIF
- Indicateurs relatifs aux réserves foncières constituées (volume, superficie, coûts...)

Orientation 1 : Contribuer à l'effort régional de production de logements, en veillant au développement équilibré et durable du territoire

- Fiche action n°3 : Assurer une production qualitative, durable et adaptée aux besoins des ménages (Elaboration et animation de la Charte de la Construction et de la Promotion)

Constats et enjeux

Environ 40% de la production de logements relèvera de la promotion privée (hors locatif intermédiaire et accession sociale), sur laquelle la Communauté Urbaine souhaite pouvoir influencer, dans l'objectif de proposer des produits les plus adaptés aux besoins des ménages et présentant des qualités architecturales, paysagères et constructives, dans l'intérêt du développement durable du territoire. Pour ce faire, le renforcement des partenariats entre promoteurs, bailleurs sociaux et collectivités est essentiel.

L'enjeu est de promouvoir une production adaptée aux besoins des ménages en travaillant les formes urbaines, le logement lui-même et sa performance énergétique, afin d'en maîtriser également le coût.

Objectifs

- Travailler l'offre nouvelle afin qu'elle s'adapte aux besoins du territoire et aux ressources des ménages, notamment en termes de typologies (taille, prix...),
- Renforcer les partenariats promoteurs/ bailleurs/ coopératives /collectivités autour des conditions de production de logements et de commercialisation,
- Travailler l'offre nouvelle pour proposer des formes urbaines innovantes et peu consommatrices d'espace (habitat intermédiaire, mutualisation...),
- Intégrer les performances environnementales de la production neuve dans la continuité des objectifs du PCAET,
- Intégrer dès l'amont la typologie attendue des projets (part sociale notamment).

Moyens d'actions

- Formaliser les partenariats promoteurs/ bailleurs/ coopératives/ collectivités au travers de la Charte de la Construction et de la Promotion,
- Être partie prenante d'un dialogue multipartite (communes, bailleurs sociaux et promoteurs) sur les conditions de production de logements (temporalité, prix, qualité de la construction, commercialisation...),
- Rechercher, en partenariat avec les promoteurs/ bailleurs/ coopératives, des innovations concernant la compacité et la modularité des logements, pour proposer une offre évolutive, adaptable aux différentes étapes de la vie.

Pilotes et partenaires

QUI ?	FAIT QUOI ?
CU GPS&O	Construit et anime les partenariats Formalise la Charte de la Construction et de la Promotion Organise la production de notes d'enjeu de programmation pour les communes et promoteurs Assure le suivi des marchés immobiliers Met en place et alimente un référentiel (notamment concernant les opérations de logement social : montant des loyers, stationnement...)
Les communes	Participent au bon fonctionnement du partenariat local en associant la CU à leurs projets Contribuent à la rédaction de la Charte de la Construction et de la Promotion
Les promoteurs / bailleurs / coopératives	Participent aux événements partenariaux organisés par la CU Mettent en œuvre les orientations programmatiques générales et particulières de la CU Font remonter les informations relatives à la commercialisation et aux profils des acquéreurs Contribuent à la rédaction de la Charte de la Construction et de la Promotion
Ekopolis	Participe à la promotion d'un habitat durable sur le territoire par le biais de la démarche Bâtiment Durable Ile de France

Priorités territoriales et échéancier

- Ensemble du territoire

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Rédaction de la Charte de la Construction et de la Promotion						
Animation partenariale en continu						

Moyens prévisionnels

Moyens humains internes : construction et animation des partenariats, conduite et suivi de la Charte de la Construction et de la Promotion

Directions et services concernés

- Pilote : Direction Habitat
- Services associés : Direction de l'Aménagement (Atelier des Projets, Planification et urbanisme réglementaire), DGST (DGA Développement Durable et Préservation des ressources).

Indicateurs de suivi

- Caractéristiques des logements produits
- Prix de vente des opérations privées et évolutions
- Nombre de logements labélisés ou certifiés
- Profil des acquéreurs : mise en place d'un suivi par les promoteurs, réactivation de l'enquête commercialisation
- Mise en place du référentiel logement social

Orientation 1 : Contribuer à l'effort régional de production de logements, en veillant au développement équilibré et durable du territoire

- Fiche action n°4 : Proposer une offre adaptée aux ménages aux revenus intermédiaires

Constats et enjeux

Depuis 2006, l'accession aidée (hors PTZ) représente 11% des nouveaux logements construits, soit environ 230 logements par an. La production dans les secteurs à TVA réduite en est le principal moteur. Néanmoins, l'écart croissant entre les revenus des ménages et les prix continue de limiter les capacités d'accession pour une grande partie des ménages du territoire aux revenus globalement modestes (76% des habitants de GPS&O sont éligibles au parc social). Permettre localement la réalisation des parcours résidentiels passe par la production d'une offre en accession à prix maîtrisé, en s'appuyant sur les secteurs de TVA réduite et les outils de l'accession sociale. Par ailleurs, proposer une offre en locatif intermédiaire est également nécessaire, dans certains secteurs du territoire, pour garantir une fluidité dans les parcours résidentiels. Le développement de cette offre est à étudier finement, pour éviter des concurrences avec les autres produits locatifs (PLS ou investissement locatif) et selon les contextes territoriaux. Le renforcement de cette offre intermédiaire, en accession ou locatif, est un enjeu pour la cohésion territoriale : elle contribue à la mixité dans les quartiers et permet aux ménages une mobilité dans leurs trajectoires résidentielles.

Objectifs

- Renforcer la mixité sociale en QPV, en s'appuyant sur l'accession en secteur de TVA réduite et hors QPV en développant des programmes en accession sociale,
- Favoriser les parcours résidentiels en poursuivant 20% de l'offre nouvelle en accession sociale et maîtrisée (résultante de la programmation identifiée par les communes),
- Déployer une offre locative intermédiaire (2% de la programmation identifiée), préférentiellement dans l'Est, les pôles gares et les quartiers en rénovation urbaine,
- Développer prioritairement le logement intermédiaire dans les communes non déficitaires ; pour ces dernières, poursuivre un développement ponctuel – afin d'assurer prioritairement l'atteinte des objectifs SRU tout en veillant à l'équilibre des financements (PLAI, PLUS, PLS). Pour les communes déficitaires proches de 25%, développer ponctuellement, la production de logement locatif intermédiaire afin d'intégrer la mixité des produits dès maintenant.

Moyens d'actions

- **Modalités de production d'une offre intermédiaire :**
 - o Encourager la production de 50 logements par an en accession sociale, préférentiellement en PSLA, dans des secteurs identifiés, réunissant les conditions foncières et répondant à un enjeu de mixité des statuts,
 - o Étudier l'intérêt d'une intervention d'un Organisme Foncier Solidaire sur le territoire et l'opportunité d'un rapprochement avec un éventuel organisme francilien,
 - o Être partie prenante des programmations en logement locatif intermédiaire,
 - o Étudier l'impact des niveaux de locatif intermédiaires des opérations (en s'appuyant notamment sur les outils d'observation interne), afin d'analyser leur pertinence.
- **Accompagnement des ménages :**
 - o Mener, en partenariat avec l'ADIL, une action spécifique à destination des futures copropriétés, issues de programmes en accession sociale et maîtrisée (établir des partenariats avec les promoteurs pour recourir aux dispositifs d'accompagnement des associations spécialisées, informer les futurs copropriétaires des actions de prévention de l'ADIL 78),
 - o Organiser l'identification de la clientèle potentielle en locatif intermédiaire avec Action Logement, les grandes entreprises du territoire et les communes.

Pilotes et partenaires

QUI ?	FAIT QUOI ?
CU GPS&O	Organise en amont le partenariat avec les promoteurs et bailleurs sociaux Assure l'observation du marché et du profil des acquéreurs
Les communes	Contribuent aux objectifs en mobilisant le foncier nécessaire Identifient les candidats potentiels à l'accession sociale Sont signataires de la Charte de la Construction et de la Promotion
Etat	Accorde les agréments de logement intermédiaire dans le respect de la stratégie régionale
Les promoteurs	Respectent les orientations et objectifs donnés par la CU Sont signataires de la Charte de la Construction et de la Promotion
Les bailleurs sociaux	Répondent aux objectifs de production en accession sociale Identifient les candidats potentiels à l'accession sociale Sont signataires de la Charte de la Construction et de la Promotion
L'Adil 78	Accompagne promoteurs, futurs acquéreurs, et futurs copropriétaires dans leurs démarches pour une acquisition dans des conditions optimisées
Conseil Départemental 78	Promeut le développement d'une offre locative intermédiaire, notamment par le biais de PRIOR
Action Logement, SNI ...	Identifient la demande et proposent une offre adaptée en logement locatif intermédiaire, en adéquation avec les contextes territoriaux

Priorités territoriales et échéancier

- Les communes urbaines et les communes ayant des périmètres de TVA réduite
- Les communes qui ne sont pas en rattrapage SRU pour le développement d'une offre en accession sociale
- Les communes urbaines, en particulier à l'Est, les pôles gares et les quartiers en rénovation urbaine pour le développement d'une offre en locatif intermédiaire

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Elaboration de la Charte de la Construction et de la Promotion						
Etude de faisabilité OFS						
Accompagnement des ménages en continu						

Moyens prévisionnels

Moyens humains internes : animation des partenariats, équipe observatoire - suivi interne et externe des opérations

Directions et services concernés

- Pilote : Direction Habitat
- Services associés : Direction de l'Aménagement (Politique de la Ville) et Direction Stratégie Grands Projet (Foncier)

Indicateurs de suivi

- Nombre d'opérations et de logements en PSLA
- Nombre de logements réalisés en locatif intermédiaire (LLI)
- Nombre de logements réalisés en zone de TVA réduite
- Nombres de PTZ octroyés annuellement
- Caractéristiques des ménages accédants

Orientation 2

Agir pour un parc social attractif

- *Fiche action n°5 : Stabiliser le taux de logement locatif social à 28%, dans une logique de rééquilibrage territorial*

5

Constats et enjeux

Avec 45 189 logements sociaux au 1^{er} janvier 2016, le parc locatif social représente, à l'échelle de la Communauté Urbaine, 28% des résidences principales, mais également un tiers du parc social du département. Une trentaine d'organismes sont présents sur le territoire, dont 8 gèrent plus de 72% du parc social et 7 gèrent moins de 80 logements. Cette offre est inégalement répartie sur le territoire, avec 18 communes comptant plus de 20% de logements locatifs sociaux et 21 communes en situation de rattrapage au regard de la loi SRU. Au regard de la forte demande en logement social (15 000 demandes actives, 1 attribution pour 4,2 demandes), le renforcement de l'offre est un enjeu pour le territoire, de même que le redéploiement d'une partie de celle-ci. En effet, l'enjeu pour les communes de Mantes-la-Jolie, les Mureaux, Chanteloup-les-Vignes, Limay concernées par le NPNRU est de rééquilibrer le parc, en diminuant notamment la part du logement social, tandis que les communes en rattrapage assurent un renforcement de leur offre sociale.

Pour mémoire le SRHH approuvé pour une année le 6 novembre 2017 fixe un objectif de production de 446 logements sociaux annuels à produire dans les communes déficitaires du territoire, et entre 424 et 663 logements sociaux dans les autres communes, soit une fourchette totale comprise entre 870 et 1109 logements sociaux neufs par an.

Objectifs

- **Produire 5 878 logements sociaux en six ans (979 par an), dans une logique de rééquilibrage territorial :**
 - o 1 453 LLS dans les communes dotées un taux SRU supérieur à 30%, soit 25% de la programmation sociale totale (programmation identifiée par les communes),
 - o 213 LLS dans les communes entre 25% et 30%, soit 4% de la programmation sociale totale (un objectif d'à minima 30% de la production en logements),
 - o 4 169 LLS dans les communes en situation de rattrapage, soit 70% de la programmation totale sociale (objectif défini au regard leurs obligations triennales respectives),
 - o 43 LLS dans les communes rurales, soit 1% de la programmation sociale totale (programmation identifiée par les communes).
- **Engager le rééquilibrage territorial du parc social à l'échelle intercommunale :**
 - o Produire, à l'échelle intercommunale, a minima 30% de PLA-I, pour contribuer à renforcer l'offre à bas loyer pour permettre le logement des ménages modestes, soit 1 763 logements sociaux en PLA-I au moins,
 - o Produire 20% de PLS, en travaillant en collaboration étroite avec les bailleurs sociaux sur les localisations des programmes, les niveaux de loyers, les typologies et surface des PLS, soit au maximum 1 176 logements sociaux en PLS,
 - o La géographie de la production par type de financement respectera le cadre réglementaire pour les communes déficitaires et sera modulé en fonction des besoins identifiés et de la structure du parc dans les autres communes.
 - o Reconstruire l'offre en logement social démolie dans le cadre des PRU, à hauteur de 60% en PLAI. La reconstitution de l'offre sera fléchée préférentiellement dans les communes déficitaires. A cet effet, engager une réflexion sur la territorialisation issue de la reconstitution NPNRU avec les bailleurs sociaux et les communes.
- Réunir collectivement les conditions d'une production locative sociale durable et adaptée aux ressources des ménages, en s'appuyant notamment sur les outils du PLUi (emplacements réservés et secteurs de mixité sociale),
- Maîtriser les niveaux de loyers, tous financements confondus,
- La définition d'une stratégie de resserrement d'un nombre d'organismes présents sur le territoire, en participant au mouvement de modification des organismes HLM : simplifier et harmoniser les pratiques, étudier les niveaux de loyers, envisager des fusions de patrimoine à terme.

Moyens d'actions

- **Structurer les collaborations avec les organismes HLM au moyen de :**
 - o La validation de la Charte de la Construction et de la Promotion,
 - o Des conventions de partenariat bilatérales (organisme HLM-Communauté Urbaine) fixant les objectifs de développement (localisation, équilibres globaux d'opérations, niveaux de loyers...) et de réhabilitation des patrimoines...
- **Mener, en collaboration avec les organismes HLM, des réflexions stratégiques partagées sur :**
 - o Les conditions et caractéristiques de la production locative sociale : VEFA, les conditions financières de la production, la problématique des parkings...
 - o Les modalités de production d'une offre en PLA-I à très bas loyers, pour permettre le logement des ménages issus du 1^{er} quartile,
 - o L'évolution globale de l'offre locative sociale sur le territoire (démolition, vente...),
 - o Affiner la connaissance du public PLS et sensibiliser la demande potentielle, en s'appuyant sur le réseau Action Logement, la mobilisation des communes, profiter du travail mené par le PPGD.
- **Accompagner les communes en situation de rattrapage :**
 - o Dans la définition de leurs projets et leurs négociations avec les organismes HLM et les promoteurs dans le cadre d'opérations en VEFA,
 - o Dans la recherche de nouvelles opportunités pour permettre l'atteinte des objectifs du PLH et au-delà à horizon 2025 : prospections foncières et faisabilités (au travers d'études capacitaires par exemple), possibilités d'acquisition – amélioration, conventionnement ANAH...

Pilotes et partenaires

QUI ?	FAIT QUOI ?
CU GPS&O	Définit les règles de garanties des emprunts sur le territoire Pilote les réflexions techniques avec les organismes HLM Pilote l'élaboration de la Charte de la Construction et de la Promotion et des conventions de partenariats Assure un accompagnement technique auprès des communes (dont une information sur le montage d'opération en VEFA) Est le garant de la reconstitution hors site de l'offre démolie dans le cadre du NPNRU : bâtit une méthodologie avec les partenaires pour aboutir à une stratégie de reconstitution
Bailleurs sociaux	Participent aux réflexions techniques souhaitées par la Communauté urbaine Sont signataires de la Charte de la Construction et de la Promotion et des conventions de partenariats Conduisent les projets en cohérence avec la stratégie de GPS&O Contribuent aux réflexions sur la reconstitution NPNRU Réfléchissent collectivement avec l'intercommunalité à l'encadrement des opérations en VEFA
Les communes	Mobilisent les outils du PLHi et du PLUi en faveur du logement social Identifient toutes les opportunités foncières et immobilières pour la production locative sociale et mettent en place les outils nécessaires (conventions EPFIF...) Associé la Communauté Urbaine en amont des projets pour la définition des opérations Collaborent à la planification des opérations de reconstitution de l'offre démolie dans le cadre des NPNRU Informent les bailleurs privés sur les modalités de conventionnement
Etat	Finance le logement locatif social en tenant compte notamment des objectifs du PLHi et de la réglementation Maintient le niveau de financement au logement social pour les objectifs du PLHi Accorde les agréments de logement social en tenant compte des objectifs de la CU (PLHi-CIL)
CD78	Définit les modalités de poursuite de l'accompagnement des communes rurales dans la production de logements locatifs sociaux (Agence Ingénierie) Coordonne son intervention avec l'EPCI et l'Etat dans les communes carencées, afin de faciliter la sortie d'opération



Priorités territoriales et échéancier

- Communes en situation de produire du logement social

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Elaboration de la Charte de la Construction et de la Promotion						
Elaboration des conventions de partenariats (en lien avec les CUS, initialement prévues pour 2018-2023 et reportées d'un an)						
Réflexions stratégiques partagées avec les organismes HLM						
Accompagnement des communes en situation de rattrapage						
Réflexions stratégiques sur la reconstitution NPNRU						



Moyens prévisionnels

Moyens humains internes : équipe observatoire OLS et OPCMI - suivi interne et externe des opérations, animation de partenariats, PLUi, coordination avec les partenaires



Directions et services concernés

- Pilote : Direction Habitat
- Services associés : Direction de l'Aménagement (Politique de la Ville, Planification et urbanisme réglementaire, Atelier des Projets) et Direction Stratégie Grands Projets (Foncier, SIG)



Indicateurs de suivi

- Volume, localisation typologie, financement, mode de production des logements sociaux
- Part de la production locative sociale réalisée dans les communes en rattrapage
- Recensement actualisé des outils fonciers, PLUi en faveur du logement social
- Recensement des potentiels fonciers et des projets

- *Fiche action n°6 : Réhabiliter et renouveler le parc social pour agir en faveur de l'intégration et l'attractivité des quartiers*

Constats et enjeux

Le territoire de GPS&O compte 13 Quartiers de la Politique de la Ville répartis sur 8 communes : Mantes-la-Jolie, Mantes-la-Ville, Carrières-sous-Poissy, Chanteloup-les-Vignes, Vernouillet, Limay, Poissy et Les Mureaux. Le territoire a déjà connu de grands projets de renouvellement urbain, qui ont contribué à rééquilibrer l'offre en logement social sur l'ensemble du territoire.

Dans le cadre des nouveaux projets de renouvellement urbain, entre 300 et 800 démolitions sont envisagées (études en cours). Au-delà des politiques de renouvellement urbain, essentielles pour améliorer l'attractivité de ces territoires, une logique d'intégration dans le fonctionnement urbain est nécessaire.

Objectifs

- Favoriser l'intégration des quartiers d'habitat social dans la dynamique de développement et de fonctionnement du territoire, et poursuivre les politiques de gestion adaptées,
- Repenser les quartiers d'habitat social en bassin d'habitation avec toutes les aménités nécessaires (transports, équipements, services...), et en termes de dynamisme par l'attractivité économique (commerces, vie sociale et culturelle...),
- Mener à bien les nouveaux projets de rénovation urbaine sur Mantes-la-Jolie, les Mureaux, Limay et Chanteloup-les-Vignes,
- Sur l'ensemble du parc social existant :
 - Améliorer la qualité énergétique des patrimoines sociaux et permettre ainsi une réduction des dépenses d'énergie pour les ménages locataires,
 - Réaliser les travaux de mise en accessibilité et d'adaptation des logements sociaux, dans une approche coordonnée au regard de la demande et des stratégies patrimoniales des bailleurs sociaux,
 - Poursuivre la valorisation/amélioration de l'offre existante en maintenant la vigilance sur la vacance et le niveau de réponse aux souhaits de mutations,
- Améliorer les équilibres de production entre PLAI, PLUS et PLS pour renforcer l'attractivité et la mixité des quartiers.

Moyens d'actions

- Mener à bien les opérations de renouvellement urbain en cours et à venir (NPNRU), intégrant sur site la démolition, la réhabilitation et la résidentialisation des patrimoines,
- Permettre la reconstitution de l'offre sociale démolie en dehors des quartiers prioritaires de la ville, préférentiellement dans les communes déficitaires, et mettre en œuvre la politique de peuplement à l'échelle intercommunale (action n°9),
- Inciter les opérateurs sociaux à poursuivre les réhabilitations thermiques dans une double approche environnementale et sociale, et l'adaptation liée à la perte d'autonomie. S'inscrire à cet effet dans les démarches franciliennes de type « Bâtiment Durable d'Ile de France ».



Pilotes et partenaires

QUI ?	FAIT QUOI ?
CU GPS&O	Pilote la mise en œuvre des projets de rénovation urbaine et contribue à l'amélioration du cadre de vie des quartiers (dont gestion urbaine de proximité) Est le garant de la reconstitution de l'offre démolie à l'échelle intercommunale
Les communes	Les communes en rattrapage SRU acceptent de réaliser une partie de leur production locative sociale en reconstitution de l'offre démolie Les communes concernées par le NPNRU participent activement à la définition et à la mise en œuvre des projets
ANRU	Valide et finance les objectifs et les projets du NPNRU
Bailleurs sociaux et promoteurs	Participent techniquement et financièrement à la mise en œuvre du NPNRU et des contrats de ville Réfléchissent au développement de l'attractivité des quartiers comme levier de rééquilibrage Fournissent les plans prévisionnels de travaux Poursuivent les travaux d'amélioration du parc social et participent à l'élaboration du PCAET
Conseil Départemental 78	Intervient, dès 2018, dans les projets de renouvellement urbain, par le biais du plan Amorce
Ekopolis	Participe à la promotion d'un habitat durable sur le territoire par le biais de la démarche Bâtiment Durable de d'Ile de France



Priorités territoriales et échéancier

- Communes urbaines (en particulier celles dotées d'un QPV) et communes en rattrapage SRU

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Signature des conventions de rénovation urbaine						



Moyens prévisionnels

Moyens humains internes : coordination et animation partenariale, équipes opérationnelles de GPS&O (coordination avec les autres institutionnels), suivi des projets



Directions et services concernés

- Pilotes : Direction Habitat et Direction Politique de la Ville
- Direction associée : Direction de l'Aménagement (Planification et urbanisme règlementaire), DGST (DGA Développement Durable et Préservation des Ressources)



Indicateurs de suivi

- Suivi des indicateurs des NPNRU (nombre de logements démolis et reconstruits, dont hors site)
- Suivi des projets de renouvellement urbain
- Suivi des projets de réhabilitation des logements

Orientation 2 : Agir pour un parc social attractif

- Fiche action n°7 : En lien avec les communes, coordonner la gestion intercommunale de la demande

Constats et enjeux

Parallèlement aux travaux relatifs à la stratégie intercommunale d'attributions, la Communauté Urbaine et ses partenaires élaborent le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d'information du demandeur (PPGD), conformément à la loi ALUR.

Etabli pour 6 ans, il définit les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire le droit à l'information, en fonction des besoins et des circonstances locales.

Le projet de PPGD de Grand Paris Seine et Oise identifie à ce stade les orientations suivantes :

- Renforcer la connaissance partagée du parc social et garantir au demandeur l'accès à une information fiable, de qualité, et harmonisée sur l'ensemble du territoire
- Organiser un parcours clair pour le demandeur de logement via un service commun d'information et d'accueil piloté par la Communauté Urbaine
- Améliorer le rapprochement de l'offre et de la demande par une gestion partagée et partenariale des attributions
- Améliorer la prise en charge des demandes de mutations 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

Objectifs

- Garantir au demandeur, ainsi qu'aux sites d'accueil et d'enregistrement, l'accès à une information fiable, de qualité, et harmonisée sur l'ensemble du territoire,
- Mettre en place un parcours clair et lisible pour le demandeur,
- Améliorer le rapprochement offre et demande par une gestion partagée et partenariale des attributions,
- Permettre une prise en charge partagée des demandeurs prioritaires dans le respect des principes de mixité,
- Améliorer le traitement des demandes de mutation.

Moyens d'actions

- Mettre en place le service d'accueil et d'information piloté par la CU (relais d'information, lieux d'information, sites d'enregistrement, lieux communs physiques et dématérialisé),
- Développer et alimenter la plateforme web logement social, avec une entrée « grand public » et une entrée « professionnels »,
- En lien et en s'appuyant sur le dispositif d'observation du parc social, procéder à la qualification du parc social,
- Elaborer les outils et supports d'information à destination du grand public et des professionnels,
- Etudier la possibilité de s'inscrire dans le dispositif expérimental de l'AORIF relatif aux mutations,
- Mettre en place les instances partenariales utiles à l'atteinte des objectifs d'attribution.



Pilotes et partenaires

QUI ?	FAIT QUOI ?
CU GPS&O	Pilote la mise en œuvre du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et en assure le suivi Assure la gestion et l'animation de l'Observatoire du Logement Social Structure et anime le réseau intercommunal : service d'accueil et d'information Assure et coordonne l'enregistrement des demandes de logement social Coordonne et anime les instances partenariales et les expérimentations
Les communes	Participent aux instances opérationnelles, de pilotage et de coordination Donnent leur avis sur le Plan Partenarial de Gestion de la Demande Assurent l'accueil et l'information des demandeurs, dans le respect du Plan Partenarial de Gestion de la Demande
Etat	Donne son avis sur le Plan Partenarial de Gestion de la Demande Assure l'évolution du SNE pour faciliter l'information des demandeurs et l'instruction partagée des demandes Participe aux instances opérationnelles et de pilotage
Bailleurs sociaux	Mettent à disposition les données et participent aux travaux de l'Observatoire Contribuent à la mise en œuvre du lieu commun d'accueil et d'information Participent aux instances opérationnelles et de pilotage
Réservataires de logements sociaux	Contribuent à la mise en œuvre du lieu commun d'accueil et d'information Participent aux instances opérationnelles et de pilotage



Priorités territoriales et échéancier

- Ensemble des communes

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Adoption puis mise en œuvre du PPGD (cf plan d'actions détaillé du PPGD)						



Moyens prévisionnels

Moyens humains internes : animation du service d'accueil et d'information, sites intercommunaux d'enregistrement ...



Budget du lieu d'accueil commun à l'ensemble des bailleurs et réservataires (lieux physiques/dématérialisé)



Directions et services concernés

- Pilote : Direction Habitat – Pôle logement social
- Services associés : Direction Stratégie Grands Projets (SIG), DSI.



Indicateurs de suivi

- Cf projet PPGD

Fiche action n°8 : Mettre en œuvre la stratégie d'attribution à l'échelle intercommunale

Constats et enjeux

Conformément aux dispositions des lois ALUR et Egalité et Citoyenneté, GPS&O a installé sa Conférence Intercommunale du Logement en septembre 2016 et a, concomitamment à l'élaboration du PLHi, élaboré le diagnostic visant à fixer la stratégie en matière d'attributions au sein du parc social. Ainsi, 17,4% des attributions en 2016 (19.5% en 2017) ont été dédiées à des ménages prioritaires. Par ailleurs, selon des premières estimations non consolidées, en 2016, 10,4% des attributions hors QPV à GPS&O se sont faites au profit de ménages du 1^{er} quartile (12.3% en 2017) et en QPV, 84% au profit des ménages autres que ceux du premier quartile (80.4% en 2017). Pour améliorer la mixité sociale et réduire les écarts de pauvreté sur le territoire, GPS&O, les communes et leurs partenaires s'engagent à travers l'élaboration du document cadre et de la convention intercommunale d'attribution, dans une stratégie de rééquilibrage, détaillée dans le document cadre et la convention intercommunale d'attributions.

Objectifs (issus du projet de document cadre d'attributions)

- Mieux satisfaire l'ensemble des demandes dans un contexte de forte tension sur l'offre locative sociale,
- Engager une stratégie globale de rééquilibrage pour réduire les écarts de pauvreté entre les secteurs de la Communauté Urbaine :
 - o Atteindre l'objectif de 25% des attributions suivies de baux signés hors QPV aux ménages les plus pauvres (1^{er} quartile). Pour ce faire, la mobilisation de plusieurs leviers est indispensable compte tenu des freins identifiés (faible rotation du parc à bas loyers, loyers trop élevés dans le neuf, risque de fragilisation de certaines communes ou quartiers...),
 - o Ouvrir les QPV à des ménages plus diversifiés, en maintenant le taux d'attributions aux demandeurs autres que ceux du premier quartile de revenus dans chaque QPV, soit une moyenne de 80% pour l'ensemble des quartiers prioritaires de GPS&O,
- Améliorer la satisfaction des demandes prioritaires, et en priorité des DALO (objectif de 25% des attributions pour tous les bailleurs et réservataires) et renforcer l'équité dans leur prise en charge.
- Créer les conditions pour améliorer la fluidité au sein du parc social et mieux répondre aux demandes de mutations.

Moyens d'actions

- **Agir sur l'offre de logements**
 - o Accroître la production de logements sociaux dans les communes déficitaires dans l'objectif de satisfaire aux obligations légales,
 - o Produire une offre correspondant aux besoins de demandeurs très modestes (loyers en PLA-i neufs compatibles avec les ressources du 1^{er} quartile),
 - o Dresser une analyse précise des loyers du parc social, identifier les freins aux objectifs de rééquilibrage et engager une réflexion partenariale sur les leviers à mobiliser pour accompagner l'atteinte de ces objectifs,
- **Mettre en place les instances partenariales et les dispositifs adéquats**
 - o Développer des interventions inter-réservataires et inter-bailleurs pour faciliter certaines demandes de mutation (en lien notamment avec l'AORIF),
 - o Organiser une gouvernance partagée des attributions de logement pour servir les objectifs de mixité et d'accueil des plus démunis.

Pilotes et partenaires

QUI ?	FAIT QUOI ?
CU GPS&O	Co-préside la conférence intercommunale de logement (CIL) Pilote l'élaboration du document cadre et de la convention intercommunale d'attribution et leur mise en œuvre Pilote les groupes de travail pour permettre la tenue des objectifs (réflexion sur les loyers PLA-I, sur les mutations HLM, relogements ANRU...) Met en œuvre les objectifs pour les contingents dont elle assure la gestion Pilote l'observation du parc social : demandes, attributions, occupation sociale
Etat	Co-préside la CIL Participe aux groupes de travail pour permettre la tenue des objectifs Met en œuvre les objectifs pour le contingent préfectoral
Communes	Participent et contribuent aux validations des orientations Participent aux instances partenariales et de pilotage Participent aux groupes de travail pour permettre la tenue des objectifs Mettent en œuvre les objectifs sur leur contingent
Bailleurs sociaux	Participent aux groupes de travail pour permettre la tenue des objectifs Mettent en œuvre les objectifs d'attribution qui leur sont propres Participent aux instances partenariales et de pilotage
Autres réservataires de logements sociaux	Mettent en œuvre les objectifs sur leur contingent Participent aux instances partenariales et de pilotage

Priorités territoriales et échéancier

- Ensemble du territoire, en fonction des objectifs de rééquilibrage déclinés dans le document cadre et la convention intercommunale d'attributions

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Adoption du document cadre – signature de la CIA						
Mise en œuvre						

Moyens Prévisionnels

Moyens humains : coordination et animation partenariale, observation

Directions et services concernés

- Pilote : Direction Habitat – Pôle logement social
- Service associé : Direction de l'Aménagement (Politique de la Ville)

Indicateurs de suivi

- Attributions : ménages prioritaires, ménages selon les quartiles et la localisation en/hors QPV, demandeurs de mutations....
- Occupation sociale : évolution de l'occupation sociale dans les résidences du parc social.

Orientation 3

Prévenir la dévalorisation du parc privé, renforcer son amélioration et lutter contre l'habitat indigne

Orientation 3 : Prévenir la dévalorisation du parc privé, renforcer son amélioration et lutter contre l'habitat indigne

- Fiche action n°9 : Accompagner l'amélioration du parc privé ancien et accroître son efficacité énergétique

9

Constats et enjeux

Avec 43% du parc privé construit avant 1975 et 70% des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah au sein de ce parc, le potentiel d'amélioration énergétique des logements est important sur le territoire et associe des enjeux à la fois immobiliers, environnementaux (performance énergétique du bâti) et sociaux (lutte contre la précarité énergétique des ménages les plus vulnérables). En lien avec les orientations du SRCAE et dans le cadre du futur PCAET, répondre aux enjeux de transition énergétique du territoire implique de réfléchir à l'échelle de GPS&O à un plan de rénovation de l'habitat privé permettant à la fois de mieux connaître les besoins, de structurer la filière du bâtiment et de renforcer l'accompagnement des publics, en particulier les plus précaires. Par ailleurs, le SRHH, adopté le 6 novembre 2017 pour une année, prévoit entre 1 900 et 2 400 logements individuels et entre 600 à 700 logements collectifs rénovés chaque année sur le territoire de GPS&O.

Objectifs

- Accompagner les ménages dans la rénovation énergétique de leur bien (individuel, copropriétés énergivores, copropriétés fragiles ...),
- Lutter contre la précarité énergétique,
- Mieux connaître les besoins d'amélioration énergétique, accompagner les réflexions pour agir sur l'ensemble du parc privé et structurer une filière de la rénovation énergétique.

Moyens d'actions

- Favoriser la mise en œuvre des dispositifs nationaux et régionaux sur le territoire,
- Engager une réflexion pour mieux connaître les besoins locaux et évaluer l'opportunité de mobiliser un dispositif opérationnel à l'échelle du territoire intégrant ce volet d'intervention (en lien avec la fiche action n°11),
- Etudier les possibilités d'élargissement des dispositifs SLIME pour mieux connaître les situations de précarité énergétique,
- Favoriser la communication sur les outils et les acteurs de la rénovation énergétique auprès des ménages,
- Evaluer l'opportunité d'intégrer des actions innovantes pour soutenir les projets de rénovation énergétique (communication sur des opérations pilotes, plateforme locale, énergies renouvelables, auto-réhabilitations accompagnées et chantiers solidaires...) en lien avec le PCAET.



Pilotes et partenaires

QUI ?	FAIT QUOI ?
CU GPS&O	Pilote et assure la coordination des différents dispositifs mis en œuvre à l'échelle du territoire
Les communes	Relayent l'information et la communication des dispositifs mis en œuvre sur leur territoire auprès de leurs administrés Signalent les ménages et les situations auprès de la CU (notamment celles traitées par les CCAS)
Energies POSIT'IF	SEM spécialiste de la rénovation énergétique des copropriétés et de son financement en Île-de-France
Energies Solidaires	Accueille et informe les particuliers et propriétaires sur les travaux d'amélioration des logements Anime le dispositif SLIME
Coach copro	Accompagne la mobilisation des copropriétés par le biais d'une plateforme
DDT 78 – délégation locale de l'Anah	Appuie la mise en œuvre du programme Habiter Mieux sur le territoire Aide financièrement les propriétaires occupants et bailleurs Financements d'ambassadeurs de l'efficacité énergétique
PNR du Vexin	Promeut des actions d'amélioration du parc de logement privé
Conseil Départemental 78	Aide financièrement les propriétaires à réaliser des travaux d'amélioration thermique dans le cadre de la poursuite du PIG départemental Habiter Mieux Relaye les informations sur les aides de droit octroyées aux ménages en matière énergétique (FSL) Engage une étude des besoins visant à une massification de son intervention tournée vers le parc privé
Conseil Régional	Aide financièrement les propriétaires à réaliser des travaux d'amélioration thermique dans le cadre du PIG départemental Habiter Mieux
ADEME	Participe à la définition d'une éventuelle candidature pour la mise en place d'une Plateforme locale de la rénovation énergétique sur le territoire



Priorités territoriales et échéancier

- Ensemble du territoire

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Mise en œuvre						



Moyens prévisionnels

Moyens humains internes : observation, suivi des dispositifs existants, coordination partenariale.



Directions et services concernés

- Pilote : Direction Habitat
- Directions associées : DGST (DGA Développement Durable et Préservation des Ressources).



Indicateurs de suivi

- Suivi annuel des dynamiques de réhabilitation : nombre de contacts Habiter Mieux, montants des travaux engagés, économies d'énergies réalisées par les ménages après travaux...
- Suivi des dispositifs bancaires : Eco-PTZ Copropriété et CITE
- Suivi annuel des situations traitées dans le cadre du SLIME

Orientation 3 : Prévenir la dévalorisation du parc privé, renforcer son amélioration et lutter contre l'habitat indigne

- Fiche action n°10 : Observer les copropriétés fragiles et prévenir leur dégradation sur le territoire

10

Constats et enjeux

Malgré l'existence de dispositifs opérationnels mis en œuvre sur certains territoires (OPAH Copropriétés, Plan de Sauvegarde et préfiguration ORCOD-IN au Val Fourré, POPAC et OPAH-RU à volet copropriétés dégradées pour Les Mureaux), le parc privé en copropriété reste mal connu du fait de l'absence d'outil d'observation à l'échelle du territoire. Il s'agit pourtant d'un segment à enjeux dont les fragilités potentielles sont multiples (désorganisation voire inorganisation pour les plus petites copropriétés, impayés, besoins de travaux, etc.) et doivent être détectées au plus tôt afin d'éviter des actions de redressement trop longues et coûteuses. Près de 400 copropriétés sont comptabilisées par l'Anah comme potentiellement fragiles sur le territoire (copropriétés en famille D), soit 15% du parc. Construites avant la première réglementation thermique (1975), elles se caractérisent comme étant majoritairement de petite taille (moins de 11 logements) et se concentrent dans quelques communes. Néanmoins, ces fragilités restent à vérifier et touchent un parc potentiellement très diversifié (grandes copropriétés énergivores, petites copropriétés anciennes, copropriétés récentes construites dans le cadre du PNRU ...). L'enjeu est donc de mieux connaître les difficultés rencontrées afin d'évaluer les interventions appropriées (prévention, incitation, redressement, ...)

Objectifs

- Structurer un Observatoire des copropriétés fragiles et en difficultés à l'échelle de GPS&O,
- Accompagner les copropriétés fragiles ou en difficulté dans leur fonctionnement et leur gestion,
- Sensibiliser les copropriétaires récents ou futurs aux enjeux de gestion, d'entretien et d'amélioration du parc en secteur QPV,
- Poursuivre les actions engagées pour les copropriétés du Val Fourré.

Moyens d'actions

- Mobiliser le registre des copropriétés pour alimenter l'observation, et nourrir les réflexions sur la mise en œuvre de dispositifs opérationnels,
- Mener une ORCOD d'Intérêt National sur les copropriétés du Val Fourré si la candidature est retenue par l'Etat,



Pilotes et partenaires

QUI ?	FAIT QUOI ?
CU GPS&O	Pilote l'Observatoire des Copropriétés en lien avec les partenaires, communes et acteurs locaux Organise la mise en place d'actions de communication spécifique Définit et pilote la mise en œuvre d'actions spécifiques, préventives ou curatives Pilote les dispositifs d'accompagnement sur les copropriétés du Val Fourré
Les communes	Participent au bon fonctionnement du partenariat local et de l'Observatoire en faisant remonter les informations auprès de la CU (identification de copropriétés par les SCHS/CCAS, ...) Poursuivent, si elles en disposent, leurs outils propres (POPAC)
DDT 78 – délégation locale de l'ANAH	Participe à la mise en œuvre de l'Observatoire Participe au financement du dispositif de POPAC ou de VOC (Veille et Observation des Copropriétés)
EPFIF	Piloterait l'ORCOD-IN du Val Fourré
Conseil Départemental 78	Définit son action auprès des copropriétés Se coordonne avec l'EPCI pour dégager un véritable effet levier



Priorités territoriales et échéancier

- Secteurs en QPV

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Études préalables						
Mise en œuvre						



Moyens prévisionnels

Moyens humains internes : Observation, suivi des dispositifs, coordination partenariale.



Directions et services concernés

- Pilote : Direction Habitat
- Directions associées : Direction de l'Aménagement (Politique de la Ville, Planification et Urbanisme réglementaire), DGST (DGA Développement Durable et Préservation des Ressources), mission politiques contractuelles



Indicateurs de suivi

- Actualisation régulière de l'Observatoire des copropriétés
- Bilan des rencontres organisées dans le cadre du club des copropriétés (taux de présence, ...)
- Suivi annuel des actions engagées auprès des copropriétés identifiées comme fragiles
- Suivi et bilan des dispositifs de redressement des copropriétés
- Suivi, si mise en œuvre, de l'ORCOD-IN du Val Fourré

Orientation 3 : Prévenir la dévalorisation du parc privé, renforcer son amélioration et lutter contre l'habitat indigne

- **Fiche action n°11 : Poursuivre et coordonner la lutte contre l'habitat indigne sur l'ensemble du territoire**

11

Constats et enjeux

Malgré un parc privé potentiellement indigne relativement faible (1,3% - source Filocom 2013), le parc de logements de GPS&O est ancien (43% construit avant 1975) et abrite dans certains cas une population précaire et vulnérable, en particulier dans le secteur locatif privé. Conscient de ces problématiques, les anciens EPCI avaient mis en place plusieurs dispositifs opérationnels (OPAH CD et Plan de Sauvegarde au Val Fourré, OPAH-RU des Mureaux, mise en œuvre du programme Habiter Mieux par l'ex-CAMY et ex CA2RS). Même si les situations d'habitat indigne semblent diffuses et ponctuelles sur le territoire, elles demeurent toutefois peu connues à l'échelle de GPS&O. Elles peuvent par ailleurs recouvrir des problématiques difficiles à résoudre pour certaines communes eu égard aux difficultés de repérage et à la complexité des procédures coercitives. Les actions à mettre en œuvre sur le parc privé devront ainsi traiter prioritairement ces situations.

Objectifs

- Mieux connaître les situations et les besoins de traitement de l'habitat indigne sur l'ensemble du territoire communautaire,
- Accompagner les communes, dans la mobilisation des outils de lutte contre l'habitat indigne,
- Favoriser des lieux d'échange et de mutualisation des outils en lien avec le PDLHI,
- Renforcer les actions de prévention.

Moyens d'actions

- Mettre en place une boîte à outil d'accompagnement des communes dans le recensement et le traitement des situations,
- Évaluer l'opportunité de mettre en place le « Permis de Louer » et le cas échéant de définir des périmètres restreints sur les communes les plus concernées,
- Poursuivre l'OPAH-RU des Mureaux et la mise en œuvre des opérations de restauration immobilière (ORI),
- Suivre les DIA dans les secteurs de veille (QPV Val Fourré, périmètre OPAH- RU des Mureaux, secteurs repérés suite à l'étude pré-opérationnelle parc privé),
- Instaurer un suivi des arrêtés d'insalubrité anciens, par le biais d'ORTHIE,
- Engager, dès que possible, une étude pré-opérationnelle sur l'habitat privé, permettant de repérer les situations d'habitat indigne sur l'ensemble du territoire et définir les moyens d'action nécessaires (type PIG, OPAH).
- Être partenaire des actions définies dans le cadre du dispositif « Cœur de Ville »

Pilotes et partenaires

QUI ?	FAIT QUOI ?
CU GPS&O	Met en place un partenariat renforcé avec les communes et l'ensemble des partenaires potentiellement concernés (travailleurs de l'action sociale, de la santé, ...) pour connaître les besoins Engage la mise en œuvre d'une étude pré-opérationnelle en lien avec l'ANAH Anime des réunions d'information et de travail avec les acteurs et partenaires locaux de la lutte contre l'habitat indigne Met en œuvre des actions de communication et d'information spécifiques à destination des particuliers Coordonne avec l'ensemble des acteurs la mise à jour des arrêtés anciens Participe à la mise en œuvre du dispositif Cœur de Ville, pour les communes retenues par l'Etat
Les communes	Relayent régulièrement les situations et difficultés rencontrées auprès de la CU Contribuent à la mise à jour des arrêtés anciens d'insalubrité Pilotent le dispositif « Cœur de ville » pour les communes retenues par l'Etat
La DDT- délégation locale de l'ANAH	S'assure en partenariat avec la CU de la bonne mise en œuvre sur le territoire des outils mobilisés dans le cadre du PDLHI Peut participer au financement d'une étude pré-opérationnelle Co-anime la mise à jour de l'ORTHIS sur les arrêtés d'insalubrité anciens
L'ADIL 78	Soutient les actions de lutte contre l'habitat indigne dégradé et non-décent via ses missions d'informations auprès des particuliers Forme les intervenants sur le territoire de GPS&O
L'ARS	Met en œuvre les procédures préfectorales (insalubrité, saturnisme) et accompagne la CU dans la lutte contre l'habitat indigne Soutient les actions d'informations et de sensibilisations auprès des populations touchées par l'habitat indigne
DRIHL	Co-pilote la stratégie de renouvellement urbain du parc privé



Priorités territoriales et échéancier

- Ensemble des communes

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Identification et analyse interne des enjeux recensés						
Etude pré-opérationnelle relative au parc privé						
Mise en œuvre des dispositifs						



Moyens prévisionnels

Moyens humains internes : Observation, suivi des dispositifs, coordination partenariale.



Directions et services concernés

- Pilote : Direction Habitat



Indicateurs de suivi

- Arrêtés et procédures mis en œuvre par les communes ou le Préfet (périls, insalubrité, locaux impropres à l'habitation)
- Signalements reçus par les communes
- Nombre de situations connus et traitées

Orientation 4

Contribuer à répondre aux besoins spécifiques en logement

Orientation 4 : Contribuer aux réponses aux besoins spécifiques en logement

- Fiche action n°12 : Relayer et accompagner les dispositifs d'accès au logement des plus fragiles

Constats et enjeux

28% des ménages du territoire ont des ressources inférieures aux plafonds de ressources PLA-I et des situations complexes face au logement sont identifiées.

5 Foyer de Travailleurs Migrants non transformés en résidence sociale (de l'ordre de 1080 places) sont présents sur le territoire à Mantes-la-Jolie, Buchelay, Porcheville et Conflans-Sainte-Honorine. La question de la transformation des Foyer de travailleurs Migrants en résidence sociale (de tout type, prenant en compte les familles monoparentales), sur site ou en relocalisation, est un enjeu du territoire.

Objectifs

- Se coordonner avec la mise en œuvre du PDALHPD,
- Participer à la dynamique partenariale pour l'accès aux structures d'hébergement des plus démunis et veiller à l'accompagnement des ménages en difficulté vers et dans le logement,
- Renforcer l'offre de logement PLAI sur le territoire, de nature à permettre l'évolution des ménages en situation d'hébergement, et ainsi participer à rendre plus fluide les structures d'hébergement du territoire (orientation 2),
- Maintenir les opportunités de logements adaptés et faciliter la réhabilitation de certaines structures (FJT, FTM, RS, PF),
- Permettre l'hébergement des plus fragiles de notre territoire (Urgence et Insertion),
- Etre attentif au parcours résidentiel des familles monoparentales et leur apporter les réponses plus adaptées (orientation 2).

Moyens d'actions

- Améliorer la connaissance des besoins d'hébergement et de sorties de structures en renforçant le partenariat avec le SIAO et les partenaires locaux,
- **Dans le cadre de la Convention Intercommunale d'Attributions :**
 - o Assurer le relogement des ménages prioritaires, et en premier lieu les DALO, et répondre à la demande en logement social des demandeurs du 1er quartile dans une logique de rééquilibrage territorial,
 - o Réserver une part de ces logements pour des sorties d'hébergement (avec ou sans accompagnement),
 - o Favoriser l'accompagnement social des ménages fragiles.
- **Dans le cadre du développement de l'offre adaptée :**
 - o Accompagner la transformation de 3 FTM en résidence sociale, sur site ou en relocalisation,
 - o Accompagner les appels à projet FJT,
 - o Accompagner le développement de 1 à 2 projets de pension de famille (ou résidence accueil), en lien avec les communes, l'Etat et autres opérateurs sociaux
 - o Promouvoir l'intermédiation locative (baux glissants, Solibail, ALT, logements passerelles) dans la logique du logement d'abord,
 - o Vigilance et partenariats sur les projets et avec le SIAO (CADA : CHUDA : RHVS, hôtels).

Pilotes et partenaires

QUI ?	FAIT QUOI ?
CU GPS&O	Est partenaire des politiques, en lien avec l'Etat et le CD Elabore et met en œuvre la CIA
Associations	Assurent l'accompagnement social des ménages vers et dans le logement Collaborent à la stratégie intercommunale de peuplement du parc social
Conseil Départemental 78	Copilote le PDALHPD Via le dispositif Yvelines Résidences, accompagne financièrement la création de logements pour certains publics (publics dit spécifiques) sur le territoire Finance l'accompagnement social et gère le FSI
Etat	Copilote le PDALHPD Copilote la CIL Définit les besoins en lien avec les partenaires (SRHH) et participe à leur financement. Pilote, en lien avec GPS&O, la transformation des FTM
SIAO	Assure la veille et l'orientation des ménages en difficulté
Bailleurs sociaux et réservataires	Collaborent à la mise en œuvre de la CIA Produisent des logements PLA-I et portent les projets de pensions de familles ADOMA et COALLIA participent activement au financement de la transformation des FTM
Communes	Les communes SRU participent à la reconstitution d'une partie de l'offre

Priorités territoriales et échéancier

- Communes en rattrapage bien desservies pour le développement de pensions de familles et la reconstitution de l'offre en FTM
- Mantes la Jolie pour le traitement des FTM existants

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Elaboration et signature de la CIA						
Développement de pension de familles						
Transformation des FTM						

Moyens prévisionnels

Moyens humains internes : Animation des partenariats, suivi des projets, observation des besoins

Directions et services concernés

- Pilote : Direction Habitat
- Directions associées : Direction de l'Aménagement (Politique de la Ville, Planification et urbanisme règlementaire)

Indicateurs de suivi

- Nombre de logements rénovés en FTM
- Nombre de ménages prioritaires relogés
- Evolution de la demande locale auprès du SIAO (appels 115), du nombre de ménages accompagnés
- Nombre de ménages relevant et relogés au titre du DALO et du DAHO

Orientation 4 : Contribuer aux réponses aux besoins spécifiques en logement

- Fiche action n°13 : En lien avec les partenaires compétents, accompagner les réponses apportées à la population vieillissante et à mobilité réduite du territoire

13

Constats et enjeux

Bien que le territoire reste marqué par sa jeunesse, la part des personnes âgées (19% de plus de 60 ans en 2013), suivant la tendance nationale, est en constante augmentation sur le territoire (+2,8% par an). L'indice de jeunesse est passé de 1,69 en 2008 à 1,48 en 2013. Pour répondre aux besoins en logement de cette population, de nombreuses réponses sont déjà en place (une quinzaine d'établissements offrant une solution en logement ou hébergement à hauteur d'environ 800 places, ainsi que 2 résidences intergénérationnelles). L'enjeu est donc de poursuivre les efforts en matière d'adaptation des logements à la perte d'autonomie et au handicap. Cependant, les nouvelles structures mises en service doivent être suivies dans la durée (évolution de l'occupation) et une stratégie d'ensemble doit être mise en place pour anticiper les développements futurs. En effet, environ 300 logements en résidences seniors ou intergénérationnelles sont en chantier actuellement, environ 380 programmées dans le temps du PLHi et d'autres intentions de faire pourraient se concrétiser.

Objectifs

- Favoriser le maintien à domicile par l'adaptation des logements, dans le parc social comme dans le parc privé, en complément des services d'aides à domicile mis en place par les communes,
- Œuvrer, avec les partenaires, à développer une gamme de réponses diversifiées aux besoins des personnes âgées et des personnes à mobilité réduites, du logement autonome adapté à l'hébergement,
- Travailler, avec les communes et les partenaires, à la cohérence de l'offre nouvelle avec la réalité des besoins,
- Améliorer la connaissance de l'offre dédiée et adaptée existante et permettre la mise en relation de l'offre et de la demande,
- Renforcer les partenariats avec les bailleurs, le réseau associatif et les acteurs spécialisés.

Moyens d'actions

- Conseil auprès des communes dans leurs projets, pour promouvoir notamment des opérations expérimentales en la matière
- **L'offre sociale :**
 - o Intégrer la question des logements adaptés et des besoins dans l'Observatoire du Parc Social et dans la gestion partagée des attributions, dont les mutations,
 - o Développer ponctuellement une offre nouvelle sous forme de programmes dédiés dans le cadre d'appels à projet des partenaires et renforcer les logiques intergénérationnelles, en veillant à la cohérence et à la réalité des besoins, afin d'éviter les effets de concurrence,
 - o Sensibiliser les bailleurs aux besoins d'adaptation des logements,
 - o Assurer une veille sur l'évolution de l'occupation des programmes dédiés récemment livrés.
- **L'offre privée :**
 - o Être attentif au développement des résidences services (besoins, localisation, capacité).

Pilotes et partenaires

QUI ?	FAIT QUOI ?
CU GPS&O	Pilote l'observation du parc social adapté et de la demande Pilote la stratégie de mutations au sein du parc social, dans le cadre de la CIA Assure le suivi des besoins en résidences dédiées, en lien avec le CD78 (Yvelines Résidences), et l'Etat (financement logement social)
Coordination gérontologique	Assure l'identification des besoins et l'accompagnement des personnes âgées dans leur projet résidentiel
Conseil Départemental 78	Initie le déploiement de l'offre, en partenariat avec GPS&O, dans le cadre du dispositif Yvelines Résidences Assure la communication et le relais sur les offres nouvelles envisageables pour les personnes âgées Coordonne la stratégie de développement de résidences dédiées avec les services de l'Etat en charge du financement du logement social Finance l'APA
MDPH	Conseille, appuie et finance l'adaptation des logements
SOLIHA	Assure l'accompagnement des ménages devant réaliser des travaux d'adaptation Assure l'animation d'ateliers de prévention dans le cadre du PRIF
Baillleurs sociaux	Adaptent les logements, dans une stratégie cohérente au plan patrimonial Favorisent les mutations dans le cadre d'un handicap ou du vieillissement
Communes	Aide et services de maintien à domicile. Développe des projets de résidences
CARSAT / Caisses de retraite	Participe au financement d'équipements et de lieux de vie collectifs Accompagne les seniors, notamment par le biais d'action de prévention

Priorités territoriales et échéancier

- Communes équipées en services et desservies en transports en commun pour le développement de résidences
- Ensemble du territoire pour l'adaptation du parc existant

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Signature CIA et mise en place des outils (observation, mutations)						
Actions dans le parc privé						

Moyens prévisionnels

Moyens humains internes : Participe aux partenariats, suivi des projets, observation des besoins

Directions et services concernés

- Pilote : Direction Habitat
- Direction associée : Direction de l'Aménagement (Politique de la Ville)



Indicateurs de suivi

- Nombre de logements adaptés dans le parc social
- Travaux d'adaptation dans le parc privé : nombre de contacts et de dossiers engagés/financés
- Nombre de logements adaptés attribués à un ménage ayant un besoin particulier
- Nombre de places en résidence intergénérationnelle et l'évolution de leur occupation

Orientation 4 : Contribuer aux réponses aux besoins spécifiques en logement

- *Fiche action n°14 : Répondre aux obligations règlementaires d'accueil des Gens du Voyage et répondre aux besoins de sédentarisation*

Constats et enjeux

La Communauté Urbaine GPS&O est compétente en matière d'aménagement, gestion et entretien des aires d'accueil des gens du voyage. A ce titre, elle doit respecter les obligations du SDAGV approuvé en 2013, et réaliser 33 places en aire d'accueil ainsi que 150 places en aire de grand passage.

Parallèlement, de nombreuses situations de sédentarisation sont également connues.

Objectifs

- Mieux connaître la population et identifier les besoins,
- Respecter les obligations inscrites dans le SDAGV à horizon 2020,
- Déployer des projets adaptés,
- Renforcer les partenariats entre les différents acteurs du territoire et se coordonner avec les objectifs du PDHALPD,
- Observer, et mieux connaître la population et l'évolution de ses besoins, au travers un outil d'observation.

Moyens d'actions

- Assurer la gestion des aires existantes,
- Réaliser 33 places de stationnement en extension de l'aire d'accueil de Buchelay,
- Mettre en service l'aire de grand passage à Carrières-sous-Poissy (150 places) au plus tard en 2020,
- Livrer le terrain familial de 18 places (désormais décomptées au titre de la loi SRU) à Vernouillet en 2019,
- Développer des partenariats avec les bailleurs sociaux pour créer des logements en PLA-I adapté,
- Engager une réflexion sur la sédentarisation des gens du voyage : opportunité du lancement d'une étude pour recenser les situations, élaborer un diagnostic des besoins sociaux et des besoins en matière d'habitat adapté. Si besoin, identifier de nouvelles possibilités de création.

Pilotes et partenaires

QUI ?	FAIT QUOI ?
CU GPS&O	Pilote les actions et s'assure du respect des obligations inscrites dans le Schéma Départemental Coordonne le développement de solutions adaptées Assure la prise en compte des projets dans le PLUi
Les communes	Participent à l'identification des besoins et relaient les informations à la CU Participent à la recherche de solutions adaptées Identifient les fonciers pour développer les réponses adaptées aux gens du voyage
Les communes hors CU GPS&O	La Communauté d'Agglomération Boucle de Seine et la Communauté de Communes Gally-Mauldre participent au financement de l'aire de grand passage
Etat	Participe financièrement à la réalisation des projets Assure la coordination annuelle des grands passages Initie une étude départementale sur les situations de sédentarisation – dont il coordonne la mise en œuvre avec les EPCI Pilote, en coordination avec les EPCI, l'élaboration du nouveau schéma départemental d'accueil des gens du voyage
Conseil départemental 78	Assure dans le cadre des dispositifs de droits communs, l'accompagnement social des gens du voyage Participe à l'élaboration du nouveau schéma départemental d'accueil des gens du voyage Elabore le PDHALPD Participe financièrement à la réalisation des projets d'accueil ou de sédentarisation
Associations spécialisées (AGVY)	Assurent le lien entre la collectivité et les familles



Priorités territoriales et échéancier

- Buchelay, Limay, Gargenville, Aubergenville, Les Mureaux, Conflans-Sainte-Honorine pour la gestion des aires existantes
- Carrières-sous-Poissy, Buchelay, Vernouillet pour la livraison de nouveaux projets
- Communes caractérisées par la présence de gens du voyage sédentarisés

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Maitrise d'œuvre, puis livraison du terrain familial à Vernouillet						
Réalisation aire de grand passage (ouverture prévue en 2020)						
Réalisation 33 places en aire d'accueil (ouverture prévue en 2020)						
Etude-action liée aux situations de sédentarisation						
Gestion quotidienne						



Moyens prévisionnels

Moyens humains internes : coordination, lien avec le gestionnaire, pilotage de la stratégie

(Foncier), DGST (DGA Développement Durable et Préservation des Ressources), mission politiques contractuelles.



Directions et services concernés

- Pilote : Direction Habitat
- Services associés : Direction de l'Aménagement (Planification et Urbanisme réglementaire), Direction Stratégie Grands Projets



Indicateurs de suivi

- Bilan annuel de gestion des aires
- Nombre de ménages en situation de sédentarisation identifiés
- Opérations de logements à destination des gens du voyage

Orientation 4 : Contribuer aux réponses aux besoins spécifiques en logement

- *Fiche action n°15 : En lien avec les partenaires, renforcer l'offre et l'accompagnement des jeunes et des étudiants*

Constats et enjeux

GPS&O est un territoire jeune, avec 20% de sa population âgée de 15 à 29 ans. L'indice de jeunesse sur le territoire est de 1,48. Le profil socio-économique des jeunes est davantage précaire que dans le reste des Yvelines et de façon générale, cette catégorie de public n'est pas homogène : isolés ou en couple, avec ou sans enfants, précaires, en formation, insérés professionnellement, etc.... Proposer des réponses adaptées, tant dans le parc ordinaire qu'en résidences dédiées est un objectif pour GPS&O, de manière à permettre aux jeunes de rester sur le territoire ou de s'y implanter et de pouvoir y évoluer dans leurs parcours résidentiels. Compte tenu des besoins identifiés, l'action portera prioritairement sur le public jeune et dans une moindre mesure les étudiants.

Objectifs

- Accompagner la diversité de réponses adaptée aux besoins des jeunes,
- Permettre aux jeunes actifs de trouver une solution de logement temporaire ou pérenne,
- Etre attentif à la cohérence de la localisation des programmes destinés aux jeunes actifs et aux étudiants (proximité des services de transport notamment),
- Expérimenter des solutions en logements dédiés (colocation, intergénérationnel, campus vert),
- Capter davantage les jeunes éligibles au PLS.

Moyens d'actions

- **Pour les jeunes actifs :**
 - o Accompagner les projets et les réponses aux appels à projets de création de FJT,
 - o Assurer au sein de l'offre nouvelle, une production de petites typologies (T2 compact), en innovant par exemple sur la modularité des logements, et en intégrant un volet intergénérationnel (logement social),
 - o Valoriser le dispositif Campus Vert visant à rapprocher vie étudiante et vie à la ferme,
 - o Créer des échanges avec les entreprises sur la question du logement de jeunes actifs (apprentissage, alternance, intérimaire),
 - o Développer l'action et l'intervention du CLLAJ à l'échelle de GPS&O.
- **Pour les étudiants :**
 - o Observer l'évolution des résidences étudiantes récemment livrées et étudier les besoins nouveaux avant d'envisager toute opportunité de développement.

Pilotes et partenaires

QUI ?	FAIT QUOI ?
CU GPS&O	Pérennise les partenariats autour du besoin en logement des jeunes Assure l'observation des besoins et l'évolution de l'offre sur le territoire Suit le développement de solutions nouvelles
Les communes	S'assurent de la programmation des opérations de droits communs, notamment sociales
Les associations spécialisées (URFJT, CLLAJ)	S'engagent activement pour développer des solutions adaptées sur le territoire, notamment en termes d'accompagnement du public
Établissements d'enseignements supérieurs et grandes entreprises	Partenaires sur la question du logement étudiant et des jeunes salariés
Les bailleurs sociaux	Développent des résidences pour jeunes actifs et le parc de droit commun de petites typologies Participent aux réflexions et expérimentent la mise en place de solutions alternatives (colocation, intermédiation locative...)
Conseil départemental 78	Initie le déploiement de l'offre, en partenariat avec GPS&O, dans le cadre du dispositif Yvelines Résidences Participe au financement des logements dédiés (résidence, FJT...) dans le cadre du dispositif Yvelines Résidences
Action Logement	Identifie les besoins en coordination avec GPS&O et les entreprises du territoire. Sensibilise les entreprises aux besoins de logements adaptés pour les jeunes et les apprentis

Priorités territoriales et échéancier

- Communes urbaines dotées en services et communes desservies par les transports en commun
- Développement de l'offre dédiée prioritairement dans les pôles gare

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Accompagner les appels à projets FJT						
Favoriser les échanges avec les entreprises						
Maintenir le dispositif Campus Vert						
Observation de l'existant et de l'évolution des besoins						

Moyens prévisionnels

Moyens humains internes : Participe aux partenariats, suivi des projets, observation des besoins

Directions et services concernés

- Pilote : Direction Habitat
- Directions associées : Direction Stratégie Grands Projets (Développement économique - lien avec les entreprises et l'enseignement supérieur)

Indicateurs de suivi

- Nombre de logements jeunes actifs mis en chantier
- Nombre de logements jeunes actifs par rapport à la population de moins de 30 ans
- Evolution de la demande jeune dans la demande de logement social
- Nombre de logements de petites typologies mis en chantier

Orientation 5

Piloter, animer la mise en œuvre du PLHi pour assurer la réussite, en s'appuyant notamment sur les outils d'observation existants

Orientation 5 : Les conditions de réussite du PLHi : pilotage transversal, animation, observation

• Fiche action n°16 : Organiser la conduite du projet PLHi avec les communes

16

Constats et enjeux

La Communauté Urbaine est constituée de communes aux profils hétérogènes. Les communes les plus peuplées ont structuré une politique de l'habitat, entre rénovation urbaine et développements nouveaux. Les communes périurbaines de plus de 1 500 habitants présentent également des configurations diverses, en fonction notamment du niveau de leur offre sociale. Enfin, les communes rurales, au nombre de 38, sont confrontées, à leur échelle, à certains enjeux et engagent des projets. Dans ce contexte, la Communauté Urbaine doit organiser les modes de faire, d'une part pour que les communes bénéficient toutes d'une expertise habitat de qualité et d'autre part qu'elles puissent partager collectivement les avancées et les freins à la réalisation des objectifs du PLHi, avec la Communauté Urbaine et entre elles.

Objectifs

- Dans la continuité des instances de travail avec les communes mises en place pour l'élaboration du PLHi, organiser le partage de sa mise en œuvre dans la durée,
- Assurer un suivi régulier en bilatéral, de la programmation PLHi,
- Mettre à disposition des communes un service d'expertise technique et d'accompagnement sur les projets d'habitat tant sociaux que privés,
- Améliorer la coordination PLUi – PLHi, pour une meilleure mise en œuvre des actions et de la programmation du PLHi relevant du PLUi,
- Dans les communes rurales, faciliter la production de petites opérations de logements, notamment sociaux.

Moyens d'actions

- **Animer les instances de pilotage et techniques du PLHi :**
 - Le séminaire de l'habitat (avec les partenaires),
 - Le comité de pilotage élargi,
 - Le comité technique intercommunal,
 - Les réunions bilatérales annuelles CU-communes.
- **Conforter les moyens d'ingénierie et d'expertise auprès des communes rurales et périurbaines :**
 - Poursuivre les missions de conseils destinées aux communes peu outillées pour leur proposer un accompagnement à la conduite de leurs projets habitat,
 - Accompagner les communes dans les négociations qu'elles mènent avec les opérateurs (aménageurs, promoteurs, bailleurs sociaux) pour faire respecter les objectifs du PLHi.



Pilotes et partenaires

QUI ?	FAIT QUOI ?
CU GPS&O	Animer les différentes instances de pilotage et technique avec les communes Mettre à jour annuellement la programmation PLHi en identifiant les opérations autorisées, les difficultés rencontrées.... Fournir un service d'appui technique pour les communes rurales peu outillées du fait de leur petite taille Mène l'évaluation à mi-parcours du PLHi
Les communes	Mobiliser les appuis et les outils à leur disposition pour répondre à leurs besoins Participent à l'évaluation à mi-parcours du PLHi en précisant l'avancement de leur programmation pluriannuelle



Priorités territoriales et échéancier

- Ensemble des communes pour le pilotage et l'animation
- Communes rurales et périurbaines, au gré de leurs besoins

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Installation des instances techniques et de pilotage						
Proposition d'offres de services aux communes rurales et périurbaines						
Animation et suivis réguliers de la programmation						



Moyens prévisionnels

Moyens humains internes : Animation des actions et création de partenariats, observation et restitution



Directions et services concernés

- Pilote : Direction Habitat
- Directions associées : Direction de l'Aménagement (Atelier des Projets, Planification et Urbanisme Règlementaire), Direction Stratégie Grands Projet (mission Projet de territoire).

Orientation 5 : Les conditions de réussite du PLHi : pilotage transversal, animation, observation

- *Fiche action n°17 : Renforcer les partenariats avec les acteurs de l'habitat, au service de la mise en œuvre du PLHi*

17

Constats et enjeux

Pour mettre en œuvre la stratégie habitat, la Communauté Urbaine aura à construire et animer les partenariats. C'est essentiel à l'atteinte des objectifs et de nature à permettre une complémentarité des actions, dans un contexte de raréfaction de la ressource pour tous les acteurs de l'habitat. Travailler en bonne intelligence constitue le maître mot, dont la Communauté doit être l'organisateur et le garant. Pour se faire GPS&O s'appuie sur une culture historique de l'habitat et des collaborations déjà largement structurées. Néanmoins, il faut apprendre à fonctionner collectivement à la nouvelle échelle et chercher à dépasser les clivages, dans l'intérêt du territoire et de son projet.



Objectifs

- Impulser la dynamique partenariale sur l'ensemble des axes de la politique locale de l'habitat pour contribuer à l'atteinte des objectifs du PLHi,
- Partager des projets et actions pour une stratégie de l'habitat efficiente.



Moyens d'actions

- **Engager les partenaires dans la mise en œuvre de la politique de l'habitat de GPS&O par la signature :**
 - o De la Charte de la Construction et de la Promotion avec les aménageurs, les promoteurs et les bailleurs sociaux,
 - o De conventions d'objectifs entre les principaux bailleurs du territoire et la Communauté Urbaine, relatives à la production neuve et à l'amélioration du parc existant,
 - o De la Convention Intercommunale d'Attributions, associant les bailleurs sociaux et les réservataires.
- **Encourager l'innovation des partenaires et favoriser la communication sur les actions conduites par :**
 - o L'animation annuelle d'un séminaire de l'habitat
- **Renforcer, sur la thématique habitat, les partenariats avec les acteurs du monde économique**
- **Maintenir la dynamique partenariale avec les acteurs institutionnels, pilotes et garants de politiques sectorielles en lien avec la politique de l'habitat :**
 - o Le Conseil Départemental, particulièrement investi sur le volet habitat (Yvelines résidences, Prior Yvelines, Programme d'Amorce...)
 - o L'ANRU : signature de la convention de rénovation urbaine
 - o L'EPFIF : signature d'une convention avec la Communauté Urbaine et conventions tripartites CU-EPF-Commune

Pilotes et partenaires

QUI ?	FAIT QUOI ?
CU GPS&O	Impulse les différentes dynamiques partenariales Elabore les différents documents engageants les partenaires : Charte de la Construction et de la Promotion, conventions... Organise et anime annuellement le séminaire de l'habitat
Ensemble des partenaires locaux	S'engagent aux côtés de la Communauté Urbaine pour l'atteinte des objectifs Sont force de proposition pour améliorer la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat Relayent les orientations et objectifs au sein de leurs propres organismes

Echéancier

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Elaboration de la Charte de la Construction et la Promotion						
Communication (séminaires...)						
Consolidation des partenariats institutionnels						



Moyens prévisionnels

Moyens humains : animation des partenariats, coordination



Directions et services concernés

- Pilote : Direction Habitat
- Directions associées : Direction de l'Aménagement, Direction Stratégie Grand Projets.

Orientation 5 : Les conditions de réussite du PLHi : pilotage transversal, animation, observation

- *Fiche action n°18 : Poursuivre le dispositif qualitatif d'observation et d'évaluation de la stratégie habitat et du suivi foncier*

18

Constats et enjeux

La Communauté Urbaine doit pouvoir disposer, dans la durée du PLHi, d'un ensemble d'outils de connaissance et de synthèse, précieux pour suivre les avancées et juger de la mise en œuvre du PLHi. Ce dispositif, prévu par la loi, est indispensable à l'effectivité de la politique de l'habitat. La Communauté Urbaine dispose déjà d'un outillage important en interne, lui ayant permis de réaliser le diagnostic du présent PLHi, avec :

- Un Observatoire des Projets, de la Construction neuve et des Marchés Immobiliers,
- Un Observatoire du Parc Social,
- La préfiguration d'un Observatoire Foncier (référentiel)

Objectifs

- Disposer d'outils de connaissance et de synthèse des politiques de l'habitat
- Poursuivre la structuration et le fonctionnement des dispositifs d'observation en interne
- Organiser une ligne éditoriale à destination des communes et des partenaires de la politique de l'habitat
- Assurer le suivi des objectifs de production de logements du PLHi
- Réaliser les bilans annuels du PLHi
- Réaliser le bilan-évaluation à mi-parcours du PLHi et à terme

Moyens d'actions

- Poursuivre la mise à jour des Observatoires et compléter par de nouveaux indicateurs (Observatoire foncier...)
- Assurer l'évaluation de la mise en œuvre du PLHi par des bilans annuels et un bilan à mi-parcours des actions du PLHi

Pilotes et partenaires

QUI ?	FAIT QUOI ?
CU GPS&O	Définit les indicateurs à observer Gère les dispositifs d'observation et les fait évoluer sur le plan technique en fonction des besoins Assure le suivi-évaluation du PLHI Assure la restitution et la communication aux élus et partenaires des bilans Développe le volet foncier de l'Observatoire
L'ensemble des partenaires locaux	Transmettent les données nécessaires au bon fonctionnement des Observatoires et évaluations Participent aux travaux de restitutions et d'évaluation du PLHI

Échéancier

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Renforcement du volet foncier de l'Observatoire						
Bilans annuels du PLHi						
Evaluation à mi-parcours						

Moyens prévisionnels

Moyens humains : fonctionnement des Observatoires, production et restitutions

Directions et services concernés

- Pilote : Direction Habitat
- Directions associées : Direction de l'Aménagement (Planification et Urbanisme réglementaire, Atelier des Projets), Direction Stratégie Grands Projets (mission Projet de territoire, Foncier, SIG), DSI.

PLHi

PROGRAMME LOCAL
DE L'HABITAT
INTERCOMMUNAL

Construire ensemble
Grand Paris Seine & Oise



Monographies communales

Achères

Chiffres clés



19 985 habitants
en 2013



196 logements par
an construits entre
2009 et 2014



4 206 logements
sociaux au 1^{er}
janvier 2016



50,14% de
logements sociaux
selon SRU au 1^{er}
janvier 2016
(47,71% selon le
RPLS 2016)
Taux SRU au
01/01/17 :
50.92%

• Les enjeux et ambitions en matière d'habitat

1. Assurer un développement équilibré de la commune, cohérent avec le projet de territoire de GPS&O

- Ralentir la construction neuve à partir de 2018, après une production abondante entre 2009 et 2014 (1 180 logements mis en chantier) à absorber par le marché poursuivi depuis (800 logements entre 2014 et 2018).
- Autoriser, en secteur de projets, environ **202 logements** à horizon 2023 (2 projets identifiés).
- Préparer l'autorisation d'un volume de logements important après 2023 (392 logements identifiés) en identifiant les conditions de réalisation (phasage, type de produits, prix de sortie, équilibres sociaux...).
- Dans le cadre du PLUI, **mettre en place des outils (périmètres de sursis à statuer ou autres)** pour limiter la construction neuve en diffus, de nature à ne pas accroître la pression sur les équipements (réseaux, transports, scolaires...) de la commune.
- En articulation avec le PLUi, prévoir et financer les équipements induits par le développement résidentiel important et veiller à proposer une offre en transports en communs suffisante.
- La commune connaît une évolution démographique forte qui devrait se poursuivre jusqu'en 2020 pour se rapprocher des 23 000 habitants.

2. Contribuer aux parcours résidentiels en proposant une offre adaptée aux ménages aux revenus intermédiaires

- Étudier l'opportunité de produire des logements en accession sociale ou maîtrisée pour permettre l'accueil des ménages primo-accédants aux ressources intermédiaires, et poursuivre le développement d'une offre à destination des achérois (50% des acquéreurs sur l'offre nouvelle).
- Identifier les éventuels besoins d'une offre locative intermédiaire (type SNI) en préalable de tout projet de développement.
- Diversifier l'offre en faveur de l'accession.

3. Agir pour un parc social attractif et une mixité sociale renforcée

- Poursuivre ponctuellement la production de logements locatifs sociaux et intermédiaires pour répondre aux besoins des ménages locaux.
- Financer 50 logements sociaux soit 25% de la production.
- Diversifier l'offre de logement social vers des produits plus atypiques.

4. Prévenir la dévalorisation du parc privé, renforcer son amélioration et lutter contre l'habitat indigne

- Anticiper la mise en service des programmes d'accession et sensibiliser les futurs acquéreurs aux droits et devoirs des copropriétaires.
- Poursuivre la mise en œuvre d'actions visant la rénovation énergétique du parc privé, comme le programme « Habiter Mieux ».
- Participer aux réflexions concernant les problématiques d'habitat indigne et d'adaptation du parc privé au vieillissement.

5. Contribuer aux réponses aux besoins spécifiques en logements

- Convention avec le Lien Yvelinois sur des logements communaux (ALT, accompagnement social fort, appartement meublé) pour 4 nouveaux logements, portant leur nombre à 6 (2T1, 2T 2, 2T3).
- Présence d'une RPA, RS Jeunes, F1 transformé en RHVS.
- Travail sur les baux glissants pour retour vers logements social classique.
- Dispositif communal Flora dédié aux femmes victimes de violences conjugales (4 logements).
- Projet de résidence intergénérationnelle.
- Projet de résidence pour public spécifique (autiste, étudiants...).

• Les opérations en cours – Pré PLHi (autorisation délivrée avant 2018)

Référence projet	Nom de l'opération	Adresse	Secteur à enjeu communautaire	Nombre de logements	Dont sociaux	Dont publics spécifiques	Opérateur	ADS	DROC
1468	Horizon	Rue Camille Jenatzy	✓	114			Bouygues Immobilier	2016	2017
1465	ZAC Petite Arche – Lot 2a3	Rue Camille Jenatzy	✓	120			Kaufman & Broad	2017	2018
1454	Castel Saint Germain	28,30 Rue Saint Germain		50			Arc Promotion	2015	2017
1458	Castel Mansart	19,23 Avenue Lénine		46			Arc Promotion	2016	2019
1221	20 Moutons	20 ue aux Moutons		29			Bergeral	2017	2018
1192	Chaufferie	Rue des Champs		80	49		Domnis	2017	2019
TOTAL PRE-PLHi				439	49				

- **Les opérations prévues ou programmées à échéance 2023 (autorisation délivrée entre 2018 et 2023)**

Référence projet	Nom de l'opération	Adresse	Secteur à enjeu communautaire	Nombre de logements	Dont sociaux	Dont publics spécifiques	Opérateur	ADS envisagée	DROC envisagée	Période du PLH
1476	9 Marais	9 Rue des Marais		52			Pichet	2018	2019	2018-2020
1193	ZAC Cœur de ville - Ilot N	Rue de Saint-Germain		150	50			2022	2023	2021-2023
TOTAL PLHi				202	50					

- **Cartographie des projets**

PLHi 2018 - 2023

Achères (Nord)



- Mairie
- Gare
- PLHi 2018-2023
- Permis autorisés avant le 31/12/2017
- Périmètre d'étude
- PPRT
- Périmètre d'intérêt communautaire
- Secteur TVA taux réduit 300m
- Limite communale

Sources: BD Ortho IGN 2014 / Cadastre DGFIP 2016
Réalisation: SGC-BGV-GPS&O
RdV: 18-09-03, BG-01
Date: 08/2018



PLHi 2018 - 2023

Achères (Sud)



- Mairie
- Gare
- PLHi 2018-2023
- Permis autorisés avant le 31/12/2017
- Périmètre d'étude
- PPRT
- Périmètre d'intérêt communautaire
- Secteur TVA taux réduit 300m
- Limite communale

Sources : BD Carthage IGN 2014 ; Cadastre DGFIP 2018
Réalisation : SIC-SD / GPS&O
Ref : 18-08-03/BG-02
Date : 08/2018



PLHi

PROGRAMME LOCAL
DE L'HABITAT
INTERCOMMUNAL

Construire ensemble
Grand Paris Seine & Oise



Monographies communales

Andrézy

CODRA[©]



Chiffres clés



12 249 habitants
en 2013



83 logements par
an construits entre
2009 et 2014



915 logements
sociaux au 1^{er}
janvier 2016



17,57% de
logements sociaux
au 1^{er} janvier 2016
(15,05% selon le
RPLS 2016).
Taux SRU au
01/01/17 :
17.06%

• Les enjeux et ambitions en matière d'habitat

- 1. Assurer un développement équilibré de la commune, cohérent avec le projet de territoire de GPS&O**
 - Autoriser, en secteur de projets, environ **884 logements** sur la période 2018-2023 (10 projets identifiés).
 - En articulation avec le PLUi, prévoir et financer les équipements induits par un développement résidentiel important et veiller à proposer une offre en transports en communs suffisante.
 - En lien avec la Communauté Urbaine GPS&O, identifier une stratégie à long terme permettant de mobiliser et maîtriser le foncier.
- 2. Répondre aux objectifs de rattrapage en matière de logements sociaux pour atteindre un taux de 25 % à horizon 2025**
 - A ce jour, 387 logements manquent pour atteindre l'objectif de 25% de logements sociaux en 2025. L'obligation triennale 2017-2019 est égale à 127 logements. En revanche, celle relative à la période 2020-2022 n'est pas encore connue : elle sera fonction des mises en service de logements sociaux sur la période 2016-2018, estimée pour la commune à 177 logements, et de l'évolution des résidences principales. Néanmoins, il est fixé un objectif d'autorisation de 275 logements locatifs sociaux sur la durée du PLHI, pour s'inscrire dans l'objectif de rattrapage à horizon 2025.
 - A ce jour, à AndréSy, **les projets identifiés totalisent 313 nouveaux logements sociaux**, soit près de 35% de la production globale de logements à venir. Ces proportions s'inscrivent dans la stratégie communale, qui vise à réaliser environ un tiers de la production neuve en logement social.
 - Produire à minima 30% de PLA-I pour contribuer à renforcer l'offre à bas loyer pour permettre le logement des ménages modestes, en cohérence avec les futurs objectifs de la Convention Intercommunale d'Attribution.
 - Produire au maximum 30% de PLS, en travaillant en collaboration étroite avec les bailleurs sociaux sur les localisations des programmes et les typologies et surface des PLS.
- 3. Prévenir la dévalorisation du parc privé, renforcer son amélioration et lutter contre l'habitat indigne**
 - Assurer un suivi des copropriétés potentiellement dégradées ou qui risquent de le devenir, anciennes ou récentes.
 - Anticiper la mise en service des programmes d'accession et sensibiliser les futurs acquéreurs aux droits et devoirs des copropriétaires.
 - Poursuivre la mise en œuvre d'actions visant la rénovation énergétique du parc privé, comme le programme « Habiter Mieux ».
 - Participer aux réflexions concernant les problématiques d'habitat indigne et d'adaptation du parc privé au vieillissement.

4. Contribuer aux réponses aux besoins spécifiques en logements

- Identifier les situations de sédentarisation des gens du voyage et recenser les familles afin d'élaborer un diagnostic permettant de construire les actions à envisager sur la commune

• *Les opérations en cours – Pré PLHi (autorisation délivrée avant 2018)*

Référence projet	Nom de l'opération	Adresse	Secteur à enjeu communautaire	Nombre de logements	Dont sociaux	Dont publics spécifiques	Opérateur	ADS	DROC
34	Colonna	33 Rue du General Leclerc		97	50		Coopération & Famille - Groupe Logement Français	2017	2017
21	CCI Nord (1)	25 Avenue des Robaresses		154	53		France Habitation	2017	2019
1184	CCI Sud (2)	Rue des Martyrs de Chateaubriand		136	46		France Habitation	2017	2019
1479	Grand Hautil 2	8 Grande rue de l'Hautil		30	30	✓ Personnes en situation de handicap	Groupe Logement Français	2017	2018
TOTAL PRE - PLHi				417	179				

- **Les opérations prévues ou programmées à échéance 2023 (autorisation délivrée entre 2018 et 2023)**

Référence projet	Nom de l'opération	Adresse	Secteur à enjeu communautaire	Nombre de logements	Dont sociaux	Dont publics spécifiques	Opérateur	ADS envisagée	DROC envisagée	Période du PLH
1480	Courcieux	Rue des Courcieux		32	10			2018	2019	2018-2020
1482	Avenue Foch	6 Avenue Foch		32	10		AGEFIM	2018	2019	2018-2020
24	Gare 1	Avenue Maurice Bertaux		150	53	✓ Jeunes, étudiants		2018	2020	2018-2020
1979	Gare 2	Avenue Maurice Bertaux		150	53			2018	2021	2018-2020
1478	Grand Hautil 1	8 Grande Rue de l'Hautil		8	8	✓ Personnes en situation de handicap	APAJH78	2019	2020	2018-2020
1487	Chanteloup	20-22 Rue de Chanteloup		30	10			2019	2019	2018-2020
25	Foch BP	Rue du Maréchal Foch		100	35			2021	2022	2021-2023
28	Les Sablons	Chemin des Grands Heurts		190	70			2021	2022	2021-2023
27	La Poste	Rue Jean Jaurès		12	4			2022	2023	2021-2023
1490	Les Gaudines	Rue Salvador Allende		180	60			2022	2023	2021-2023
TOTAL PLHi				884	313					

- **Cartographie des projets**

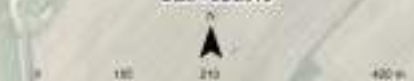
PLHi 2018 - 2023

Andrésy (Nord)



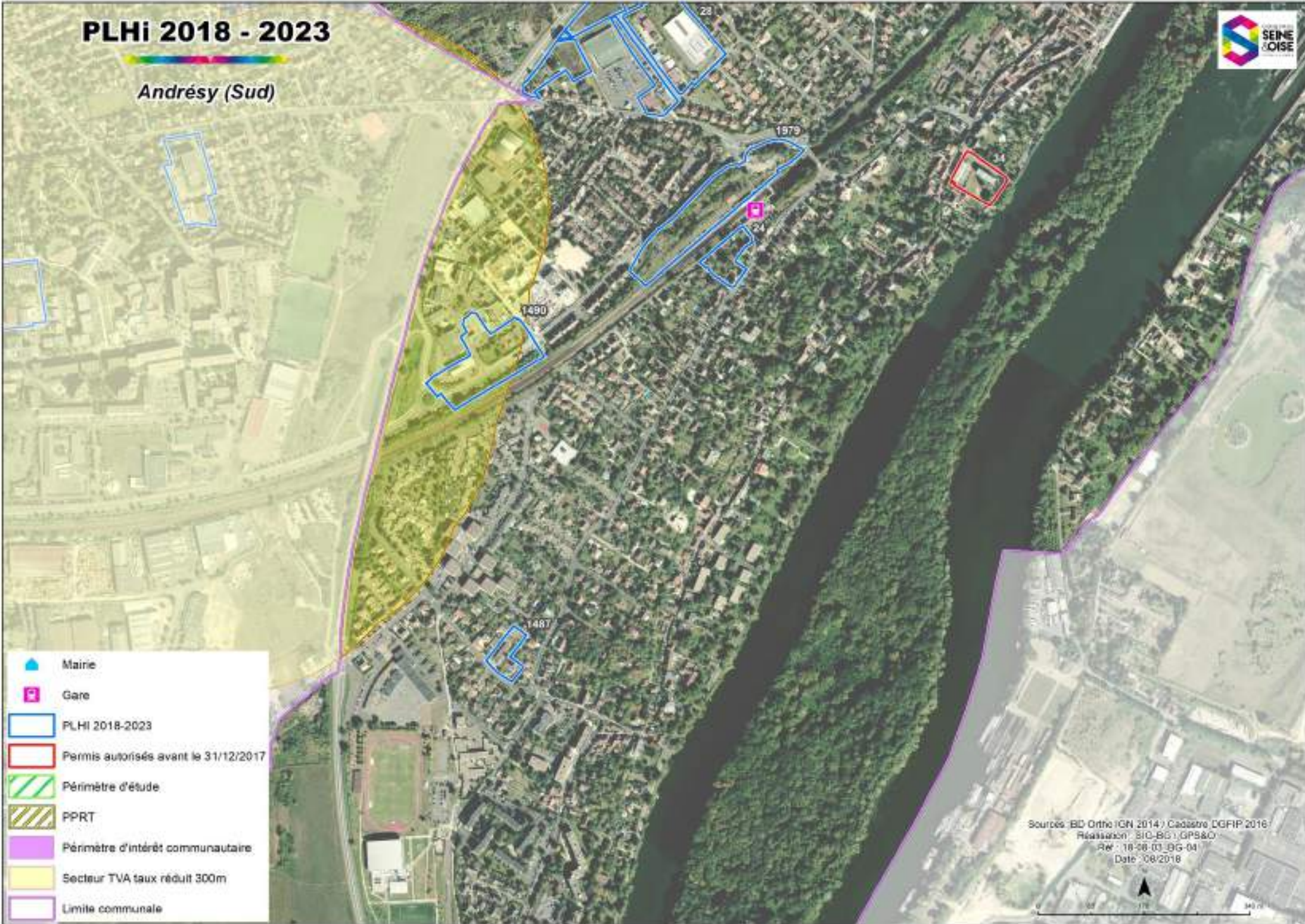
- Mairie
- Gare
- PLHi 2018-2023
- Permis autorisés avant le 31/12/2017
- Périmètre d'étude
- PPRT
- Périmètre d'intérêt communautaire
- Secteur TVA taux réduit 300m
- Limite communale

Sources: BD Ortho IGN 2014 / Cadastre DGFIP 2016
Réalisation: SIG-BG / GPS&O
Réf: 18-05-03_BG-03
Date: 05/2018



PLHi 2018 - 2023

Andrésy (Sud)



-  Mairie
-  Gare
-  PLHi 2018-2023
-  Permis autorisés avant le 31/12/2017
-  Périmètre d'étude
-  PPRT
-  Périmètre d'intérêt communautaire
-  Secteur TVA taux réduit 300m
-  Limite communale

Sources : BD Ortho (IGN 2014) / Cadastre (DGFIP 2016)
Réalisation : SIC-BG1/GPS&O
RW : 10-06-03-BG-04
Date : 08/2018



PLHi

PROGRAMME LOCAL
DE L'HABITAT
INTERCOMMUNAL

Construire ensemble
Grand Paris Seine & Oise



Monographies communales

Aubergenville

CODRA[©]



Chiffres clés



11 576 habitants
en 2013



43 logements par
an construits entre
2009 et 2014



1 598 logements
sociaux au 1^{er}
janvier 2016



34,66% de
logements sociaux
au 1^{er} janvier 2016
(36,40% selon le
RPLS 2016)
Taux SRU au
01/01/17 :
39.49%

Aubergenville

• Les enjeux et ambitions en matière d'habitat

1. Assurer un développement équilibré de la commune, cohérent avec le projet de territoire de GPS&O

- Autoriser, en secteur de projets, environ **355 logements** à horizon 2023 (3 projets identifiés).
- Dans le cadre du PLUi, **mettre en place des outils (périmètres de sursis à statuer ou autres)** pour limiter la construction neuve en diffus, de nature à ne pas accroître la pression sur les équipements (réseaux, transports, scolaires...) de la commune.
- En articulation avec le PLUi, prévoir et financer les équipements induits par un développement résidentiel important et veiller à proposer une offre en transports en communs suffisante.
- Secteur gare : privilégier des produits en accession, tout en limitant la production sociale. Par ailleurs, une étude pôle gare Eole est en cours, avec volonté de privilégier le développement résidentiel dans cette zone.
- Afin de maintenir sa population, la commune ambitionne de réaliser environ 85 logements par an, soit un niveau légèrement au-dessus du point-mort projeté à 80 logements.

2. Contribuer aux parcours résidentiels en proposant une offre adaptée aux ménages aux revenus intermédiaires

- Etudier l'opportunité de produire des logements en accession sociale ou maîtrisée pour permettre l'accueil de ménages primo-accédants aux ressources intermédiaires.
- Identifier les éventuels besoins d'une offre locative intermédiaires (type SNI) en préalable de tout projet de développement.
- Accompagner le démarrage des parcours résidentiels, en particulier les décohabitations, en développant des produits type LLI.

3. Agir pour un parc social attractif et une mixité sociale renforcée

- Freiner la production sociale neuve (450 logements depuis 2014) afin de ne pas déséquilibrer le peuplement de la commune.
- En conséquence, autoriser 70 logements sociaux sur la période du PLHi, soit près de 20% de la production en logements à venir.

4. Prévenir la dévalorisation du parc privé, renforcer son amélioration et lutter contre l'habitat indigne

- Assurer un suivi des copropriétés potentiellement dégradées ou qui risquent de le devenir, anciennes ou récentes : La résidence d'Acosta notamment, qui n'est constituée que d'une seule copropriété mixte rendant les décisions de travaux difficiles. Coopération & Famille est néanmoins majoritaire. Une seule copropriété présente des signes de probable insalubrité, Rue du Chantier d'Hérubé.

- Anticiper la mise en service des programmes d'accèsion et sensibiliser les futurs acquéreurs aux droits et devoirs des copropriétaires.
- Poursuivre la mise en œuvre d'actions visant la rénovation énergétique du parc privé, comme le programme « Habiter Mieux ».
- Participer aux réflexions concernant les problématiques d'habitat indigne et d'adaptation du parc privé au vieillissement (beaucoup de maisons des années 50-60 en sous-occupation, notamment des anciens cadres de Renault à Elisabethville).

5. Contribuer aux réponses aux besoins spécifiques en logements

- Extension d'un EPHAD en 2017, 10 places : les Jardins de Médicis.

• Les opérations en cours – Pré PLHi (autorisation délivrée avant 2018)

Référence projet	Nom de l'opération	Adresse	Secteur à enjeu communautaire	Nombre de logements	Dont sociaux	Dont publics spécifiques	Opérateur	ADS	DROC
1208	40 Sous	Rond-Point des 40 sous		35	35		Antin Résidence	2017	2018
1462	Les Jardins de Médicis	7 Rue du Bois Tonnerre		10			GTP Vendome	2017	2018
TOTAL PRE-PLHi				45	35				

• Les opérations prévues ou programmées à échéance 2023 (autorisation délivrée entre 2018 et 2023)

Référence projet	Nom de l'opération	Adresse	Secteur à enjeu communautaire	Nombre de logements	Dont sociaux	Dont publics spécifiques	Opérateur	ADS envisagée	DROC envisagée	Période du PLH
1207	Ancien central téléphonique	Rond-Point des 40 sous		70	70		Linkcity	2019	2020	2018-2020
1460	Dixmude tranche 2	Boulevard Lefauchaux		75	0		I3F	2019	2020	2018-2020
1696	Quartier de Gare	Avenue du Général de Gaulle		210	0			2021	2022	2021-2023
TOTAL PLHi				355	70					

• Cartographie des projets

PLHi 2018 - 2023

Aubergenville (Nord Autoroute)



-  Main
-  Gare
-  PLHi 2018-2023
-  Permis autorisés avant le 31/12/2017
-  Périmètre d'étude
-  PPRT
-  Périmètre d'intérêt communautaire
-  Secteur TVA taux réduit 300m
-  Limite communale

Source: BD Ortho IGN 2014 / Cadastre DGFIP 2016
Réalisation: SIG-BG / GPS&O
RM: 18-08-03_BG-05
Date: 08/2018



PLHi 2018 - 2023



Aubergenville (Sud Autoroute)



-  Mairie
-  Gare
-  PLHi 2018-2023
-  Permis autorisés avant le 31/12/2017
-  Périmètre d'étude
-  PPRT
-  Périmètre d'intérêt communautaire
-  Secteur TVA taux réduit 300m
-  Limite communale

Sources: BD Ortho IGN 2014 / Cadastre DGRF 2018
Réalisation: BRG-BG/GPS&O
Ref: 18-08-03 BRG-03
Date: 08/2018



0 20 40 m

PLHi

PROGRAMME LOCAL
DE L'HABITAT
INTERCOMMUNAL

Construire ensemble
Grand Paris Seine & Oise



Monographies communales

Bouafle

CODRA[©]



Chiffres clés



2 083 habitants
en 2013



8 logements par
an construits entre
2009 et 2014



17 logements
sociaux au 1^{er}
janvier 2016



1,99% de
logements sociaux
au 1^{er} janvier 2016
(1,99% selon le
RPLS 2016)

• Les enjeux et ambitions en matière d'habitat

1. Assurer un développement équilibré de la commune, cohérent avec le projet de territoire de GPS&O

- Autoriser, en secteur de projets, environ **220 logements** minimum à horizon 2023 (3 projets identifiés).
- En articulation avec le PLUi, prévoir et financer les équipements induits par un développement résidentiel important et veiller à proposer une offre en transports en communs suffisante.
- En lien avec la Communauté Urbaine GPS&O, définir une stratégie à long terme afin d'identifier les potentiels fonciers et les leviers opérationnels permettant de produire du logement dans le respect des fortes contraintes imposées par le SDRIF.
- Assurer le maintien d'un niveau d'équipements et de services suffisant (capacités atteintes aujourd'hui), qui participent de l'attractivité de la commune, en lien avec la qualité de la desserte routière.
- Etablir une stratégie foncière pour encadrer les divisions parcellaires et prévoir les mutations dans le cadre de la réhabilitation d'anciens corps de fermes, en lien avec le PLUi et ses outils.

2. Répondre aux objectifs de rattrapage en matière de logements sociaux pour atteindre un taux de 25 % à horizon 2025

- A ce jour, 196 logements manquent pour atteindre l'objectif de 25% de logements sociaux en 2025. L'obligation triennale 2017-2019 est égale à 64 logements. En revanche, celle relative à la période 2020-2022 n'est pas encore connue : elle sera fonction des mises en service de logements sociaux sur la période 2016-2018 et de l'évolution des résidences principales.
- Soumise à l'article 55 de la loi SRU depuis 2014, la commune est exemptée de l'application de la loi SRU pour la triennale 2017-2019, au titre de commune en dehors de l'aire urbaine de Paris et de l'insuffisance de la desserte en transports en communs.
- Pour cette raison il est fixé un objectif d'autorisation de 85 logements locatifs sociaux (soit la moitié des logements sociaux manquants au 1^{er} janvier 2016) sur la durée du PLHI, pour s'inscrire dans l'objectif de rattrapage à horizon 2025.
- A ce jour les projets identifiés totalisent **85 nouveaux logements sociaux**, soit près de 39% de la production globale de logements à venir.
- Développer un partenariat avec un ou plusieurs bailleurs, en lien avec l'Etat et la Communauté Urbaine, afin de pérenniser le logement locatif social sur la commune et lever les freins à la sortie des opérations, notamment les plus petites.
- Produire a minima 30% de PLA-I pour contribuer à renforcer l'offre à bas loyer pour permettre le logement des ménages modestes, en cohérence avec les futurs objectifs de la Convention Intercommunale d'Attribution.

- Produire au maximum 20% de PLS, en travaillant en collaboration étroite avec les bailleurs sociaux sur les localisations des programmes et les typologies et surface des PLS.
- Dans les nouvelles opérations de logement social, la commune souhaite parvenir à un ratio d'une place de stationnement par logement social, et sera vigilante sur la politique des loyers des parkings des futurs logements sociaux.
- Depuis la promulgation de la loi ELAN en novembre 2018, la commune n'est plus soumise à l'article 55 de la Loi SRU. L'évaluation à mi-parcours, en 2020, tiendra compte de cette évolution législative qui impacte les objectifs de production sociale définis dans le cadre du PLHi. L'ouverture à l'urbanisation justifiée par la production de logements locatifs sociaux pourra être réinterrogée si nécessaire.

3. Prévenir la dévalorisation du parc privé, renforcer son amélioration et lutter contre l'habitat indigne

- Poursuivre la mise en œuvre d'actions visant la rénovation énergétique du parc privé, comme le programme « Habiter Mieux ».
- Participer aux réflexions concernant les problématiques d'habitat indigne et d'adaptation du parc privé au vieillissement.

4. Contribuer aux réponses aux besoins spécifiques en logements

- Projet de logements sociaux à destination des personnes âgées en réflexion sur l'opération Fossé Maulet.
- La commune signale des occupations illicites des gens du voyage sur des terrains agricoles situés au stade et au bord de la CD113 et signale également des situations de sédentarisation non régularisées (achat de jardins et de terrains pour construire leur habitat).

- **Les opérations prévues ou programmées à échéance 2023 (autorisation délivrée entre 2018 et 2023)**

Référence projet	Nom de l'opération	Adresse	Secteur à enjeu communautaire	Nombre de logements	Dont sociaux	Dont publics spécifiques	Opérateur	ADS envisagée	DROC envisagée	Période du PLH
	Logements communaux			5	5			2018		2018-2020
74	Fossé Maulet*	Rue de la Beauce		200	65	✓ Résidence intergénérationnelle		2019	2020	2018-2020
73	Eglise **	Rue du Vivier		15	15			2022	2023	2021-2023
TOTAL PLHi				220	85					

Les opérations sont partiellement situées en zone N et AU dans le PLU en vigueur. Les arbitrages du PLUi liés au resserrement de l'ouverture à l'urbanisation et l'objectif de diminuer la consommation d'espaces naturels et agricoles pourraient avoir pour effet un réajustement des périmètres et/ou programmations.

* Opération « Fossé Maulet » (ID74) : au regard des études capacitaires, la partie nord du secteur constitue la zone d'implantation préférentielle du bâti devant accueillir une centaine de logements, dont 30% de logements locatifs sociaux. Dans le cadre du PLUi, la partie sud a vocation pour le moment à être maintenue dans son état naturel avec un renforcement et une valorisation de la trame verte.

**Opération « Eglise » (ID 73) : les études capacitaires ont fait apparaître un volume potentiel de 24 logements - 100% social, qui seront mis en œuvre dans le cadre du PLUi. Les études capacitaires ont également fait apparaître 2 secteurs potentiel de développement résidentiel supplémentaires :

- Secteur Charnelles : potentiel de 23 logements - 100% social,

- Secteur Serizia : sur le secteur Sud, une densité de 100 logements/hectare, avec 60% de logement social a été identifiée. Le sous-secteur Nord pourrait accueillir 30 logements – 100% social.

Néanmoins, la sortie de la commune des obligations SRU, suite à la promulgation de la Loi ELAN, pourrait faire évoluer la part de logement locatif social identifiée dans le cadre des études capacitaires.

Bouafle



-  Mairie
-  Gare
-  PLHi 2018-2023
-  Permis autorisés avant le 31/12/2017
-  Périmètre d'étude
-  PPRT
-  Périmètre d'intérêt communautaire
-  Secteur TVA taux réduit 300m
-  Limite communale

Sources: BD Ortho IGN 2014 / Cadastre DGFIP 2016
 Réalisation: SIG-BG / GPS&O
 Plan: 10-20-03_BG-12
 Date: 08/2018



PLHi

PROGRAMME LOCAL
DE L'HABITAT
INTERCOMMUNAL

Construire ensemble
Grand Paris Seine & Oise



Monographies communales

Buchelay

Chiffres clés



2 811 habitants
en 2013



71 logements par
an construits entre
2009 et 2014



253 logements
sociaux au 1^{er}
janvier 2016



22,37% de
logements sociaux
au 1^{er} janvier 2016
(21,66% selon le
RPLS 2016)
Taux SRU au
01/01/17 :
22.59%

• Les enjeux et ambitions en matière d'habitat

1. Assurer un développement équilibré de la commune, cohérent avec le projet de territoire de GPS&O

- Autoriser, en secteur de projets, environ **282 logements** à horizon 2023 (3 projets identifiés).
- Renforcer le dialogue avec l'EPAMSA et les communes limitrophes sur la programmation en logements et ses effets induits : aboutir à un arbitrage sur le financement d'un groupe scolaire.
- Dans le cadre du PLUI, **mettre en place des outils (périmètres de sursis à statuer ou autres)** pour limiter la construction neuve en diffus, de nature à ne pas accroître la pression sur les équipements (réseaux, transports, scolaires...) de la commune.
- Assurer un développement cohérent avec les capacités des équipements.
- Produire 20 à 25% de LLS dans le secteur de Mantes Université et parvenir à une densification du site à l'horizon 2030.
- Parvenir à créer une micro-centralité sur le secteur de Mantes Université (réflexion autour d'un pôle administratif et une micro-crèche) afin de dynamiser le quartier.
- Engager, avec les communes concernées et les partenaires (GPS&O et EPAMSA) une réflexion sur le redéploiement des fonctions habitat et commerces entre Mantes Innovaparc et Mantes Université.

2. Répondre aux objectifs de rattrapage en matière de logements sociaux pour atteindre un taux de 25 % à horizon 2025

- A ce jour, 29 logements manquent pour atteindre l'objectif de 25% de logements sociaux en 2025. L'obligation triennale 2017-2019 est égale à 9 logements. En revanche, celle relative à la période 2020-2022 n'est pas encore connue : elle sera fonction des mises en service de logements sociaux sur la période 2016-2018, estimée pour la commune à 52 logements et de l'évolution des résidences principales. Néanmoins, il est fixé un **objectif d'autorisation de 32 logements locatifs sociaux** sur la durée du PLHI, pour s'inscrire dans l'objectif de rattrapage à horizon 2025.
- A ce jour, un secteur de projet est identifié pour un potentiel de nouveaux logements sociaux, mais le volume n'est pas encore arrêté.
- Produire a minima 30% de PLA-I pour contribuer à renforcer l'offre à bas loyer pour permettre le logement des ménages modestes, en cohérence avec les futurs objectifs de la Convention Intercommunale d'Attribution.
- Produire au maximum 30% de PLS, en travaillant en collaboration étroite avec les bailleurs sociaux sur les localisations des programmes et les typologies et surface des PLS.

3. Prévenir la dévalorisation du parc privé, renforcer son amélioration et lutter contre l'habitat indigne

- Assurer un suivi des copropriétés potentiellement dégradées ou qui risquent de le devenir, anciennes ou récentes.
- Anticiper la mise en service des programmes d'accession et sensibiliser les futurs acquéreurs aux droits et devoirs des copropriétaires.
- Poursuivre la mise en œuvre d'actions visant la rénovation énergétique du parc privé, comme le programme « Habiter Mieux ».
- Participer aux réflexions concernant les problématiques d'habitat indigne et d'adaptation du parc privé au vieillissement.

4. Contribuer aux réponses aux besoins spécifiques en logements

- Extension de l'aire d'accueil des Gens du Voyage, permettant à GPS&O de répondre à ses obligations.
- Encourager les réponses adaptées aux Gens du Voyage sédentarisés sur l'aire d'accueil.

• Les opérations en cours – Pré PLHi (autorisation délivrée avant 2018)

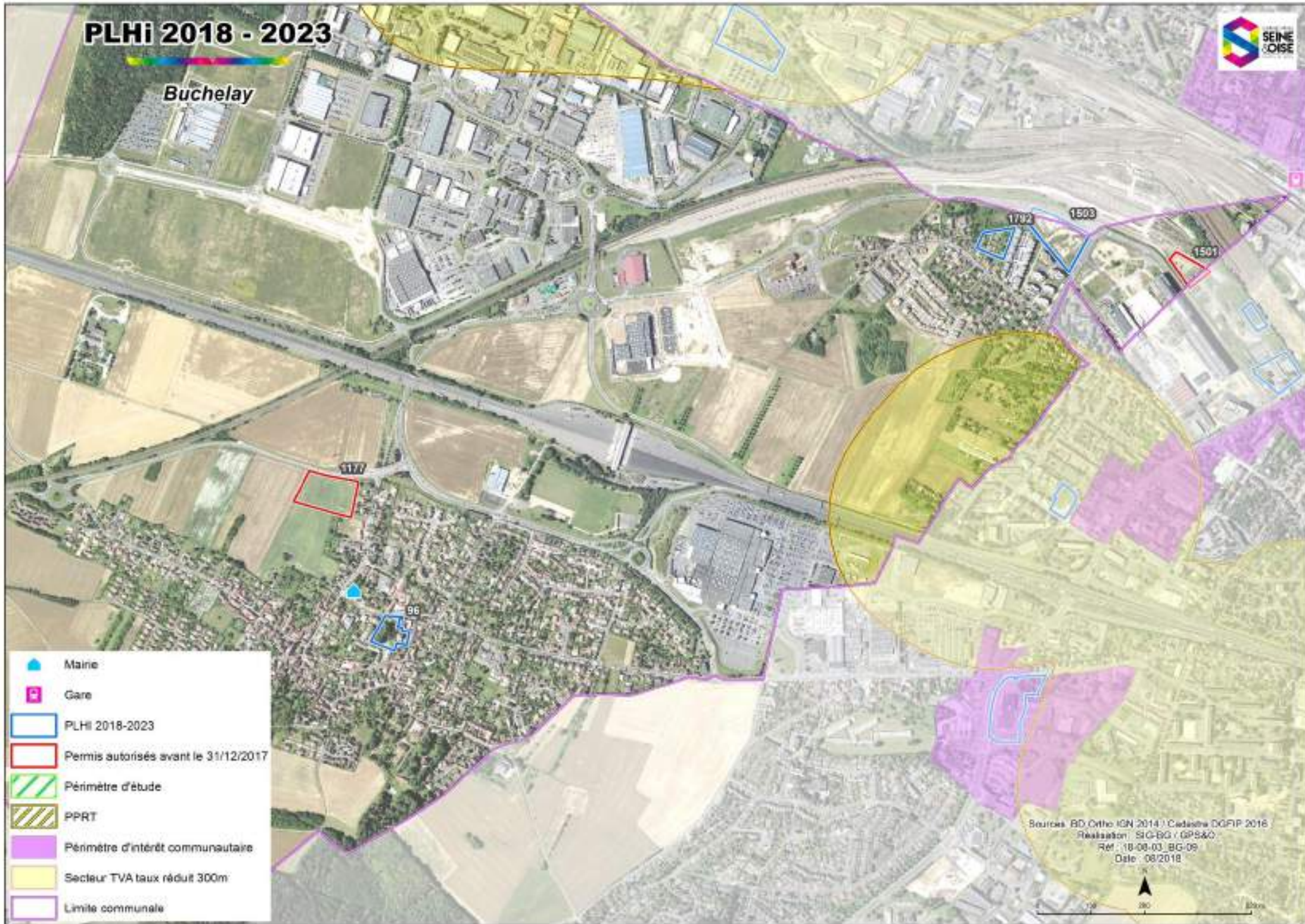
Référence projet	Nom de l'opération	Adresse	Secteur à enjeu communautaire	Nombre de logements	Dont sociaux	Dont publics spécifiques	Opérateur	ADS	DROC
1501	Mantes U 4.5.2	Avenue de la Grande Halle		52	52		ICF Habitat La Sablière	2016	2018
1177	EHPAD Coin du Chêne	1 Rue Madeleine Bres		90		✓ Seniors	Groupe Orpéa	2016	2018
TOTAL PRE-PLHi				142	52				

• Les opérations prévues ou programmées à échéance 2023 (autorisation délivrée entre 2018 et 2023)

Référence projet	Nom de l'opération	Adresse	Secteur à enjeu communautaire	Nombre de logements	Dont sociaux	Dont publics spécifiques	Opérateur	ADS envisagée	DROC envisagée	Période du PLH
96	OAP Centre village	Rue Gabriel Péri		40	0			2019	2020	2018-2020
1792	Charentes Jouy	Impasse des Charentes		15	0			2019	2020	2018-2020
1503	Mantes U 6.6 ¹			227	A définir			2021	2022	2021-2023
TOTAL PLHi				282	A définir					

¹ La réalisation de l'opération est conditionnée à la réalisation et aux modalités de financement d'un équipement scolaire supplémentaire, permettant d'absorber la croissance démographique.

Buchelay



-  Mairie
-  Gare
-  PLHi 2018-2023
-  Permis autorisés avant le 31/12/2017
-  Périmètre d'étude
-  PPRT
-  Périmètre d'intérêt communautaire
-  Secteur TVA taux réduit 300m
-  Limite communale

Sources : BD Ortho IGN 2014 ; Cadastre DGFIP 2016
 Réalisation : SIG-BG / GPS&O
 Réf : 18-08-03_BG-09
 Date : 08/2018



PLHi

PROGRAMME LOCAL
DE L'HABITAT
INTERCOMMUNAL

Construire ensemble
Grand Paris Seine & Oise



Monographies communales

Carrières sous Poissy

Carrières-sous-Poissy

Chiffres clés



15 102 habitants
en 2013



268 logements par
an construits entre
2009 et 2014



2 197 logements
sociaux au 1^{er}
janvier 2016



35,48% de
logements sociaux
au 1^{er} janvier 2016
(31,70% selon le
RPLS 2016)
Taux SRU au
01/01/17 :
39.44%

• Les enjeux et ambitions en matière d'habitat

1. Assurer un développement équilibré de la commune, cohérent avec le projet de territoire de GPS&O

- Sensibiliser l'ensemble des acteurs institutionnels et privés et permettre une modération de la construction neuve au cours du PLH, après une production abondante entre 2009 et 2014 (1 600 logements mis en chantier) à absorber par le marché.
- Autoriser, en secteur de projets, environ **1057 logements** à horizon 2023 (15 projets identifiés).
- Préparer l'autorisation d'un volume de logements importants après 2023 (1657 logements identifiés) en identifiant les conditions de réalisation (phasage, type de produits, prix de sortie, équilibres sociaux...).
- Dans le cadre du PLUI, **mettre en place des outils réglementaires** pour contrôler la construction neuve en diffus, de nature à accroître davantage la pression sur les équipements (réseaux, transports, scolaires...) de la commune.
- En articulation avec le PLUi, prévoir et financer les équipements induits par un développement résidentiel important et veiller à proposer une offre en transports en communs suffisante.
- Afin de proposer un développement équilibré du territoire, un objectif de développement économique devra être poursuivi (ZAC Ecopôle, PSA).

2. Contribuer aux parcours résidentiels en proposant une offre adaptée aux ménages aux revenus intermédiaires

- Produire potentiellement 380 logements en accession sociale ou maîtrisée pour permettre l'accueil de ménages primo-accédants aux ressources intermédiaires, en s'appuyant sur la production en secteur de TVA réduite et en réalisant 52 logements en PSLA dans le secteur de projet Saint-Louis.
- Produire 253 logements en locatif intermédiaire.

3. Agir pour un parc social attractif et une mixité sociale

- Financer 195 logements sociaux, soit 18.5% de la production neuve.

Secteurs de TVA réduite



- Promouvoir la production de PLUS et engager un recensement précis des besoins en PLS sur la commune, en articulation avec la Communauté Urbaine, afin de garantir les attributions.

4. Prévenir la dévalorisation du parc privé, renforcer son amélioration et lutter contre l'habitat indigne

- En partenariat avec le service logement de la Ville, assurer un suivi des copropriétés potentiellement dégradées ou qui risquent de le devenir, anciennes ou récentes,
- Anticiper la mise en service des programmes d'accession et sensibiliser les futurs acquéreurs aux droits et devoirs des copropriétaires.
- Poursuivre la mise en œuvre de programmes visant la rénovation énergétique du parc privé - dont « Habiter Mieux » est un constitutif - à travers une communication d'envergure auprès des administrés. Envisager des campagnes de sensibilisation plus ciblées dans les Quartiers Saint Louis et Centre Ancien.
- Participer aux réflexions concernant les problématiques d'habitat indigne et d'adaptation du parc privé au vieillissement.

5. Contribuer aux réponses aux besoins spécifiques en logements

- Renforcer les moyens d'accueil des Gens du Voyage en réalisant l'aire de grand passage (à cheval entre Triel et Carrières).
- Régulariser certaines situations de sédentarisation des familles gens du voyage, en menant en particulier une opération d'habitat adapté en faveur des Gens du Voyage installés à proximité du cimetière.

• Les opérations en cours – Pré PLHi (autorisation délivrée avant 2018)

Référence projet	Nom de l'opération	Adresse	Secteur à enjeu communautaire	Nombre de logements	Dont sociaux	Dont publics spécifiques	Opérateur	ADS	DROC
1522	Ecoles	Rue des Ecoles		40	0		LogiH	2017	2018
1525	Ecopole Hôtel social N	Chemin des Grandes Terres		36	36		Emmaüs Habitat	2017	2018
137	L 10	Rue Daniel Blervaque		108	0		Nexity	2017	2018
132	ZAC Centralité	Chemin de Pissefontaine		142	0		PITCH SEMIIC	2017	2018
TOTAL PRE-PLHi				326	36				

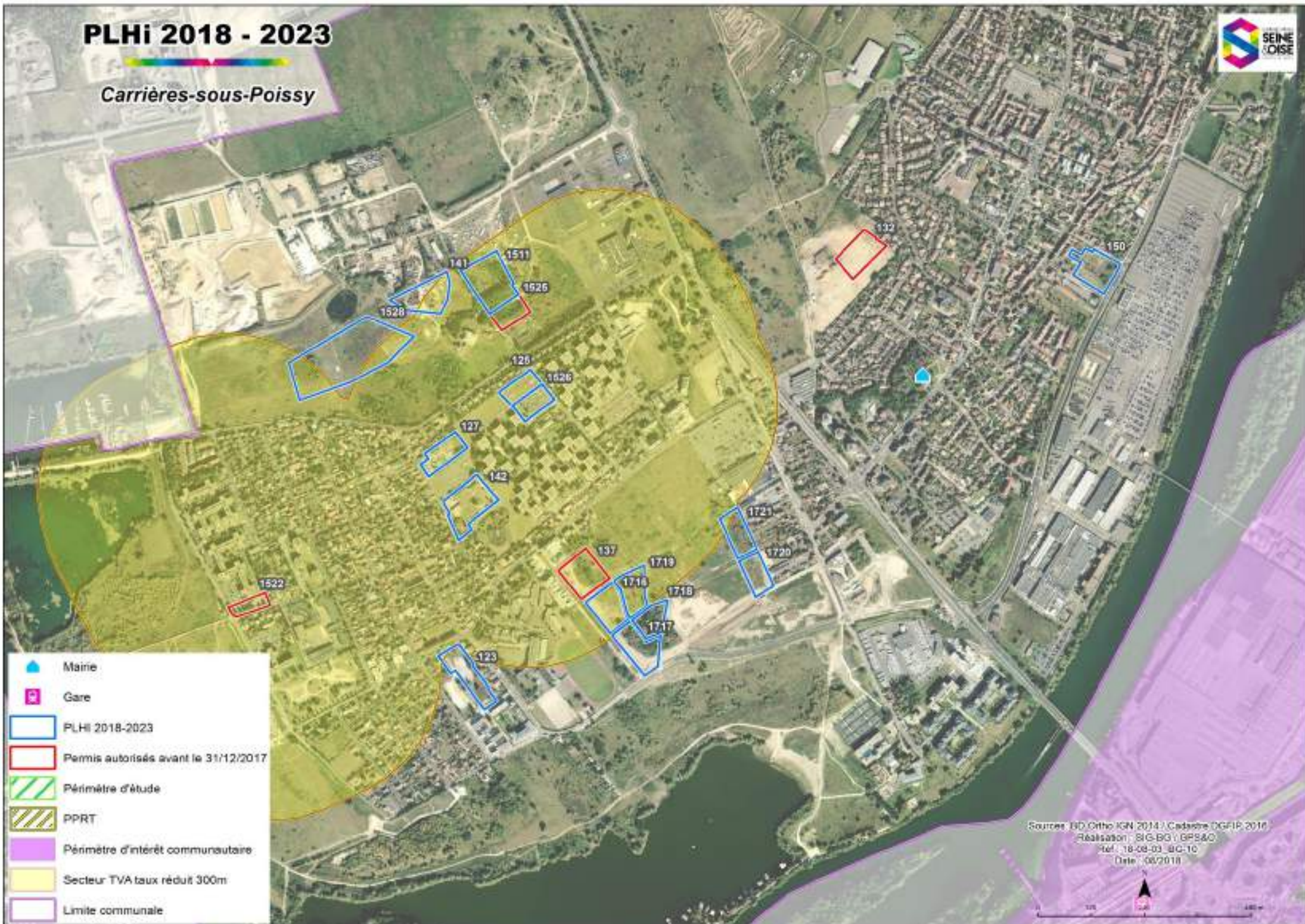
- **Les opérations prévues ou programmées à échéance 2023 (autorisation délivrée entre 2018 et 2023)**

Référence projet	Nom de l'opération	Adresse	Secteur à enjeu communautaire	Nombre de logements	Dont sociaux	Dont publics spécifiques	Opérateur	ADS envisagée	DROC envisagée	Période du PLH
1511	Ecopôle phase 1 L	Avenue Vanderbilt		85	0			2018	2019	2018-2020
142	Saint-Louis 2	Rue du 8 mai 1945		105	0			2018	2019	2018-2020
127	Saint-Louis 4	79 Rue Saint-Louis		20	0			2018	2019	2018-2020
123	Beauregard 5	Rue David		40	40			2018	2019	2018-2020
150	Périmètre St-Honorine	Boulevard Pelletier		60				2019	2019	2018-2020
125	Saint-Louis 6	Rue des Frères Tissier		24	PSLA			2019	2020	2018-2020
1526	Saint-Louis 7	Rue des Frères Tissier		28	PSLA			2019	2020	2018-2020
141	Ecopôle phase 2 K	Avenue Vanderbilt		30				2019	2020	2018-2020
1716	Ilot L11	Rue Daniel Blervaque		119	30			2020	2021	2018-2020
1717	Ilot L5	Rue Daniel Blervaque		113	30			2020	2021	2018-2020
1719	Ilot L11 prime	Rue des Frères Tissier		139	35			2021	2022	2021-2023
1718	Ilot L5 prime	Rue Daniel Blervaque		77	20			2021	2022	2021-2023
1528	Ecopôle phase 3 J	Avenue Vanderbilt		75	0			2021	2022	2021-2023
1721	Ilot H 1	Rue Joseph Toyot		77	20			2022	2023	2021-2023
1720	Ilot H 2	Rue Joseph Toyot		65	20			2022	2023	2021-2023
TOTAL PLHi				1057	195					

- **Cartographie des projets**

PLHi 2018 - 2023

Carrières-sous-Poissy



- Mairie
- Gare
- PLHi 2018-2023
- Permis autorisés avant le 31/12/2017
- Périmètre d'étude
- PPRT
- Périmètre d'intérêt communautaire
- Secteur TVA taux réduit 300m
- Limite communale

Sources : BD Ortho IGN 2014 / Cadastre DGFIP 2016
Réalisation : SIG-BG / GPS&O
Ref : 18-08-03 - BG-10
Date : 08/2018



PLHi

PROGRAMME LOCAL
DE L'HABITAT
INTERCOMMUNAL

Construire ensemble
Grand Paris Seine & Oise



Monographies communales

Chanteloup les Vignes

Chanteloup-les-Vignes

Chiffres clés



10 013 habitants
en 2013



84 logements par
an construits entre
2009 et 2014



1 870 logements
sociaux au 1^{er}
janvier 2016



54,34% de
logements sociaux
au 1^{er} janvier 2016
(46,93% selon le
RPLS 2016)
Taux SRU au
01/01/17 :
45.81%

• Les enjeux et ambitions en matière d'habitat

1. Assurer un développement équilibré de la commune, cohérent avec le projet de territoire de GPS&O

- Autoriser, en secteur de projets, environ **250 logements** à horizon 2023 (4 projets identifiés).
- Encadrer le développement résidentiel, de manière à réduire la part de logement locatif social et *in fine* relancer l'attractivité communale.
- En articulation avec le PLUi, prévoir et financer les équipements induits par un développement résidentiel important et veiller à proposer une offre en transports en communs suffisante.

2. Contribuer aux parcours résidentiels en proposant une offre adaptée aux ménages aux revenus intermédiaires

- Produire potentiellement 105 logements en accession sociale ou maîtrisée pour permettre l'accueil de ménages primo-accédants aux ressources intermédiaires, en s'appuyant sur la production en secteur de TVA réduite
- La commune recherche également à développer une offre en PSLA.
- Identifier les éventuels besoins d'une offre locative intermédiaire (type SNI) en préalable de tout projet de développement.

Secteurs de TVA réduite



3. Agir pour un parc social attractif et une mixité sociale renforcée

- Dans la continuité du PRU, poursuivre la requalification du parc social et l'intégration du quartier de la Noé dans la dynamique communale et intercommunale. Poursuivre, ponctuellement et selon la demande exprimée, la production de LLS dans les nouvelles opérations, afin de répondre aux besoins de la population locale en perte d'autonomie.
- **Autoriser, dans le temps du PLHi, environ 20 logements locatifs sociaux, soit 8% de la production neuve.**
- Accompagner les locataires du parc social dans le maintien qualitatif de leur parc.
- Mettre en oeuvre un partenariat élargi Ville – Communauté Urbaine – bailleurs sociaux dans le cadre de la convention GUP (2015-2020) et TFPB (fin en 2018) pour le maintien de la qualité de service en matière de propreté, d'entretien mais aussi d'habitat (traitement nuisibles, indécence/insalubrité).

- Lutter contre la précarité énergétique (mise en œuvre d'une convention pour l'équipement léger des logements en dispositifs économes et outil de suivi des consommations, menée parallèlement à des travaux d'amélioration du réseau de chauffage urbain).

4. Prévenir la dévalorisation du parc privé, renforcer son amélioration et lutter contre l'habitat indigne

- Assurer un suivi des copropriétés potentiellement dégradées ou qui risquent de le devenir, anciennes ou récentes ; poursuivre le travail initié avec la ville dans le cadre de la démarche GUP, en lien étroit avec la direction Habitat de la Communauté Urbaine.
- Anticiper la mise en service des programmes d'accession et sensibiliser les futurs acquéreurs aux droits et devoirs des copropriétaires.
- Poursuivre la mise en œuvre d'actions visant la rénovation énergétique du parc privé, type « Habiter Mieux ».
- Participer aux réflexions concernant les problématiques d'habitat indigne et d'adaptation du parc privé au vieillissement.
- Réfléchir, en partenariat avec la Communauté Urbaine, à la mise en œuvre du permis de louer.

5. Contribuer aux réponses aux besoins spécifiques en logements

- Accompagner les parcours résidentiels, notamment des jeunes en décohabitation (mise en place d'une permanence du CLLAJ dans le cadre du Point d'accès au Droit en septembre 2017).
- Développer et accompagner une politique de logement social adaptée aux enjeux du vieillissement, par le déploiement de petites typologies, d'outils de maintien à domicile et de produits intergénérationnels.

• *Les opérations en cours– Pré PLHI (autorisation délivrée avant 2018)*

Référence projet	Nom de l'opération	Adresse	Secteur à enjeu communautaire	Nombre de logements	Dont sociaux	Dont publics spécifiques	Opérateur	ADS	DROC
164	Le Clos des Vignes	2bis rue de la Gare		47 (Dont 14 LLI)	0		Bouygues immobilier	2016	2017
169	Côté Parc 1	Avenue de Poissy		34	0		Gotham - Groupe Carrere	2013	2015
170	Côté Parc 2	Avenue de Poissy		38	0		Gotham - Groupe Carrere	2013	2017
TOTAL PRE-PLHi				85	0				

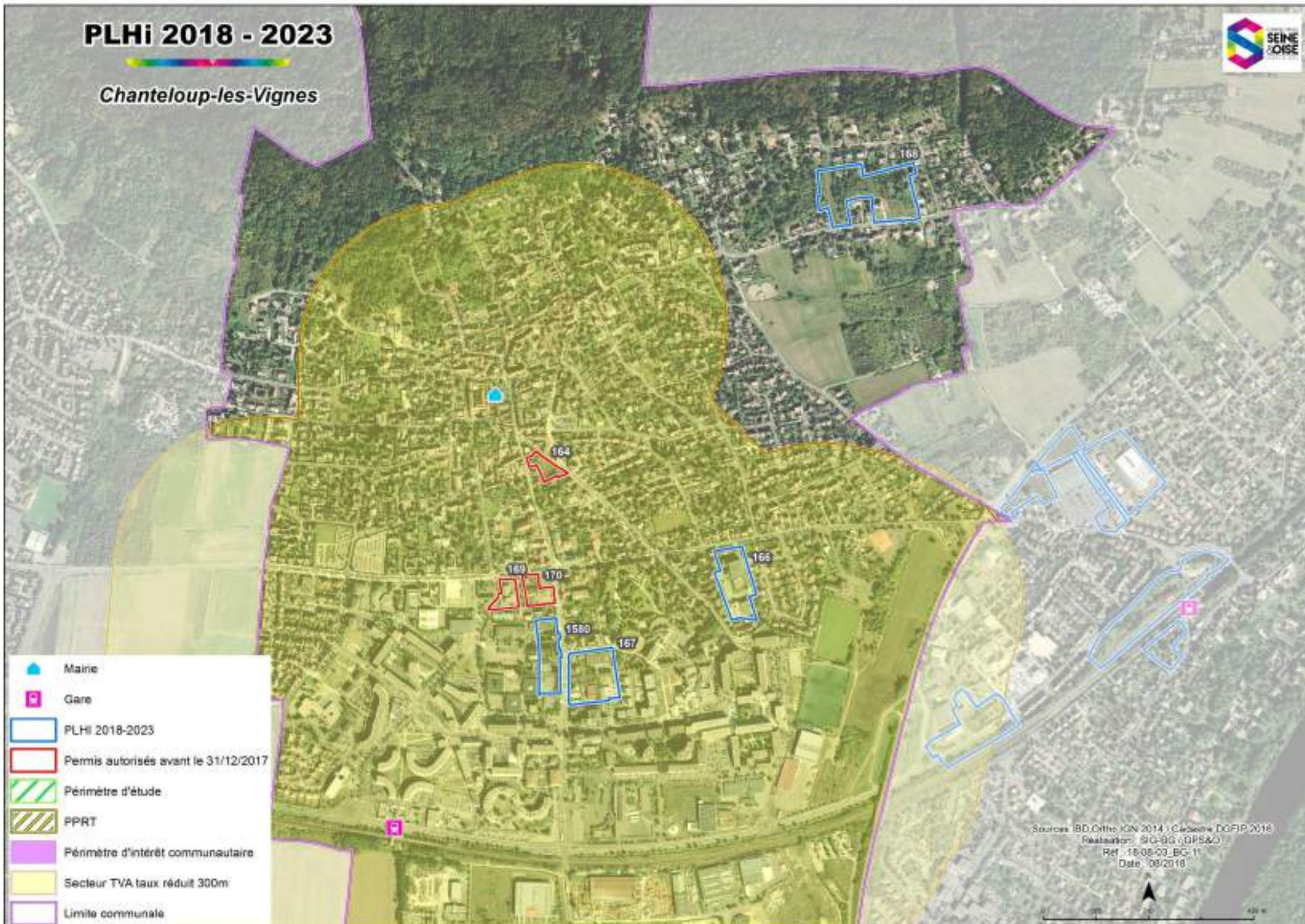
- **Les opérations prévues ou programmées à échéance 2023 (autorisation délivrée entre 2018 et 2023)**

Référence projet	Nom de l'opération	Adresse	Secteur à enjeu communautaire	Nombre de logements	Dont sociaux	Dont publics spécifiques	Opérateur	ADS envisagée	DROC envisagée	Période du PLH
166	Andrésy	26, Rue d'Andrésy		45				2018	2019	2018-2020
168	Les Guedrués	Rue des Coteaux		25				2019	2019	2018-2020
167	Avenue de Poissy Est	Rue des Pavés		80	20			2019	2020	2018-2020
1580	Avenue de Poissy Ouest	Avenue de Poissy		100				2021	2022	2021-2023
TOTAL PLHi				250	20					

- **Cartographie des projets**

PLHi 2018 - 2023

Chanteloup-les-Vignes



- Mairie
- Gare
- PLHi 2018-2023
- Permis autorisés avant le 31/12/2017
- Périmètre d'étude
- PPRT
- Périmètre d'intérêt communautaire
- Secteur TVA taux réduit 300m
- Limite communale

Sources : BD Carthage IGN 2014 / Cascadre DGFIP 2016
Réalisation : SIC-BG / GPS&O
Ref : 18-08-03_BG-1
Date : 08/2018



PLHi

PROGRAMME LOCAL
DE L'HABITAT
INTERCOMMUNAL

Construire ensemble
Grand Paris Seine & Oise



Monographies communales

Chapet

Chapet

• Les enjeux et ambitions en matière d'habitat

Chiffres clés



1 224 habitants
en 2013



3 logements par
an construits entre
2009 et 2014



0 logements
sociaux au 1^{er}
janvier 2016

1. Assurer un développement équilibré de la commune, cohérent avec le projet de territoire de GPS&O

- Autoriser environ **88 logements** à horizon 2023 (1 projet identifié).
- Dans le cadre du PLUI, **mettre en place des outils (périmètres de sursis à statuer ou autres)** pour limiter la construction neuve en diffus, de nature à ne pas accroître la pression sur les équipements (réseaux, transports, scolaires...) de la commune.
- Stratégie de mobilisation foncière à déployer en l'absence de foncier communal.
- Maintenir la population sous le seuil des 1500 habitants.
- Promouvoir un développement adapté au profil vieillissant de la population, tout en permettant l'attractivité de nouveaux ménages.

2. Agir pour un parc social attractif et une mixité sociale renforcée

- Développer le logement locatif social afin de diversifier l'offre en logements, permettant ainsi de répondre à la demande locale liée aux décohabitations et à l'essor des familles monoparentales. La commune pourrait conventionner quelques logements sur l'opération Rue de l'Eglise.
- Développer une offre de petites typologies pour répondre aux besoins exprimés des habitants.
- Produire 30 logements locatifs sociaux au sein du projet du Mitan.
- Développer un partenariat avec un ou plusieurs bailleurs afin de pérenniser le développement locatif social sur la commune et faciliter la sortie des opérations.

3. Prévenir la dévalorisation du parc privé, renforcer son amélioration et lutter contre l'habitat indigne

- Poursuivre la mise en œuvre d'actions visant la rénovation énergétique du parc privé, comme le programme « Habiter Mieux ».
- Participer aux réflexions concernant les problématiques d'habitat indigne et d'adaptation du parc privé au vieillissement.

- **Les opérations en cours – Pré PLHi (autorisation délivrée avant 2018)**

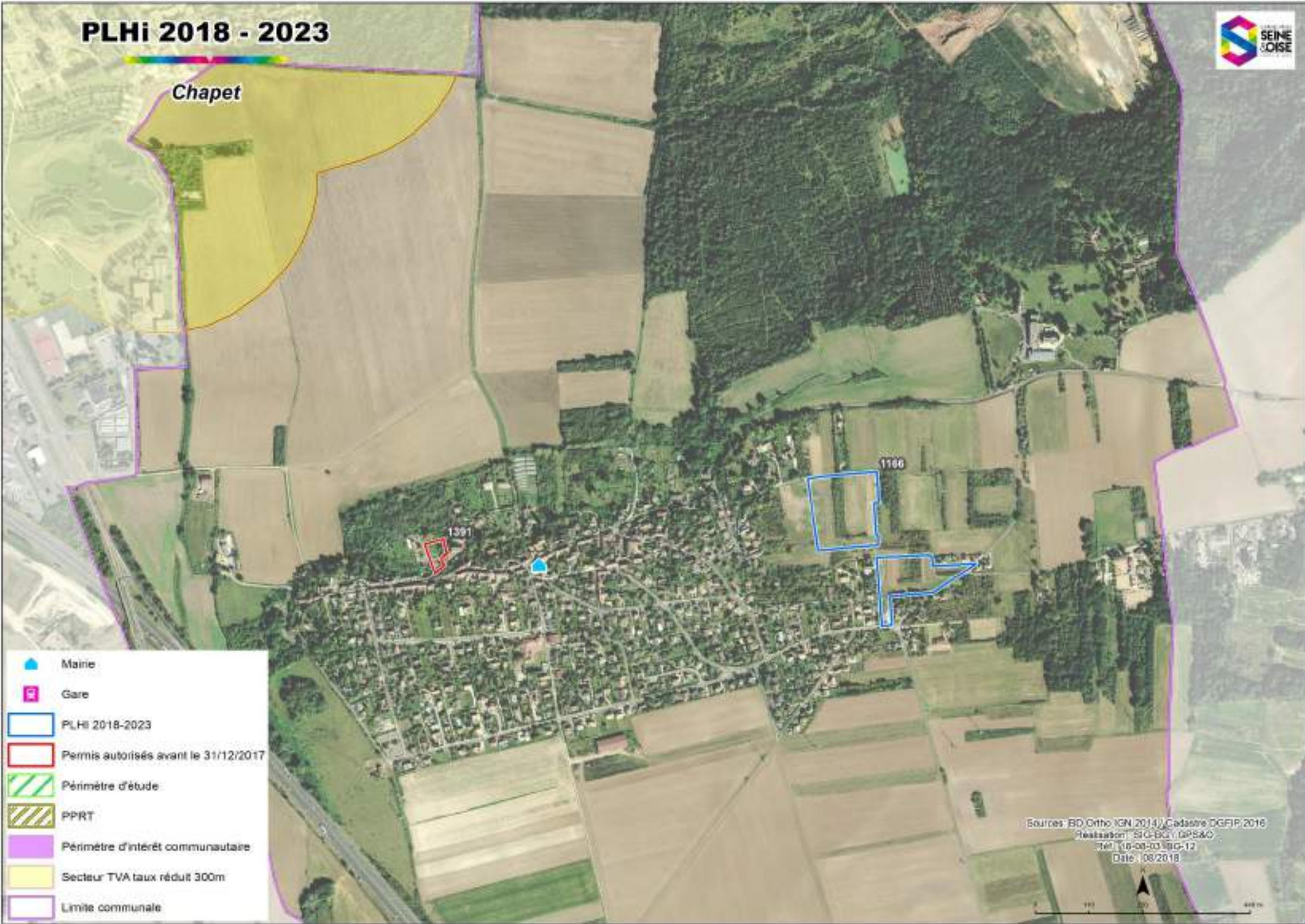
Référence projet	Nom de l'opération	Adresse	Secteur à enjeu communautaire	Nombre de logements	Dont sociaux	Dont publics spécifiques	Opérateur	ADS	DROC
1391	Rue de l'Eglise	24 Rue de l'Eglise		12			SCI Fatho	2017	2017
TOTAL PRE-PLHi				12					

- **Les opérations prévues ou programmées à échéance 2023 (autorisation délivrée entre 2018 et 2023)**

Référence projet	Nom de l'opération	Adresse	Secteur à enjeu communautaire	Nombre de logements	Dont sociaux	Dont publics spécifiques	Opérateur	ADS envisagée	DROC envisagée	Période du PLH
1166	Mitan	Rue du Mitan		88	30		EPAMSA	2019	2020	2018-2020
TOTAL PLHi				88	30					

- **Cartographie des projets**

Chapet



-  Mairie
-  Gare
-  PLHi 2018-2023
-  Permis autorisés avant le 31/12/2017
-  Périmètre d'étude
-  PPRT
-  Périmètre d'intérêt communautaire
-  Secteur TVA taux réduit 300m
-  Limite communale

Sources: BD Ortho IGN 2014 / Cadastre DGFIP 2016
 Réalisation: SIC-BO / DRS&O
 Ref: 16-00-00 SIG-12
 Date: 08/2018



PLHi

PROGRAMME LOCAL
DE L'HABITAT
INTERCOMMUNAL

Construire ensemble
Grand Paris Seine & Oise



Monographies communales

Communes rurales

- **Les enjeux et ambitions en matière d'habitat**

Chiffres clés



26 665 habitants
en 2013



785 logements par
an construits entre
2009 et 2014



66 logements
sociaux au 1^{er}
janvier 2016

1. Assurer un développement équilibré des communes, cohérent avec le projet de territoire de GPS&O

- Autoriser environ **196 logements** à horizon 2023. De plus, 5 communes ont également identifié 7 projets situés dans des zonages faisant l'objet de réflexions dans le PLUi.
- Dans certaines communes, des potentiels fonciers et des projets sont identifiés, et permettront de réaliser des opérations maîtrisées. Pour d'autres, la production se fera essentiellement en diffus.
- L'enjeu est de maintenir un développement modéré de ces communes. Il s'agit de limiter une production en logement importante qui accentuerait la pression sur les équipements, sur les réseaux, et les difficultés liées aux transports en communs.
- Accompagner les communes qui le souhaitent dans l'identification des dents creuses et la mise en œuvre de projet sur ces sites.
- Pour les communes faisant partie du PNR du Vexin, la charte fixe un objectif de croissance démographique de 0,75% par an.

2. Participer ponctuellement à l'effort de production en logements sociaux

- Accompagner les communes souhaitant réaliser des opérations en logements sociaux à travers une aide au calibrage des opérations, à la définition des besoins, et au montage des opérations avec les bailleurs sociaux.
- Développer un partenariat avec un ou plusieurs bailleurs à l'échelle de la Communauté Urbaine afin de faciliter le développement locatif social dans les communes rurales.

3. Prévenir la dévalorisation du parc privé, renforcer son amélioration et lutter contre l'habitat indigne

- Poursuivre la mise en œuvre d'actions visant la rénovation énergétique du parc privé, comme le programme « Habiter Mieux ».
- Participer aux réflexions concernant les problématiques d'habitat indigne et d'adaptation du parc privé au vieillissement.

4. Publics spécifiques

- Identifier les situations de sédentarisation des Gens du Voyage et recenser les familles afin d'élaborer un diagnostic permettant de construire les actions à envisager sur le territoire.

- **Les opérations en cours – Pré PLHi (autorisation délivrée avant 2018)**

Référence projet	Commune	Nom de l'opération	Adresse	Nombre de logements	Dont sociaux	Opérateur	ADS	DROC
372	Fontenay-Mauvoisin	Clos de Rame	35 Rue du Clos de Rame	8	0		2017	2017
1577	Guernes	Presbytère	21 Rue de l'Abbe Grouet	Inconnu	0		2017	2018
1582	Guitrancourt	Marabout 2	Sente Marabout	6	0		2017	2018
1627	Jambville	20 Tilleuls	20 Rue des Tilleuls	2	0		2017	2018
2131	Jouy-Mauvoisin	Angle Mantes Rues	Route de Mantes	4	0		2017	2018
1629	Jumeauville	100 Grande Rue	100 Grande Rue	8	0		2017	2017
2132	La Falaise	14 Grand Pres	14ter Rue des Grands Pres	3	0		2017	2017
794	Montalet-le-Bois	Lavandiere	Rue des Lavandieres	1	0		2017	2018
882	Perdreauville	Gaudimonts	Rue des Gaudimonts	2	0		2017	2017
TOTAL PRE-PLHi				34	0			

- **Les opérations prévues ou programmées à échéance 2023**

Autorisation délivrée entre 2018 et 2023, sur la base des permis groupés (à partir de 2 logements)

Commune	Référence projet	Nom de l'opération	Adresse	Nombre de logements	Dont logements sociaux	ADS	Période PLH
Arnouville-lès-Mantes				0	0	Aucun projet	
Auffreville-Brasseuil				0	0	Aucun projet	
Aulnay-sur-Mauldre							
Boinville-en-Mantois				0	0	Aucun projet	
Breuil-Bois-Robert				0	0	Aucun projet	
Brueil-en-Vexin	1500	Château Mady Mesplé	1 Place de l'Eglise	10	0	2019	2018-2020
Drocourt	227	Bout aux Moines	20 Rue du Bout aux Moines	6	0	2019	2018-2020
	231	OAP Ravanelles	Chemin des Ravanelles	6	0	2021	2021-2023
Évecquemont	276	OAP Adhemar	Rue d'Adhemar	10	5	2019	2018-2020
	275	OAP Ermitage	Rue des Carrières	6	0	2019	2018-2020
Favrieux				0	0	Aucun projet	
Flacourt				0	0	Aucun projet	
Fontenay-Mauvoisin				0	0	Aucun projet	
Fontenay-Saint-Père				0	0	Aucun projet	
Gaillon-sur-Montcient	1554	Aménagement ancienne école	Grande Rue	6	0	2018	2018-2020
	381	OAP 3 Zone AU	Grande Rue	2	0	2019	2018-2020
	1556	Les Satais	Sente de Tessancourt	10	0	2020	2018-2020
Goussonville				0	0	Aucun projet	
Guernes				0	0	Aucun projet	
Guitrancourt	1583	OAP 2.1 Marivas	Ruelle des Lavois	6	0	2018	2018-2020
	1201	OAP 2.2 Prevote	Rue Odette Roger	5	0	2018	2018-2020
Hargeville	1593	Haras du Château	23 Rue d'Elleville	4	0	2019	2018-2020
Jambville	490	Moustier	Rue du Moustier	4	0	2019	2018-2020
	489	Les Sablons	Chemin des Sports	12	0	2021	2021-2023
Jouy-Mauvoisin	493	Lotissement Chapon	Rue de la Fontaine	8	0	2018	2018-2020
	494	Les Ruelles 2	Chemin des Ruelles	13	0	2023	2021-2023
Jumeauville	505	Le Bât d'Ane	4 Grande Rue	8	0	2018	2018-2020
La Falaise				0	0	Aucun projet	

Lainville-en-Vexin	520	Vallon	Route des Bonnes Joies	10	0	2021	2021-2023
Le Tertre-Saint-Denis				0	0	Aucun projet	
Méricourt				0	0	Aucun projet	
Montalet-le-Bois	793	André Godet	13 Rue André Godet	6	0	2019	2018-2020
Mousseaux-sur-Seine				0	0	Aucun projet	
Nézel	1689	1 Petit Moulin	1 Ruelle du Petit Moulin	4	0	2019	2018-2020
	1690	17 Saint Blaise	17 Rue Saint-Blaise	4	0	2019	2018-2020
	1691	Ferme Rousselle	58 rue Saint-Blaise	20	0	2019	2018-2020
	1692	2 Petit Moulin	2 Ruelle du Petit Moulin	4	0	2019	2018-2020
	1693	Laroche	59 Rue Saint-Blaise	8	0	2019	2018-2020
	1694	Près Dieu	Rue Près Dieu	10	0	2019	2018-2020
Oinville-sur-Montcient				0	0	Aucun projet	
Perdreauville	887	La Picadière	Rue de la Picadière	10	0	2018	2018-2020
Rolleboise				0	0	Aucun projet	
Sailly				0	0	Aucun projet	
Saint-Martin-la-Garenne				0	0	Aucun projet	
Soindres				0	0	Aucun projet	
Tessancourt S/Aubette	1648	Marais	Chemin des Marais	4	4	2018	2018-2020
Vert				0	0	Aucun projet	
TOTAL PLHI				196	9		

5 communes rurales ont également identifié des projets sur des zonages faisant l'objet de réflexions dans le PLUi, notamment dans un objectif de resserrement de l'ouverture à l'urbanisation et de diminution de la consommation d'espaces naturels et agricoles :

Aulnay sur Mauldre*		Vallée de Maule	Rue de Maule	10	0
Hargeville **		Parc du Chateau	Rue d'Elleville	15	0
Montalet le Bois		Les Ferrets	Route des Ferrets	5	0
		La Croix Farout*	Rue de Mégrimont	7	0
Nézel		8 Saint Blaise***	Rue Saint Blaise	3	0
		Les Prés Foulons*	Rue Saint Blaise	20	0
Tessancourt sur Aubette***		Résidence services seniors*	Rue du Chateau	120	0

- * Opération « Vallée de Maule » à Aulnay sur Mauldre
- * Opération « La Croix Farout » à Montalet le Bois
- * Opération « Les Prés Foulons » à Nézel

} Au regard des arbitrages intervenus dans le cadre du PLUi, dont l'arrêt est prévu en décembre 2018, l'ouverture à la constructibilité liée aux projets identifiés des communes- impactant une zone existante naturelle ou agricole - n'a pas été retenue au regard des objectifs de préservation des espaces naturels et agricoles, et de la qualité environnementale des sites.

**Opération « Parc du Château » à Hargeville : au regard des arbitrages intervenus dans le cadre du PLUi, dont l'arrêt est prévu en décembre 2018, l'ouverture à la constructibilité liée au projet identifié a été retenue pour la moitié de la superficie du site initialement identifié. De fait, le potentiel de logements pour l'opération sus-citée est de 8 logements.

** Opération « 8 Saint Blaise » à Nézel : dans sa délibération, la commune mentionne un potentiel de 50 logements sur la période 2018-2023, résultant de l'abandon des opérations « 8 Saint Blaise » et Les Prés Foulons » – cette opération est par ailleurs non retenue dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation du PLUi.

***Opération « Résidence services seniors » à Tessancourt sur Aubette : possibilité d'opération dans le cadre du PLUi, sans extension du périmètre, l'autorisation ne portant que sur le changement de destination.

PLHi 2018 - 2023



Arnouville-lès-Mantes

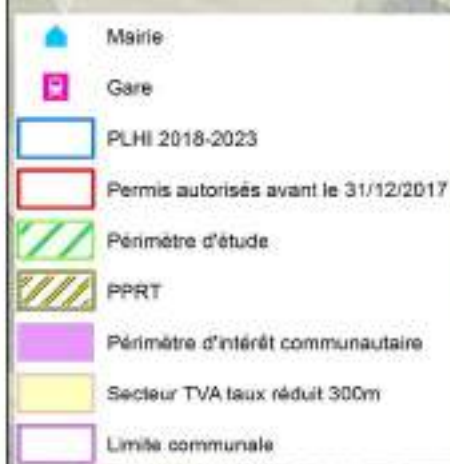
-  Mairie
-  Gare
-  PLHi 2018-2023
-  Permis autorisés avant le 31/12/2017
-  Périmètre d'étude
-  PPRT
-  Périmètre d'intérêt communautaire
-  Secteur TVA taux réduit 300m
-  Limite communale

Sources : BD Ortho IGN 2014 / Cadastre DGFIP 2016
Réalisation : SIG-SD / GPS&O
Ref : 18-08-03_BG-05
Date : 08/2018



PLHi 2018 - 2023

Auffreville-Brasseuil



Sources: BD Ortho IGN 2014 / Cadastre DORP 2016
Réalisation: SIG-BG / GP&O
Réf: 18-05-03_BG-09
Date: 05/2018



PLHi 2018 - 2023

Aulnay-sur-Mauldre



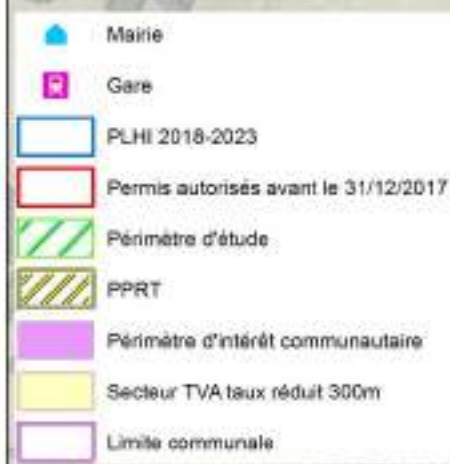
-  Mairie
-  Gare
-  PLHi 2018-2023
-  Permis autorisés avant le 31/12/2017
-  Périmètre d'étude
-  PPRT
-  Périmètre d'intérêt communautaire
-  Secteur TVA taux réduit 300m
-  Limite communale

Sources : BD Ortho IGN 2014 / Cadastre DGFIP 2016
Réalisation : SIV-IGG / GPS&O
RAT : 18-05-03 / BG-10
Date : 08/2018



PLHi 2018 - 2023

Boinville-en-Mantois



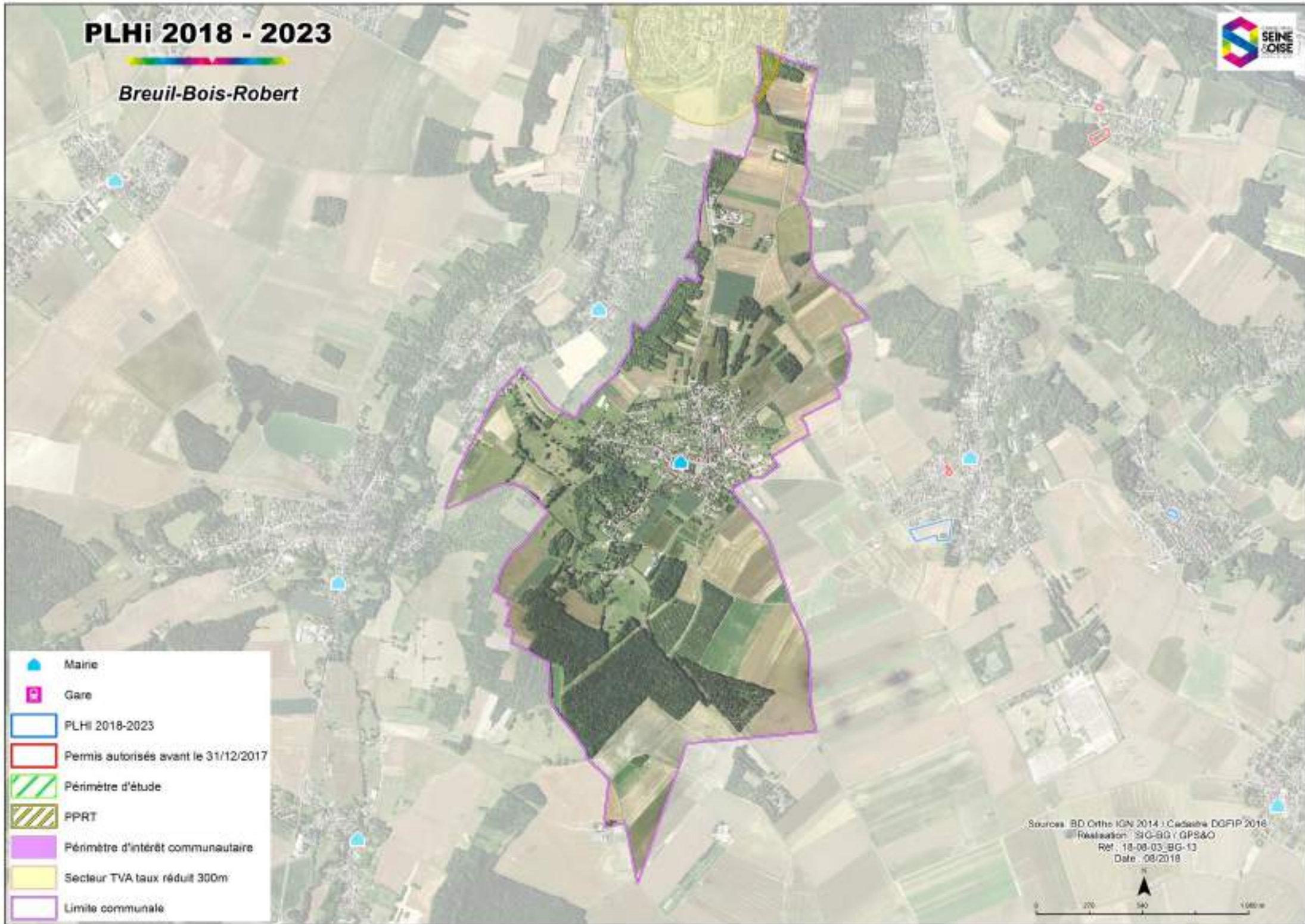
Sources: BD Ortho IGN 2014 / Cadastre DGFIP 2016
Réalisation: SIG-BG / GPS&O
Rf: 15-08-03_BG_11
Date: 05/2018



PLHi 2018 - 2023



Breuil-Bois-Robert



- Mairie
- Gare
- PLHi 2018-2023
- Permis autorisés avant le 31/12/2017
- Périmètre d'étude
- PPRT
- Périmètre d'intérêt communautaire
- Secteur TVA taux réduit 300m
- Limite communale

Sources : BD Ortho IGN 2014 ; Cadastre DGFIP 2016
Réalisation : SIG-BG / GPS&O
Ref : 18-08-03-BG-13
Date : 08/2018



PLHi 2018 - 2023



Brueil-en-Vexin



Mairie



Gare



PLHi 2018-2023



Permis autorisés avant le 31/12/2017



Périmètre d'étude



PPRT



Périmètre d'intérêt communautaire



Secteur TVA taux réduit 300m



Limite communale

Sources : BD Carthage IGN 2014 / Cadastre DGFIP 2016
Réalisation : SIG 3G / GPR&O
Ref : 18-03-18G-03
Date : 05/2018



PLHi 2018 - 2023

Drocourt

- Mairie
- Gare
- PLHi 2018-2023
- Permis autorisés avant le 31/12/2017
- Périmètre d'étude
- PPRT
- Périmètre d'intérêt communautaire
- Secteur TVA taux réduit 300m
- Limite communale

Sources : BD Carthage IGN 2014 ; Cadastre DGFIP 2016
Réalisation : SIC-BGY/GPS&O
Ref : 18-00-03_BG-15
Date : 08/2018



PLHi 2018 - 2023



Evécquemont

- Mairie
- Gare
- PLHi 2018-2023
- Permis autorisés avant le 31/12/2017
- Périmètre d'étude
- PPRT
- Périmètre d'intérêt communautaire
- Secteur TVA taux réduit 300m
- Limite communale

Source: BD Ortho (IGN 2014), Cadastre, CORP 2016
Réalisation: SIC-BG / OPS&O
Réf: 18-00-00_BG-20
Date: 06/2018

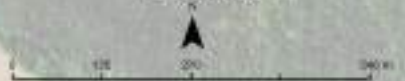


Favrieux



-  Mairie
-  Gare
-  PLHi 2018-2023
-  Permis autorisés avant le 31/12/2017
-  Périmètre d'étude
-  PPRT
-  Périmètre d'intérêt communautaire
-  Secteur TVA taux réduit 300m
-  Limite communale

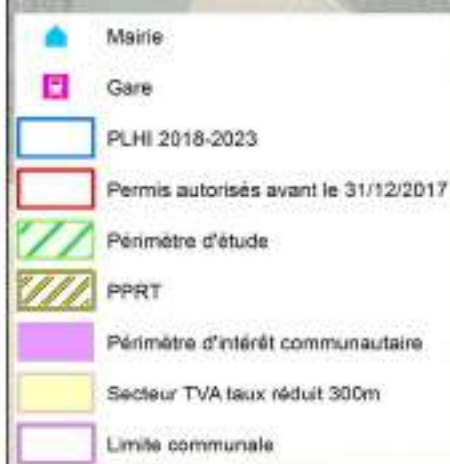
Source : BD Ortho IGN 2014 / Cadastre DGFIP 2016
 Réalisation : SIC-BG / DRS&C
 Ref : 18_08_03_BG_28
 Date : 08/2018



PLHi 2018 - 2023



Flacourt



Sources: BD Ortho IGN 2014 / Cadastre DGFIP 2016
Réalisation: SIG'ENG / GPS&O
Ref: 18-08-03_BG-29
Date: 08/2018



PLHi 2018 - 2023

Fontenay-Mauvoisin



- Mairie
- Gare
- PLHi 2018-2023
- Permis autorisés avant le 31/12/2017
- Périmètre d'étude
- PPRT
- Périmètre d'intérêt communautaire
- Secteur TVA taux réduit 300m
- Limite communale

Sources: BD Ortho IGN 2014 / Cadastre DGFIP 2016
Réalisation: SIG-BG / GPS&O
Réf: 18-08-03_BG-23
Date: 08/2018



PLHi 2018 - 2023

Fontenay-Saint-Père



- Mairie
- Gare
- PLHi 2018-2023
- Permis autorisés avant le 31/12/2017
- Périmètre d'étude
- PPRT
- Périmètre d'intérêt communautaire
- Secteur TVA taux réduit 300m
- Limite communale

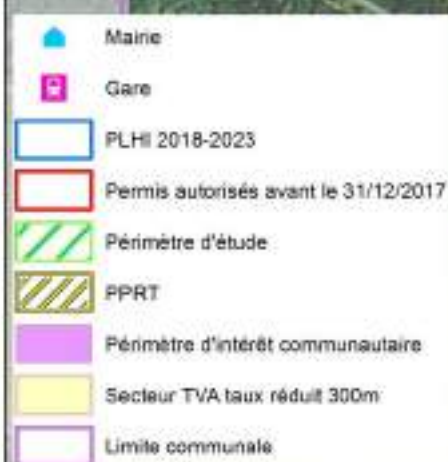
Sources : BD Ortho IGN 2014 / Cadastre DGFIS 2016
Réalisation : SIG-BG / GPS&O
Ref : 18-08-03_BG-33
Date : 08/2018



PLHi 2018 - 2023



Gaillon-sur-Montcient



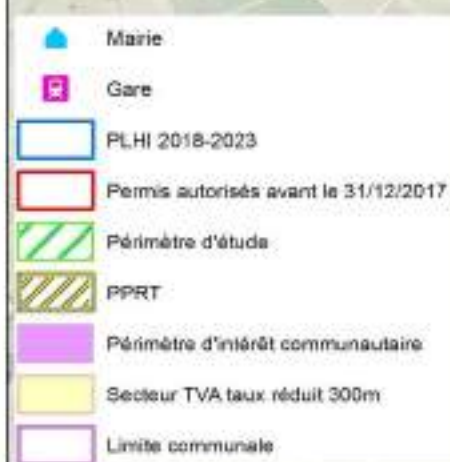
Sources : BD Ortho IGN 2014 / Cassegrain DGFIP 2016
Réalisation : SIC-BG / GRS&O
Ref : 18-08-03_BG-24
Date : 08/2018



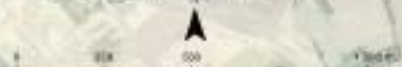
PLHi 2018 - 2023



Goussonville



Sources: BD Ortho IGN 2014 / Cadastre DGRF 2018
Réalisation: SIG-BG / GPS&O
Ref: 18-08-03_BG-39
Date: 08/2018



PLHi 2018 - 2023



Guernes



Sources : BD Carthage IGN 2014 / Cassebois DGF 2016
Délimitation : S.C. G. M. B. S. L. O.
RAT 19 03 03 RC 26
03/10/2018

PLHi 2018 - 2023



Guitrancourt



- Mairie
- Gare
- PLHi 2018-2023
- Permis autorisés avant le 31/12/2017
- Périmètre d'étude
- PPRT
- Périmètre d'intérêt communautaire
- Secteur TVA taux réduit 300m
- Limite communale

Sources : BD Ortho IGN 2014 / Cadastre DGFiP 2016
Réalisation : SIG-BG / GPS&O
Ref : 18-03-BG-29
Date : 08/2018

PLHi 2018 - 2023



Hargeville



- Mairie
- Gare
- PLHi 2018-2023
- Permis autorisés avant le 31/12/2017
- Périmètre d'étude
- PPRT
- Périmètre d'intérêt communautaire
- Secteur TVA taux réduit 300m
- Limite communale

Sources : BD Ortho IGN 2014 / Cadastre DGPR 2016
Réalisation : SIC-BG / GPS&O
Réf : 18-08-03 - BG-31
Date : 08/2018



PLHi 2018 - 2023



Jambville

- Mairie
- Gare
- PLHi 2018-2023
- Permis autorisés avant le 31/12/2017
- Périmètre d'étude
- PPRT
- Périmètre d'intérêt communautaire
- Secteur TVA taux réduit 300m
- Limite communale

Sources : BD Cartho IGN 2014 / Cassegrain DGFiP 2016
Réalisation : SIC-BGY OPS&O
Ref : 18-08-03/BG-33
Date : 08/2018



PLHi 2018 - 2023



Jouy-Mauvoisin



- Mairie
- Gare
- PLHi 2018-2023
- Permis autorisés avant le 31/12/2017
- Périmètre d'étude
- PPRT
- Périmètre d'intérêt communautaire
- Secteur TVA taux réduit 300m
- Limite communale

Sources : BD Ortho IGN 2014 / Sédessa DGF 2016
Réalisation : SIC 2018
Ref : 1800018604
Date : 03/2018

PLHi 2018 - 2023



Jumeauville



- Mairie
- Gare
- PLHi 2018-2023
- Permis autorisés avant le 31/12/2017
- Périmètre d'étude
- PPRT
- Périmètre d'intérêt communautaire
- Secteur TVA taux réduit 300m
- Limite communale

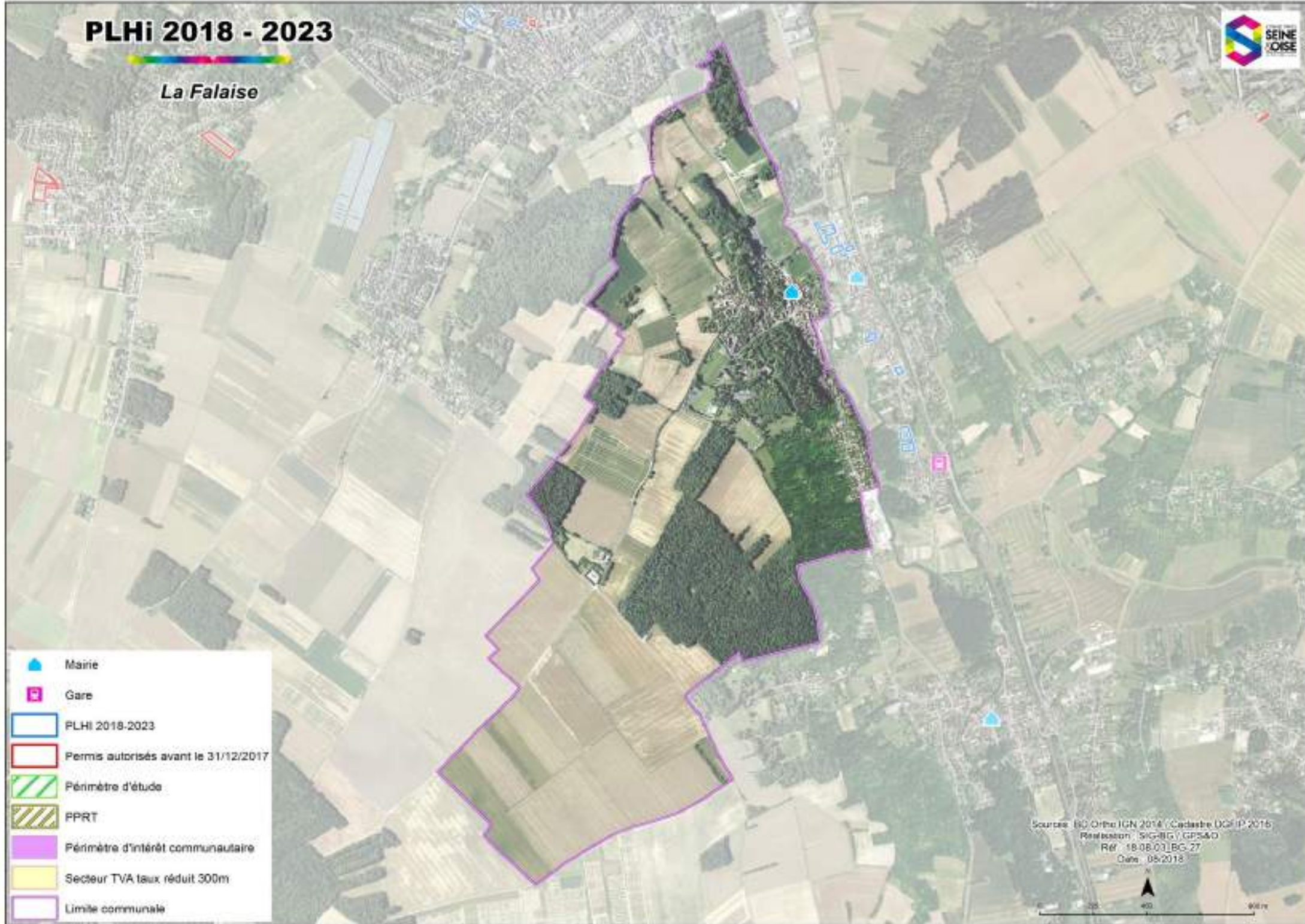
Sources : BD Ortho IGN 2014 ; Cadastre DGFIP 2018
Réalisation : SIG-BG / GPS&O
Ref : 18-08-03_BG-35
Date : 08/2018



PLHi 2018 - 2023



La Falaise



Mairie



Gare



PLHi 2018-2023



Permis autorisés avant le 31/12/2017



Périmètre d'étude



PPRT



Périmètre d'intérêt communautaire



Secteur TVA taux réduit 300m



Limite communale

Sources : BD Ortho IGN 2014 / Cadastre DGFIP 2016
Réalisation : SIG-BIG / GPS&O
Réf : 18-08-03_BG-27
Date : 05/2018



PLHi 2018 - 2023



Lainville-en-Vexin



-  Mairie
-  Gare
-  PLHi 2018-2023
-  Permis autorisés avant le 31/12/2017
-  Périmètre d'étude
-  PPRT
-  Périmètre d'intérêt communautaire
-  Secteur TVA taux réduit 300m
-  Limite communale

Sources : BD Ortho IGN 2014 ; Cadastre DGFIP 2016
Réalisation : SIC-BG / GPS&O
Ref : 18-08-03_BG-37
Date : 08/2018



PLHi 2018 - 2023



Le Tertre-Saint-Denis



- Mairie
- Gare
- PLHi 2018-2023
- Permis autorisés avant le 31/12/2017
- Périmètre d'étude
- PPRT
- Périmètre d'intérêt communautaire
- Secteur TVA taux réduit 300m
- Limite communale

Sources : BD Ortho IGN 2014 / Cadastre DGFIP 2016
Réalisation : SIG-BG / GPS&O
Réf : 18-08-03-BG-82
Date : 08/2018



PLHi 2018 - 2023



Méricourt



- Mairie
- Gare
- PLHi 2018-2023
- Permis autorisés avant le 31/12/2017
- Périmètre d'étude
- PPRT
- Périmètre d'intérêt communautaire
- Secteur TVA taux réduit 300m
- Limite communale

Sources: BD Ortho IGN 2014 / Cadastre DSHIP 2016
Réalisation: SGG-BG / GRS&O
Rf: 18-08-03_BG_57
Date: 08/2018



PLHi 2018 - 2023

Montalet-le-Bois

- Mairie
- Gare
- PLHi 2018-2023
- Permis autorisés avant le 31/12/2017
- Périmètre d'étude
- PPRT
- Périmètre d'intérêt communautaire
- Secteur TVA taux réduit 300m
- Limite communale

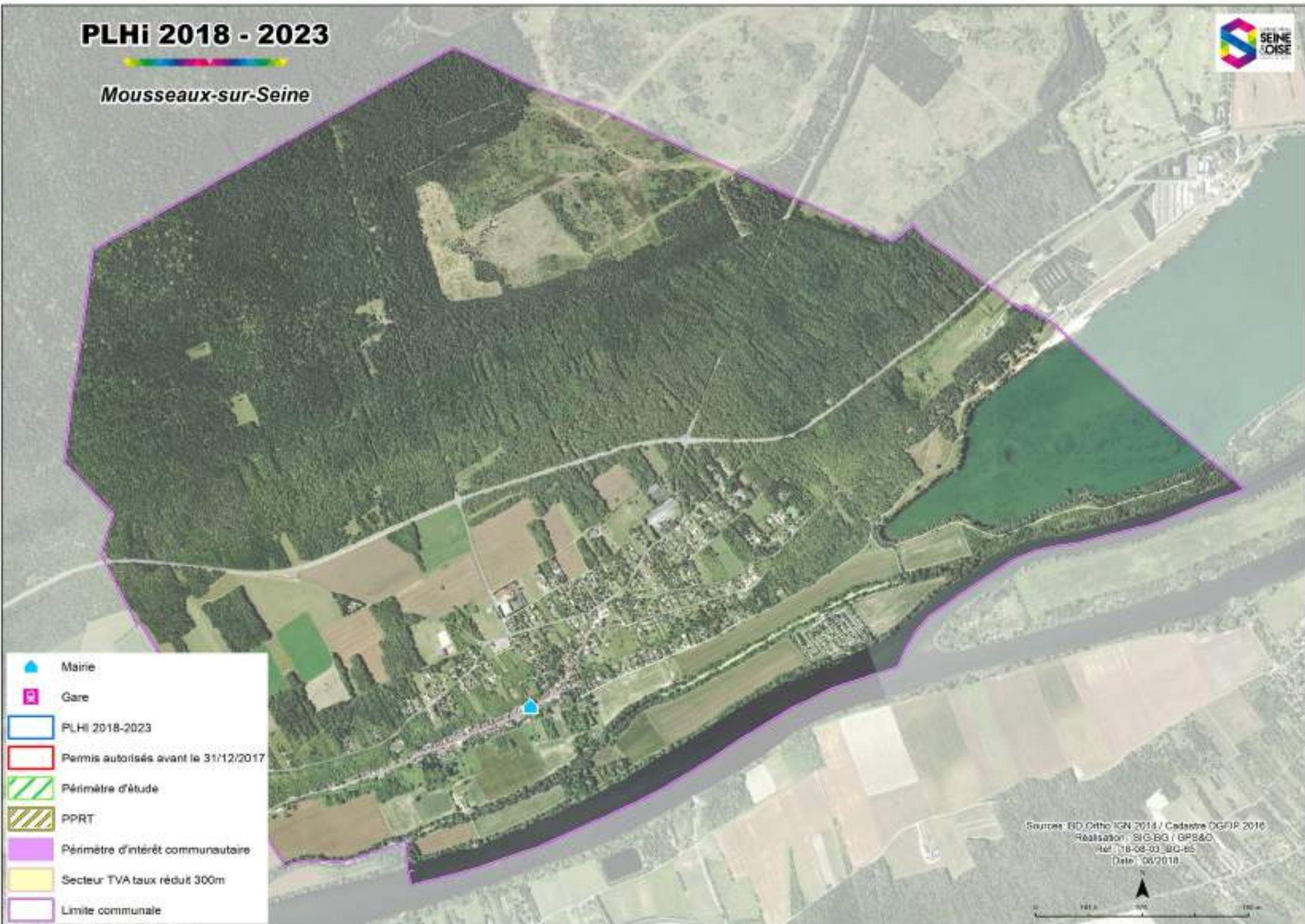
Sources : BD Carthage IGN 2014 / Cadastre DGFIP 2016
Réalisation : SIC-BO / GPS&O
Ref : 18-03-BG-03
Date : 08/2018



PLHi 2018 - 2023



Mousseaux-sur-Seine



-  Mairie
-  Gare
-  PLHi 2018-2023
-  Permis autorisés avant le 31/12/2017
-  Périmètre d'étude
-  PPRT
-  Périmètre d'intérêt communautaire
-  Secteur TVA taux réduit 300m
-  Limite communale

Source: BD Ortho IGN 2014 / Cadastre OGFIR 2016
Réalisation: SIG-BG / GPS&O
Ref: 18-08-03_BQ-BS
Date: 06/2018



PLHi 2018 - 2023

Nézel



- Mairie
- Gare
- PLHi 2018-2023
- Permis autorisés avant le 31/12/2017
- Périmètre d'étude
- PPRT
- Périmètre d'intérêt communautaire
- Secteur TVA taux réduit 300m
- Limite communale

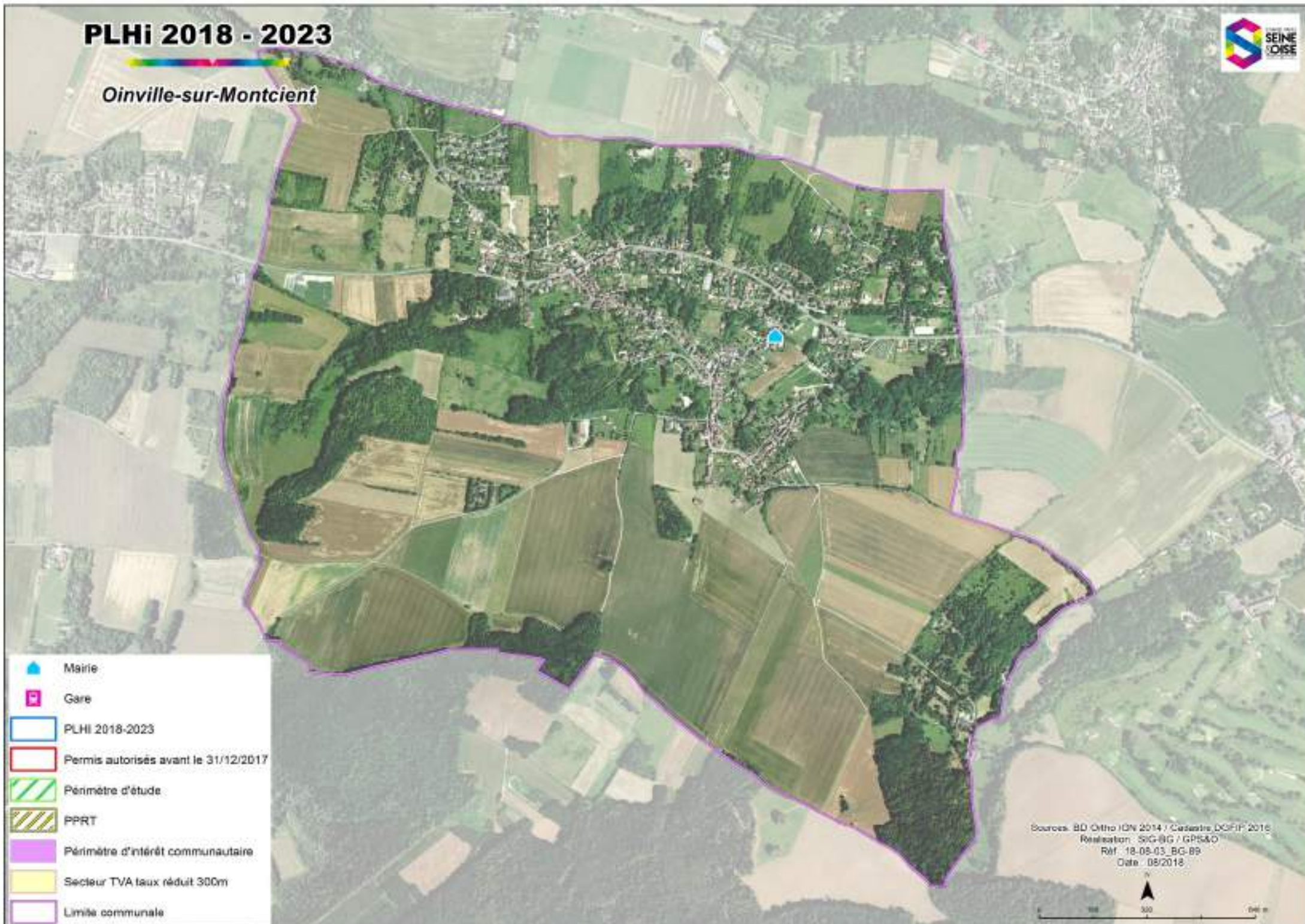
Sources : BD Ortho IGN 2014 / Cadastre DGFiP 2016
Réalisation : SIG-BG / GPS&O
Mise à jour : 18-08-23 / BG-50
Date : 08/2019



PLHi 2018 - 2023



Oinville-sur-Montcient



- Mairie
- Gare
- PLHi 2018-2023
- Permis autorisés avant le 31/12/2017
- Périmètre d'étude
- PPRT
- Périmètre d'intérêt communautaire
- Secteur TVA taux réduit 300m
- Limite communale

Sources: BD Carthage IGN 2014 / Cadastre DGFIP 2016
Réalisation: Sog-BG / GPS&O
Rf: 18-05-03_BG-BP
Date: 08/2018



PLHi 2018 - 2023



Perdreauville

-  Mairie
-  Gare
-  PLHi 2018-2023
-  Permis autorisés avant le 31/12/2017
-  Périmètre d'étude
-  PPRT
-  Périmètre d'intérêt communautaire
-  Secteur TVA taux réduit 300m
-  Limite communale

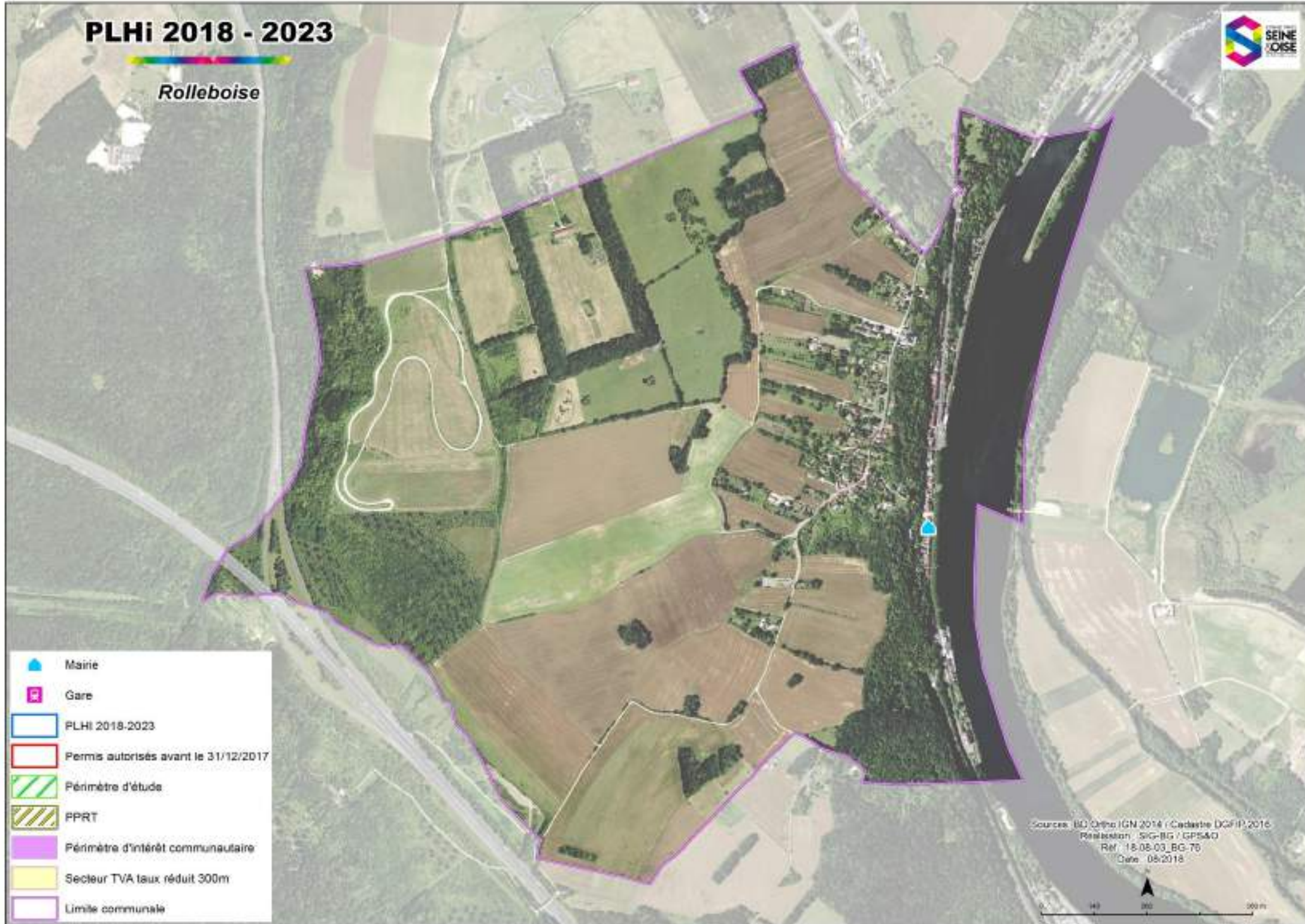
Sources: BD Ortho IGN 2014 / Cadastre GDFP 2016
Réalisation: SIG-BG / GRS&O
Ref: 18-08-03_BG-59
Date: 08/2018



PLHi 2018 - 2023



Rolleboise



- Mairie
- Gare
- PLHi 2018-2023
- Permis autorisés avant le 31/12/2017
- Périmètre d'étude
- PPRT
- Périmètre d'intérêt communautaire
- Secteur TVA taux réduit 300m
- Limite communale

Sources : BD Carthage / IGN 2014 / Cadastre DGFIP 2016
Réalisation : SIG-BG / GPS&O
Ref : 18-05-03_BG-75
Date : 05/2018



PLHi 2018 - 2023



Sailly

-  Mairie
-  Gare
-  PLHi 2018-2023
-  Permis autorisés avant le 31/12/2017
-  Périmètre d'étude
-  PPRT
-  Périmètre d'intérêt communautaire
-  Secteur TVA taux réduit 300m
-  Limite communale

Sources : BD Ortho IGN 2014 / Cadastre DOFIP 2016
Réalisation : SIC-BG / GPS&O
Ref : 18-08-03-BG-73
Date : 08/2018



PLHi 2018 - 2023

Saint-Martin-la-Garenne



Mairie



Gare



PLHi 2018-2023



Permis autorisés avant le 31/12/2017



Périmètre d'étude



PPRT



Périmètre d'intérêt communautaire



Secteur TVA taux réduit 300m



Limite communale

Sources : BD Ortho IGN 2014 / Cadastre DGFIP 2015
Réalisation : SIG-BG / GP5&O
RM : 18-05-03_BG-80
Date : 05/2018



PLHi 2018 - 2023



Soindres

- Mairie
- Gare
- PLHi 2018-2023
- Permis autorisés avant le 31/12/2017
- Périmètre d'étude
- PPRT
- Périmètre d'intérêt communautaire
- Secteur TVA taux réduit 300m
- Limite communale

Sources : BD Ortho IGN 2014 ; Cadastre, DGFiP 2016
Réalisation : SIC-BG Y.G.P.S&O
Ref : 18-08-03-BG-01
Date : 08/2018



PLHi 2018 - 2023



Tessancourt-sur-Aubette

-  Mairie
-  Gare
-  PLHi 2018-2023
-  Permis autorisés avant le 31/12/2017
-  Périmètre d'étude
-  PPRT
-  Périmètre d'intérêt communautaire
-  Secteur TVA taux réduit 300m
-  Limite communale

Sources : BD Ortho IGN 2014 / Cadastre GDFP 2016
Réalisation : SG-BG / GPS&O
N° : 18-06-03 - BG-64
Date : 08/2018



PLHi 2018 - 2023

Vert

-  Mairie
-  Gare
-  PLHi 2018-2023
-  Permis autorisés avant le 31/12/2017
-  Périmètre d'étude
-  PPRT
-  Périmètre d'intérêt communautaire
-  Secteur TVA taux réduit 300m
-  Limite communale

Sources: BD Ortho IGN 2014 / Casastre DOFIP 2016
Réalisation: SIG-BG/GRS&O
Réf: 18-05-03/BG/93
Date: 08/2018



PLHi

PROGRAMME LOCAL
DE L'HABITAT
INTERCOMMUNAL

Construire ensemble
Grand Paris Seine & Oise



Monographies communales

Conflans Saint Honorine

Conflans-Sainte-Honorine

Chiffres clés



35 213 habitants
en 2013



289 logements par
an construits entre
2009 et 2014



3 112 logements
sociaux au 1^{er}
janvier 2016



21,51% de
logements sociaux
au 1^{er} janvier 2016
(21,17% selon
PRLS 2016)
Taux SRU au
01/01/17 :
22.31%

• Les enjeux et ambitions en matière d'habitat

1. Assurer un développement équilibré de la commune, cohérent avec le projet de territoire de GPS&O

- Modérer la construction neuve au cours du PLHi, après une production abondante entre 2009 et 2014 (1 734 logements mis en chantier) à absorber par le marché.
- Autoriser, en secteur de projets, environ **1075 logements** à horizon 2023 (13 projets identifiés) pour répondre aux besoins des ménages, tout en prenant en compte les contraintes concernant l'urbanisation de la commune (PPRI, PPRNMT, plateau avec un dénivelé important, présence d'un site Seveso, problématique de gestion des eaux pluviales, dépollution...).
- En articulation avec le PLUi, prévoir et financer les équipements induits par un développement résidentiel important (notamment les écoles) et veiller à proposer une offre en transports en communs suffisante.
- En lien avec la Communauté Urbaine GPS&O, identifier une stratégie à long terme permettant de mobiliser (peu de disponibilités foncières sur la commune, mais un potentiel important en renouvellement urbain) et maîtriser le foncier en termes de coût.

2. Contribuer aux parcours résidentiels en proposant une offre adaptée aux ménages aux revenus intermédiaires

- La Ville est caractérisée par une forte dominante d'habitat individuel (54.7% de maisons) et un fort taux de propriétaire occupant (61.9%) ; ces deux indicateurs montrent le besoin d'un rééquilibrage, notamment vers une offre en direction des jeunes ménages en début de parcours professionnel.
- Pour répondre à ces ménages, produire 23 logements en accession sociale pour permettre l'accueil de ménages primo-accédants aux ressources intermédiaires.
- Compte tenu de la faible rotation dans le parc social et de l'écart important entre le locatif libre et le locatif social d'une part et entre le locatif social et le coût de l'accession à la propriété (en dépit de taux d'intérêt bas) d'autre part, des produits de type locatif intermédiaire et accession sociale à la propriété peuvent permettre de fluidifier le parc locatif social. Dans ce cadre, identifier les éventuels besoins d'une offre locative intermédiaire (type SNI) en préalable de tout projet de développement.

3. Répondre aux objectifs de rattrapage en matière de logements sociaux pour atteindre un taux de 25 % à horizon 2025

- A ce jour, 505 logements manquent pour atteindre l'objectif de 25% de logements sociaux en 2025. L'obligation triennale 2017-2019 est égale à 166 logements. En revanche, celle relative à la période 2020-2022 n'est pas encore connue : elle sera fonction des mises en service de logements sociaux sur la période

- 2 -

2016-2018, estimée pour la commune à 100 logements et de l'évolution des résidences principales. Néanmoins, il est fixé un objectif d'autorisation de 393 logements locatifs sociaux sur la durée du PLHI, pour s'inscrire dans l'objectif de rattrapage à horizon 2025.

- A ce jour, **les projets identifiés totalisent 393 nouveaux logements sociaux**, soit près de 37% de la production globale de logements à venir.
- Etre attentif et engager les discussions avec les bailleurs concernant la vente de patrimoine social.
- Produire a minima 30% de PLA-I pour contribuer à renforcer l'offre à bas loyer pour permettre le logement des ménages modestes.
- Produire au maximum 30% de PLS, en travaillant en collaboration étroite avec les bailleurs sociaux sur les localisations des programmes et les typologies et surface des PLS.
- Accompagner la commune dans ses discussions avec le bailleur Emmaüs Habitat concernant la gestion et le devenir de son parc de logement.
- Poursuivre les actions de soutien à la production de logement social de qualité, pouvant se traduire par un dispositif de surcharges foncières.

4. Prévenir la dévalorisation du parc privé, renforcer son amélioration et lutter contre l'habitat indigne

- Difficultés d'identification des besoins dans le parc privé.
- Anticiper la mise en service des programmes d'accession et sensibiliser les futurs acquéreurs aux droits et devoirs des copropriétaires.
- Poursuivre la mise en œuvre d'actions visant la rénovation énergétique du parc privé, comme le programme « Habiter Mieux ».
- Participer aux réflexions concernant les problématiques d'habitat indigne et d'adaptation du parc privé au vieillissement.

5. Contribuer aux réponses aux besoins spécifiques en logements

- La Ville compte :
 - o Un foyer de travailleurs migrants (120 chambres) et un CADA (60 chambres),
 - o Une résidence sociale (64 places) gérée par le CCAS,
 - o Un accueil pour les victimes de violences conjugales (4 places/FLORA),
 - o Un CHRS géré par l'association ACR 34 places + 8 places dans le diffus,
- Une résidence senior de 80 places, sur le site Otelo Central Park, a été livrée en 2017,
- L'hôtel F1 a été transformé en foyer ADOMA 115 (situé en zone commerciale) d'une capacité de 136 chambres, en juillet 2017.
- Possibilité d'extension de quelques places sur l'emprise de l'aire d'accueil des gens du voyage. Mais elle est éloignée du centre-ville et pèse sur une seule école de Conflans.

- Des terrains privés sont occupés avec l'accord ou non des propriétaires (Justice, Bournouviers). Installation d'une cinquantaine de ménages gens du voyage, soit une centaine de personnes, avec des constructions illégales que la commune ne parvient pas à empêcher.
- 2 MOUS ont été réalisées par la commune, l'une avec une association spécialisée du 95, l'autre par SOLIHA, mais sans aboutir à une solution. Néanmoins la commune conserve son souhait de faire un projet pour de la sédentarisation, en plus d'un projet de logements global. Les services de l'Etat ont été interpellés ainsi que des promoteurs et des bailleurs (Résidences Yvelines Essonne).
- Le nouveau PLHi s'attachera donc à accompagner la commune dans l'organisation de réponses adaptées au sujet de la sédentarisation des gens du voyage : accompagnement par une Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale, création de terrains familiaux, habitat adapté.

• **Les opérations en cours – Pré PLHi (autorisation délivrée avant 2018)**

Référence projet	Nom de l'opération	Adresse	Secteur à enjeu communautaire	Nombre de logements	Dont sociaux	Dont publics spécifiques	Opérateur	ADS	DROC
1227	Jardins du Prieuré	164 Rue Pasteur		66	20		Domaxis	Mars 2017	
TOTAL PRE-PLHi				66	100				

En outre, la résidence service senior de 80 places sur le site Otelo, Central Park, a été livrée en 2017.

- **Les opérations prévues ou programmées à échéance 2023 (autorisation délivrée entre 2018 et 2023)**

Référence projet	Nom de l'opération	Adresse	Secteur à enjeu communautaire	Nombre de logements	Dont sociaux	Dont publics spécifiques	Opérateur	ADS envisagée	DROC envisagée	Période du PLH
1224	Coteaux de Seine	79 Avenue de Bellevue		64	41		Domaxis	2018	2019	2018-2020
1230	19 Le Guen	19 Rue Pierre Le Guen		23	23		Domaxis	2018	2019	2018-2020
1226	83 Carnot	83 Avenue Carnot		63	21			2018	2019	2018-2020
214	47 Clement	47 Rue Désire Clement		110	33		Atland	2018	2019	2018-2020
1225	Gymnase	1 Avenue Foch		54	16			2018	2019	2018-2020
219	15 Le Guen	15 Rue Pierre Le Guen		40	12			2020	2021	2020-2023
1123 et 2088	Paul Brard	1,15 Avenue Paul Brard		136	65		Les Résidences	2020	2021	2020-2023
1222	70 Carnot	70 Boulevard Carnot		150	45			2021	2022	2021-2023
1228	Bords de Seine	37 Quai de la République		80	24			2021	2022	2021-2023
1675	Paul Brard hors site	Rue Traversière		50	20		Les Résidences	2023	2024	2021-2023
218	Justice	Rue de la Justice		200	60	√ Gens du voyage		2023	2024	2021-2023
1546	Hôtel de ville	Rue Maurice Berteaux		60	20			2023	2024	2021-2023
1547	10 Repos	10 Rue du Repos		45	13			2023	2024	2021-2023
TOTAL PLHi				1075	393					

- **Cartographie des projets**

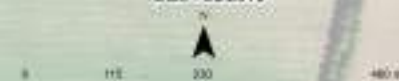
PLHi 2018 - 2023



Conflans-Sainte-Honorine (Ouest Mairie)

- Mairie
- Gare
- PLHi 2018-2023
- Permis autorisés avant le 31/12/2017
- Périmètre d'étude
- PPRT
- Périmètre d'intérêt communautaire
- Secteur TVA taux réduit 300m
- Limite communale

Sources: BD Ortho IGN 2014 / Cadastre DORP 2016
Réalisation: SIG-BG / GPS&O
Réf: 18-05-03_BG-14
Date: 05/2018



PLHi 2018 - 2023



Conflans-Sainte-Honorine (Est Mairie)

- Mairie
- Gare
- PLHi 2018-2023
- Permis autorisés avant le 31/12/2017
- Périmètre d'étude
- PPRT
- Périmètre d'intérêt communautaire
- Secteur TVA taux réduit 300m
- Limite communale

Sources : BD Ortho IGN 2014 ; Cadastre DGFIP 2016
Réalisation : SIG-BG / GPS&O
Ref : 18-08-03_BG-13
Date : 08/2018



PLHi

PROGRAMME LOCAL
DE L'HABITAT
INTERCOMMUNAL

Construire ensemble
Grand Paris Seine & Oise



Monographies communales

Ecquevilly

CODRA[©]



Chiffres clés



4 031 habitants
en 2013



56 logements par
an construits entre
2009 et 2014



419 logements
sociaux au 1^{er}
janvier 2016



26,19% de
logements sociaux
au 1^{er} janvier 2016
(23,56% selon le
RPLS 2016)
Taux SRU au
01/01/17 :
26.29%

• Les enjeux et ambitions en matière d'habitat

1. Assurer un développement équilibré de la commune, cohérent avec le projet de territoire de GPS&O

- Autoriser, en secteur de projets, environ **306 logements** à horizon 2023 (4 projets identifiés).
- Dans le cadre du PLUi, **mettre en place des outils (périmètres de sursis à statuer ou autres)** pour limiter la construction neuve en diffus, de nature à ne pas accroître la pression sur les équipements (réseaux, transports, scolaires...) de la commune.
- En articulation avec le PLUi, prévoir et financer les équipements induits par un développement résidentiel important et veiller à proposer une offre en transports en communs suffisante. En outre, l'équipe municipale souhaite améliorer le réseau de transport en commun pour limiter l'utilisation de la voiture et désengorger les routes. Un dossier sur la ligne 13 a été déposé au STIF en décembre 2015, relancé début 2017 avec le soutien de la Communauté Urbaine.
- L'équipe municipale en place a pour objectif de ne pas dépasser les 5 000 habitants.

2. Contribuer aux parcours résidentiels en proposant une offre adaptée aux ménages aux revenus intermédiaires

- Produire potentiellement 43 logements en accession sociale ou maîtrisée pour permettre l'accueil de ménages primo-accédants aux ressources intermédiaires, en s'appuyant sur la production en secteur de TVA réduite.
- Identifier les éventuels besoins d'une offre locative intermédiaire (type SNI) en préalable de tout projet de développement.



3. Produire plus de 30% de la construction neuve en logement social

- Avec 26,19% de logements locatifs sociaux au 1er janvier 2016, Ecquevilly respecte les obligations de la loi SRU. Néanmoins, au regard de la dynamique privée de construction sur la commune et des besoins en logement social non satisfaits, le maintien d'une dynamique de production en logement social, à hauteur de 30% de la construction neuve est nécessaire.
- À ce jour, **les projets identifiés totalisent 109 nouveaux logements sociaux**, soit près de 36% de la production globale de logements à venir.

4. Prévenir la dévalorisation du parc privé, renforcer son amélioration et lutter contre l'habitat indigne

- La commune n'a pas connaissance de copropriétés dégradées ou de logements insalubres.

- Assurer un suivi des copropriétés potentiellement dégradées ou qui risquent de le devenir, anciennes ou récentes.
- Anticiper la mise en service des programmes d'accession et sensibiliser les futurs acquéreurs aux droits et devoirs des copropriétaires.
- Poursuivre la mise en œuvre d'actions visant la rénovation énergétique du parc privé, comme le programme « Habiter Mieux ».
- Participer aux réflexions concernant les problématiques d'habitat indigne et d'adaptation du parc privé au vieillissement.

5. Contribuer aux réponses aux besoins spécifiques en logements

- Un foyer de vie : maison d'accueil spécialisé pour handicap lourd (Handi Val de Seine qui gère).
- La commune possède 10 logements communaux qu'elle gère.
- Le dispositif Campus Vert à Ecquevilly fonctionne bien. Ce dispositif réhabilite d'anciens corps de ferme et les met ensuite à la location d'étudiants. Malgré le positionnement rural de ces logements, l'absence de transports en commun ne constitue pas une difficulté pour les étudiants, la plupart étant véhiculés.
- La commune compte contribuer aux réponses aux besoins spécifiques en impulsant la création d'une résidence intergénérationnelle comportant environ 40 logements, dont 40 sociaux.

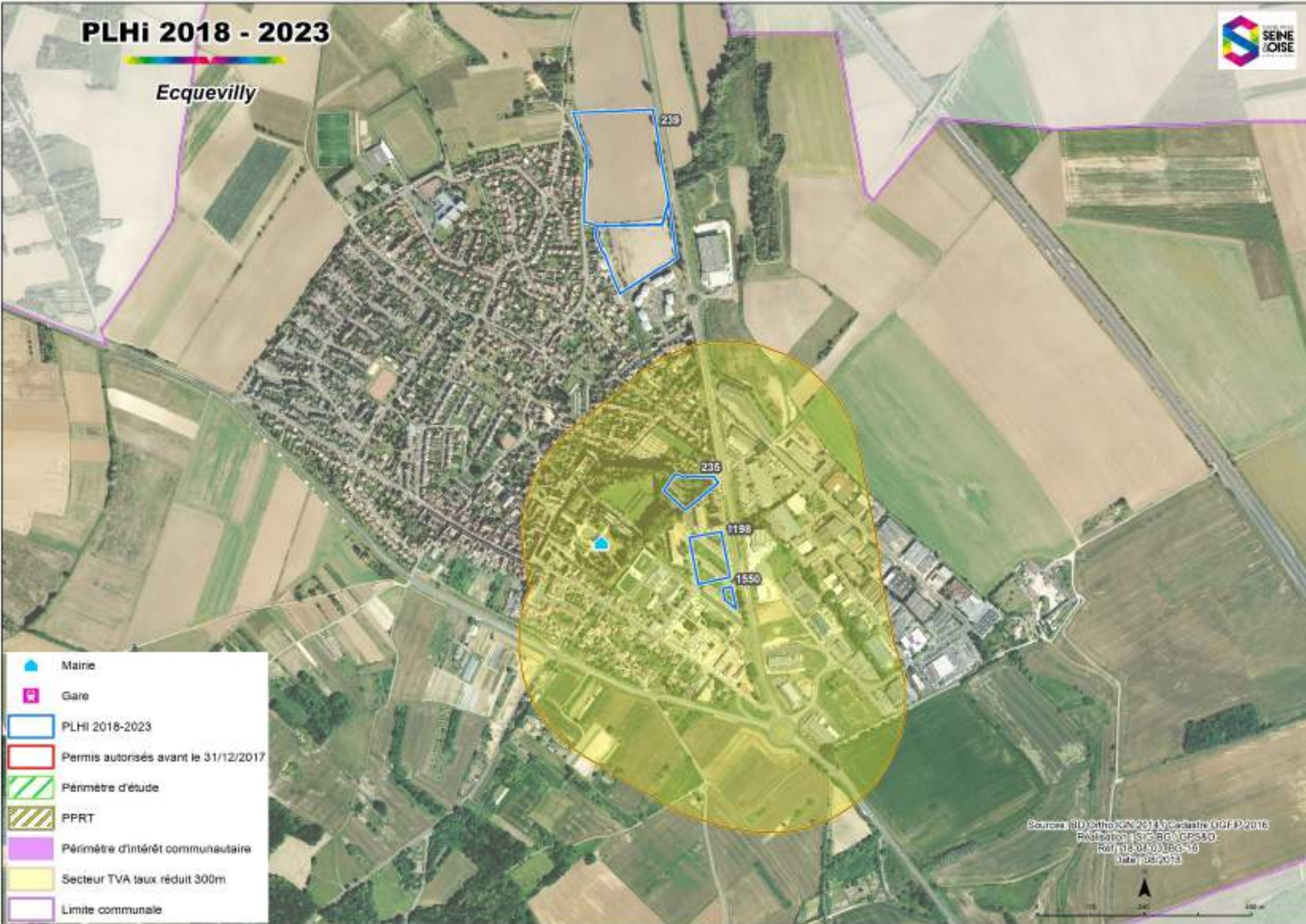
- **Aucun projet autorisé en 2017**
- **Les opérations prévues ou programmées à échéance 2023 (autorisation délivrée entre 2018 et 2023)**

Référence projet	Nom de l'opération	Adresse	Secteur à enjeu communautaire	Nombre de logements	Dont sociaux	Dont publics spécifiques	Opérateur	ADS envisagée	DROC envisagée	Période du PLH
1550	Roussieres 1	Rue des Roussières		4	4		Domaxis	2018	2019	2018-2020
1198	Roussieres 2	Rue des Roussières		43	0		Erigère	2019	2020	2018-2020
239	OAP Secteur Nord-Est	Rue Saint-Antoine		219	65		Linkcity / EPAMSA	2019	2020	2018-2020
235	Institut Marie Curie	10 Rue du Parc		40	40			2021	2022	2021-2023
TOTAL PLHi				306	109					

- **Cartographie des projets**

PLHi 2018 - 2023

Ecquevilly



- Mairie
- Gare
- PLHi 2018-2023
- Permis autorisés avant le 31/12/2017
- Périmètre d'étude
- PPRT
- Périmètre d'intérêt communautaire
- Secteur TVA taux réduit 300m
- Limite communale

Sources: BD Ortho IGN 2014, Cadastre DGF 2016
Réalisation: SIC-BG/GRS&O
Réf: 18-04-03183-16
Date: 08/2018

PLHi

PROGRAMME LOCAL
DE L'HABITAT
INTERCOMMUNAL

Construire ensemble
Grand Paris Seine & Oise



Monographies communales

Epône

Chiffres clés



6 462 habitants
en 2013



25 logements par
an construits entre
2009 et 2014



450 logements
sociaux au 1^{er}
janvier 2016



17,63% de
logements sociaux
au 1^{er} janvier 2016
(15,52% selon le
RPLS 2016)
Taux SRU au
01/01/17 :
17.51%

• Les enjeux et ambitions en matière d'habitat

1. Assurer un développement équilibré de la commune, cohérent avec le projet de territoire de GPS&O

- Autoriser, en secteur de projets, environ **422 logements** minimum à horizon 2023 (4 projets identifiés).
- Dans le cadre du PLUI, **mettre en place des outils (périmètres de sursis à statuer ou autres)** pour limiter la construction neuve en diffus, de nature à ne pas accroître la pression sur les équipements (réseaux, transports, scolaires...) de la commune.
- En articulation avec le PLUi, prévoir et financer les équipements induits par un développement résidentiel important et veiller à proposer une offre en transports en commun suffisante.
- En lien avec la Communauté Urbaine GPS&O, identifier une stratégie à long terme permettant de mobiliser et maîtriser le foncier.

2. Agir pour un parc social attractif et une mixité sociale renforcée

- Répondre aux objectifs de rattrapage en matière de logements sociaux pour atteindre un taux de 25 % à horizon 2025.
- A ce jour, 188 logements manquent pour atteindre l'objectif de 25% de logements sociaux en 2025. L'obligation triennale 2017-2019 est égale à 62 logements. En revanche, celle relative à la période 2020-2022 n'est pas encore connue : elle sera fonction des mises en service de logements sociaux sur la période 2016-2018, estimée pour la commune à 43 logements et de l'évolution des résidences principales. Néanmoins, il est fixé un objectif d'autorisation de 143 Logements locatifs sociaux sur la durée du PLHI, pour s'inscrire dans l'objectif de rattrapage à horizon 2025.
- A ce jour, **les projets identifiés totalisent 221 nouveaux logements sociaux**, soit 52% de la production globale de logements à venir.
- Produire a minima 30% de PLA-I pour contribuer à renforcer l'offre à bas loyer pour permettre le logement des ménages modestes, en cohérence avec les futurs objectifs de la Convention Intercommunale d'Attribution.
- Produire au maximum 30% de PLS, en travaillant en collaboration étroite avec les bailleurs sociaux sur les localisations des programmes et les typologies et surface des PLS.
- Accompagner le projet de renouvellement du parc de logements sociaux Coopération et Famille.

3. Prévenir la dévalorisation du parc privé, renforcer son amélioration et lutter contre l'habitat indigne

- Poursuivre la mise en œuvre d'actions visant la rénovation énergétique du parc privé, comme le programme « Habiter Mieux ».
- Participer aux réflexions concernant les problématiques d'habitat indigne et d'adaptation du parc privé au vieillissement.
- Réflexions en cours sur la définition d'un périmètre et d'un programme d'action pour accompagner et encourager les propriétaires à entretenir leur patrimoine, notamment dans le secteur du centre-bourg en perte de dynamisme.

4. Contribuer aux réponses aux besoins spécifiques en logements

- Identifier les situations de sédentarisation des Gens du Voyage et recenser les familles afin d'élaborer un diagnostic permettant de construire les actions à envisager sur la commune.

• *Les opérations en cours – Pré PLHi (autorisation délivrée avant 2018)*

Référence projet	Nom de l'opération	Adresse	Secteur à enjeu communautaire	Nombre de logements	Dont sociaux	Dont publics spécifiques	Opérateur	ADS	DROC
1335 - 1336	Sergent 1 et 2	Avenue Professeur Emile Sergent		37	37		I3F	2017	2018
241	54 Vert	54-56 Chemin Vert		2				2017	2018
1471	Tournoy	Allée Tournoy		8			Cabinet Villain	2017	2018
1945	2 De Gaulle	2 Rue Charles de Gaulle		5			SCI Sian	2017	2018
1877	Christine Foch 2	7 Rue Christine Foch		9			Foncier Experts	2017	2018
TOTAL PRE-PLHi				61	37				

Par ailleurs, 6 logements sociaux financés sur la période triennale 2014-2016 ont été reportés à la période triennale 2017-2019.

- **Les opérations prévues ou programmées à échéance 2023 (autorisation délivrée entre 2018 et 2023)**

Référence projet	Nom de l'opération	Adresse	Secteur à enjeu communautaire	Nombre de logements	Dont sociaux	Dont publics spécifiques	Opérateur	ADS envisagé	DROC envisagée	Période du PLH
1334	Compagnons du Devoir	Les Corvées		120	60		Pichet	2021	2022	2021-2023
1327 - 262	Centre-Ville 1 & 2	Rue de la Brèche et Rue Charles de Gaulle		132	66		Cogedim	2018	2020	2018-2020
2653	Quartier Gare 1	Avenue de la gare	√	150	75			2021	2022	2021-2023
1333	Pizzeria Quichenotte	2 Rue Porte de la Ville		20	20			2023	2024	2021-2023
TOTAL PLHi				422	221					

- **Cartographie des projets**

PLHi 2018 - 2023



Epône (Sud)

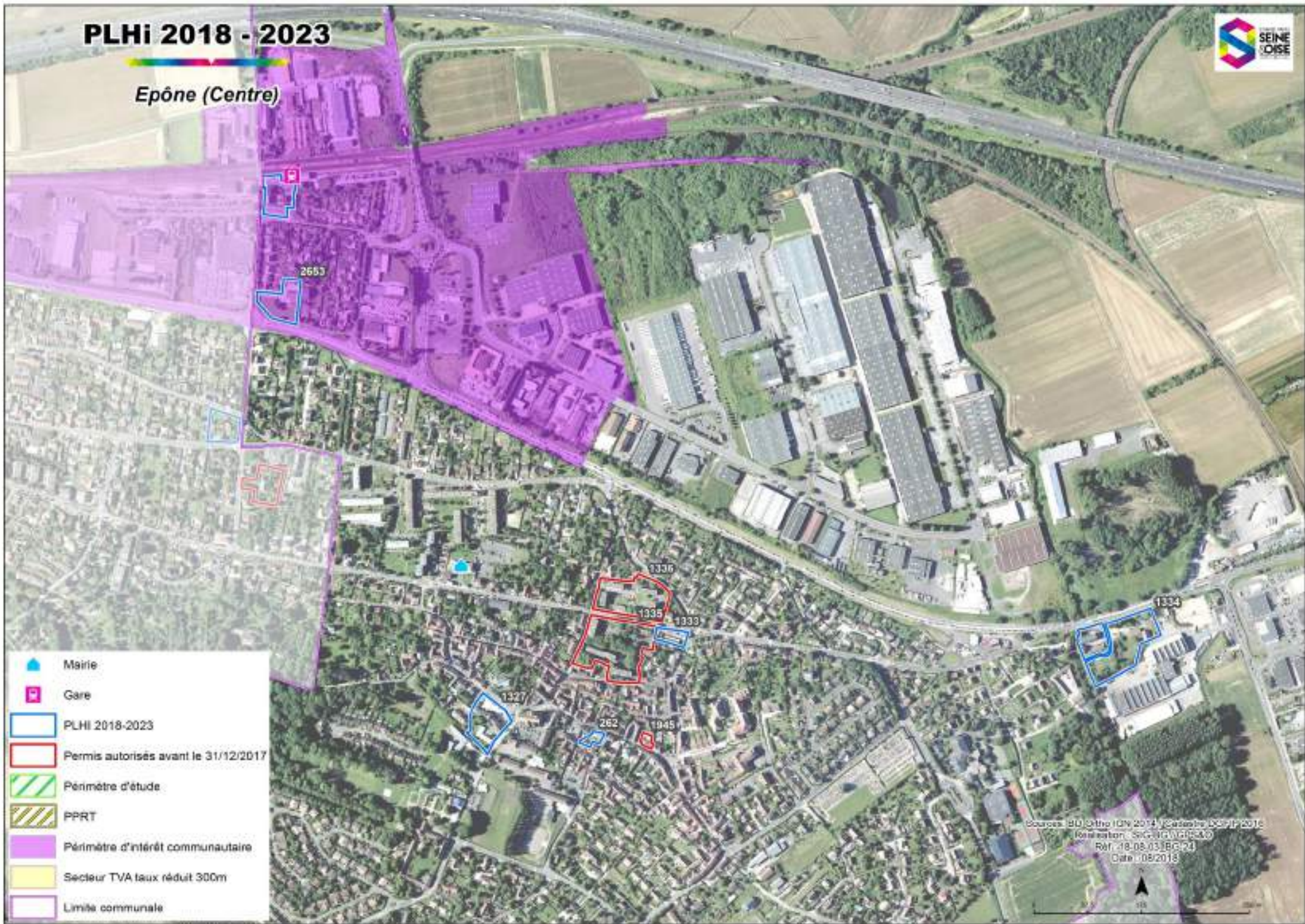


- Mairie
- Gare
- PLHi 2018-2023
- Permis autorisés avant le 31/12/2017
- Périmètre d'étude
- PPRT
- Périmètre d'intérêt communautaire
- Secteur TVA taux réduit 300m
- Limite communale

Sources : BD Ortho IGN 2014 / Cadastre DGFIP 2016
Réalisation : SIG-BG / GPS&O
RM : 18-08-03_BQ-19
Date : 08/2019

PLHi 2018 - 2023

Epône (Centre)



- Mairie
- Gare
- PLHi 2018-2023
- Permis autorisés avant le 31/12/2017
- Périmètre d'étude
- PPRT
- Périmètre d'intérêt communautaire
- Secteur TVA taux réduit 300m
- Limite communale

Sources: BD Carthage IGN 2014 / Cassini IGN 2016
Réalisation: SAGE Seine-Normandie
Règle: 18.05.18/24
Date: 08/2018

PLHi 2018 - 2023

Epône (Nord)



Mairie



Gare



PLHi 2018-2023



Permis autorisés avant le 31/12/2017



Périmètre d'étude



PPRT



Périmètre d'intérêt communautaire



Secteur TVA taux réduit 300m



Limite communale

Sources: BD Ortho IGN 2014 / Cadastre DGFIP 2016
Réalisation: SIG-BG / GPS&O
Ref: 18-03-BG-18
Date: 08/2018



PLHi

PROGRAMME LOCAL
DE L'HABITAT
INTERCOMMUNAL

Construire ensemble
Grand Paris Seine & Oise



Monographies communales

Flins sur Seine

CODRA[©]



Chiffres clés



2 340 habitants
en 2013



14 logements par
an construits entre
2009 et 2014



43 logements
sociaux au 1^{er}
janvier 2016



4,27% de
logements sociaux
au 1^{er} janvier 2016
(4,17% selon le
RPLS 2016)
Taux SRU au
01/01/17 : 4.62%

• Les enjeux et ambitions en matière d'habitat

1. Assurer un développement équilibré de la commune, cohérent avec le projet de territoire de GPS&O

- Autoriser, **168 logements** minimum à horizon 2023 (151 logements sociaux pour respecter les obligations SRU et les 17 logements privés identifiés). 3 potentiels fonciers susceptibles d'être mobilisés durant le PLHi ont été identifiés (3 secteurs de projets), mais dont les volumes en logement ne sont pas encore connus. Par ailleurs, la commune a également identifié 2 projets en zone naturelle ou agricole.
- Dans le cadre du PLUI, **mettre en place des outils (périmètres de sursis à statuer ou autres)** pour limiter la construction neuve en diffus, de nature à ne pas accroître la pression sur les équipements (réseaux, transports, scolaires...) de la commune.
- En articulation avec le PLUi, prévoir et financer les équipements induits par un développement résidentiel important et veiller à proposer une offre en transports en communs suffisante.
- En lien avec la Communauté Urbaine GPS&O et le PLUi, identifier une stratégie à long terme permettant de mobiliser et maîtriser le foncier (servitudes de mixité, emplacements réservés sur toutes les potentialités foncières situées dans le tissu existant). A ce jour, le développement en extension urbaine est très contraint (nappe phréatique protégée au nord, trame verte et bleue à l'Est, espace boisé protégé au sud et RD14 à l'Ouest). La stratégie foncière devra donc permettre de lever les freins au développement au sein du tissu urbain (coût du foncier, coût des travaux, problématique de stationnement et circulation dans le centre...) et identifier les potentiels de mutation/densification.
- Le développement du parc de logements se fera dans une logique de croissance démographique minimale. La commune souhaite rester à son niveau de population actuel.

2. Répondre aux objectifs de rattrapage en matière de logements sociaux pour atteindre un taux de 25 % à horizon 2025

- A ce jour, 208 logements manquent pour atteindre l'objectif de 25% de logements sociaux en 2025. L'obligation triennale 2017-2019 est égale à 68 logements. En revanche, celle relative à la période 2020-2022 n'est pas encore connue : elle sera fonction des mises en service de logements sociaux sur la période 2016-2018 et de l'évolution des résidences principales. Néanmoins, il est fixé un **objectif d'autorisation de 151 logements locatifs sociaux sur la durée du PLHI**, pour s'inscrire dans l'objectif de rattrapage à horizon 2025.
- A ce jour, les projets identifiés par la commune totalisent 33 nouveaux logements sociaux, soit 20% de l'objectif de production globale de logements. En outre, 3 secteurs de projets dont le volume en logement locatif social n'est pas encore arrêté viendront compléter cette production et la commune envisage le conventionnement de 8 logements communaux dédiés aux jeunes. Par ailleurs, la commune a identifié 2 opérations en zone agricole ou naturelle.

- Néanmoins, cette production n'étant pas suffisante pour répondre aux objectifs de la loi SRU, la commune de Flins-sur-Seine s'engage à rechercher activement des opportunités nouvelles, tant en production neuve qu'en conventionnement de logements existants, afin de s'inscrire dans le respect des objectifs triennaux. Un bilan de la production et des nouveaux projets identifiés qui permettront d'atteindre les objectifs sera effectué avec les services de l'Etat à l'issue de la période triennale 2017-2019. La commune a signé en mai 2018 une convention d'intervention foncière l'EPFIF afin d'activer les leviers et outils nécessaires à la production sociale, tandis que des potentiels fonciers supplémentaires ont été identifiés dans le tissu existant. L'évaluation à mi-parcours du PLH sera l'occasion de préciser les nouvelles perspectives de production en logement social
- Produire a minima 30% de PLA-I pour contribuer à renforcer l'offre à bas loyer pour permettre le logement des ménages modestes, en cohérence avec les futurs objectifs de la Convention Intercommunale d'Attribution.
- Produire au maximum 20% de PLS, en travaillant en collaboration étroite avec les bailleurs sociaux sur les localisations des programmes et les typologies et surface des PLS.
- Soumise à la loi SRU depuis 2012, la commune est soumise à un arrêté de carence au titre de la non-atteinte de la triennale 2014-2016.
- La commune rencontre des difficultés à mobiliser les bailleurs. Dans le cadre du PLHi, développer un partenariat avec un ou plusieurs bailleurs, en lien avec l'Etat et la CU, afin de pérenniser le développement locatif social sur la commune et lever les freins à la sortie des opérations, notamment les plus petites.

3. Prévenir la dévalorisation du parc privé, renforcer son amélioration et lutter contre l'habitat indigne

- Poursuivre la mise en œuvre d'actions visant la rénovation énergétique du parc privé, comme le programme « Habiter Mieux ».
- Participer aux réflexions concernant les problématiques d'habitat indigne et d'adaptation du parc privé au vieillissement.

4. Contribuer aux réponses aux besoins spécifiques en logements

- Résidence pour personne âgées (MARPA) de 25 logements sociaux, dont la livraison est prévue pour 2018.

- **Aucun projet autorisé en 2017**
- **Les opérations prévues ou programmées à échéance 2023 (autorisation délivrée entre 2018 et 2023)**

Référence projet	Nom de l'opération	Adresse	Secteur à enjeu communautaire	Nombre de logements	Dont sociaux	Dont publics spécifiques	Opérateur	ADS envisagé	DROC envisagée	Période du PLH
1124	Ecole élémentaire Roger Vassieux*	57 Rue de l'Orme		50	33			2021	2022	2021-2024
1255	Pierre Heurte	Chemin de la Pierre Heurte		A définir	A définir			2023	2024	2021-2028
1250	Garage Renault - Dhuit Automobile	232 Rue de Meulan		A définir	A définir			2023	2024	2021-2029
1251	Jardins sous les murs*	Rue Charles de Gaulle		A définir	A définir			2023	2024	2021-2030
TOTAL PLHi				50	33					

*Opération « Jardins sous les murs » (ID 1251) : cette opération est intégrée dans le périmètre de la future OAP « Entrée de ville/Parc Jean Boileau », pour laquelle les études de capacité ont démontré un potentiel à terme de 200 logements, dont 50% sociaux.

La commune de Flins sur Seine a identifié 2 projets situés en zone naturelle ou agricole :

Les Jardins familiaux**	Rue de Meulan		A définir	A définir
Les Bleuets***	Rue des Bleuets		A définir	A définir

Les arbitrages du PLUi liés au resserrement de l'ouverture à l'urbanisation et l'objectif de diminuer la consommation d'espaces naturels et agricoles pourraient avoir pour effet un réajustement à la baisse de la programmation identifiée.

**Opération « Les Jardins Familiaux » : dans le cadre des études capacitaires, la vocation résidentielle de ce site a été abandonnée au profit d'une extension des jardins familiaux.

***Opérations « Les Bleuets » : les études capacitaires ont démontré un volume potentiel de 60 logements - 100% social, qui seront mis en œuvre dans le cadre du PLUi.

- **Cartographie des projets**

PLHi 2018 - 2023

Flins-sur-Seine



- Mairie
- Gare
- PLHi 2018-2023
- Permis autorisés avant le 31/12/2017
- Périmètre d'étude
- PPRT
- Périmètre d'intérêt communautaire
- Secteur TVA taux réduit 300m
- Limite communale

Sources : BD Ortho / IGN 2014 / Cadastre DGFIP 2016
Réalisation : SIC-B&O GPS&O
Réf : 18-10-03-BG-21
Date : 08/2018



PLHi

PROGRAMME LOCAL
DE L'HABITAT
INTERCOMMUNAL

Construire ensemble
Grand Paris Seine & Oise



Monographies communales

Follainville-Dennemont

CODRA[©]



Chiffres clés



1 893 habitants
en 2013



39 logements par
an construits entre
2009 et 2014



202 logements
sociaux au 1^{er}
janvier 2016



25,38% de
logements sociaux
au 1^{er} janvier 2016
(21,48% selon le
RPLS 2016)
Taux SRU au
01/01/17 :
24.30%

• Les enjeux et ambitions en matière d'habitat

1. Assurer un développement équilibré de la commune, cohérent avec le projet de territoire de GPS&O

- Modérer la construction neuve au cours du PLHi, après un effort de production important entre 2012 et 2017 (300 logements mis en chantier). La commune souhaite désormais lisser les constructions dans le temps.
- Autoriser, en secteur de projets, **129 logements** à horizon 2023 (4 projets identifiés).
- Dans le cadre du PLUI, **mettre en place des outils (périmètres de sursis à statuer, périmètre d'étude ou autres)** pour limiter la construction neuve en diffus, afin de ne pas accroître la pression sur les équipements (réseaux, transports, scolaires...) de la commune.
- En articulation avec le PLUi, prévoir et financer les équipements induits par un développement résidentiel important : obtenir impérativement une offre en transports en communs suffisante, en particulier pour Dennemont.

2. Contribuer aux parcours résidentiels en proposant une offre adaptée aux ménages aux revenus intermédiaires

- Produire des logements en accession maîtrisée pour permettre l'accueil de ménages primo-accédants aux ressources intermédiaires, en particulier en faveur des jeunes ménages de Follainville-Dennemont.
- Identifier les éventuels besoins d'une offre locative intermédiaire (type SNI) en préalable de tout projet de développement.

3. Produire 30% de la construction neuve en logement social

- Avec 25,38% de logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2016, la commune respecte les obligations de la loi SRU. Néanmoins, au regard de la dynamique privée de construction sur la commune et des besoins en logement social non satisfaits, le maintien d'une dynamique de production en logement social, à hauteur de 30% de la construction neuve est nécessaire. L'objectif, pour la commune est donc d'autoriser 38 logements locatifs sociaux sur la période 2018-2023.
- A ce jour, **les projets identifiés totalisent 42 nouveaux logements sociaux** (projet Emmaüs), soit près de 32% de la production globale de logements à venir : ils contribueront au maintien au-dessus de 25%.

4. Prévenir la dévalorisation du parc privé, renforcer son amélioration et lutter contre l'habitat indigne

- Assurer un suivi des copropriétés potentiellement dégradées ou qui risquent de le devenir, anciennes ou récentes.
- Anticiper la mise en service des programmes d'accession et sensibiliser les futurs acquéreurs aux droits et devoirs des copropriétaires.

- Poursuivre la mise en œuvre de programmes visant la rénovation énergétique du parc privé, comme « Habiter Mieux ».
- Participer aux réflexions concernant les problématiques d'habitat indigne et d'adaptation du parc privé au vieillissement.

5. Contribuer aux réponses aux besoins spécifiques en logements

- Follainville-Dennemont offre une pluralité de produits dédiés aux publics spécifiques :
 - Résidence accueil de 30 logements,
 - Maison de Marianne de 83 logements,
 - La communauté Emmaüs propose 42 logements.

• Les opérations en cours – Pré PLHi (autorisation délivrée avant 2018)

Référence projet	Nom de l'opération	Adresse	Secteur à enjeu communautaire	Nombre de logements	Dont sociaux	Dont publics spécifiques	Opérateur	ADS envisagée	DROC envisagée
299	Lotissement Les Chandeliers	Chemin de la Pleigne		4 lots à bâtir	0		Commune	2017	2018
344	Les Semestières 2	Rue des Berbiettes		5	0		Commune	2017	2018
TOTAL PRE-PLHi				9	0				

• Les opérations prévues ou programmées à échéance 2023 (autorisation délivrée entre 2018 et 2023)

Référence projet	Nom de l'opération	Adresse	Secteur à enjeu communautaire	Nombre de logements	Dont sociaux	Dont publics spécifiques	Opérateur	ADS envisagée	DROC envisagée	Période du PLH
305	Croix de Mantes 1.2 et 2	Rue de la Croix de Mantes		6	0		Commune	2018	2019	2018-2020
327	Hôpital	Hôpital moyen séjour, ancienne maison de retraite Dennemont		40	0		Linkcity	2021	2022	2021-2023
341	Emmaüs	Route de Sandracourt		42	42	✓ Public en situation de précarité		2019	2020	2018-2020
	Lots à bâtir communaux et diffus (4)			41	0		Commune			
TOTAL PLHi				129	42					

• Cartographie des projets

PLHi 2018 - 2023

Follainville-Dennemont



- Mairie
- Gare
- PLHi 2018-2023
- Permis autorisés avant le 31/12/2017
- Périmètre d'étude
- PPRT
- Périmètre d'intérêt communautaire
- Secteur TVA taux réduit 300m
- Limite communale

Sources: BD Carthage IGN 2014 / Cadastre DCEP 2016
Réalisation: SGC-BG / GPS&O
Ref: 18-08-03-BG-31
Date: 08/2018



PLHi

PROGRAMME LOCAL
DE L'HABITAT
INTERCOMMUNAL

Construire ensemble
Grand Paris Seine & Oise



Monographies communales

Gargenville

CODRA[©]



Chiffres clés



6 877 habitants
en 2013



68 logements par
an construits entre
2009 et 2014



382 logements
sociaux au 1^{er}
janvier 2016



13,49% de
logements sociaux
au 1^{er} janvier 2016
(6,96% selon le
RPLS 2016)
Taux SRU au
01/01/17 :
16.44%

• Les enjeux et ambitions en matière d'habitat

1. Assurer un développement équilibré de la commune, cohérent avec le projet de territoire de GPS&O

- Autoriser, en secteur de projets, environ **328 logements** à horizon 2023 (6 projets identifiés).
- Dans le cadre du PLUI, **mettre en place des outils (périmètres de sursis à statuer ou autres)** pour limiter la construction neuve en diffus, de nature à ne pas accroître la pression sur les équipements (réseaux, transports, scolaires...) de la commune.
- En articulation avec le PLUI, prévoir et financer les équipements induits par un développement résidentiel important et veiller à proposer une offre en transports en communs suffisante.
- En lien avec la Communauté Urbaine GPS&O, identifier une stratégie à long terme permettant de mobiliser et maîtriser le foncier.
- En articulation avec l'EPAMSA, finaliser la programmation de la ZAC des Hauts de Rangiport, en cohérence avec les orientations du PLHi.

2. Répondre aux objectifs de rattrapage en matière de logements sociaux pour atteindre un taux de 25 % à horizon 2025

- A ce jour, 325 logements manquent pour atteindre l'objectif de 25% de logements sociaux en 2025. L'obligation triennale 2017-2019 est égale à 107 logements. En revanche, celle relative à la période 2020-2022 n'est pas encore connue : elle sera fonction des mises en service de logements sociaux sur la période 2016-2018, estimée à 116 logements et de l'évolution des résidences principales. Néanmoins, il est fixé **un objectif d'autorisation de 284 logements locatifs sociaux sur la durée du PLHI**, pour s'inscrire dans l'objectif de rattrapage à horizon 2025.
- A ce jour, les projets identifiés totalisent 142 nouveaux logements sociaux, soit 43% de la production globale de logements à venir.
- Produire a minima 30% de PLA-I pour contribuer à renforcer l'offre à bas loyer pour permettre le logement des ménages modestes.
- Produire au maximum 30% de PLS, en travaillant en collaboration étroite avec les bailleurs sociaux sur les localisations des programmes, les typologies et surface des PLS.
- Maîtriser le peuplement sur le contingent Action Logement, considérant l'éloignement progressif entre lieu de vie et lieu d'emploi.

3. Prévenir la dévalorisation du parc privé, renforcer son amélioration et lutter contre l'habitat indigne

- Assurer un suivi des copropriétés potentiellement dégradées ou qui risquent de le devenir, anciennes ou récentes.
- Anticiper la mise en service des programmes d'accession et sensibiliser les futurs acquéreurs aux droits et devoirs des copropriétaires.
- Poursuivre la mise en œuvre d'actions visant la rénovation énergétique du parc privé, comme le programme « Habiter Mieux ».
- Participer aux réflexions concernant les problématiques d'habitat indigne et d'adaptation du parc privé au vieillissement.

4. Contribuer aux réponses aux besoins spécifiques en logements

- Engager un projet de résidence de 36 logements à destination des adultes handicapés.
- Renforcer les liens avec GPS&O sur l'aire d'accueil, dont la gestion est opérée par l'intercommunalité.

• *Les opérations en cours - Pré PLHi, (opération autorisée avant 2018)*

Référence projet	Nom de l'opération	Adresse	Secteur à enjeu communautaire	Nombre de logements	Dont sociaux	Dont publics spécifiques	Opérateur	ADS	DROC
1558	49 Desnos	49 Avenue Lucie Desnos		17	17		Alila	2016	2018
1168	Les Jardins de Gargenville	Rue Paul Lefevre		170	80		Nexity	2015	2018
1559	Les Amaryllis	5 Avenue Lucie Desnos		41	19		Arial Bâti	2015	2018
1561	Les Carrés du Dolmen	9,13 Rue Pasteur		12	0		Carré de l'Habitat	2017	2018
1563	Les Hauts de Rangiport 1.3.3	Rue Simone Veil		35			BPD Marignan	2017	2020
1562	Les Hauts de Rangiport 1.3.2	Rue Bernard Palissy		67			BPD Marignan	2017	2020
TOTAL PRE-PLHi				342	116				

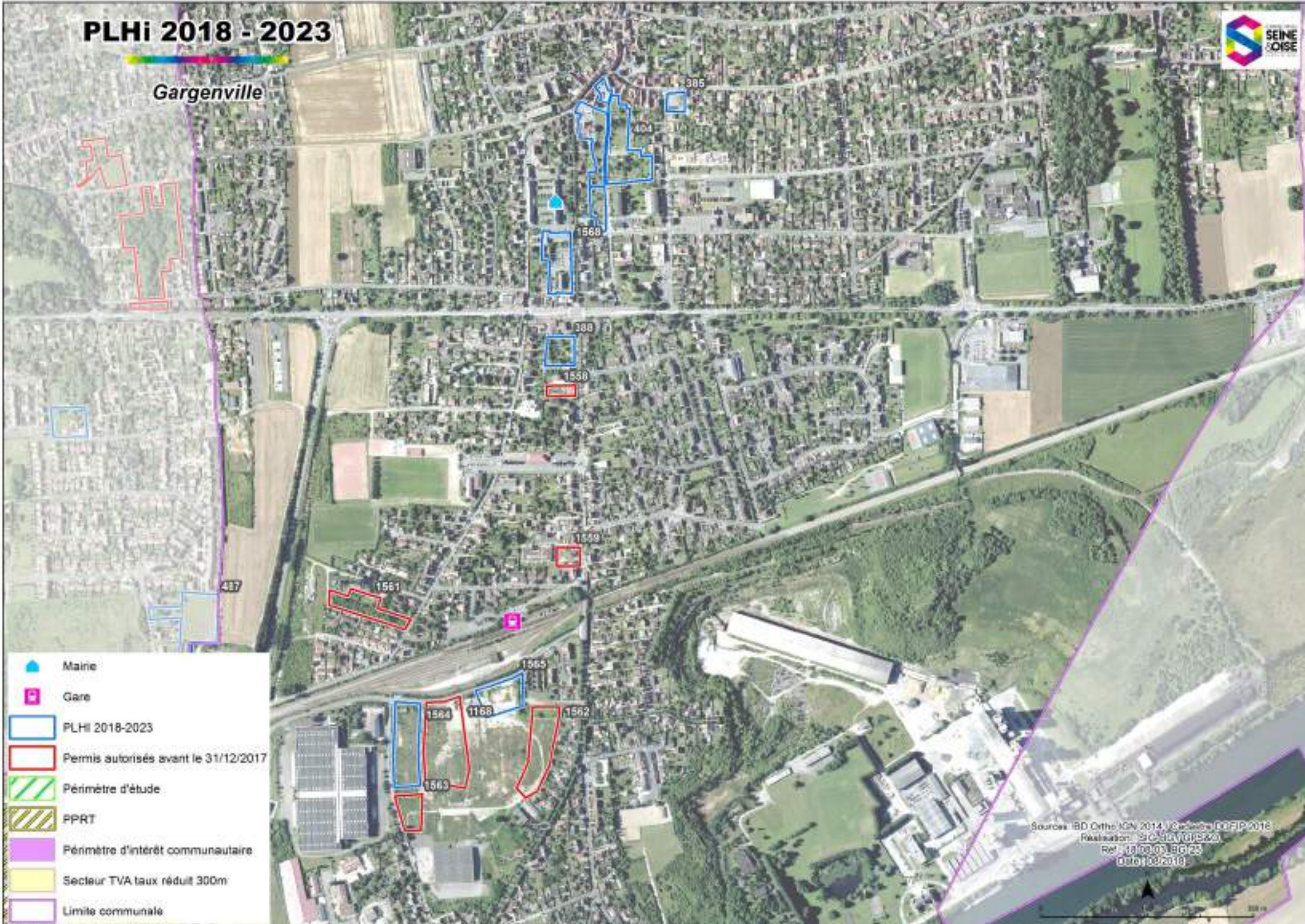
- **Les opérations prévues ou programmées à échéance 2023 (autorisation délivrée entre 2018 et 2023)**

Référence projet	Nom de l'opération	Adresse	Secteur à enjeu communautaire	Nombre de logements	Dont sociaux	Dont publics spécifiques	Opérateur	ADS envisagée	DROC envisagée	Période du PLH
1564	Les Hauts de Rangipont lot C	Rue de la Céramique		52	0			2018	2019	2018-2020
1568	Cœur de ville	Avenue Mademoiselle Dosne		80	24			2019	2020	2018-2020
1565	Les Hauts de Rangipont lot F	Rue Gabriel Péri		36	36	✓ Adultes en situation de handicapés		2020	2021	2018-2020
404	OAP Lemaire	Rue Jean Lemaire		100	50			2021	2022	2021-2023
388	Lucie Desnos	55-57 Rue Lucie Desnos		40	12			2021	2022	2021-2023
385	Ancien centre technique municipal	73 Rue Daniel Casanova		20	20			2021	2022	2021-2023
TOTAL PLHi				328	142					

- **Cartographie des projets**

PLHi 2018 - 2023

Gargenville



- Mairie
- Gare
- PLHi 2018-2023
- Permis autorisés avant le 31/12/2017
- Périmètre d'étude
- PPRT
- Périmètre d'intérêt communautaire
- Secteur TVA taux réduit 300m
- Limite communale

Sources : BD Carthage IGN 2014, US 2010, DOFIP 2018
Réalisation : SIC 10/06/2023
Ref : 18 03 03 BG 23
Date : 03/2019



PLHi

PROGRAMME LOCAL
DE L'HABITAT
INTERCOMMUNAL

Construire ensemble
Grand Paris Seine & Oise



Monographies communales

Guerville

CODRA[©]



Chiffres clés



2 135 habitants
en 2013
(2 158 en 2017)



16 logements par
an construits entre
2009 et 2014



29 logements
sociaux au 1^{er}
janvier 2016



3,41% de
logements sociaux
au 1^{er} janvier 2016
(3,41% selon le
RPLS 2016)

• Les enjeux et ambitions en matière d'habitat

1. Assurer un développement équilibré de la commune, cohérent avec le projet de territoire de GPS&O

- Autoriser, en secteur de projets, environ **150 logements** minimum à horizon 2023 (3 projets identifiés dont 3 OAP).
- Dans le cadre du PLUI, **mettre en place des outils (périmètres de sursis à statuer ou autres)** pour limiter la construction neuve en diffus, de nature à ne pas accroître la pression sur les équipements (réseaux, transports, scolaires...) de la commune.
- En articulation avec le PLUi, prévoir et financer les équipements induits par un développement résidentiel important pour la commune et veiller à proposer une offre en transports en communs suffisante.
- En lien avec la Communauté Urbaine GPS&O, définir une stratégie à long terme afin d'identifier les potentiels fonciers et les leviers opérationnels permettant de produire du logement dans le respect des fortes contraintes imposées par le SDRIF.

2. Répondre aux objectifs de rattrapage en matière de logements sociaux pour atteindre un taux de 25 % à horizon 2025

- A ce jour, 183 logements manquent pour atteindre l'objectif de 25% de logements sociaux en 2025. L'obligation triennale 2017-2019 est égale à 60 logements. En revanche, celle relative à la période 2020-2022 n'est pas encore connue : elle sera fonction des mises en service de logements sociaux sur la période 2016-2018, estimées à environ 82 logements et de l'évolution des résidences principales.
- La commune est exemptée de l'application de la loi SRU pour la triennale 2017-2019, au titre de commune hors de l'aire urbaine de Paris et de l'insuffisance de la desserte en transports en communs.
- Pour cette raison **il est fixé un objectif d'autorisation de 74 logements locatifs sociaux** (soit la moitié de manquants au 1^{er} janvier 2016) sur la durée du PLHI, pour s'inscrire dans l'objectif de rattrapage à horizon 2025.
- A ce jour, les projets identifiés totalisent 64 nouveaux logements sociaux (incluant le retrait de l'opération Lombardie), soit près de 43% de la production globale de logements à venir : 10 logements sociaux restent à identifier dans le temps du PLHi pour atteindre l'objectif.
- Développer un partenariat avec un ou plusieurs bailleurs, en lien avec l'Etat et la Communauté Urbaine, afin de pérenniser le développement locatif social sur la commune et lever les freins à la sortie des opérations, notamment les plus petites.
- Produire a minima 30% de PLA-I pour contribuer à renforcer l'offre à bas loyer pour permettre le logement des ménages modestes, en cohérence avec les futurs objectifs de la Convention Intercommunale d'Attribution.
- Produire au maximum 20% de PLS, en travaillant en collaboration étroite avec les bailleurs sociaux sur les localisations des programmes et les typologies et surface des PLS.

- Depuis la promulgation de la loi ELAN en novembre 2018, la commune n'est plus soumise à l'article 55 de la Loi SRU. L'évaluation à mi-parcours, en 2020, tiendra compte de cette évolution législative qui impacte les objectifs de production sociale définis dans le cadre du PLHi. L'ouverture à l'urbanisation justifiée par la production de logements locatifs sociaux pourra être réinterrogée si nécessaire.

3. Prévenir la dévalorisation du parc privé, renforcer son amélioration et lutter contre l'habitat indigne

- Poursuivre la mise en œuvre d'actions visant la rénovation énergétique du parc privé, comme le programme « Habiter Mieux ».
- Participer aux réflexions concernant les problématiques d'habitat indigne (liés notamment à l'humidité dans les logements) et d'adaptation du parc privé au vieillissement.

4. Contribuer aux réponses aux besoins spécifiques en logements

- Réflexion sur la création d'une maison pour adultes handicapés dans le secteur de l'OAP1. Néanmoins le manque de desserte en transport constitue actuellement un frein à ce projet.
- La commune a une politique volontariste en matière de maintien à domicile pour les personnes âgées, avec mise en place de services à la personne dédiés (un projet de maison de santé – inscrit au contrat de ruralité 2017-2020 GPS&O ; maison de services publics existante).
- La commune identifie des situations de sédentarisation des Gens du Voyage (secteur de Fresnel et Senneville) et une occupation ponctuelle de 50 à 80 caravanes.

• *Les opérations en cours – Pré PLHi (autorisation délivrée avant 2018)*

Référence projet	Nom de l'opération	Adresse	Secteur à enjeu communautaire	Nombre de logements	Dont sociaux	Dont publics spécifiques	Opérateur	ADS
1504	Les Saules	21 Rue des Saules		30	30		Axcess Promotion	Fin 2017
1438	Colomban	16 Rue de la Libération		8	8		Logement Francilien	Fin 2017
1441	Ecole de la Plagne	La Plagne		13	13		Logement Francilien	Fin 2017
TOTAL PRE PLHi				51	51			

- **Les opérations prévues ou programmées à échéance 2023 (autorisation délivrée entre 2018 et 2023)**

Référence projet	Nom de l'opération	Adresse	Secteur à enjeu communautaire	Nombre de logements	Dont sociaux	Dont publics spécifiques	Opérateur	ADS envisagée	DROC envisagée	Période du PLH
1439	Lombardie *	13, Rue de la Lombardie		10	10			2019	2020	2018-2020
442 - 446	OAP (1,3**)	Impasse des Bayeuilles et Chemin de la Motte		95	38			2019	2021	2018-2020
1440	L'école de Senneville	9, Rue de la Liberté		6	6			2021	2022	2021-2023
450	OAP 2***	Rue du Chateau		49	20			2023	2024	2020-2023
TOTAL PLHi				150	64					

* Opération « Lombardie » (ID 1439) : la délibération émise par le Conseil Municipal précise que l'opération Lombardie est abandonnée. Durant la mise en œuvre du PLHi, la commune devra identifier une opération de substitution afin de répondre à ses obligations règlementaires.

** Opération « OAP 3 » (ID 446) : au regard des arbitrages intervenus dans le cadre du PLUI, dont l'arrêt est prévu en décembre 2018, l'ouverture à la constructibilité liée au projet identifié de la commune impactant une zone existante naturelle ou agricole n'a pas été retenue au regard des objectifs de préservation des espaces naturels et agricoles, et de la qualité environnementale du site.

*** Opération « OAP 2 » (ID 450) : au regard des réflexions d'ensemble inhérentes à la mutation du site Calcia, un périmètre de gel a été instauré dans le cadre du PLUI, dont l'arrêt est prévu en décembre 2018.

Les études capacitaires ont fait apparaître un potentiel de développement sur le secteur dit « Les Castors » pour environ 70 logements dont 65% sociaux. Néanmoins, la sortie de la commune des obligations SRU, suite à la promulgation de la Loi ELAN, pourrait faire évoluer la part de logement locatif social identifiée dans le cadre de ces études.

- **Cartographie des projets**

PLHi 2018 - 2023



Guerville (Sud)



- Mairie
- Gare
- PLHi 2018-2023
- Permis autorisés avant le 31/12/2017
- Périmètre d'étude
- PPRT
- Périmètre d'intérêt communautaire
- Secteur TVA taux réduit 300m
- Limite communale

Sources : BD Ortho IGN 2014 / Cadastre DGRIP 2016
Réalisation : SIC-BG / GPS&O
Réf : 18-00-03_BG-28
Date : 08/2018



PLHi 2018 - 2023

Guerville (Nord)

Castors

1441

1504

-  Mairie
-  Gare
-  PLHi 2018-2023
-  Permis autorisés avant le 31/12/2017
-  Périmètre d'étude
-  PPRT
-  Périmètre d'intérêt communautaire
-  Secteur TVA taux réduit 300m
-  Limite communale

Sources : BD Ortho IGN 2014 ; Cadastre DGFIP 2016 ;
Réalisation : SIG-BG / GPS&O
Réf : 18-10-03-BG-27
Date : 08/2018



PLHi

PROGRAMME LOCAL
DE L'HABITAT
INTERCOMMUNAL

Construire ensemble
Grand Paris Seine & Oise



Monographies communales

Hardricourt

CODRA[©]



Chiffres clés



2 064 habitants
en 2013



29 logements par
an construits entre
2009 et 2014



161 logements
sociaux au 1^{er}
janvier 2016



17,60% de
logements sociaux
au 1^{er} janvier 2016
(17,49% selon le
RPLS 2016)
Taux SRU au
01/01/17 :
17.71%

• Les enjeux et ambitions en matière d'habitat

1. Assurer un développement équilibré de la commune, cohérent avec le projet de territoire de GPS&O

- Autoriser, en secteur de projets, environ **180 logements** minimum à horizon 2023 (4 projets identifiés)
- Dans le cadre du PLUi, **mettre en place des outils (périmètres de sursis à statuer ou autres)** pour limiter la construction neuve en diffus, de nature à ne pas accroître la pression sur les équipements (réseaux, transports, scolaires...) de la commune. En l'absence de PLU exécutoire, Il n'y a pas de divisions parcellaires sur la commune, néanmoins celles-ci seront à prévoir et à encadrer au sein du PLUi.
- En articulation avec le PLUi, prévoir et financer les équipements induits par un développement résidentiel important et veiller à proposer une offre en transports en communs suffisante.
- En lien avec la communauté urbaine de GPS&O, identifier une stratégie à long terme permettant de mobiliser et maîtriser le foncier.
- Au travers son PLU, arrêté en décembre 2016, la commune souhaite amorcer une légère croissance démographique, de l'ordre de 700 habitants supplémentaires.

2. Répondre aux objectifs de rattrapage en matière de logements sociaux pour atteindre un taux de 25 % à horizon 2025

- A ce jour, 67 logements manquent pour atteindre l'objectif de 25% de logements sociaux en 2025. L'obligation triennale 2017-2019 est égale à 22 logements. En revanche, celle relative à la période 2020-2022 n'est pas encore connue : elle sera fonction des mises en service de logements sociaux sur la période 2016-2018, et de l'évolution des résidences principales. Néanmoins, il est fixé un objectif d'autorisation de 81 logements locatifs sociaux sur la durée du PLHI, pour s'inscrire dans l'objectif de rattrapage à horizon 2025.
- A ce jour, **les projets identifiés totalisent 79 nouveaux logements sociaux**, soit près de 44% de la production globale de logements à venir.
- La commune recherchera activement des opportunités nouvelles, tant en production neuve qu'en conventionnement de logements existants, afin d'atteindre ses objectifs à horizon 2025. Dans ce cadre, la commune prévoit notamment le respect, au minimum du taux légal imposé par la loi et au maximum le respect des préconisations imposées par le zonage ou les OAP du PLU, de logements sociaux dans les opérations comprenant plus de 10 logements. Un bilan de la production et des nouveaux projets identifiés qui permettront d'atteindre les objectifs sera effectué avec les services de l'Etat à l'issue de la période triennale 2017-2019. L'évaluation à mi-parcours du PLH sera l'occasion de préciser les nouvelles perspectives de production en logement social.

- Produire a minima 30% de PLA-I pour contribuer à renforcer l'offre à bas loyer pour permettre le logement des ménages modestes, en cohérence avec les futurs objectifs de la Convention Intercommunale d'Attribution.
- Produire au maximum 30% de PLS, en travaillant en collaboration étroite avec les bailleurs sociaux sur les localisations des programmes et les typologies et surface des PLS.

3. Prévenir la dévalorisation du parc privé, renforcer son amélioration et lutter contre l'habitat indigne

- Poursuivre la mise en œuvre d'actions visant la rénovation énergétique du parc privé, comme le programme « Habiter Mieux ».
- Participer aux réflexions concernant les problématiques d'habitat indigne et d'adaptation du parc privé au vieillissement.
- Prévenir la dégradation du parc liée à la vacance (10% du parc de logements).
- Prévenir la dégradation et accompagner les copropriétés en difficultés, notamment au sein de l'opération Cacao Barry.

4. Contribuer aux réponses aux besoins spécifiques en logements

- Création de logements étudiants afin d'augmenter l'offre actuelle pour les étudiants du Campus de Bécheville.
- Création de logements seniors pour répondre au vieillissement de la population et leur garantir une autonomie dans les logements adaptés.

- Les opérations en cours – Pré PLHi (autorisation délivrée avant 2018)**

Référence projet	Nom de l'opération	Adresse	Secteur à enjeu communautaire	Nombre de logements	Dont sociaux	Dont publics spécifiques	Opérateur	ADS	DROC
473	Les Résidences du Château	26 Rue du chateau		33	16		Novalys – Groupe Pierreval	2015	2015
477	SeinOgraphy	43 Boulevard Michelet		140	42			2015	2016
1591	Lotissement Vexin	101 Rue du Vexin		10				2016	2017
1587	28 Aulnaye	28 Rue de l'Aulnaye Hermant		2				2016	2017
1590	Lotissement de l'Aulnaye Hermant 2	41 Rue de l'Aulnaye Hermant		3				2017	2018
1586	9 Château 2	9,15 Rue du Chateau		2				2017	2018
TOTAL PRE-PLHi				190	58				

- Les opérations prévues ou programmées à échéance 2023 (autorisation délivrée entre 2018 et 2023)**

Référence projet	Nom de l'opération	Adresse	Secteur à enjeu communautaire	Nombre de logements	Dont sociaux	Dont publics spécifiques	Opérateur	ADS envisagée	DROC envisagée	Période du PLH
476	Centre Bourg	Place de l'Eglise		35	12		Nexity	2018	2019	2018-2020
474	Gare	Rue du Vexin		25	5			2019	2020	2018-2020
479	OAP Les Beaux Vents 1	Chemin de Mézy		40	12	✓ Seniors		2019	2020	2018-2020
472	Talus SCNF	Boulevard Michelet		80	50	✓ Etudiants (40)		2019	2020	2018-2020
TOTAL PLHi				180	79					

- Cartographie des projets**

PLHi 2018 - 2023

Hardricourt



-  Mairie
-  Gare
-  PLHi 2018-2023
-  Permis autorisés avant le 31/12/2017
-  Périmètre d'étude
-  PPRT
-  Périmètre d'intérêt communautaire
-  Secteur TVA taux réduit 300m
-  Limite communale

Sources: BD Ortho IGN 2014 / Cadastre DGFIP 2016
Réalisation: SIC-BST GPS&C
Rue 16-18-03-BG-30
Date: 08/2018



PLHi

PROGRAMME LOCAL
DE L'HABITAT
INTERCOMMUNAL

Construire ensemble
Grand Paris Seine & Oise



Monographies communales

Issou

Chiffres clés



4 359 habitants
en 2013



12 logements par
an construits entre
2009 et 2014



129 logements
sociaux au 1^{er}
janvier 2016 (RPLS)



Commune
exemptée des
obligations de la
loi SRU

• Les enjeux et ambitions en matière d'habitat

1. Assurer un développement équilibré de la commune, cohérent avec le projet de territoire de GPS&O

- Autoriser, en secteur de projets, environ **50 logements** minimum à horizon 2023 (2 projets identifiés).
- Dans le cadre du PLUI, **mettre en place des outils (périmètres de sursis à statuer ou autres)** pour limiter la construction neuve en diffus, de nature à ne pas accroître la pression sur les équipements (réseaux, transports, scolaires...) de la commune.
- En articulation avec le PLUi, prévoir et financer les équipements induits par un développement résidentiel important et veiller à proposer une offre en transports en communs suffisante.
- En lien avec la Communauté Urbaine GPS&O, identifier une stratégie à long terme permettant de mobiliser et maîtriser le foncier.
- Deux facteurs incitent la commune à développer son parc de logements : un possible assujettissement à la loi SRU à moyen long terme, et le maintien d'un seuil de fonctionnement de ses équipements. Néanmoins, la commune a atteint ses limites de densification par division parcellaire et cumule un très grand nombre de contraintes environnementales et technologiques. Cela explique la très faible construction de logements depuis 2010.

2. Agir pour un parc social attractif et une mixité sociale renforcée

- La commune d'Issou est exemptée des obligations de la loi SRU en raison d'une inconstructibilité au regard du Plan de Prévention des Risques Technologiques autour de l'établissement pétrolier TOTAL. Néanmoins, dans le cadre de la modification en cours du PLU, la commune pourrait ne plus être soumise à l'exemption. C'est pourquoi elle se met en position de favoriser la construction de logements sociaux, dans la mesure du possible, afin de répondre aux besoins des habitants et anticiper un éventuel retrait de l'exemption.
- Pour l'obligation triennale 2017-2019, dans la mesure où le PLU n'est pas encore modifié, la commune reste proposée à l'exemption.
- Ainsi, la totalité des projets recensés sur la commune concernent des opérations en logements sociaux, soit au total **50 logements sociaux qui seront produits entre 2018 et 2023.**
- A la levée du périmètre du Plan de Prévention des Risques Technologiques, justifiant de l'exonération de la commune à la loi SRU, si la part de LLS est inférieure à 25% des résidences principales, la commune devra produire un minimum de 30% de PLAI pour répondre aux exigences de l'Etat.

- Veiller à ce que la production en logement sociaux corresponde aux besoins identifiés par la commune, à savoir le logement des jeunes et des familles monoparentales.

3. Prévenir la dévalorisation du parc privé, renforcer son amélioration et lutter contre l'habitat indigne

- Poursuivre la mise en œuvre d'actions visant la rénovation énergétique du parc privé, comme le programme « Habiter Mieux ».
- Participer aux réflexions concernant les problématiques d'habitat indigne et d'adaptation du parc privé au vieillissement.
- Quelques cas d'insalubrité constatés par la commune dans le centre village avec mises en demeure mais sans arrêté préfectoral.

4. Contribuer aux réponses aux besoins spécifiques en logements

- Enjeu de déploiement d'un parc de logements adapté aux seniors, en termes de typologies et de prix, pour répondre au desserrement des ménages et aux situations de sous-occupation liées au vieillissement.

• Les opérations en cours – Pré PLHi (autorisation délivrée avant 2018)

Référence projet	Nom de l'opération	Adresse	Secteur à enjeu communautaire	Nombre de logements	Dont sociaux	Dont publics spécifiques	Opérateur	ADS	DROC
486	20 Guyonnes	20 Rue des Guyonnes		26	26		Novalys – Groupe Pierreval	2017	2019
484	8 Coutures	8 Rue des Coutures		87	14		Novalys – Groupe Pierreval	2017	2019
TOTAL PRE-PLHi				113	40				

• Les opérations prévues ou programmées à échéance 2023 (autorisation délivrée entre 2018 et 2023)

Référence projet	Nom de l'opération	Adresse	Secteur à enjeu communautaire	Nombre de logements	Dont sociaux	Dont publics spécifiques	Opérateur	ADS envisagée	DROC envisagée	Période du PLH
1787	OAP Trame Verte	Rue des Bouilloires		30	30		OSICA	2018	2019	2018-2020
487	OAP Sud	Rue de Rangipont		20	20			2019	2020	2018-2020
TOTAL PLHi				50	50					

PLHi 2018 - 2023



Issou

- Mairie
- Gare
- PLHi 2018-2023
- Permis autorisés avant le 31/12/2017
- Périmètre d'étude
- PPRT
- Périmètre d'intérêt communautaire
- Secteur TVA taux réduit 300m
- Limite communale

Sources: BG Ortho IGN 2014 / Cadastre DGFIP 2016
Réalisation: SIG-BG / GPS&O
RM: 18-05-03_BG_32
Date: 08/2018



PLHi

PROGRAMME LOCAL
DE L'HABITAT
INTERCOMMUNAL

Construire ensemble
Grand Paris Seine & Oise



Monographies communales

Juziers

Chiffres clés



3 851 habitants
en 2013



32 logements par
an construits entre
2009 et 2014



75 logements
sociaux au 1^{er}
janvier 2016



4,86% de
logements sociaux
au 1^{er} janvier 2016
(4,67% selon le
RPLS 2016)
Taux SRU au
01/01/17 : 6.90%

• Les enjeux et ambitions en matière d'habitat

1. Assurer un développement équilibré de la commune, cohérent avec le projet de territoire de GPS&O

- Autoriser, en secteur de projets, environ **299 logements** à horizon 2023 (8 projets identifiés).
- En articulation avec le PLUi, prévoir et financer les équipements induits par un développement résidentiel important et veiller à proposer une offre en transports en communs suffisante. Les écoles élémentaires ont une capacité suffisante actuellement avec une réserve de 2 classes si besoin. Les capacités d'accueil en maternelles sont par contre atteintes. Une crèche (20 berceaux) est en cours de construction à côté de l'école.

2. Répondre aux objectifs de rattrapage en matière de logements sociaux pour atteindre un taux de 25 % à horizon 2025

- A ce jour, 310 logements manquent pour atteindre l'objectif de 25% de logements sociaux en 2025. L'obligation triennale 2017-2019 est égale à 102 logements. En revanche, celle relative à la période 2020-2022 n'est pas encore connue : elle sera fonction des mises en service de logements sociaux sur la période 2016-2018 et de l'évolution des résidences principales. Néanmoins, il est fixé **un objectif d'autorisation de 229 logements locatifs sociaux sur la durée du PLHi**, pour s'inscrire dans l'objectif de rattrapage à horizon 2025.
- A ce jour, les projets identifiés totalisent 203 nouveaux logements sociaux, soit près de 68% de la production globale de logements à venir.
- Cette production en logements sociaux ne permettant pas d'atteindre l'objectif à ce jour, la commune cherchera à optimiser les opportunités foncières nouvelles, tant en production neuve qu'en conventionnement de logements existants, afin de s'inscrire dans le respect des objectifs triennaux. Dans ce cadre, la mairie impose, dans son PLU, 25% de logements locatifs sociaux pour toute opération supérieure à 5 logements. Un bilan de la production et des nouveaux projets identifiés qui permettront d'atteindre les objectifs sera effectué avec les services de l'Etat à l'issue de la période triennale 2017-2019. L'évaluation à mi-parcours du PLHi sera l'occasion de préciser les nouvelles perspectives de production en logement social.
- Produire a minima 30% de PLA-I pour contribuer à renforcer l'offre à bas loyer pour permettre le logement des ménages modestes.
- Produire au maximum 20% de PLS, en travaillant en collaboration étroite avec les bailleurs sociaux sur les localisations des programmes et les typologies et surface des PLS.
- Produire une offre compatible avec les demandes des ménages, provenant essentiellement de familles monoparentales en recherche de T3 ou T4 abordable.

3. Prévenir la dévalorisation du parc privé, renforcer son amélioration et lutter contre l'habitat indigne

- Anticiper la mise en service des programmes d'accession et sensibiliser les futurs acquéreurs aux droits et devoirs des copropriétaires.
- Poursuivre la mise en œuvre d'actions visant la rénovation énergétique du parc privé, comme le programme « Habiter Mieux ».
- Participer aux réflexions concernant les problématiques d'habitat indigne et d'adaptation du parc privé au vieillissement, en fonction des besoins ponctuels identifiés par la commune.

4. Contribuer aux réponses aux besoins spécifiques en logements

- Développer une offre adaptée aux besoins des personnes âgées et favoriser le maintien à domicile, avec la réalisation de 35 logements dédiés, livrés en 2017.
- 2 sites de stationnement illicite des Gens du Voyage sont recensés par la commune, sur le stade et le parking municipal au Sud de la gare. La commune est vigilante sur l'installation de caravane en zone naturelle qui pourrait se pérenniser notamment en entrée de ville depuis Gargenville (préemption envisagée d'un terrain au nord de la Route Départementale) et sur la route de la Chartre (hameau au Nord de la commune).

• *Les opérations en cours – Pré PLHi (autorisation délivrée avant 2018)*

Référence projet	Nom de l'opération	Adresse	Secteur à enjeu communautaire	Nombre de logements	Dont sociaux	Dont publics spécifiques	Opérateur	ADS	DROC
1633	La Scierie	Rue de la Scierie		4 PC/12			CM – CIC Aménagement	2017	2018
TOTAL PRE PLHi				4	0				

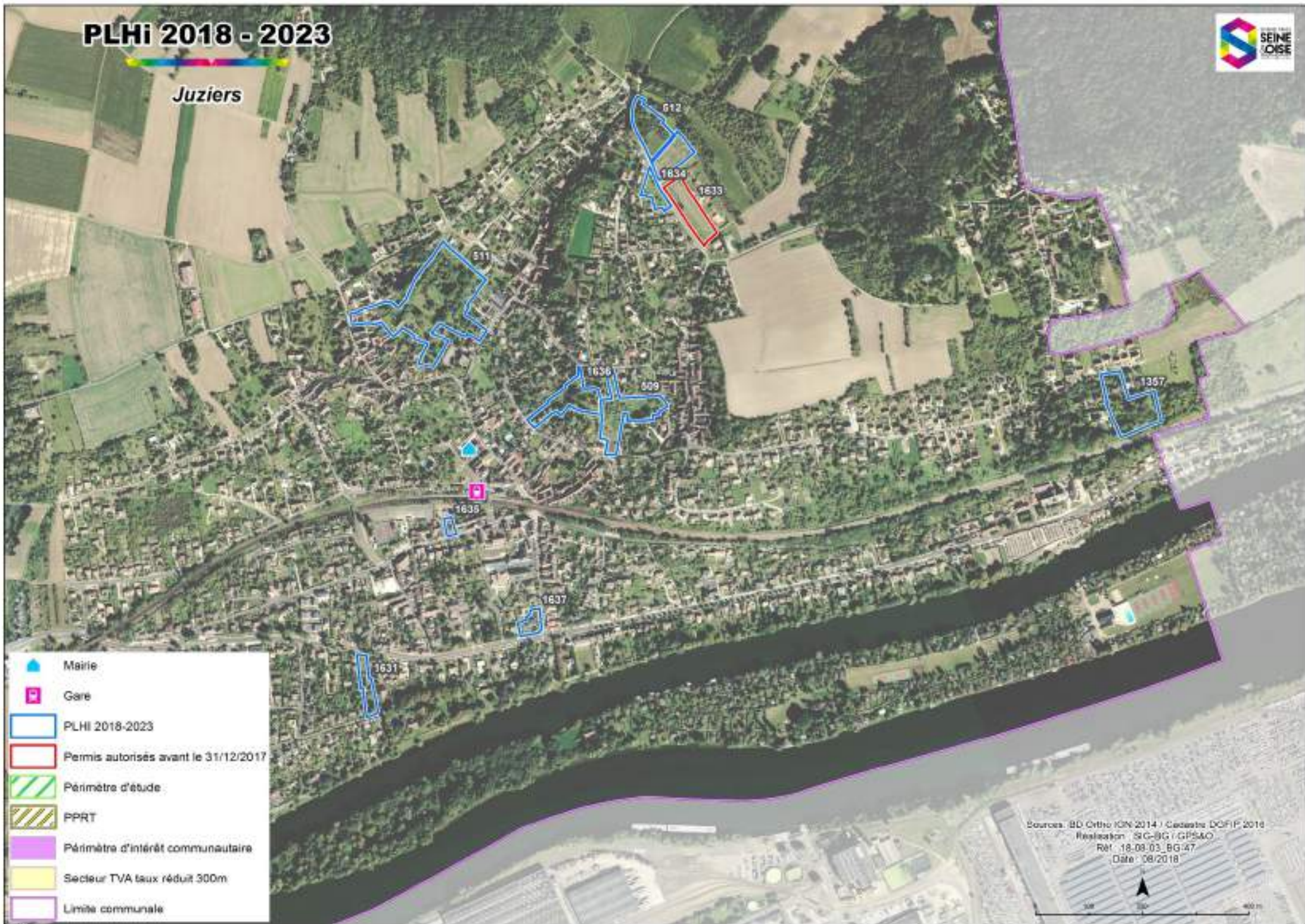
- **Les opérations prévues ou programmées à échéance 2023 (autorisation délivrée entre 2018 et 2023)**

Référence projet	Nom de l'opération	Adresse	Secteur à enjeu communautaire	Nombre de logements	Dont sociaux	Dont publics spécifiques	Opérateur	ADS envisagée	DROC envisagée	Période du PLH
1635	La Poste	30 Rue de la Poste		5	0		SCI AMMA	2018	2019	2018-2020
512, 1633 et 1634	La Scierie	Rue de la Scierie		53	24		CM – CIC Aménagement	2018	2019	2018-2020
509	Les Frichots-Bocannes 1	Rue des Bocannes		40	40		Antin Résidences / Arcade	2018	2019	2018-2020
1631	Quai Léon Chausson	149 Avenue de Paris		34	34			2018	2019	2018-2020
511	Les Louvetières	Rue d'Aumont		100	50			2018	2019	2018-2020
1637	Golf	116 Avenue de Paris		20	20			2019	2020	2018-2020
1636	Les Frichots-Bocannes 2	Rue des Bocannes		12	0			2021	2022	2021-2023
1357	Les Grandes Vignes	90, Rue des Grandes Vignes		35	35			2023	2024	2021-2023
TOTAL PLHi				299	203					

- **Cartographie des projets**

PLHi 2018 - 2023

Juziers



-  Mairie
-  Gare
-  PLHi 2018-2023
-  Permis autorisés avant le 31/12/2017
-  Périmètre d'étude
-  PPRT
-  Périmètre d'intérêt communautaire
-  Secteur TVA taux réduit 300m
-  Limite communale

Sources: BD Ortho IGN 2014 / Cadastre DGFIP 2018
 Réalisation: SGC-BG / GP5&O
 Ref: 18-03-03_BG-47
 Date: 08/2018



PLHi

PROGRAMME LOCAL
DE L'HABITAT
INTERCOMMUNAL

Construire ensemble
Grand Paris Seine & Oise



Monographies communales

Les Alluets le Roi

Les Alluets le Roi

- **Les enjeux et ambitions en matière d'habitat**

Chiffres clés



1 229 habitants
en 2013



5 logements par
an construits entre
2009 et 2014



28 logements
sociaux au 1^{er}
janvier 2016

1. Assurer un développement équilibré de la commune, cohérent avec le projet de territoire de GPS&O

- Aucun projet identifié, en dehors de ceux prévus aux OAP, ne sera autorisé sur la période 2018-2023, hormis éventuellement en diffus.
- La commune a engagé plusieurs projets autorisés en 2016 et 2017, comptabilisant 123 logements dont 6 sociaux.
- Dans le cadre du PLUI, **poursuivre la mise en place des outils** pour limiter la construction neuve en diffus, de nature à ne pas accroître la pression sur les équipements (réseaux, transports, scolaires...) de la commune.

2. Agir pour un parc social attractif et une mixité sociale renforcée

- Développer le logement locatif social afin de diversifier l'offre en logement, permettant ainsi de répondre à la demande locale liée notamment aux décohabitations et à l'essor des familles monoparentales.
- 6 logements sociaux familiaux seront mis en service dans la durée du PLHi.
- Développer un partenariat avec un ou plusieurs bailleurs afin de pérenniser le développement locatif social sur la commune et faciliter la sortie des opérations.

3. Prévenir la dévalorisation du parc privé, renforcer son amélioration et lutter contre l'habitat indigne

- Poursuivre la mise en œuvre d'actions visant la rénovation énergétique du parc privé, comme le programme « Habiter Mieux ».
- Participer aux réflexions concernant les problématiques d'habitat indigne et d'adaptation du parc privé au vieillissement.

4. Contribuer aux réponses aux besoins spécifiques en logements

- La commune dispose d'un centre médical d'accueil pour adultes autistes, qui passera prochainement de 28 à 35 places.
- Accompagner le vieillissement à domicile par la construction au Clos des Alluets de logements en accession adaptés au vieillissement.

- **Les opérations en cours – Pré PLHi (autorisation délivrée avant 2018)**

Référence projet	Nom de l'opération	Adresse	Secteur à enjeu communautaire	Nombre de logements	Dont sociaux	Dont publics spécifiques	Opérateur	ADS	DROC
17	La Porte des Alluets 1	Rue de Maule		67			CM-CIC Aménagement	2016	2018
11	Résidence le Clair Bois	8 Rue du Moulion		35		√	Association Autisme	2017	2017
18	Les Campésines	Route Royale		21	6		Kaufman & Broad	2017	2018
TOTAL PRE-PLHi				123	6				

- **Les opérations prévues ou programmées à échéance 2023 (autorisation délivrée entre 2018 et 2023)**

Aucun projet identifié, en dehors de ceux prévus aux OAP, ne sera autorisé sur la période 2018-2023, hormis éventuellement en diffus.

- **Cartographie des projets**

PLHi 2018 - 2023



Les Alluets-le-Roi



- Mairie
- Gare
- PLHi 2018-2023
- Permis autorisés avant le 31/12/2017
- Périmètre d'étude
- PPRT
- Périmètre d'intérêt communautaire
- Secteur TVA taux réduit 300m
- Limite communale

Sources : BD Ortho IGN 2014, Cadastre, GPRP 2016
Réalisation : B.G.B. / GPRP
N° 18-09-03-00124
Date : 08/2018



PLHi

PROGRAMME LOCAL
DE L'HABITAT
INTERCOMMUNAL

Construire ensemble
Grand Paris Seine & Oise



Monographies communales

Les Mureaux

CODRA[®]

CODRA[®]



Chiffres clés



31 487 habitants
en 2013



198 logements par
an construits entre
2009 et 2014



5 730 logements
sociaux au 1^{er}
janvier 2016



53,52% de
logements sociaux
au 1^{er} janvier 2016
(43,82% selon le
RPLS 2016)
Taux SRU au
01/01/17 :
51.20%

• Les enjeux et ambitions en matière d'habitat

1. Assurer un développement équilibré de la commune, cohérent avec le projet de territoire de GPS&O

- Poursuivre la logique de rééquilibrage de l'offre de logements sur la commune en menant à bien le nouveau projet de renouvellement urbain et le développement de l'offre, notamment dans le quartier gare Eole.
- Modérer la construction neuve au cours du PLHi, après une production abondante entre 2009 et 2014 (1 200 logements mis en chantier) à absorber par le marché. Dans ce cadre, organiser en priorité le phasage des projets afin d'éviter la concurrence entre les projets. Les secteurs à prioriser sont le pôle gare, la ZAC du Prolongement du Centre-ville (PCV) et la ZAC Molière.
- Autoriser, en secteur de projets, **environ 643 logements à horizon 2023** (11 projets identifiés). Une étude est en cours sur le secteur de gare Eole, qui permettra de conforter les volumes et le calendrier.
- Dans le cadre du PLUI, **mettre en place des outils (périmètres de sursis à statuer ou autres)** pour limiter la construction neuve en diffus, de nature à ne pas accroître la pression sur les équipements (réseaux, transports, scolaires...) de la commune.

2. Contribuer aux parcours résidentiels en proposant une offre adaptée aux ménages aux revenus intermédiaires

- 101 logements en accession sociale et maitrisée : travailler à l'identification des publics cibles en accession sociale et maitrisée, pour faciliter les commercialisations à l'avenir.
- Produire potentiellement 333 logements en secteurs de TVA réduite.
- Livrer 39 logements en locatif intermédiaire et suivre l'évolution de la résidence (rotation, ressources des ménages...).
- Attirer des seniors, des jeunes et des primo accédant en centre-ville en développant une offre adaptée.

Secteurs de TVA réduite



3. Agir pour un parc social attractif et une mixité sociale renforcée

- Atteindre 40% de logements locatifs sociaux à l'échelle de la commune contre 43.82% aujourd'hui, en démolissant du logement social dans le cadre du nouveau projet de renouvellement urbain, à reconstituer partiellement à l'échelle de la commune et en favorisant la production de logements libres (ZAC Molière et PCV). La baisse du taux de logement social sur la commune doit ainsi être la résultante de la progression du nombre de logements en accession et des démolitions à mener dans le cadre du NPRNU.
- Poursuivre la démarche de rénovation urbaine, dans le cadre du NPNRU sur les Cinq Quartiers (Bécheville, Les Musiciens, Les Bougimonts, L'Ile de France et La Vigne Blanche) : la réflexion stratégique guidant le protocole de préfiguration du NPNRU est articulée autour de 3 grands secteurs structurés autour de la RD 43, qui englobent les 5 quartiers prioritaires tout en les intégrant à une échelle urbaine plus large.
Les études urbaines ont démarré en juillet 2017 et aboutiront à l'élaboration d'un programme opérationnel pour la fin d'année 2018.
Les principaux enjeux du NPNRU pour l'habitat définis dans le protocole sont :
 - Amélioration de l'image de l'entrée sud par une intervention lourde sur le patrimoine des Résidences Yvelines-Essonne dans le quartier des Musiciens (démolition et réhabilitation/restructuration)
 - Coordination des réflexions autour du pôle gare et du centre-ville avec une intervention sur le patrimoine d'ICF La Sablière
 - Maintien du niveau de qualité environnementale développée lors du PRU1
 - Requalification de l'habitat privé individuel du secteur d'Apremont
 - Poursuite de la diversification résidentielle et développement de programme d'accession dans la continuité du coteau (Jean Macé), priorisation des constructions des terrains de Bas Vigne blanche et Haut Vigne blanche en vue de la déconstruction des musiciens.
- Consacrer une part limitée de la production neuve vers le logement social pour répondre aux besoins de reconstitution.
- Diversifier la production sociale sur la commune en plafonnant d'une part la production de PLAI à 5% de la production sociale à l'échelle de la commune et en privilégiant le PLS d'autre part. Un partenariat avec les bailleurs sociaux devra s'engager sur les niveaux de loyers de ce dernier type de logement social.
- Attribuer les logements et produire des logements adaptés à la population active de la commune pour lutter contre les trajets domicile/travail.

4. Prévenir la dévalorisation du parc privé, renforcer son amélioration et lutter contre l'habitat indigne

- Assurer un suivi des copropriétés potentiellement dégradées ou qui risquent de le devenir, anciennes ou récentes. Poursuivre à cet effet les dispositifs dédiés que constituent le VOC et le POPAC.
- Anticiper la mise en service des programmes d'accession et sensibiliser les futurs acquéreurs aux droits et devoirs des copropriétaires. Accompagner en particulier les ménages accédants dont les programmes en accession libre ou logement intermédiaire sont situés à proximité immédiate des QPV, voir au sein de ceux-ci, afin de prévenir la formation de copropriétés dégradées.
- Poursuivre la mise en œuvre d'actions visant la rénovation énergétique du parc privé, comme le programme « Habiter Mieux ».
- Participer aux réflexions concernant les problématiques d'habitat indigne et d'adaptation du parc privé au vieillissement, avec la poursuite de l'OPAH RU sur le centre-ville des Mureaux.

Cette opération a pour objectif de faire du centre-ville un quartier durable et attractif en lui redonnant un rôle structurant à l'échelle de la commune et en luttant contre l'habitat indigne.

3 axes majeurs structurent l'OPAH RU :

- *La réhabilitation des logements et copropriétés dégradés et indignes en incitant et en accompagnant les propriétaires et copropriétaires à réaliser des travaux de réhabilitation de leur logement et des parties communes (dans le cas des copropriétés)*
- *Le recyclage des logements et des portions de tissu urbain obsolètes par la réalisation d'opérations d'aménagement*
- *La redynamisation de l'offre commerciale par la réalisation d'un diagnostic commercial*
- Poursuivre également l'ORI et la convention SULHI.
- Engager une réflexion sur la mise en place du permis de louer et de diviser afin de repérer et encadrer les divisions pavillonnaires.
- Intégrer des exigences environnementales dans la production de logements.
- S'articuler avec le dispositif « Cœur de Ville », ensemblier des projets et dispositifs devant améliorer l'attractivité du centre-ville dans toutes ses composantes : lutte contre l'habitat indigne, renouvellement urbain, action sur le commerce...

5. Contribuer aux réponses aux besoins spécifiques en logements

- Accompagner l'adaptation au logement et le maintien à domicile pour les personnes âgées et favoriser l'évolution des pieds d'immeubles en logements PMR.
- Contribuer aux réponses aux besoins spécifiques, en construisant des résidences étudiantes et intergénérationnelles, puis en suivant l'évolution de leur occupation.

- Maintenir les structures spécifiques existantes (Cada, Chuda, Mandragore), sans accroissement de leurs capacités. Il s'agira également d'engager une réflexion dans la gestion de ces structures, en partenariat avec les acteurs compétents (Samu social, 115...). Etudier enfin leur démolition puis leur reconstruction sur le territoire communautaire.

• **Les opérations en cours – Pré PLHi (autorisation délivrée avant 2018)**

Référence projet	Nom de l'opération	Adresse	Secteur à enjeu communautaire	Nombre de logements	Dont sociaux	Dont publics spécifiques	Opérateur	ADS	DROC
1879	Côté Jardins	Avenue Paul Raoult		114	0		Spirit	2013	2014
1878	Cœur Murelli	33, 37 Rue Colaze		49	0		Bouygues Immobilier	2014	2014
551	Côté Seine	Rue de la Haye		41	0		Sami Promotion	2014	2014
1203	21 Poissy	21 Rue de Poissy		22	22		OSICA	2014	2019
1596	Villa du Parc	Square Jouhaux		43	33		Les Résidences	2015	2017
1597	ZAC Molière - Nouvel'R	Avenue de la Vigne Blanche		52	18		Nexity	2014	2016
1603	ZAC Molière – Ilot D1	Rue des Jacinthes		32	0		Promocil (AFL)	2015	2018
1604	Les Bougimonts IDF 3 / ZAC Molière – IlotZ4a et Z4b	Rue Hélène Boucher		42	22		Efidis	2016	2018
1606	Villa Victoria	49,51 Avenue Paul Raoult		60	0		Camar	2016	2018
1595	Belle Vue / ZAC Molière – Ilot E1-E2	Rue Marguerite Yourcenar		87	58		Icade	2015	2015
TOTAL PRE-PLHi				542	153				

- **Les opérations prévues ou programmées à échéance 2023 (autorisation délivrée entre 2018 et 2023)**

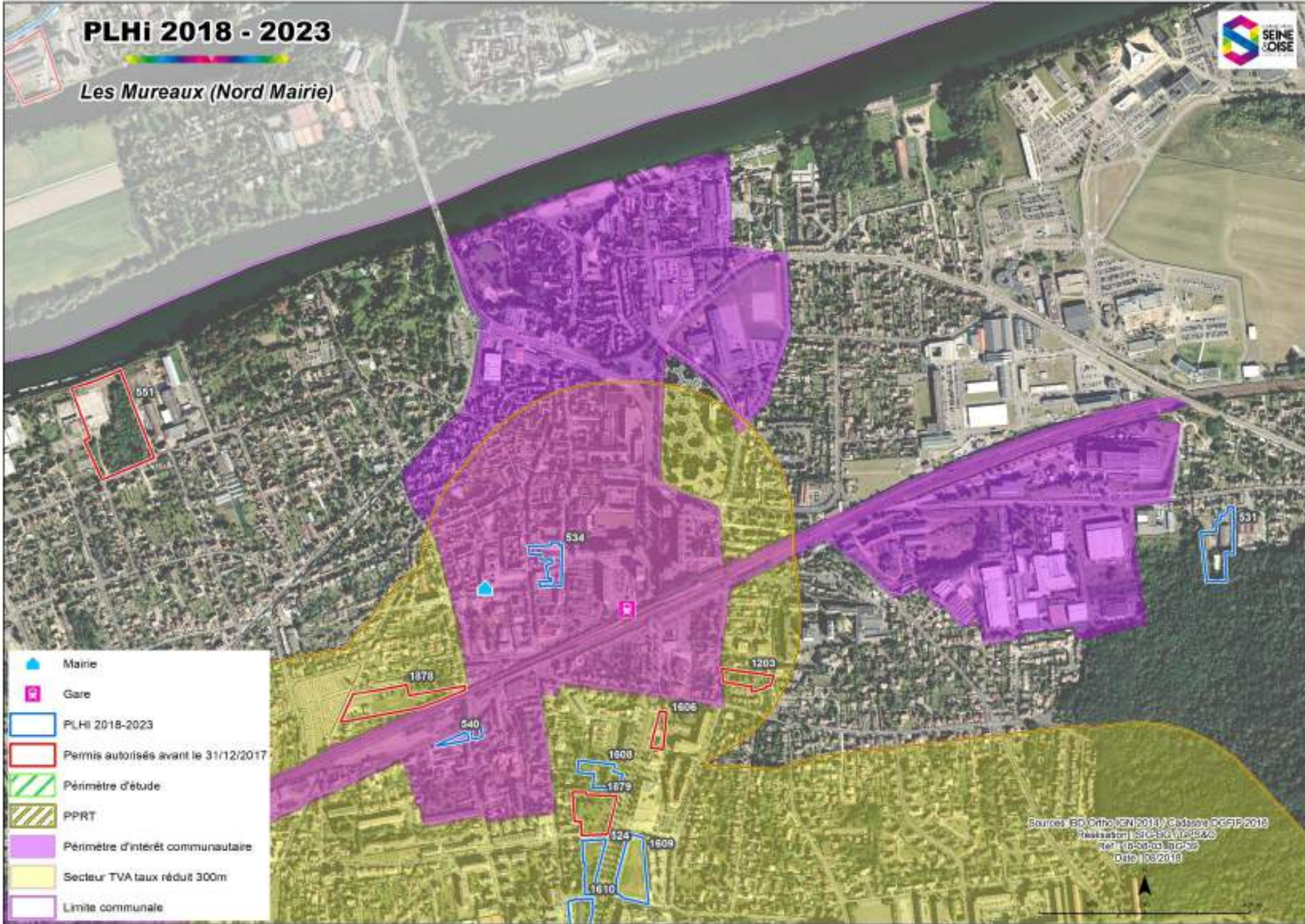
Référence projet	Nom de l'opération	Adresse	Secteur à enjeu communautaire	Nombre de logements	Dont sociaux	Dont publics spécifiques	Opérateur	ADS envisagée	DROC envisagée	Période du PLH
540	Gare Eole 5	Rue Jean Jaurès	✓	39			Groupe SNI	2018	2019	2018-2020
1609	Etudiants CHIMM	57, Avenue Paul Raoult		90	90		Bouygues Immobilier	2018	2019	2018-2020
1607	Les Bougimonts / ZAC Molière – Ilot W2			29			AFL	2018	2020	2018-2020
531	Cimlec	Rue Pierre Curie		105	80		Nexity	2019	2020	2018-2020
1605	Les Bougimonts / ZAC Molière – Ilot Z5			22			Groupe SNI	2019	2020	2018-2020
524	Centre-Ville Ilot 4	Avenue Paul Raoult		48				2020	2021	2018-2020
1243	Résidence Molière / ZAC Molière – Ilot H	Rue Jean-Jacques Rousseau		50				2020	2021	2018-2020
534	Gare Eole 1&2	Rue Jean Monnet	✓	60				2020	2021	2018-2020
1608	Centre-Ville Ilot 2	44, Avenue Paul Raoult		70				2021	2022	2021-2023
1610	Centre-Ville Ilot 6	Avenue Paul Raoult		60				2023	2024	2021-2023
1244	Ilôt I ZAC Molière	Rue Jean de la Fontaine		70				2023	2024	2021-2023
TOTAL PLHi				643	170					

Dans sa délibération communale, la commune précise que l'opération Artemis/W1, composée de 40 logements en accession libre, dont le dépôt de permis a glissé en 2018, se réalisera également durant le PLHi 2018-2023.

- **Cartographie des projets**

PLHi 2018 - 2023

Les Mureaux (Nord Mairie)



- Mairie
- Gare
- PLHi 2018-2023
- Permis autorisés avant le 31/12/2017
- Périmètre d'étude
- PPRT
- Périmètre d'intérêt communautaire
- Secteur TVA taux réduit 300m
- Limite communale

Sources : BD Ortho IGN 2014 / Cadastre DGFiP 2018
Réalisation : SAGEP YG&G
N° 10-08-00 SAGEP
Date 10/8/2018

PLHi 2018 - 2023

Les Mureaux (Sud Mairie)



-  Mairie
-  Gare
-  PLHi 2018-2023
-  Permis autorisés avant le 31/12/2017
-  Périmètre d'étude
-  PPRT
-  Périmètre d'intérêt communautaire
-  Secteur TVA taux réduit 300m
-  Limite communale

Source : BD Ortho IGN 2014 / Cadastre GDFP 2018
Réalisation : SIG 2018/2019
RM : 10.00.00.00.00
Date : 10/2018

PLHi

PROGRAMME LOCAL
DE L'HABITAT
INTERCOMMUNAL

Construire ensemble
Grand Paris Seine & Oise



Monographies communales

Limay

CODRA[©]



Chiffres clés



16 040 habitants
en 2013



136 logements par
an construits entre
2009 et 2014



2 351 logements
sociaux au 1^{er}
janvier 2016



35,87% de
logements sociaux
au 1^{er} janvier 2016
(35,93% selon
RPLS 2016)
Taux SRU au
01/01/17 :
38.11%

• Les enjeux et ambitions en matière d'habitat

1. Assurer un développement équilibré de la commune, cohérent avec le projet de territoire de GPS&O

- Modérer la construction neuve au cours du PLH, après une production abondante entre 2009 et 2014 (816 logements mis en chantier) à absorber par le marché.
- Autoriser, en secteur de projets, environ **691 logements** à horizon 2023 (9 projets identifiés).
- Dans le cadre du PLUi, **mettre en place des outils (périmètres de sursis à statuer ou autres)** pour limiter la construction neuve en diffus, de nature à ne pas accroître la pression sur les équipements (réseaux, transports, scolaires...) de la commune.
- En articulation avec le PLUi, prévoir et financer les équipements induits par un développement résidentiel important, renforcer l'appareil commercial de proximité en centre-bourg et veiller à proposer une offre en transports en communs suffisante.
- En parallèle, la commune observe depuis quelques années une stagnation de sa population, qu'elle souhaite inverser et voir progresser. Cette évolution devra néanmoins se faire au regard des capacités des équipements existants.
- La commune souhaite contenir son extension et promouvoir de l'intensité urbaine en centre-ville.

2. Contribuer aux parcours résidentiels en proposant une offre adaptée aux ménages aux revenus intermédiaires

- La commune de Limay attire des ménages jeunes et primo-accédant. La commune doit donc produire une offre adaptée aux besoins et aux ressources de ces ménages.
- Produire potentiellement 500 logements en accession sociale ou maîtrisée pour permettre l'accueil de ménages primo-accédants aux ressources intermédiaires, en s'appuyant sur la production en secteur de TVA réduite et en réalisant 12 logements en PSLA.
- Identifier les éventuels besoins d'une offre locative intermédiaire (type SNI ou en intermédiation locative) en préalable de tout projet de développement.

3. Agir pour un parc social attractif et une mixité sociale renforcée

- Financer 139 logements sociaux soit 20% de la production.
- Limiter à 30% la part du logement social dans les opérations afin d'équilibrer le parc logement en favorisant les parcours résidentiels, diversifiant le profil de la population et en relevant l'attractivité du parc de logement.

Secteurs de TVA réduite



- Poursuivre la rénovation urbaine et diversifier l'offre dans les quartiers prioritaires de la ville (plus particulièrement, suivre l'évolution du parc de logement géré par LOGIREP, qui souffre d'un manque d'attractivité et nécessite une réhabilitation).

4. Prévenir la dévalorisation du parc privé, renforcer son amélioration et lutter contre l'habitat indigne

- Assurer un suivi des copropriétés potentiellement dégradées ou qui risquent de le devenir, anciennes ou récentes.
- Anticiper la mise en service des programmes d'accession et sensibiliser les futurs acquéreurs aux droits et devoirs des copropriétaires.
- Poursuivre la mise en œuvre d'actions visant la rénovation énergétique du parc privé, comme le programme « Habiter Mieux ».
- Engager, en partenariat avec Citallios, un travail avec les (co)propriétaires de maisons ou d'immeubles sur lesquels une intervention s'impose, en particulier sur le secteur du centre-ville. Suite à l'étude opérationnelle OPAH initiée mi-2017, mettre en œuvre le dispositif le plus adapté aux problématiques identifiées.
- Participer aux réflexions concernant les problématiques d'habitat indigne et d'adaptation du parc privé au vieillissement.

5. Répondre aux besoins en logement des publics spécifiques

- Identifier les situations de sédentarisation des Gens du Voyage et recenser les familles afin d'élaborer un diagnostic permettant de construire les actions à envisager sur la commune.

• *Les opérations en cours – Pré PLHi (autorisation délivrée avant 2018)*

Référence projet	Nom de l'opération	Adresse	Secteur à enjeu communautaire	Nombre de logements	Dont sociaux	Dont publics spécifiques	Opérateur	ADS	DROC
1680	Les Jardins de Limay 2	10-14 Rue Jacques-Louis Duvivier		33	8		Emmaus	2017	2018
1679	Joli Met	Rue Lafarge		79	32		Bouygues Immobilier et Soval	2017	2018
TOTAL PRE-PLHi				112	40				

- **Les opérations prévues ou programmées à échéance 2023 (autorisation délivrée entre 2018 et 2023)**

Référence projet	Nom de l'opération	Adresse	Secteur à enjeu communautaire	Nombre de logements	Dont sociaux	Dont publics spécifiques	Opérateur	ADS envisagée	DROC envisagée	Période du PLH
554	Les Petits Moussets	Rue des Moussets		40	0		Kaufman & Broad	2018	2019	2018-2020
1779	Président Wilson	153 Avenue du Président Wilson		11	0			2018	2019	2018-2020
1682	Pôle Gare 1A1	126 Avenue du President Wilson		53	53		Vinci Immobilier - ADIM	2018	2019	2018-2020
1681	Pôle Gare 1B2	169,173 Avenue du President Wilson		58	0		Vinci Immobilier - ADIM	2018	2019	2018-2020
559	Pôle Gare 1A3	112 Avenue du President Wilson		61	0		Vinci Immobilier - ADIM	2018	2020	2018-2021
556	Ferme Turlure	Rue Ampère		40				2019	2020	2018-2020
1778	Paix	49 Avenue de la Paix		A définir				2020	2020	2018-2020
1683	Lafarge 2	Rue Lafarge		83	18		Bouygues Immobilier	2020	2022	2018-2020
555	Centre-Ville 1 2 3	Rue de Paris		345	68			2021	2022	2021-2023
TOTAL PLHi				691	139					

- **Cartographie des projets**

PLHi 2018 - 2023

Limay (Nord)



PLHi 2018 - 2023

Limay (Sud)

- Mairie
- Gare
- PLHi 2018-2023
- Permis autorisés avant le 31/12/2017
- Périmètre d'étude
- PPRT
- Périmètre d'intérêt communautaire
- Secteur TVA taux réduit 300m
- Limite communale

Sources : SIG-Ortheo IGN 2014 / Cadastre DGF P 2018
Régulation : SIG-BG / GPS&O
Rég : 18-08-03_BG-50
Date : 08/2018

PLHi

PROGRAMME LOCAL
DE L'HABITAT
INTERCOMMUNAL

Construire ensemble
Grand Paris Seine & Oise



Monographies communales

Magnanville

Magnanville

Chiffres clés



5 943 habitants
en 2013



62 logements par
an construits entre
2009 et 2014



535 logements
sociaux au 1^{er}
janvier 2016



26,08% de
logements sociaux
au 1^{er} janvier 2016
(22,77% selon
RPLS 2016)
Taux SRU au
01/01/17 :
27.53%

• Les enjeux et ambitions en matière d'habitat

1. Assurer un développement équilibré de la commune, cohérent avec le projet de territoire de GPS&O

- Autoriser, en secteur de projets, environ **100 logements** à horizon 2023 (1 projet identifié).
- Dans le cadre du PLUI, **mettre en place des outils (périmètres de sursis à statuer ou autres)** pour limiter la construction neuve en diffus, de nature à ne pas accroître la pression sur les équipements (réseaux, transports, scolaires...) de la commune.
- En articulation avec le PLUi, prévoir et financer les équipements induits par un développement résidentiel important et veiller à proposer une offre en transports en communs suffisante.
- La commune ne souhaite pas dépasser 7 000 habitants en 2020.

2. Contribuer aux parcours résidentiels en proposant une offre adaptée aux ménages aux revenus intermédiaires

- Produire potentiellement 70 logements en accession sociale ou maîtrisée pour permettre l'accueil de ménages primo-accédants aux ressources intermédiaires, en s'appuyant sur la production en secteur de TVA réduite.
- Identifier les éventuels besoins d'une offre locative intermédiaire (type SNI) en préalable de tout projet de développement.



3. Produire 30% de la construction neuve en logement social

- Avec 26,08% de logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2016, la commune respecte les obligations de la loi SRU. Néanmoins, au regard de la dynamique privée de construction sur la commune et des besoins en logement social non satisfaits, le maintien d'une dynamique de production en logement social, à hauteur de 30% de la construction neuve est nécessaire. **L'objectif est donc d'autoriser 30 logements locatifs sociaux sur la période 2018-2023.**
- A ce jour, les projets identifiés comportent 30 logements sociaux ordinaires, soit 30% des logements prévus sur la période du PLHi.

4. Prévenir la dévalorisation du parc privé, renforcer son amélioration et lutter contre l'habitat indigne

- Assurer un suivi des copropriétés potentiellement dégradées ou qui risquent de le devenir, anciennes ou récentes.

- Anticiper la mise en service des programmes d'accession et sensibiliser les futurs acquéreurs aux droits et devoirs des copropriétaires.
- Poursuivre la mise en œuvre d'actions visant la rénovation énergétique du parc privé, comme le programme « Habiter Mieux ».
- Participer aux réflexions concernant les problématiques d'habitat indigne et d'adaptation du parc privé au vieillissement.

5. Contribuer aux réponses aux besoins spécifiques en logements

- Réalisation d'une résidence senior au sein de l'opération « les Brosses ».
- Reconstruction de 40 logements seniors en EHPA en substitution de celui des Myosotis.
- Transformation du Formule 1 en résidence sociale.

• Les opérations en cours – Pré PLHi (autorisation délivrée avant 2018)

Référence projet	Nom de l'opération	Adresse	Secteur à enjeu communautaire	Nombre de logements	Dont sociaux	Dont publics spécifiques	Opérateur	ADS	DROC
566	Les Jardins de la Tour	Rue de la Mare Pasloue		150	47		Cogedim	2017	2017
TOTAL PRE-PLHi				150	47				

• Les opérations prévues ou programmées à échéance 2023 (autorisation délivrée entre 2018 et 2023)

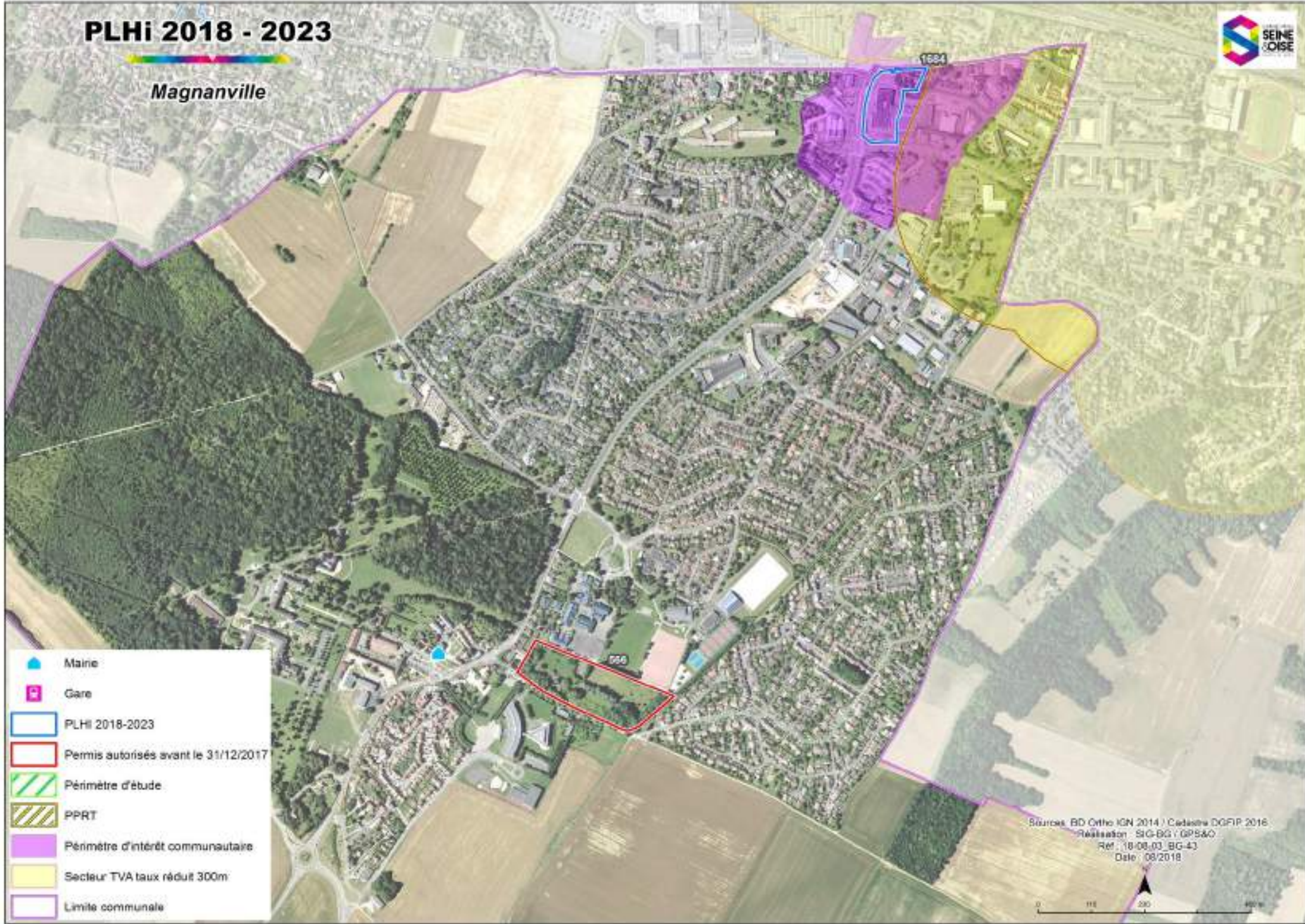
Référence projet	Nom de l'opération	Adresse	Secteur à enjeu communautaire	Nombre de logements	Dont sociaux	Dont publics spécifiques	Opérateur	ADS envisagée	DROC envisagée	Période du PLH
1684	Les Brosses	Avenue de l'Europe	✓	100	30	✓ 50 logements seniors		2019	2020	2018-2020
TOTAL PLHi				100	30					

• Cartographie des projets

PLHi 2018 - 2023



Magnanville



-  Mairie
-  Gare
-  PLHi 2018-2023
-  Permis autorisés avant le 31/12/2017
-  Périmètre d'étude
-  PPRT
-  Périmètre d'intérêt communautaire
-  Secteur TVA taux réduit 300m
-  Limite communale

Sources : BD Ortho IGN 2014 / Cadastre DGFIP 2016
Réalisation : SIG-BG / GPS&O
Réf : 18-08-03_BG-43
Date : 08/2018



PLHi

PROGRAMME LOCAL
DE L'HABITAT
INTERCOMMUNAL

Construire ensemble
Grand Paris Seine & Oise



Monographies communales

Mantes la Jolie

CODRA[©]



Chiffres clés



45 052 habitants
en 2013



327 logements par
an construits entre
2009 et 2014



6 743 logements
sociaux au 1^{er}
janvier 2016



40,73% de
logements sociaux
au 1^{er} janvier 2016
(42,35% selon
RPLS 2016)
Taux SRU au
01/01/17 :
41.01%

• Les enjeux et ambitions en matière d'habitat

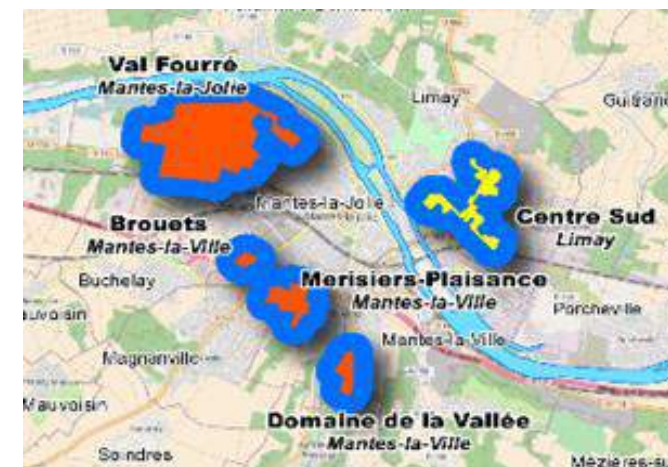
1. Assurer un développement équilibré de la commune, cohérent avec le projet de territoire de GPS&O

- Poursuivre la logique de rééquilibrage de l'offre de logements sur la commune en menant à bien le nouveau projet de renouvellement urbain et le développement de l'offre notamment dans le quartier des bords de Seine.
- Autoriser, en secteur de projets, environ **1 419 logements** à horizon 2023 (13 projets identifiés). La commune a également identifié un projet sur le site « Dunlopillo » de 300 logements, secteur actuellement en zone Ui.
- Préparer l'autorisation d'un volume de logements importants en identifiant les conditions de réalisations (phasage, type de produits, prix de sortie, équilibres sociaux...) afin de veiller à la non concurrence des projets dans les rythmes de commercialisation/rythme d'écoulement.
- Dans le cadre du PLUI, **mettre en place des outils (périmètres de sursis à statuer ou autres)** pour limiter la construction neuve en diffus, de nature à ne pas accroître la pression sur les équipements (réseaux, transports, scolaires...) de la commune.

2. Contribuer aux parcours résidentiels en proposant une offre adaptée aux ménages aux revenus intermédiaires

- Travailler sur les niveaux de prix sortie des opérations privées, pour faciliter les commercialisations.
- Produire potentiellement 400 logements en accession sociale ou maitrisée pour permettre l'accueil de ménages primo-accédants aux ressources intermédiaires, en s'appuyant sur la production en secteur de TVA réduite. Planifier 200 logements en accession d'ici 2024.
- Autoriser 165 logements locatifs intermédiaires, soit 9% de la programmation totale : 40 logements (SNI), 50 logements¹ (AFL) et 75 logements sur la ZAC bords de Seine.
- Suivre l'évolution de ces programmes (rotation, durée de relocation, ressources des ménages...).

Secteurs de TVA réduite



¹ Etude de faisabilité en cours.

3. Agir pour un parc social attractif et une mixité sociale renforcée

- Poursuivre la démarche de rénovation urbaine, dans la cadre du NPNRU sur le Val Fourré.
- Financer 669 logements sociaux, soit 38% de la production, dont uniquement 35 relèvent de la production neuve sociale.

4. Prévenir la dévalorisation du parc privé, renforcer son amélioration et lutter contre l'habitat indigne

- Assurer un suivi des copropriétés potentiellement dégradées ou qui risquent de le devenir, anciennes ou récentes.
- Anticiper la mise en service des programmes d'accession et sensibiliser les futurs acquéreurs aux droits et devoirs des copropriétaires.
- Poursuivre la mise en œuvre d'actions visant la rénovation énergétique du parc privé, comme le programme « Habiter Mieux ».
- Participer aux réflexions concernant les problématiques d'habitat indigne et d'adaptation du parc privé au vieillissement.
- Poursuivre les actions menées pour redresser durablement les copropriétés historiques du Val Fourré en mobilisant les différents outils mis à disposition : POPAC, OPAH, Plan de sauvegarde.
- Poursuivre les réflexions menées sur les copropriétés les plus en difficultés du Val Fourré dans le cadre de la préfiguration de l'ORCOD-IN en lien avec le Schéma local d'Aménagement du Val Fourré.

5. Contribuer aux réponses aux besoins spécifiques en logements

- Engager le traitement des foyers de travailleurs migrants présents sur la commune : Foyer Coallia (Rue de Buchelay), Foyer Adoma (Rue de Buchelay) et Foyer Adoma Braunstein en identifiant les reconstitutions en résidences sociales à réaliser (lieu, nature des projets...).
- Réaliser la démolition-reconstruction du Foyer pour Personnes Agées « Sully ».

• **Les opérations en cours – Pré PLHi (autorisation délivrée avant 2018)**

Référence projet	Nom de l'opération	Adresse	Secteur à enjeu communautaire	Nombre de logements	Dont sociaux	Dont publics spécifiques	Opérateur	ADS	DROC
642	Résidence Fleury 2*	Avenue du Général de Gaulle		80	80		Icade/Osica	2016	2017
615	Mantes U, Ilot Carglass	Boulevard du Midi		43			Eiffage	2017	2018
TOTAL PRE-PLHi				123	80				

* Opération « Résidence Fleury » (ID 642) : l'opération n'est pas financée à ce jour.

• **Les opérations prévues ou programmées à échéance 2023 (autorisation délivrée entre 2018 et 2023)**

Référence projet	Nom de l'opération	Adresse	Secteur à enjeu communautaire	Nombre de logements	Dont sociaux	Dont publics spécifiques	Opérateur	ADS envisagée	DROC envisagée	Période du PLH
1274	Reconstitution FTM Mantes Braunstein *	Rue Maurice Braunstein		150	150	✓ Résidence sociale	ADOMA	2018		2018-2020
1270	FJT Cours des Dames	17 Avenue de la République		73	73	✓ Jeunes actifs		2018		2018-2020
1275	Reconstitution FTM Coallia *	6 Rue de Buchelay		182	182	✓ Résidence sociale	COALLIA	2018		2018-2020
635	Yser	Rue de l'Yser		90	0		Les nouveaux constructeurs	2018		2018-2020
653 - 643	ZAC Bords de Seine 1,2A,7,8	Boulevard des Cygnes		275	0			2018		2018-2020
589	Dalle Val Fourré 1	Boulevard Georges Clémenceau		100				2019		2018-2020
1284	Castor/Saint-Roch	Rue du Vieux pilori		45	0			2019		2018-2020
614	Lorraine/cimetière	2 Rue Lorraine		40			SNI	2018		2018-2020
626	Garennnes 1	Boulevard Sully		50			AFL	2020		2018-2020
588	Champagne	16 Rue de Champagne		15	15			2021		2021-2023
	Reconstitution FTM Mantes Buchelay **			229	229	✓ Résidence sociale	ADOMA	2021		2021-2023
1285	Ancien FJT rue d'Alsace	21 Rue d'Alsace		20	20		SOVAL	2021		2021-2023
1300	Extension Bords de Seine	Rue Serge Noyer		150				2023		2021-2023
TOTAL PLHi				1 419	669					

* Les 3 projets de reconstitution de Foyers de Travailleurs Migrants correspondent à des opérations démolition-reconstruction : il ne s'agit pas d'offre locative sociale neuve à Mantes la Jolie ; de même pour le FJT Cours des Dames. La programmation neuve sociale de la ville s'élève donc à 35 logements.

** L'emplacement lié à la reconstitution du FTM Mantes Buchelay est en cours d'étude.

La commune de Mantes la Jolie a identifié 1 projet en zone Ui :

Dunlopillo (1 ^{ère} phase) *	Rue de la Papeterie		300	

* Opération « Dunlopillo (1^{ère} phase) » : suite au maintien confirmé de Dunlopillo sur son site actuel, l'opération de logements initialement programmée n'est pas retenue dans le cadre du PLUI, lequel sera arrêté en décembre 2018 ; le maintien du caractère économique de la totalité du site Dunlopille est confirmé.

PLHi 2018 - 2023

Mantes-la-Jolie (Gassicourt)



626

- Mairie
- Gare
- PLHi 2018-2023
- Permis autorisés avant le 31/12/2017
- Périmètre d'étude
- PPRT
- Périmètre d'intérêt communautaire
- Secteur TVA taux réduit 300m
- Limite communale

653
643
1300
1274

Sources : IRI Oréo IGN 2014 / Cadastre L251P 2018
Région Normandie
RNT 18-05-03 BG 48
Date 10/02/2019

PLHi 2018 - 2023

Mantes-la-Jolie (Val Fourré)



Mairie



Gare



PLHi 2018-2023



Permis autorisés avant le 31/12/2017



Périmètre d'étude



PPRT



Périmètre d'intérêt communautaire



Secteur TVA taux réduit 300m



Limite communale

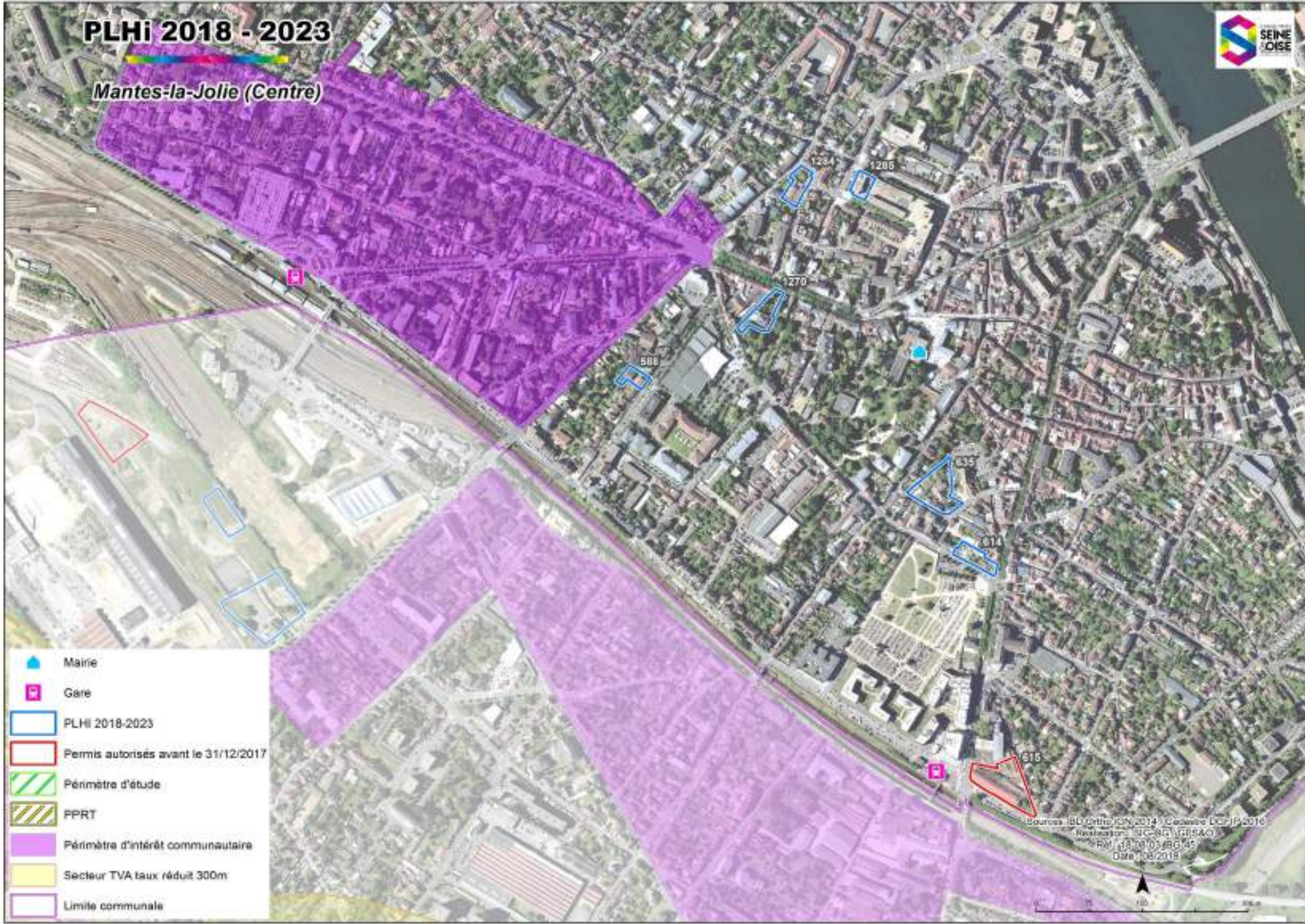
Sources: BD Carthage IGN 2016, Cadastre D-50 IP 2016
Réalisation: SGG-BGV-CP&A
Rd: 18.05.03/BG 44
Date: 05/2018



PLHi 2018 - 2023



Mantes-la-Jolie (Centre)



- Mairie
- Gare
- PLHi 2018-2023
- Permis autorisés avant le 31/12/2017
- Périmètre d'étude
- PPRT
- Périmètre d'intérêt communautaire
- Secteur TVA taux réduit 300m
- Limite communale

Sources : BD Carthage IGN 2014 / Cadastre DCFIP 2016
Réalisation : SEC-AG (M&O)
Ref : 18-03-BG-45
Date : 08/2018



PLHi

PROGRAMME LOCAL
DE L'HABITAT
INTERCOMMUNAL

Construire ensemble
Grand Paris Seine & Oise



Monographies communales

Mantes la Ville

Mantes-la-Ville

Chiffres clés



20 251 habitants
en 2013



222 logements par
an construits entre
2009 et 2014



2 952 logements
sociaux au 1^{er}
janvier 2016



37,86% de
logements sociaux
au 1^{er} janvier 2016
(38,72% selon
RPLS 2016)
Taux SRU au
01/01/17 :
39.62%

• Les enjeux et ambitions en matière d'habitat

1. Assurer un développement équilibré de la commune, cohérent avec le projet de territoire de GPS&O

- Modérer la construction neuve au cours du PLHi, après une production abondante entre 2009 et 2014 (1330 logements mis en chantier) à absorber par le marché.
- Autoriser, en secteur de projets, environ **400 logements** à horizon 2023 (3 projets identifiés).
- En articulation avec le PLUi, prévoir et financer les équipements induits par un développement résidentiel important, notamment scolaire, et veiller à proposer une offre en transports en communs suffisante.
- Veiller, dans les secteurs de développement important tels que Mantes Université, à la mixité des usages, notamment économique.

2. Contribuer aux parcours résidentiels en proposant une offre adaptée aux ménages aux revenus intermédiaires

- Produire des logements en accession sociale ou maîtrisée pour permettre l'accueil de ménages primo-accédants aux ressources intermédiaires, en s'appuyant sur la production en secteur de TVA réduite.
- Identifier les éventuels besoins d'une offre locative intermédiaire (type SNI) en préalable à tout projet de développement.

3. Agir pour un parc social attractif et une mixité sociale renforcée

- Dans le but de diversifier le peuplement sur la commune, la municipalité souhaite à terme ramener la part de logements sociaux à 25% des résidences principales.
- Financer 140 logements sociaux soit 35% de la production neuve.
- Poursuivre la rénovation urbaine et diversifier l'offre dans les quartiers prioritaires de la ville, accompagner la rénovation du parc social par les bailleurs.

4. Prévenir la dévalorisation du parc privé, renforcer son amélioration et lutter contre l'habitat indigne

- Assurer un suivi des copropriétés potentiellement dégradées ou qui risquent de le devenir, anciennes ou récentes (les copropriétés de la Vaucouleurs et du village en particulier, souffrent d'un déséquilibre de répartition des charges social/privé).

Secteurs de TVA réduite



- Anticiper la mise en service des programmes d'accession et sensibiliser les futurs acquéreurs aux droits et devoirs des copropriétaires.
- Poursuivre la mise en œuvre d'actions visant la rénovation énergétique du parc privé, comme le programme « Habiter Mieux ».
- Participer aux réflexions concernant les problématiques d'habitat indigne et d'adaptation du parc privé au vieillissement.

5. Répondre aux besoins en logement des publics spécifiques

- La commune signale quelques cas de sédentarisation des Gens du Voyage et souhaite un accompagnement de la Communauté Urbaine afin d'étudier les réponses à apporter.
- La commune souhaite un accompagnement de la Communauté Urbaine afin d'étudier les réponses à apporter pour les seniors.

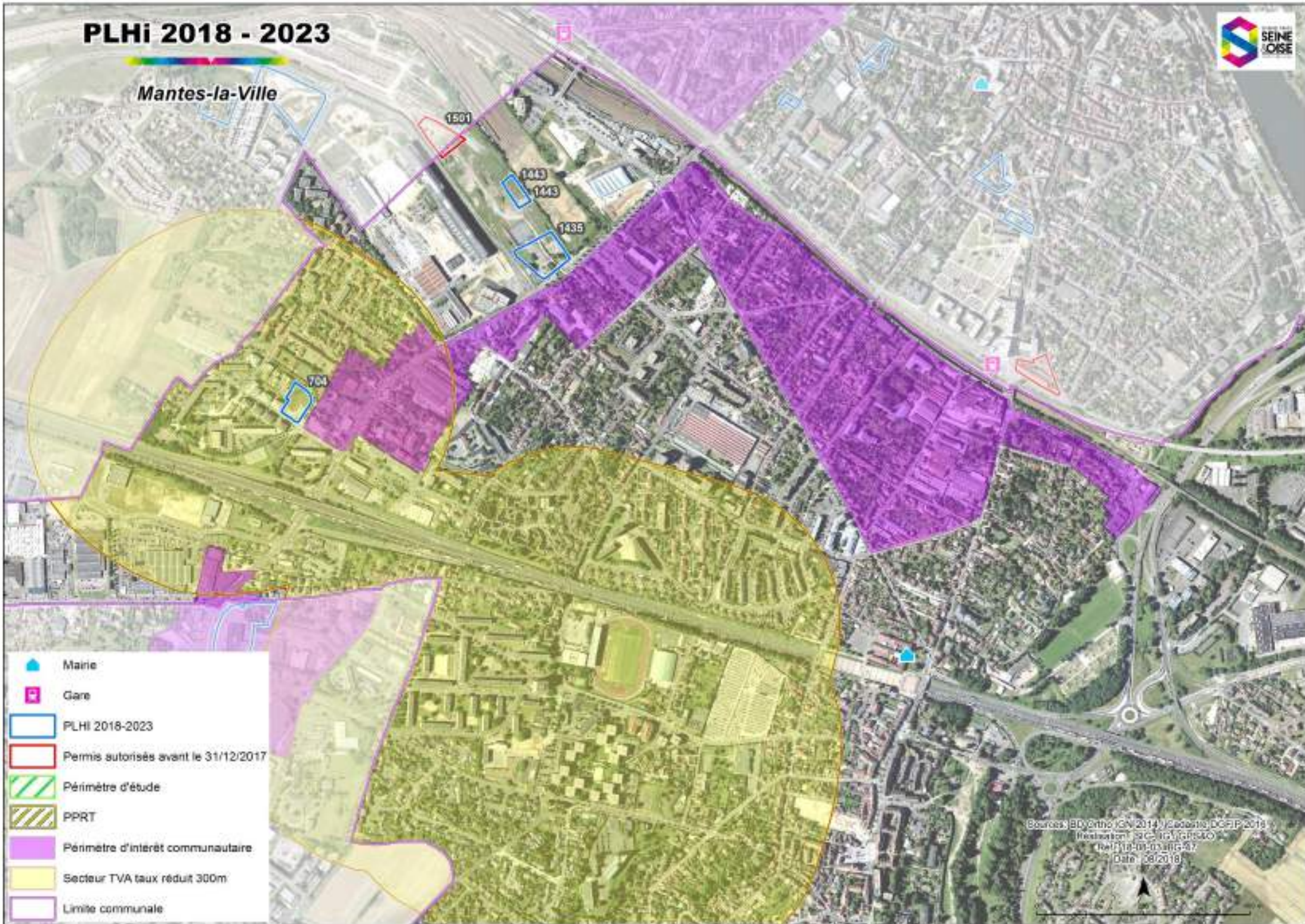
• *Les opérations prévues ou programmées à échéance 2023 (autorisation délivrée entre 2018 et 2023)*

Référence projet	Nom de l'opération	Adresse	Secteur à enjeu communautaire	Nombre de logements	Dont sociaux	Dont publics spécifiques	Opérateur	ADS envisagée	DROC envisagée	Période du PLH
1435	Mantes U 4.1 ¹			294	120			2020	2023	2018-2020
1443	Intuition'S 3	Avenue de la Grande Halle		58	20		PBD Marignan	2020	2023	2018-2020
704	Les Brouets 3	Rue Victor Schoelcher		48			SOVAL	2021	2023	2021-2023
TOTAL PLHi				400	140					

• *Cartographie des projets*

¹ Ilot faisant l'objet d'une étude urbaine GPS&O initiée en 2017, résultats attendus en 2018

SEINE-NO
RMANDIE



Sources: BD Ortho (GN 2014); Zedano, DCFP 2018
Redaction: SC-GI/GPSAO
Ref: 18-08-0388-37
Date: 08/2018

PLHi

PROGRAMME LOCAL
DE L'HABITAT
INTERCOMMUNAL

Construire ensemble
Grand Paris Seine & Oise



Monographies communales

Médan

- **Les enjeux et ambitions en matière d'habitat**

Chiffres clés



1 406 habitants
en 2013



6 logements par
an construits entre
2009 et 2014



4 logements
sociaux au 1^{er}
janvier 2016

1. Assurer un développement équilibré de la commune, cohérent avec le projet de territoire de GPS&O

- Autoriser environ **4 logements** à horizon 2023 (1 projet identifié).
- Dans le cadre du PLUi, **mettre en place des outils (périmètres de sursis à statuer ou autres)** pour limiter la construction neuve en diffus, de nature à ne pas accroître la pression sur les équipements (réseaux, transports, scolaires...) de la commune.
- En articulation avec le PLUi, limiter la croissance démographique sur la commune à environ 1 450 habitants afin de ne pas engendrer des coûts d'équipements trop important pour la commune.

2. Agir pour un parc social attractif et une mixité sociale renforcée

- Développer le logement locatif social afin de diversifier l'offre en logement, permettant ainsi de répondre à la demande locale liée aux décohabitations et à l'essor des familles monoparentales.
- Produire 4 nouveaux logements locatifs sociaux dans le centre-ville.
- Développer un partenariat avec un ou plusieurs bailleurs afin de pérenniser le développement locatif social sur la commune et faciliter la sortie des opérations.

3. Prévenir la dévalorisation du parc privé, renforcer son amélioration et lutter contre l'habitat indigne

- Poursuivre la mise en œuvre d'actions visant la rénovation énergétique du parc privé, comme le programme « Habiter Mieux ».
- Participer aux réflexions concernant les problématiques d'habitat indigne et d'adaptation du parc privé au vieillissement.

4. Contribuer aux réponses aux besoins spécifiques en logements

- Accompagner le vieillissement à domicile par la poursuite des moyens mis en œuvre, pour assurer des services à domicile et un accompagnement à la perte d'autonomie.
- Réaliser un diagnostic social auprès des Gens du Voyage sédentarisés permettant de construire les actions à envisager sur la commune.

- **Les opérations prévues ou programmées à échéance 2023 (autorisation délivrée entre 2018 et 2023)**

Référence projet	Nom de l'opération	Adresse	Secteur à enjeu communautaire	Nombre de logements	Dont sociaux	Dont publics spécifiques	Opérateur	ADS envisagé	DROC envisagée	Période du PLH
1657	Verdun	Rue Verdun		4	4			2018	2019	2018-2020
TOTAL PLHi				4	4					

- **Cartographie des projets**

PLHi 2018 - 2023



Médan

- Mairie
- Gare
- PLHi 2018-2023
- Permis autorisés avant le 31/12/2017
- Périmètre d'étude
- PPRT
- Périmètre d'intérêt communautaire
- Secteur TVA taux réduit 300m
- Limite communale

Sources: BD Ortho IGN 2014 / Cadastre DGFIP 2016
Réalisation: SIG-BG / GP&D
Réf: 18-05-03_BG-48
Date: 05/2018



PLHi

PROGRAMME LOCAL
DE L'HABITAT
INTERCOMMUNAL

Construire ensemble
Grand Paris Seine & Oise



Monographies communales

Meulan

Chiffres clés



8 992 habitants
en 2013



38 logements par
an construits entre
2009 et 2014



1 124 logements
sociaux au 1^{er}
janvier 2016



28,80% de
logements sociaux
au 1^{er} janvier 2016
(28,75% selon
RPLS 2016)
Taux SRU au
01/01/17 :
29.16%

• Les enjeux et ambitions en matière d'habitat

1. Assurer un développement équilibré de la commune, cohérent avec le projet de territoire de GPS&O

- Dans le cadre du PLUi, **mettre en place des outils (périmètres de sursis à statuer et périmètre d'étude)** pour limiter la construction neuve en diffus, de nature à ne pas accroître la pression sur les équipements (réseaux, transports, scolaires...) de la commune. A ce titre, la commune a délibéré en Conseil Municipal le 31/05/2017 sur deux périmètres d'études, l'un situé en bords de Seine et l'autre sur le Secteur des Aulnes.
- En articulation avec le PLUi, prévoir et financer les équipements induits par un développement résidentiel important (projection de 9 200 habitants au terme des permis connus) et veiller à proposer une offre en transports en communs suffisante. Une attention particulière doit porter sur les écoles, notamment celle du Paradis qui a besoin d'être démolie et reconstruite pour faire face à l'accroissement du nombre de logement dans le secteur du centre-ville qui ne comporte aujourd'hui aucune école.

2. Contribuer aux parcours résidentiels en proposant une offre adaptée aux ménages aux revenus intermédiaires

3. Agir pour un parc social attractif et une mixité sociale renforcée

- Produire une offre adaptée à la taille et aux besoins des ménages. La commune semble manquer de grands logements sociaux, comme l'indique une certaine suroccupation du parc.
- En lien avec les bailleurs sociaux, apporter une réponse à la population ouvrière de Renault PSA, aujourd'hui vieillissante, en besoin d'adaptation de leur logement et d'accessibilité de leur immeuble.

4. Prévenir la dévalorisation du parc privé, renforcer son amélioration et lutter contre l'habitat indigne

- Assurer un suivi des copropriétés potentiellement dégradées ou qui risquent de le devenir, anciennes ou récentes (quartier Meulan Paradis à accompagner pour éviter sa dégradation).
- Anticiper la mise en service des programmes d'accession et sensibiliser les futurs acquéreurs aux droits et devoirs des copropriétaires.
- Poursuivre la mise en œuvre d'actions visant la rénovation énergétique du parc privé, comme le programme « Habiter Mieux ».
- Participer aux réflexions concernant les problématiques d'habitat indigne (attention particulière à apporter dans le centre, et le secteur Ile du Fort) et d'adaptation du parc privé au vieillissement et améliorer le dispositif de relogement liés aux périls.

- Réflexion engagée avec l'Atelier des Projets GPS&O sur le centre-ville sur la construction neuve, le commerce. Beaucoup de problématiques imbriquées : déclin des commerces, transports-circulation-stationnement, habitat dégradé, requalification des berges de Seine...

5. Contribuer aux réponses aux besoins spécifiques en logements

- Quatre établissements hôteliers qui accueillent du public 115 (Porte de Mantes, Rue Clémenceau, le Rustique et l'hôtel Saint-Louis) : ces établissements qui ne relèvent pas du CCAS ni du CD78 nécessitent un suivi social.
- Le centre d'hébergement – Relais de Thun – géré par la Croix Rouge n'est pas comptabilisé SRU car non labélisé (24 places).
- Enjeu de mutation des personnes vieillissantes ou handicapées dans les immeubles non dotés d'ascenseurs (sur Paradis seules les 6 tours en sont dotées).
- Attirer davantage les jeunes dans le parc du centre-ville.
- Une résidence senior de 80 logements sera livrée dans le temps du PLHi (Projet Mercier Saint-Paul – Collège).

• Les opérations en cours – Pré PLHi (autorisation délivrée avant 2018)

Référence projet	Nom de l'opération	Adresse	Secteur à enjeu communautaire	Nombre de logements	Dont sociaux	Dont publics spécifiques	Opérateur	ADS	DROC
771	Cosy	32 Rue Gambetta		44			Bouygues Immobilier	2016	2016
1212	Mercier Saint Paul - Collège	15,17 Rue Gambetta		154 (Résidence seniors : 80 + 74 logements)	22	✓ Résidence seniors	MDH Promotion	2016	2018
1211	Pierre à Poisson 3	Rue de la Pierre à Poisson		27			ACF Promotion	2016	2018
769	26 Thiers	26 Boulevard Adolphe Thiers		38			ADI Promotion	2017	2018
1672	Horizon	Rue des Annonciades		51			Nexity	2017	2018
TOTAL PRE-PLHi				314	22				

- ***Les opérations prévues ou programmées à échéance 2023 (autorisation délivrée entre 2018 et 2023)***

Pas d'opération autorisée identifiée dans le temps du PLHi.

- ***Cartographie des projets***

PLHi 2018 - 2023



Meulan-en-Yvelines



-  Mairie
-  Gare
-  PLHi 2018-2023
-  Permis autorisés avant le 31/12/2017
-  Périmètre d'étude
-  PPRT
-  Périmètre d'intérêt communautaire
-  Secteur TVA taux réduit 300m
-  Limite communale

Sources : BD Ortho IGN 2014 / Cadastre DGFIP 2016
Réalisation : SIG-BG / GPS&O
RM : 18-08-03_BG-49
Date : 08/2018



PLHi

PROGRAMME LOCAL
DE L'HABITAT
INTERCOMMUNAL

Construire ensemble
Grand Paris Seine & Oise



Monographies communales

Mézières sur Seine

Mézières-sur-Seine

Chiffres clés



3 626 habitants
en 2013



14 logements par
an construits entre
2009 et 2014



119 logements
sociaux au 1^{er}
janvier 2016



8,45% de
logements sociaux
au 1^{er} janvier 2016
(5,18% selon RPLS
2016)
Taux SRU au
01/01/17 : 8.55%

• Les enjeux et ambitions en matière d'habitat

1. Assurer un développement équilibré de la commune, cohérent avec le projet de territoire de GPS&O

- Autoriser, en secteur de projets, environ **390 logements** minimum à horizon 2023 (3 projets identifiés).
- Dans le cadre du PLUi, **mettre en place des outils (périmètres de sursis à statuer ou autres)** pour limiter la construction neuve en diffus, de nature à ne pas accroître la pression sur les équipements (réseaux, transports, scolaires...) de la commune. Par ailleurs, la commune souhaite revoir dans le cadre de l'élaboration du PLUi sa règle de mixité sociale (à partir de 5 logements), qui ne semble pas efficiente, et étudier la mise en place d'autres outils.
- En articulation avec le PLUi, prévoir et financer les équipements induits par un développement résidentiel important, veiller à un développement urbain cohérent par rapport à la localisation des équipements, et veiller à proposer une offre en transports en communs suffisante.
- En lien avec la Communauté Urbaine GPS&O, identifier une stratégie à long terme permettant de mobiliser et maîtriser le foncier.

2. Répondre aux objectifs de rattrapage en matière de logements sociaux pour atteindre un taux de 25 % à horizon 2025

- La commune de Mézières-sur-Seine est soumise à la loi SRU depuis 2012. A ce jour, 233 logements manquent pour atteindre l'objectif de 25% de logements sociaux en 2025. L'obligation triennale 2017-2019 est égale à 76 logements. En revanche, celle relative à la période 2020-2022 n'est pas encore connue : elle sera fonction des mises en service de logements sociaux sur la période 2016-2018, estimée pour la commune à 118 logements et de l'évolution des résidences principales. Néanmoins, il est fixé un objectif d'autorisation de 187 logements locatifs sociaux sur la durée du PLHi, pour s'inscrire dans l'objectif de rattrapage à horizon 2025.
- A ce jour, **les projets identifiés totalisent 207 nouveaux logements sociaux**, soit près de 53% de la production globale de logements à venir.
- Par ailleurs, l'opération dans le périmètre d'intérêt communautaire « Quartier de gare » (Post-PLHi) permettra d'ajuster la programmation en logements sociaux afin de respecter les objectifs de la loi SRU d'ici 2025.
- Produire a minima 30% de PLA-I pour contribuer à renforcer l'offre à bas loyer pour permettre le logement des ménages modestes, en cohérence avec les futurs objectifs de la Convention Intercommunale d'Attribution.
- Produire au maximum 20% de PLS, en travaillant en collaboration étroite avec les bailleurs sociaux sur les localisations des programmes et les typologies et surface des PLS.

3. Prévenir la dévalorisation du parc privé, renforcer son amélioration et lutter contre l'habitat indigne

- Anticiper la mise en service des programmes d'accession et sensibiliser les futurs acquéreurs aux droits et devoirs des copropriétaires.
- Poursuivre la mise en œuvre d'actions visant la rénovation énergétique du parc privé, comme le programme « Habiter Mieux ».
- Participer aux réflexions concernant les problématiques d'habitat indigne et d'adaptation du parc privé au vieillissement.

4. Contribuer aux réponses aux besoins spécifiques en logements

- Projet de résidence intergénérationnelle de 80 logements au sein de la ZAC des Fontaines.
- Dans le cadre de ses compétences, GPS&O initiera une étude sur le phénomène de sédentarisation des Gens du Voyage, afin d'engager ensuite des réflexions avec les communes sur les solutions à déployer.

• Les opérations en cours – Pré PLHi (autorisation délivrée avant 2018)

Référence projet	Nom de l'opération	Adresse	Secteur à enjeu communautaire	Nombre de logements	Dont sociaux	Dont publics spécifiques	Opérateur	ADS	DROC
1291	33 Gare	33 avenue de la Gare		43	43		U2C / France Habitation	2015	2016
773	Les Jardins de Mézières	Rue du 8 mai 1945		61	28		Nexity	2017	2018
TOTAL PRE-PLHi				104	71				

• Les opérations prévues ou programmées à échéance 2023 (autorisation délivrée entre 2018 et 2023)

Référence projet	Nom de l'opération	Adresse	Secteur à enjeu communautaire	Nombre de logements	Dont sociaux	Dont publics spécifiques	Opérateur	ADS envisagée	DROC envisagée	Période du PLH
1944	22 Gare	22 Avenue de la Gare		40	20		U2C et France Habitation	2018	2019	2018-2020
789	ZAC des Fontaines 1A	Rue Nationale / Forêt		220	95	✓ Résidence intergénérationnelle		2019	2020	2018-2020
1295	ZAC des Fontaines 1B	Rue Nationale / Forêt		130	92			2022	2023	2021-2023
TOTAL PLHi				390	207					

PLHi 2018 - 2023

Mézières-sur-Seine (Nord)



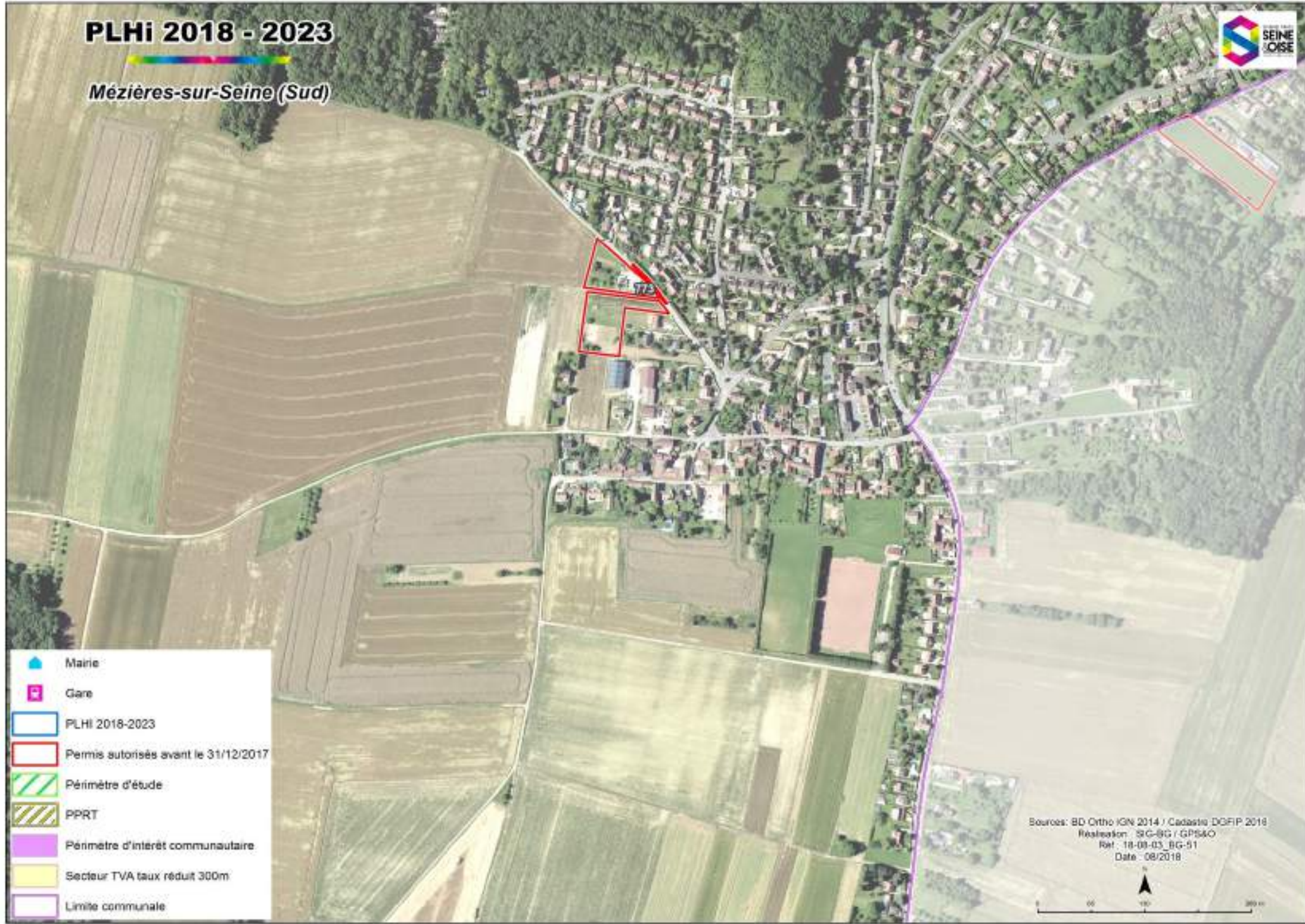
- Mairie
- Gare
- PLHi 2018-2023
- Permis autorisés avant le 31/12/2017
- Périmètre d'étude
- PPRT
- Périmètre d'intérêt communautaire
- Secteur TVA taux réduit 300m
- Limite communale

Sources: BD Ortho IGN 2014, Cadastre DGPR 2016
Réalisation: SIC-BGV DRS&O
Ref: 18-03-03-BG-50
Date: 08/2018

PLHi 2018 - 2023



Mézières-sur-Seine (Sud)



- Mairie
- Gare
- PLHi 2018-2023
- Permis autorisés avant le 31/12/2017
- Périmètre d'étude
- PPRT
- Périmètre d'intérêt communautaire
- Secteur TVA taux réduit 300m
- Limite communale

Sources: BD Ortho IGN 2014 / Cadastre DGFIP 2018
Réalisation: SG-BG / GPS&O
Ref: 18-03-BG-51
Date: 08/2018



PLHi

PROGRAMME LOCAL
DE L'HABITAT
INTERCOMMUNAL

Construire ensemble
Grand Paris Seine & Oise



Monographies communales

Mézy sur Seine

CODRA[©]



Chiffres clés



2 004 habitants
en 2013



19 logements par
an construits entre
2009 et 2014



45 logements
sociaux au 1^{er}
janvier 2016



5,75% de
logements sociaux
au 1^{er} janvier 2016
(4,73% selon RPLS
2016)

Taux SRU au
01/01/17 :
15.65%

• Les enjeux et ambitions en matière d'habitat

- 1. Assurer un développement équilibré de la commune, cohérent avec le projet de territoire de GPS&O**
 - Autoriser **130 logements** minimum à horizon 2023 (116 logements sociaux pour respecter les obligations SRU et les 14 logements privés identifiés). La commune a également identifié un projet en zone naturelle, dont les arbitrages intervenus entre le 1^{er} et le 2^{ème} arrêt précisent qu'il sera autorisé dans le cadre du PLUi.
 - En articulation avec le PLUi, prévoir et financer les équipements induits par un développement résidentiel important et veiller à proposer une offre en transports en communs suffisante.
 - Mettre en place une stratégie foncière pour identifier le foncier mutable dans l'enveloppe existante et limiter l'extension urbaine sur la commune.
- 2. Contribuer aux parcours résidentiels en proposant une offre adaptée aux ménages aux revenus intermédiaires**
 - Identifier les éventuels besoins d'une offre locative intermédiaire (type SNI) en préalable de tout projet de développement.
- 3. Répondre aux objectifs de rattrapage en matière de logements sociaux pour atteindre un taux de 25 % à horizon 2025**
 - A ce jour, 150 logements manquent pour atteindre l'objectif de 25% de logements sociaux en 2025. L'obligation triennale 2017-2019 est égale à 49 logements. En revanche, celle relative à la période 2020-2022 n'est pas encore connue : elle sera fonction de la révision de l'objectif de rattrapage, en tenant compte des mises en service de logements sociaux, estimée pour la commune à 78 logements sur la période 2016-2018. Néanmoins, la commune s'inscrit dans les objectifs de rattrapage à l'horizon 2025 aujourd'hui connus et vise l'autorisation **de 116 logements locatifs sociaux sur la durée du PLHi**.
 - A ce jour, les projets identifiés par la commune totalisent 86 nouveaux logements sociaux, soit près de 74% de l'objectif de production globale de logements.
 - Cette production en logements sociaux n'étant pas suffisante pour répondre aux objectifs de la loi SRU, la commune recherchera activement des opportunités nouvelles, tant en production neuve qu'en conventionnement de logements existants, afin de s'inscrire dans le respect des objectifs triennaux. Un bilan de la production et des nouveaux projets identifiés qui permettront d'atteindre les objectifs sera effectué avec les services de l'Etat à l'issue de la période triennale 2017-2019. L'évaluation à mi-parcours du PLHi sera l'occasion de préciser les nouvelles perspectives de production en logement social.
 - Produire a minima 30% de PLA-I pour contribuer à renforcer l'offre à bas loyer pour permettre le logement des ménages modestes.
 - Produire au maximum 20% de PLS, en travaillant en collaboration étroite avec les bailleurs sociaux sur les localisations des programmes et les typologies et surface des PLS.

- Produire une offre cohérente avec les besoins exprimés sur la commune, à savoir davantage de T2 et destinée principalement aux résidents de la commune (des difficultés ont été rencontrées lors des attributions, liées à l'insuffisance de la desserte en transports en communs).

4. Prévenir la dévalorisation du parc privé, renforcer son amélioration et lutter contre l'habitat indigne

- Assurer un suivi des copropriétés dégradées ou qui risquent de le devenir, anciennes ou récentes.
- Anticiper la mise en service des programmes d'accession et sensibiliser les futurs acquéreurs aux droits et devoirs des copropriétaires.
- Poursuivre la mise en œuvre d'actions visant la rénovation énergétique du parc privé, comme le programme « Habiter Mieux ».
- Participer aux réflexions concernant les problématiques d'habitat indigne et d'adaptation du parc privé au vieillissement.

5. Contribuer aux réponses aux besoins spécifiques en logements

- 36 studios du Centre d'Orientation Provisoire accueillent actuellement 110 migrants. Ils sont décomptés au titre de la loi SRU depuis le 1^{er} janvier 2017.

• Les opérations en cours – Pré PLHi (autorisation délivrée avant 2018)

Pas d'opération de logements autorisée en 2017, hors diffus.

• Les opérations prévues ou programmées à échéance 2023 (autorisation délivrée entre 2018 et 2023)

Référence projet	Nom de l'opération	Adresse	Secteur à enjeu communautaire	Nombre de logements	Dont sociaux	Dont publics spécifiques	Opérateur	ADS envisagée	DROC envisagée	Période du PLH
1660	Erambert	38 Rue Erambert		11	11		Coopération & Famille - Groupe Logement Français	2018	2019	2018-2020
1661	Hautes Groux	13 Chemin des Hautes Groux		7	0			2018	2019	2018-2020
791	L'Orangerie 1	Rue Erambert		26	26		Coopération & Famille - Groupe Logement Français	2018	2019	2018-2020
1785	L'Orangerie 2 *	Rue Erambert		46	46		Coopération & Famille - Groupe Logement Français	2021	2022	2020-2023
	Diffus			10	3					
TOTAL PLHi				100	86					

* Opération « Orangerie 2 » (ID1785) : opération autorisée dans le cadre du PLUi, dont l'arrêt est prévu en décembre 2018.

PLHi 2018 - 2023



Mézy-sur-Seine



- Mairie
- Gare
- PLHi 2018-2023
- Permis autorisés avant le 31/12/2017
- Périmètre d'étude
- PPRT
- Périmètre d'intérêt communautaire
- Secteur TVA taux réduit 300m
- Limite communale

Sources : BD Ortho IGN 2014 / Cadastre DGFIP 2016
Réalisation : SIG-BG / GPSAO
RM : 18-08-03_BG-52
Date : 08/2018

0 50 100 200 m

PLHi

PROGRAMME LOCAL
DE L'HABITAT
INTERCOMMUNAL

Construire ensemble
Grand Paris Seine & Oise



Monographies communales

Morainvilliers

Chiffres clés



2 620 habitants
en 2013



45 logements par
an construits entre
2009 et 2014



164 logements
sociaux au 1^{er}
janvier 2016



16,33% de
logements sociaux
au 1^{er} janvier 2016
(10,16% selon
RPLS 2016)

• Les enjeux et ambitions en matière d'habitat

1. Assurer un développement équilibré de la commune, cohérent avec le projet de territoire de GPS&O

- Autoriser, en secteur de projets, environ **52 logements** minimum à horizon 2023 (2 projets identifiés).
- En articulation avec le PLUi, limiter la progression du diffus.
- Prévoir et financer les équipements induits par un développement résidentiel important et veiller à proposer une offre en transports en communs suffisante.
- En lien avec la Communauté Urbaine GPS&O, définir une stratégie à long terme afin d'identifier les potentiels fonciers et les leviers opérationnels permettant de produire du logement dans le respect des fortes contraintes imposées par le SDRIF (zones de lisières notamment).

2. Répondre aux objectifs de rattrapage en matière de logements sociaux pour atteindre un taux de 25 % à horizon 2025

- A ce jour, 87 logements manquent pour atteindre l'objectif de 25% de logements sociaux en 2025. L'obligation triennale 2017-2019 est égale à 28 logements. En revanche, celle relative à la période 2020-2022 n'est pas encore connue : elle sera fonction des mises en service de logements sociaux sur la période 2016-2018, estimé à environ 110 logements et de l'évolution des résidences principales.
- La commune, soumise à la loi SRU depuis 2014, est exemptée de l'application de la loi SRU pour la triennale 2017-2019, au titre de commune en dehors de l'aire urbaine de Paris et de l'insuffisance de la desserte en transports en communs.
- Pour cette raison il est fixé **un objectif d'autorisation de 39 logements locatifs sociaux** (soit la moitié des logements sociaux manquants au 1^{er} janvier 2016) sur la durée du PLHI, pour s'inscrire dans l'objectif de rattrapage à horizon 2025.
- A ce jour les projets identifiés totalisent 15 nouveaux logements sociaux, soit près de 29% de la production globale de logements à venir.
- Développer un partenariat avec un ou plusieurs bailleurs, en lien avec l'Etat et la Communauté Urbaine, afin de pérenniser le développement locatif social sur la commune et lever les freins à la sortie des opérations, notamment les plus petites.
- Engager un travail partenarial avec les bailleurs pour lever les problématiques inhérentes au stationnement.
- Produire a minima 30% de PLA-I pour contribuer à renforcer l'offre à bas loyer pour permettre le logement des ménages modestes, en cohérence avec les futurs objectifs de la Convention Intercommunale d'Attribution (définir des typologies et des produits en cohérence avec les capacités des équipements).

- Produire au maximum 30% de PLS, en travaillant en collaboration étroite avec les bailleurs sociaux sur les localisations des programmes et les typologies et surface des PLS.
- Depuis la promulgation de la loi ELAN en novembre 2018, la commune n'est plus soumise à l'article 55 de la Loi SRU. L'évaluation à mi-parcours, en 2020, tiendra compte de cette évolution législative qui impacte les objectifs de production sociale définis dans le cadre du PLHi. L'ouverture à l'urbanisation justifiée par la production de logements locatifs sociaux pourra être réinterrogée si nécessaire.

3. Prévenir la dévalorisation du parc privé, renforcer son amélioration et lutter contre l'habitat indigne

- Poursuivre la mise en œuvre d'actions visant la rénovation énergétique du parc privé, comme le programme « Habiter Mieux ».
- Participer aux réflexions concernant les problématiques d'habitat indigne et d'adaptation du parc privé au vieillissement.

4. Contribuer aux réponses aux besoins spécifiques en logements

- Se doter d'outils foncier pertinents afin d'éviter le mitage du paysage agricole par les occupations illicites.

• Les opérations en cours – Pré PLHi (autorisation délivrée avant 2018)

Référence projet	Nom de l'opération	Adresse	Secteur à enjeu communautaire	Nombre de logements	Dont sociaux	Dont publics spécifiques	Opérateur	ADS	DROC
2010 et 2011	ZAC des Grands Saules – Tranche 2	Chemin de la Bichaille		6	6			2014	2016
811 et 1448	Saint Anne 1	Rue Saint Anne		17	5		Nexity + Domnis	2017	2018
	Saint Anne 2	Rue Sainte Anne		2	2			2017	2018
TOTAL PRE-PLHi				25	13				

• Les opérations prévues ou programmées à échéance 2023 (autorisation délivrée entre 2018 et 2023)

Référence projet	Nom de l'opération	Adresse	Secteur à enjeu communautaire	Nombre de logements	Dont sociaux	Dont publics spécifiques	Opérateur	ADS envisagée	DROC envisagée	Période du PLH
798	Cœur village	2 Allée de la Vallée Maria		28	7		Domnis	2018	2020	2018-2020
801	OAP Propriété Carayon	Grande Rue		24	8			2019	2020	2018-2020
TOTAL PLHi				52	15					

PLHi 2018 - 2023



Morainvillers (Centre)



- Main
- Gare
- PLHi 2018-2023
- Permis autorisés avant le 31/12/2017
- Périmètre d'étude
- PPRT
- Périmètre d'intérêt communautaire
- Secteur TVA taux réduit 300m
- Limite communale

Sources: BD Carthage IGN 2014, Cadastre DGFIP 2016
Réalisation: SICAD GPS&G
Ref: 18-09-03-BG-54
Date: 09/2018



PLHi 2018 - 2023



Morainvillers (Est)



- Mairie
- Gare
- PLHi 2018-2023
- Permis autorisés avant le 31/12/2017
- Périmètre d'étude
- PPRT
- Périmètre d'intérêt communautaire
- Secteur TVA taux réduit 300m
- Limite communale

Sources : BD Carthage IGN 2014 / Cadastre DGFIP 2016
Réalisation : SIG-BGY GR5AO
RM : 18-08-03_BG-05
Date : 08/2018



PLHi

PROGRAMME LOCAL
DE L'HABITAT
INTERCOMMUNAL

Construire ensemble
Grand Paris Seine & Oise



Monographies communales

Orgeval

Chiffres clés



5 985 habitants
en 2013



52 logements par
an construits entre
2009 et 2014



120 logements
sociaux au 1^{er}
janvier 2016



5,32% de
logements sociaux
au 1^{er} janvier 2016
(8,89% selon RPLS
2016)

Taux SRU au
01/01/17 : 6.52%

• Les enjeux et ambitions en matière d'habitat

- 1. Assurer un développement équilibré de la commune, cohérent avec le projet de territoire de GPS&O**
 - Autoriser, en secteur de projets, environ **574 logements** minimum à horizon 2023 (10 projets identifiés). La commune a également identifié 3 projets en zone 2AU.
 - Dans le cadre du PLUi, **mettre en place des outils (périmètres de sursis à statuer ou autres)** pour limiter la construction neuve en diffus, notamment dans le cadre de divisions parcellaires, de nature à ne pas accroître la pression sur les équipements (réseaux, transports, scolaires...) de la commune.
 - En articulation avec le PLUi, prévoir et financer les équipements induits par un développement résidentiel important et veiller à proposer une offre en transports en communs suffisante.
 - En lien avec la Communauté Urbaine GPS&O, identifier une stratégie à long terme permettant de mobiliser et maîtriser le foncier et envisager la mise en place de secteurs de mixité sociale, afin de favoriser la production de logements sociaux.
 - Assurer un développement de la zone des 40 sous cohérent avec les capacités des équipements prévus par la commune.
- 2. Répondre aux objectifs de rattrapage en matière de logements sociaux pour atteindre un taux de 25 % à horizon 2025**
 - A ce jour, 444 logements manquent pour atteindre l'objectif de 25% de logements sociaux en 2025. L'obligation triennale 2017-2019 est égale à 146 logements. En revanche, celle relative à la période 2020-2022 n'est pas encore connue : elle sera fonction des mises en service de logements sociaux sur la période 2016-2018, estimée pour la commune à 119 logements et de l'évolution des résidences principales. Néanmoins, **il est fixé un objectif d'autorisation de 357 logements locatifs sociaux** sur la durée du PLHI, pour s'inscrire dans l'objectif de rattrapage à horizon 2025.
 - A ce jour, les projets identifiés par la commune totalisent 326 nouveaux logements sociaux, soit près de 49% de la production globale de logements à venir. Néanmoins, 45 de ces logements sociaux sont localisés en zone 2AU, dont 7 (Zone 2AU Feucherolles) sont dès à présent inconstructibles du fait du recul des lisières d'espaces boisés.
 - Cette production en logements sociaux n'étant pas suffisante pour répondre aux objectifs de la loi SRU, la commune recherchera activement des opportunités nouvelles, tant en production neuve qu'en conventionnement de logements existants, afin de s'inscrire dans le respect des objectifs triennaux. Un bilan de la production et des nouveaux projets identifiés qui permettront d'atteindre les objectifs sera effectué avec les services de l'Etat à l'issue de la période triennale 2017-2019. L'évaluation à mi-parcours du PLH sera l'occasion de préciser les nouvelles perspectives de production en logement social.

- Produire a minima 30% de PLA-I pour contribuer à renforcer l'offre à bas loyer pour permettre le logement des ménages modestes, en cohérence avec les futurs objectifs de la Convention Intercommunale d'Attribution.
- Produire au maximum 20% de PLS, en travaillant en collaboration étroite avec les bailleurs sociaux sur les localisations des programmes et les typologies et surface des PLS.

3. Prévenir la dévalorisation du parc privé, renforcer son amélioration et lutter contre l'habitat indigne

- Assurer un suivi des copropriétés potentiellement dégradées ou qui risquent de le devenir, anciennes ou récentes.
- Anticiper la mise en service des programmes d'accession et sensibiliser les futurs acquéreurs aux droits et devoirs des copropriétaires.
- Poursuivre la mise en œuvre d'actions visant la rénovation énergétique du parc privé, comme le programme « Habiter Mieux ».
- Participer aux réflexions concernant les problématiques d'habitat indigne et d'adaptation du parc privé au vieillissement.

4. Contribuer aux réponses aux besoins spécifiques en logements

- Projet de logements sociaux à destination des personnes âgées au sein de l'opération Duménil.
- Identifier les situations de sédentarisation des Gens du Voyage et recenser les familles afin d'élaborer un diagnostic permettant de construire les actions à envisager sur la commune.

• Les opérations en cours – Pré PLHi (autorisation délivrée avant 2018)

Référence projet	Nom de l'opération	Adresse	Secteur à enjeu communautaire	Nombre de logements	Dont sociaux	Dont publics spécifiques	Opérateur	ADS	DROC
845	Vente Bertine 1	293 Avenue de la Vente Bertine		19	19		DOMNIS	2016	2017
2001	Avenue Pasteur Réau	506 Av Pasteur Réau		14	4		DOMNIS	2017	2018
836	Feucherolles Colombet	Rue de Feucherolles		147	50		Les Nouveaux Constructeurs	2017	2018
859	Clos de Maule	Clos de Maule		10	8		DOMNIS	2017	2018
878	Clémenterie	Rue de la Clémenterie		38	38		Domaxis	2017	2018
TOTAL PRE-PLHi				228	119				

- **Les opérations prévues ou programmées à échéance 2023 (autorisation délivrée entre 2018 et 2023)**

Référence projet	Nom de l'opération	Adresse	Secteur à enjeu communautaire	Nombre de logements	Dont sociaux	Dont publics spécifiques	Opérateur	ADS envisagée	DROC envisagée	Période du PLH
838	Lotissement Montamet	Chemin des Ruelles		10	4		DOMNIS	2018	2020	2018-2020
850	Ecosphère	242 avenue Pasteur		29	29		ARCADE	2018	2020	2018-2020
849	La Chapelle	735, Rue de la Chapelle		15	8			2020	2023	2020-2023
848	Les Carreaux	Rue de l'Orme Gauthier		15	15		Grand Paris Habitat	2018	2020	2018-2020
1646	Rachat Montamet	170 rue des Montamets		2	2		DOMNIS	2018	2020	2018-2020
870	Le Gall/Orme Gauthier	Rue Orme Gauthier / Rue de Morainvilliers		26	26		DOMNIS	2018	2019	2018-2020
847	Dessous des Près	38 rue du dessous des près		3	3		DOMNIS	2019	2021	2018-2020
843	Carrefour Market	Rue du Maréchal Foch		34	34			2020	2022	2018-2020
839	Duménil	62 Rue de la Chapelle		40	20	√ Seniors	DOMNIS	2020	2023	2018-2020
879	40 sous Ouest	RD113	√	400	140			2023	2023	2021-2023
TOTAL PLHi				574	281					

La commune d'Orgeval a identifié 3 projets situés en zone 2AU :

2AU Vente Bertine 2*	Rue du Docteur Mauer		25	25
2AU Villennes*	Route de Villennes		38	13
2AU Feucherolles **	Rue de Feucherolles		30	7

Les arbitrages du PLUi liés au resserrement de l'ouverture à l'urbanisation et l'objectif de diminuer la consommation d'espaces naturels et agricoles pourraient avoir pour effet un réajustement à la baisse de la programmation identifiée.

*Opérations « 2AU Vente Bertine 2 » (ID 855) et « 2AU Villennes 2 » (ID 853) : les études capacitaires ont démontré un volume potentiel de 133 logements dont environ 93 sociaux (potentiels respectifs de 33 logements, 100% social et d'environ 100 logements dont 60 sociaux), qui seront mis en œuvre dans le cadre du PLUi.

** Opération « 2AU Feucherolles » : supprimée à la demande de la commune, du fait du recul des lisières des espaces boisés.

PLHi 2018 - 2023

Orgeval

2AU
Villennes 2

Vente
Bertine 2

-  Mairie
-  Gare
-  PLHi 2018-2023
-  Permis autorisés avant le 31/12/2017
-  Périmètre d'étude
-  PPRT
-  Périmètre d'intérêt communautaire
-  Secteur TVA taux réduit 300m
-  Limite communale

Source: BRG, Orgeval 2014, Cadastre, SCSP 2016
 Révision: SICAD 2018
 Révisé: 18/03/2018
 Date: 10/03/2018

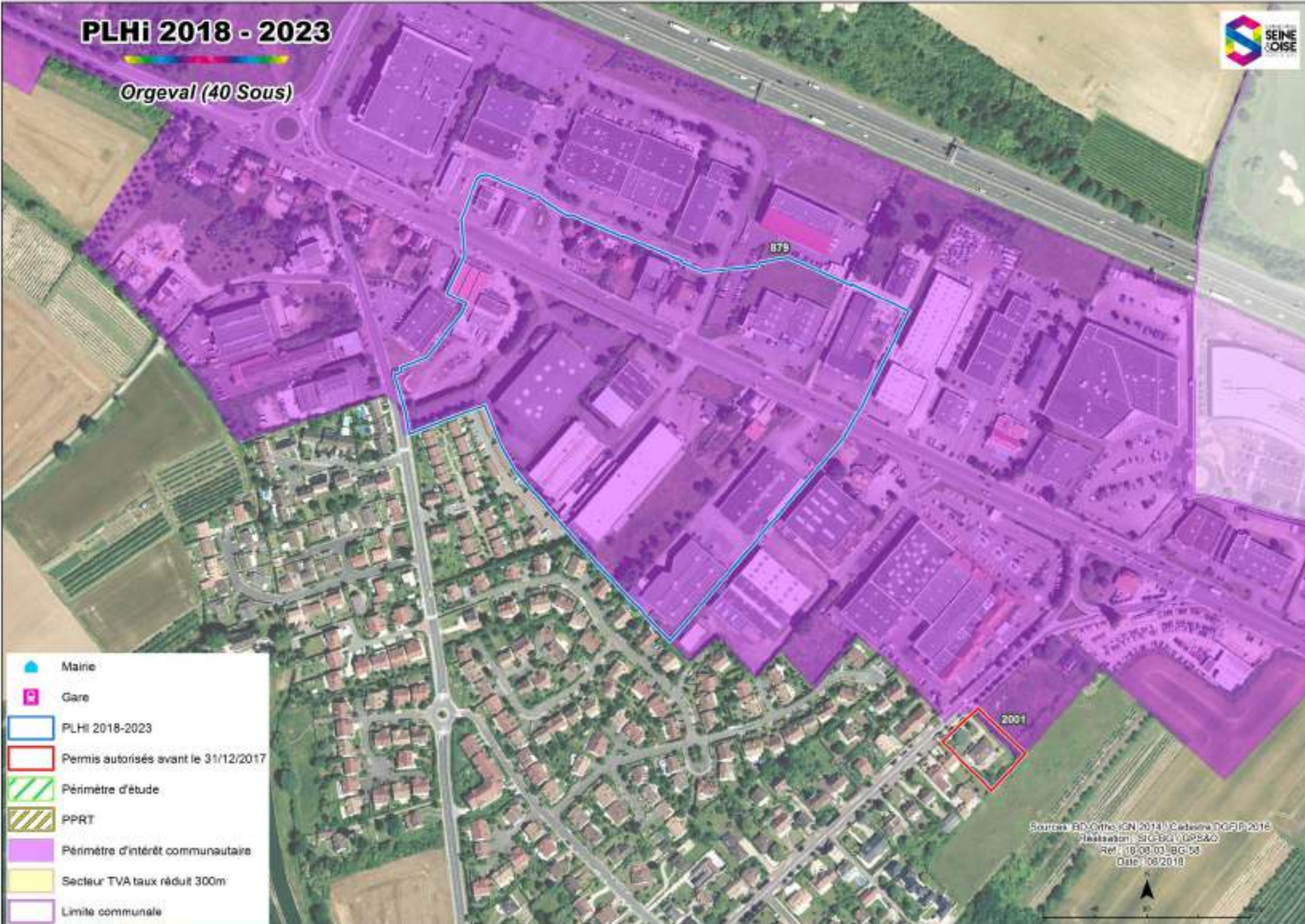


400 m

PLHi 2018 - 2023



Orgeval (40 Sous)



- Mairie
- Gare
- PLHi 2018-2023
- Permis autorisés avant le 31/12/2017
- Périmètre d'étude
- PPRT
- Périmètre d'intérêt communautaire
- Secteur TVA taux réduit 300m
- Limite communale

Sources : BD Carthage IGN 2014 / Cadastre DGF 2016
Réalisation : SIGPBO / DP&C
Ref : 16-08-03-BG-08
Date : 08/2018



PLHi

PROGRAMME LOCAL
DE L'HABITAT
INTERCOMMUNAL

Construire ensemble
Grand Paris Seine & Oise



Monographies communales

Poissy

CODRA[©]



Chiffres clés



37 461 habitants
en 2013



193 logements par
an construits entre
2009 et 2014



5 537 logements
sociaux au 1^{er}
janvier 2016



34,37% de
logements sociaux
au 1^{er} janvier 2016
(36,90% selon
RPLS 2016)
Taux SRU au
01/01/17 :
35.07%

• Les enjeux et ambitions en matière d'habitat

1. Assurer un développement équilibré de la commune, cohérent avec le projet de territoire de GPS&O

- Modérer la construction neuve au cours du PLH, après une production abondante entre 2009 et 2014 (1 160 logements mis en chantier) à absorber par le marché.
- Autoriser, en secteur de projets, environ **1 479 logements** à horizon 2023 (8 projets identifiés).
- Préparer l'autorisation d'un volume de logements importants après 2023 (1 389 logements identifiés) en identifiant les conditions de réalisations (phasage, type de produits, prix de sortie, équilibres sociaux...).
- Dans le cadre du PLUi, **mettre en place des outils (périmètres de sursis à statuer ou autres)** pour limiter la construction neuve en diffus, de nature à accroître la pression sur les équipements (réseaux, transports, scolaires...) de la commune.
- En articulation avec le PLUi, prévoir et financer les équipements induits par un développement résidentiel important et veiller à proposer une offre en transports en communs suffisante.

2. Contribuer aux parcours résidentiels en proposant une offre adaptée aux ménages aux revenus intermédiaires

- S'appuyer sur les secteurs de TVA réduite pour produire une offre en accession sociale et maîtrisée permettant l'accueil des ménages primo-accédants aux ressources intermédiaires, soit 500 logements environ en accession maîtrisée.
- Autoriser 18 logements en PSLA dans le secteur de projet de la Coudraie.
- Identifier les éventuels besoins d'une offre locative intermédiaire (type SNI) en préalable de tout projet de développement.

3. Agir pour un parc social attractif et une mixité sociale renforcée

- Avec 34,37% de logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2016, la commune de Poissy respecte les obligations de la loi SRU. A ce jour, la commune ne projette pas la production de logements sociaux neufs à horizon 2023.

Secteurs de TVA réduite



4. Prévenir la dévalorisation du parc privé, renforcer son amélioration et lutter contre l'habitat indigne

- Assurer un suivi des copropriétés potentiellement dégradées ou qui risquent de le devenir, anciennes ou récentes.
- Anticiper la mise en service des programmes d'accession et sensibiliser les futurs acquéreurs aux droits et devoirs des copropriétaires.
- Poursuivre la mise en œuvre d'actions visant la rénovation énergétique du parc privé, comme le programme « Habiter Mieux ».
- Participer aux réflexions concernant les problématiques d'habitat indigne et d'adaptation du parc privé au vieillissement.

5. Contribuer aux réponses aux besoins spécifiques en logements

- Projet de création d'une résidence senior de 120 places aux Jardins de la Coudraie.

• *Les opérations en cours – Pré PLHi (autorisations délivrées avant 2018)*

Référence projet	Nom de l'opération	Adresse	Secteur à enjeu communautaire	Nombre de logements	Dont sociaux	Dont publics spécifiques	Opérateur	ADS	DROC
1232	Citéa	5, Rue de la Libération		86	0		Nexity	2016	2018
900	Effinger	15 Rue Jean-Claude Mary		58	0		Quanim	2017	2018
1722	COUDRAIE B2			43	0		Nexity	2017	2018
1784	COUDRAIE H			49	0		Nexity	2017	2018
1739	RPA Bd Devaux	61 Bis- 67 Boulevard Robespierre, 60 bis- 60 ter Boulevard Robespierre		79	0		Vinci Immobilier	2017	2018
TOTAL PRE-PLHi				315	0				

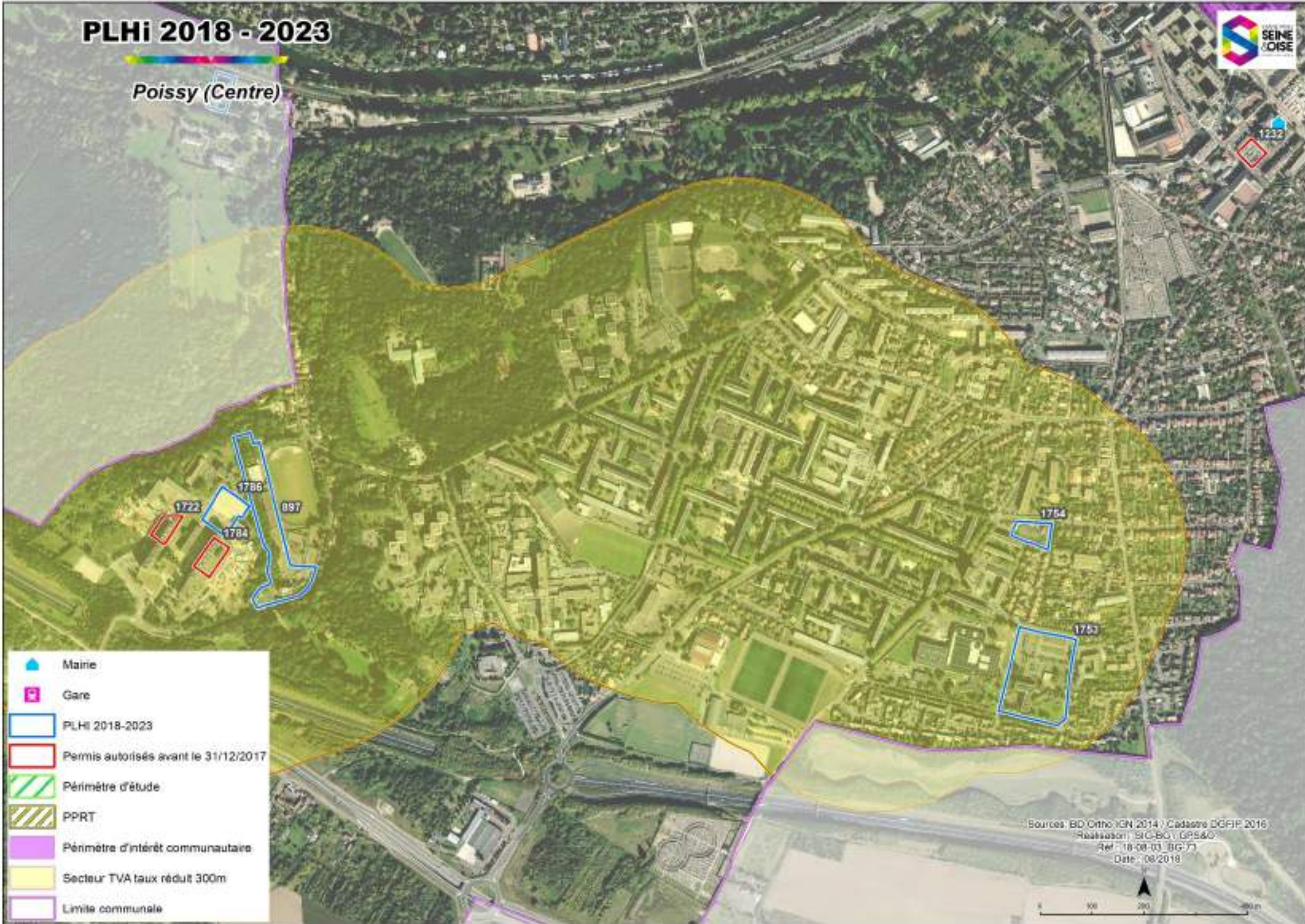
- **Les opérations prévues ou programmées à échéance 2023 (autorisation délivrée entre 2018 et 2023)**

Référence projet	Nom de l'opération	Adresse	Secteur à enjeu communautaire	Nombre de logements	Dont sociaux	Dont publics spécifiques	Opérateur	ADS envisagée	DROC envisagée	Période du PLH
1786	La Coudraie F1 F2			18			Foncière Logement	2018	2019	2018-2020
1741	Rouget P2.1	Avenue de Pontoise		140				2018	2019	2018-2020
897	Les Jardins de la Coudraie (Projet Maurice Clerc)	Rue de Migneaux		570		✓	Nexity	2018	2018	2018-2023
1742	Rouget P2.2	Avenue de Pontoise, rue Saint-Sebastien		153				2019	2020	2018-2020
1740	Rouget P2.3	Avenue de Pontoise, rue Saint-Sebastien		123				2021	2022	2021-2023
1753	Fareva *	Rue-Saint-Barthelemy		200			Pitch Promotion	2021	2022	2021-2023
1754	Touflet	Rue Docteur Schweitzer		75			Les Nouveaux Constructeurs	2021	2022	2021-2023
1233	Codos 1	Rue Paul Codos		200				2021	2022	2021-2023
TOTAL PLHi				1 479	0					

- **Cartographie des projets**

PLHi 2018 - 2023

Poissy (Centre)



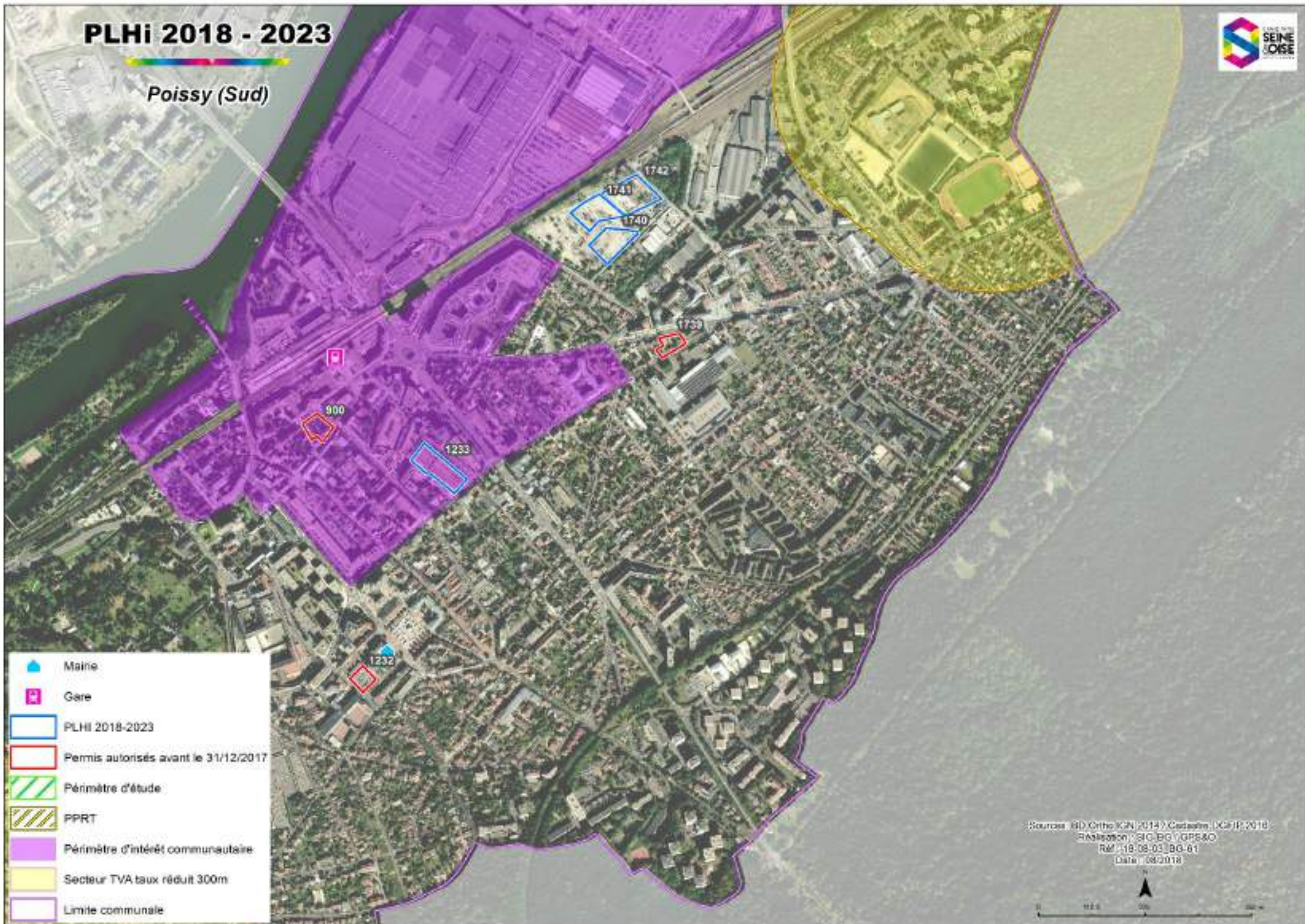
- Mairie
- Gare
- PLHi 2018-2023
- Permis autorisés avant le 31/12/2017
- Périmètre d'étude
- PPRT
- Périmètre d'intérêt communautaire
- Secteur TVA taux réduit 300m
- Limite communale

Sources: BD Ortho IGN 2014 / Cadastre DGFIP 2016
Réalisation: SIG-BGV/GPS&G
Ref: 18-08-03_BG-FJ
Date: 08/2018



PLHi 2018 - 2023

Poissy (Sud)



- Mairie
- Gare
- PLHi 2018-2023
- Permis autorisés avant le 31/12/2017
- Périmètre d'étude
- PPRT
- Périmètre d'intérêt communautaire
- Secteur TVA taux réduit 300m
- Limite communale

Sources : BD Ortho IGN 2014 / Cadastre / IGN 2018
Réalisation : SIG.BG / GPS&O
RM : 18-08-03_BG-61
Date : 08/2018



PLHi 2018 - 2023

Poissy (Nord)

-  Mairie
-  Gare
-  PLHi 2018-2023
-  Permis autorisés avant le 31/12/2017
-  Périmètre d'étude
-  PPRT
-  Périmètre d'intérêt communautaire
-  Secteur TVA taux réduit 300m
-  Limite communale

Sources : BD Ortho IGN 2014 ; Cadastre DGF P 2018
Réalisation : SGC-BG / GPRSAO
Réf. : 18-03-03-BG-74
Date : 06/2018



PLHi

PROGRAMME LOCAL
DE L'HABITAT
INTERCOMMUNAL

Construire ensemble
Grand Paris Seine & Oise



Monographies communales

Porcheville

CODRA[©]



Chiffres clés



3 051 habitants
en 2013



26 logements par
an construits entre
2009 et 2014



179 logements
sociaux au 1^{er}
janvier 2016



16,98% de
logements sociaux
au 1^{er} janvier 2016
(9,30% selon le
RPLS 2016)
Taux SRU au
01/01/17 :
16.97%

• Les enjeux et ambitions en matière d'habitat

1. Assurer un développement équilibré de la commune, cohérent avec le projet de territoire de GPS&O

- Autoriser, en secteur de projets, environ **85 logements** minimum à horizon 2023 (2 projets identifiés).
- Dans le cadre du PLUI, **mettre en place des outils (périmètres de sursis à statuer ou autres)** pour limiter la construction neuve en diffus, de nature à ne pas accroître la pression sur les équipements (réseaux, transports, scolaires...) de la commune.
- En articulation avec le PLUi, prévoir et financer les équipements induits par un développement résidentiel important et veiller à proposer une offre en transports en communs suffisante.
- En lien avec la Communauté Urbaine GPS&O, identifier une stratégie à long terme permettant de mobiliser et maîtriser le foncier.

2. Répondre aux objectifs de rattrapage en matière de logements sociaux pour atteindre un taux de 25 % à horizon 2025

- A ce jour, 84 logements manquent pour atteindre l'objectif de 25% de logements sociaux en 2025. L'obligation triennale 2017-2019 est égale à 27 logements. En revanche, celle relative à la période 2020-2022 n'est pas encore connue : elle sera fonction des mises en service de logements sociaux sur la période 2016-2018, estimée pour la commune à 46 logements et de l'évolution des résidences principales. Néanmoins, **il est fixé un objectif d'autorisation de 63 logements locatifs sociaux sur la durée du PLHI**, pour s'inscrire dans l'objectif de rattrapage à horizon 2025.
- A ce jour, les projets identifiés totalisent 45 nouveaux logements sociaux, soit près de 53% de la production globale de logements à venir.
- Cette production en logements sociaux n'étant pas suffisante pour répondre aux objectifs de la loi SRU, la commune recherchera activement des opportunités nouvelles, tant en production neuve qu'en conventionnement de logements existants, afin de s'inscrire dans le respect des objectifs triennaux. Un bilan de la production et des nouveaux projets identifiés qui permettront d'atteindre les objectifs sera effectué avec les services de l'Etat à l'issue de la période triennale 2017-2019. L'évaluation à mi-parcours du PLHi sera l'occasion de préciser les nouvelles perspectives de production en logement social.
- Produire a minima 30% de PLA-I pour contribuer à renforcer l'offre à bas loyer pour permettre le logement des ménages modestes, en cohérence avec les futurs objectifs de la Convention Intercommunale d'Attribution.
- Produire au maximum 20% de PLS, en travaillant en collaboration étroite avec les bailleurs sociaux sur les localisations des programmes et les typologies et surface des PLS.

3. Prévenir la dévalorisation du parc privé, renforcer son amélioration et lutter contre l'habitat indigne

- Poursuivre la mise en œuvre d'actions visant la rénovation énergétique du parc privé, comme le programme « Habiter Mieux ».
- Participer aux réflexions concernant les problématiques d'habitat indigne et d'adaptation du parc privé au vieillissement.

- **Les opérations en cours – Pré PLHi (autorisation délivrée avant 2018)**

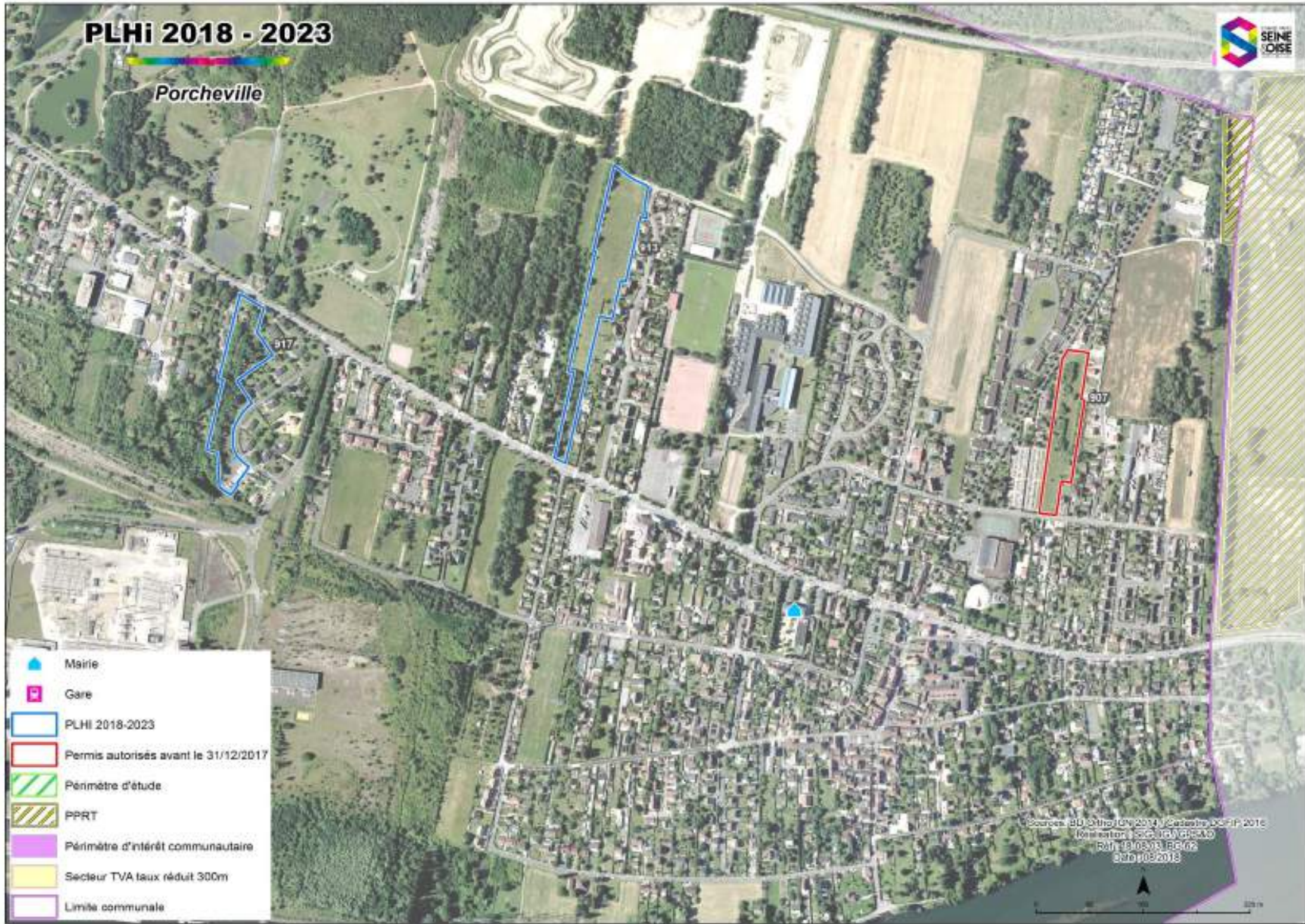
Référence projet	Nom de l'opération	Adresse	Secteur à enjeu communautaire	Nombre de logements	Dont sociaux	Dont publics spécifiques	Opérateur	ADS	DROC
907	Gresillons Tibaldi	Rue des Gresillons		46	46		3D Développeurs	2016	2017
TOTAL PRE-PLHi				46	46				

- **Les opérations prévues ou programmées à échéance 2023 (autorisation délivrée entre 2018 et 2023)**

Référence projet	Nom de l'opération	Adresse	Secteur à enjeu communautaire	Nombre de logements	Dont sociaux	Dont publics spécifiques	Opérateur	ADS envisagée	DROC envisagée	Période du PLH
917	Garennnes	Allée de la Garenne		15	10			2019	2019	2018-2020
913	Fontaine Saint-Severin	78, Boulevard de la République		70	35			2019	2020	2018-2020
TOTAL PLHi				85	45					

- **Cartographie des projets**

Porcheville



-  Mairie
-  Gare
-  PLHi 2018-2023
-  Permis autorisés avant le 31/12/2017
-  Périmètre d'étude
-  PPRT
-  Périmètre d'intérêt communautaire
-  Secteur TVA taux réduit 300m
-  Limite communale

Source: BD Carthage 2014, Cassini IGN 2016
 Révisé: 15/03/2018
 Ref: 18-03-01-00-02
 Date: 03/2018



PLHi

PROGRAMME LOCAL
DE L'HABITAT
INTERCOMMUNAL

Construire ensemble
Grand Paris Seine & Oise



Monographies communales

Rosny sur Seine

CODRA[©]



Chiffres clés



5 766 habitants
en 2013



80 logements par
an construits entre
2009 et 2014



363 logements
sociaux au 1^{er}
janvier 2016



15,78% de
logements sociaux
au 1^{er} janvier 2016
(15,08% selon
RPLS 2016)
Taux SRU au
01/01/17 :
15.83%

• Les enjeux et ambitions en matière d'habitat

1. Assurer un développement équilibré de la commune, cohérent avec le projet de territoire de GPS&O

- Autoriser, **273 logements** minimum à horizon 2023 (208 logements sociaux pour respecter les obligations SRU et les 65 logements privés identifiés).
- Dans le cadre du PLUI, **mettre en place des outils (périmètres de sursis à statuer ou autres)** pour limiter la construction neuve en diffus, de nature à ne pas accroître la pression sur les équipements (réseaux, transports, scolaires...) de la commune.
- En articulation avec le PLUi, prévoir et financer les équipements induits par un développement résidentiel important et veiller à proposer une offre en transports en communs suffisante.
- En lien avec la Communauté Urbaine GPS&O, identifier une stratégie à long terme permettant de mobiliser et maîtriser le foncier.

2. Répondre aux objectifs de rattrapage en matière de logements sociaux pour atteindre un taux de 25 % à horizon 2025

- A ce jour, 212 logements manquent pour atteindre l'objectif de 25% de logements sociaux en 2025. L'obligation triennale 2017-2019 est égale à 69 logements. En revanche, celle relative à la période 2020-2022 n'est pas encore connue : elle sera fonction des mises en service de logements sociaux sur la période triennale 2017-2019, estimée pour la commune à 205 logements (mise en service des 87 logements Rue Lommoie et report de 118 logements financés sur la triennale 2014-2016), et de l'évolution des résidences principales. Néanmoins, il est fixé **un objectif d'autorisation de 208 logements locatifs sociaux** sur la durée du PLHI, pour s'inscrire dans l'objectif de rattrapage à horizon 2025.
- A ce jour, les projets identifiés totalisent 86 nouveaux logements sociaux, soit près de 32% de l'objectif de production globale de logements.
- Pour compléter le besoin de production en logement social, la commune recherchera activement des opportunités nouvelles, tant en production neuve qu'en conventionnement de logements existants, afin de s'inscrire dans le respect des objectifs triennaux. Un bilan de la production et des nouveaux projets identifiés qui permettront d'atteindre les objectifs sera effectué avec les services de l'Etat à l'issue de la période triennale 2017-2019. L'évaluation à mi-parcours du PLHi sera l'occasion de préciser les nouvelles perspectives de production en logement social.
- Produire a minima 30% de PLA-I pour contribuer à renforcer l'offre à bas loyer pour permettre le logement des ménages modestes, en cohérence avec les futurs objectifs de la Convention Intercommunale d'Attribution.
- Produire au maximum 30% de PLS, en travaillant en collaboration étroite avec les bailleurs sociaux sur les localisations des programmes et les typologies et surface des PLS.

3. Prévenir la dévalorisation du parc privé, renforcer son amélioration et lutter contre l'habitat indigne

- Anticiper la mise en service des programmes d'accèsion et sensibiliser les futurs acquéreurs aux droits et devoirs des copropriétaires.
- Poursuivre la mise en œuvre d'actions visant la rénovation énergétique du parc privé, comme le programme « Habiter Mieux ».
- Participer aux réflexions concernant les problématiques d'habitat indigne et d'adaptation du parc privé au vieillissement.

4. Contribuer aux réponses aux besoins spécifiques en logements

- Projet de maison de répit pour personnes atteintes de maladies cognitives.
- Projet de résidence intergénérationnelle pour accueillir et accompagner les personnes vieillissantes.

• Les opérations en cours – Pré PLHi (autorisation délivrée avant 2018)

Référence projet	Nom de l'opération	Adresse	Secteur à enjeu communautaire	Nombre de logements	Dont sociaux	Dont publics spécifiques	Opérateur	ADS	DROC
964	Marceaux	8 Chemin des Marceaux		28	28		SCCV Rosny Marceaux	2015	2015
951	Grand Place	11 Rue de la Justice		72	72		SCCV Grand Place	2015	2016
970	Résidence Le Normandy	Rue de Lommoye		87	87		Amétis Groupe	2016	2016
930	Lotissement Buchelay	Route de Buchelay		11			Bignolais investissement	2017	2018
TOTAL PRE-PLHi				198	187				

• Les opérations prévues ou programmées à échéance 2023 (autorisation délivrée entre 2018 et 2023)

Référence projet	Nom de l'opération	Adresse	Secteur à enjeu communautaire	Nombre de logements	Dont sociaux	Dont publics spécifiques	Opérateur	ADS envisagé	DROC envisagée	Période du PLH
960	Ilôt Pasteur	Rue Pasteur		71	26	✓	Amétis Groupe	2018	2019	2018-2020
949	Bordelet	14, Rue de Villiers		80	60	✓ Résidence intergénérationnelle	Eiffage	2018	2019	2018-2020
TOTAL PLHi				151	86					

• Cartographie des projets

PLHi 2018 - 2023



Rosny-sur-Seine (Est)



- Mairie
- Gare
- PLHi 2018-2023
- Permis autorisés avant le 31/12/2017
- Périmètre d'étude
- PPRT
- Périmètre d'intérêt communautaire
- Secteur TVA taux réduit 300m
- Limite communale

Sources : BD Ortho IGN 2014; Cassini DGRP 2016
Réalisation : SIC-BG / GPS&O
Réf : 18-00-03/BG-03
Date : 08/2018



PLHi 2018 - 2023

Rosny-sur-Seine (Ouest)



- Mairie
- Gare
- PLHi 2018-2023
- Permis autorisés avant le 31/12/2017
- Périmètre d'étude
- PPRT
- Périmètre d'intérêt communautaire
- Secteur TVA taux réduit 300m
- Limite communale

Sources : PUI, Orm, IGN 2014, Cadastre, DSDRP 2016,
Région Ile de France, GRSAD
Ref: 18-08-0318G-75
Date: 10/05/2018



PLHi

PROGRAMME LOCAL
DE L'HABITAT
INTERCOMMUNAL

Construire ensemble
Grand Paris Seine & Oise



Monographies communales

Triel sur Seine

CODRA[©]



Chiffres clés



11 572 habitants
en 2013



59 logements par
an construits entre
2009 et 2014



466 logements
sociaux au 1^{er}
janvier 2016



9,93% de
logements sociaux
au 1^{er} janvier 2016
(6,46% selon RPLS
2016)
Taux SRU au
01/01/17 :
10.23%

• Les enjeux et ambitions en matière d'habitat

1. Assurer un développement équilibré de la commune, cohérent avec le projet de territoire de GPS&O

- Autoriser, **748 logements** minimum à horizon 2023 (548 logements sociaux pour respecter les obligations SRU et les 200 logements privés identifiés).
- Dans le cadre du PLUi, **mettre en place des outils (périmètres de sursis à statuer ou autres)** pour limiter la construction neuve en diffus, de nature à ne pas accroître la pression sur les équipements (réseaux, transports, scolaires...) de la commune.
- En articulation avec le PLUi, prévoir et financer les équipements induits par un développement résidentiel important et veiller à proposer une offre en transports en communs suffisante.
- En lien avec la Communauté Urbaine GPS&O, identifier une stratégie à long terme permettant de mobiliser et maîtriser le foncier.

2. Répondre aux objectifs de rattrapage en matière de logements sociaux pour atteindre un taux de 25 % à horizon 2025

- A ce jour, 707 logements sociaux manquent pour atteindre l'objectif de 25% de logements sociaux en 2025. L'obligation triennale 2017-2019 est égale à 233 logements. En revanche, celle relative à la période 2020-2022 n'est pas encore connue : elle sera fonction des mises en service de logements sociaux sur la période 2016-2018, estimée pour la commune à 20 logements et de l'évolution des résidences principales. Néanmoins, **il est fixé un objectif d'autorisation de 548 logements locatifs sociaux** sur la durée du PLHI, pour s'inscrire dans l'objectif de rattrapage à horizon 2025.
- A ce jour, les projets identifiés totalisent 322 nouveaux logements sociaux, soit près de 43% de l'objectif de production globale de logements.
- Cette production en logements sociaux n'étant pas suffisante pour répondre aux objectifs de la loi SRU, la commune recherchera activement des opportunités nouvelles, tant en production neuve qu'en conventionnement de logements existants, afin de s'inscrire dans le respect des objectifs triennaux.
- Un bilan de la production et des nouveaux projets identifiés qui permettront d'atteindre les objectifs sera effectué avec les services de l'Etat à l'issue de la période triennale 2017-2019. L'évaluation à mi-parcours du PLHi sera l'occasion de préciser les nouvelles perspectives de production en logement social.
- Développer un partenariat avec un ou plusieurs bailleurs, en lien avec l'Etat et la Communauté Urbaine, afin de pérenniser le développement locatif social sur la commune et faciliter la sortie des petites opérations.
- Suivre l'évolution du parc social et anticiper les ventes de patrimoines en se plaçant comme partenaire des discussions.

- Produire a minima 30% de PLA-I pour contribuer à renforcer l'offre à bas loyer pour permettre le logement des ménages modestes, en cohérence avec les futurs objectifs de la Convention Intercommunale d'Attribution.
- Produire au maximum 20% de PLS, en travaillant en collaboration étroite avec les bailleurs sociaux sur les localisations des programmes et les typologies et surface des PLS.

3. Prévenir la dévalorisation du parc privé, renforcer son amélioration et lutter contre l'habitat indigne

- Poursuivre la mise en œuvre d'actions visant la rénovation énergétique du parc privé, comme le programme « Habiter Mieux ».
- Participer aux réflexions concernant les problématiques d'habitat indigne et d'adaptation du parc privé au vieillissement.

4. Contribuer aux réponses aux besoins spécifiques en logements

- Identifier les situations de sédentarisation des Gens du Voyage et recenser les familles afin d'élaborer un diagnostic permettant de construire les actions à envisager sur la commune.
- Renforcer les moyens d'accueil des gens du voyage en réalisant l'aire de grand passage (à cheval entre Triel et Carrières).
- Projet de résidence pour adultes handicapés de 33 logements Rue Charles Dupuis.

• *Les opérations en cours – Pré PLHi (autorisation délivrée avant 2018)*

Référence projet	Nom de l'opération	Adresse	Secteur à enjeu communautaire	Nombre de logements	Dont sociaux	Dont publics spécifiques	Opérateur	ADS	DROC
1371	Sablonville	31 rue Sablonville		20	20		Efidis	2017	2018
TOTAL PRE-PLHi				20	20				

- **Les opérations prévues ou programmées à échéance 2023 (autorisation délivrée entre 2018 et 2023)**

Référence projet	Nom de l'opération	Adresse	Secteur à enjeu communautaire	Nombre de logements	Dont sociaux	Dont publics spécifiques	Opérateur	ADS envisagée	DROC envisagée	Période du PLH
1373	Pont	14,16 Rue du Pont		25	25		Efidis	2018	2019	2018-2020
1012	Secteur Gallieni - Plein Soleil	Rue du Général Gallieni		80	32		Nacarat	2018	2019	2018-2020
1029	Chatelaines	12 bis Grande Rue de Pissefontaine		30	30		Efidis	2018	2019	2018-2020
1016	246 Rue Paul Doumer	246 Rue Paul Doumer		160	48		Pichet	2018	2019	2018-2020
1018	Îlot du Théâtre	Rue Paul Doumer		67	27		Nacarat	2019	2020	2018-2020
1970	Cartier	14 Rue de l'Hautil		22	22		Efidis	2018	2019	2018-2020
1030	Corroyer	25 Grande Rue de Pissefontaine		3	3		Efidis	2018	2019	2018-2020
1023	Tilleuls	Rue Charles Dupuis		84	84	✓ Personnes en situation de handicap (33)	Vinci Immobilier	2018	2019	2018-2020
1024	Hautil Nord	39, 41 Rue de l'Hautil		21	21		Grand Paris Habitat / Efidis	2019	2020	2018-2020
1372	244 Doumer	244 Rue Paul Doumer		30	30		Cottin Immobilier	2023	2024	2021-2023
TOTAL PLHi				522	322					

- **Cartographie des projets**

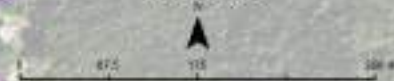
PLHi 2018 - 2023

Triel-sur-Seine (Nord)



-  Mairie
-  Gare
-  PLHi 2018-2023
-  Permis autorisés avant le 31/12/2017
-  Périmètre d'étude
-  PPRT
-  Périmètre d'intérêt communautaire
-  Secteur TVA taux réduit 300m
-  Limite communale

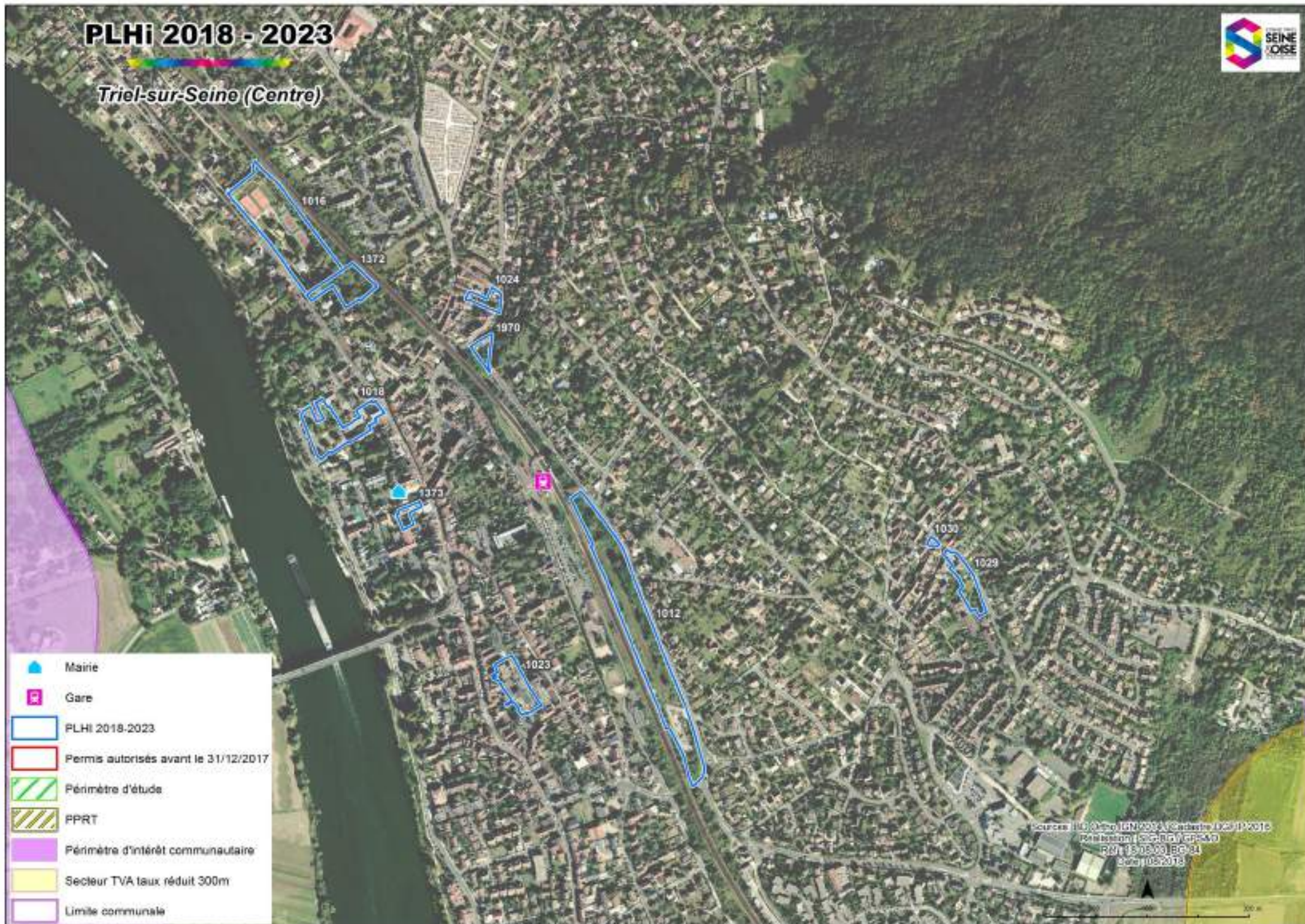
Sources : BD Carthage IGN 2014 / Casemir DGFIP 2016
Réalisation : SGG-NGV-GP&O
RMT : 18.05.03.BG.06
Date : 08/2018



PLHi 2018 - 2023



Triel-sur-Seine (Centre)



-  Mairie
-  Gare
-  PLHi 2018-2023
-  Permis autorisés avant le 31/12/2017
-  Périmètre d'étude
-  PPRT
-  Périmètre d'intérêt communautaire
-  Secteur TVA taux réduit 300m
-  Limite communale

Sources : BD Carthage IGN 2014 / Cadastre, DGF 2016
 Réalisation : SGRB / GPSAD
 RNT 15-05-03 / BG 94
 Date : 05/2018

PLHi 2018 - 2023

Triel-sur-Seine (Sud)



-  Mairie
-  Gare
-  PLHi 2018-2023
-  Permis autorisés avant le 31/12/2017
-  Périmètre d'étude
-  PPRT
-  Périmètre d'intérêt communautaire
-  Secteur TVA taux réduit 300m
-  Limite communale

Sources : BD Carthage 2014 - Cassegrain DCEP 2015
Réalisation : SGG-NT/GP5&D
Rf : 18.05.03/BC 95
Date : 08/2018



PLHi

PROGRAMME LOCAL
DE L'HABITAT
INTERCOMMUNAL

Construire ensemble
Grand Paris Seine & Oise



Monographies communales

Vaux sur Seine

CODRA[©]



Chiffres clés



4 749 habitants
en 2013



36 logements par
an construits entre
2009 et 2014



185 logements
sociaux au 1^{er}
janvier 2016



9,90% de
logements sociaux
au 1^{er} janvier 2016
(9,37% selon RPLS
2016)

Taux SRU au
01/01/17 :
11.87%

• Les enjeux et ambitions en matière d'habitat

1. Assurer un développement équilibré de la commune, cohérent avec le projet de territoire de GPS&O

- Poursuivre la production en logement, afin d'atteindre 6 000 habitants.
- Autoriser, **244 logements** minimum à horizon 2023 (212 logements sociaux pour respecter les obligations SRU et les 32 logements privés identifiés).
- Tenir compte des différentes contraintes qui s'imposent en matière de construction (risque d'inondation, côteaux, PNR du Vexin...), soit 20% de la superficie communale urbanisable.
- Obtenir la **DUP pour la ZAC des Marronniers** et permettre la réalisation des dernières tranches, en particulier pour la production en logement social.
- Dans le cadre du PLUI, **mettre en place des outils pour réguler la division parcellaire**, de nature à ne pas accroître la pression sur les équipements (réseaux, transports, scolaires...) de la commune, et suivre la mutation des résidences secondaires de l'Île de Vaux en résidences principales.
- En articulation avec le PLUi, prévoir et financer les équipements induits par un développement résidentiel important et veiller à proposer une offre en transports en communs suffisante.
- En lien avec la Communauté Urbaine GPS&O, identifier une stratégie à long terme permettant de mobiliser et maîtriser le foncier.

2. Répondre aux objectifs de rattrapage en matière de logements sociaux pour atteindre un taux de 25 % à horizon 2025

- A ce jour, 282 logements manquent pour atteindre l'objectif de 25% de logements sociaux en 2025. L'obligation triennale 2017-2019 est égale à 93 logements. En revanche, celle relative à la période 2020-2022 n'est pas encore connue : elle sera fonction des mises en service de logements sociaux sur la période 2016-2018, estimée pour la commune à 69 logements et de l'évolution des résidences principales. Néanmoins, il est fixé **un objectif d'autorisation de 212 logements locatifs sociaux sur la durée du PLHI**, pour s'inscrire dans l'objectif de rattrapage à horizon 2025.
- A ce jour, les projets identifiés totalisent 89 nouveaux logements sociaux, soit près de 36% l'objectif de production globale de logements.
- Cette production en logements sociaux n'étant pas suffisante pour répondre aux objectifs de la loi SRU, la commune recherchera activement des opportunités nouvelles, tant en production neuve qu'en conventionnement de logements existants, afin de s'inscrire dans le respect des objectifs triennaux. La commune dispose d'une règle de mixité sociale à partir de 4 logements afin de favoriser la production en logement social dans le diffus. Un bilan de la production et des nouveaux projets identifiés qui permettront d'atteindre les objectifs sera effectué avec les services de l'Etat à l'issue de la période triennale 2017-

2019. L'évaluation à mi-parcours du PLH sera l'occasion de préciser les nouvelles perspectives de production en logement social.

- Produire a minima 30% de PLA-I pour contribuer à renforcer l'offre à bas loyer pour permettre le logement des ménages modestes, en cohérence avec les futurs objectifs de la Convention Intercommunale d'Attribution.
- Produire au maximum 20% de PLS, en travaillant en collaboration étroite avec les bailleurs sociaux sur les localisations des programmes et les typologies et surface des PLS
- Accompagner les bailleurs dans la réhabilitation du patrimoine social ancien, et en particulier le patrimoine géré par Les Résidences rue du Temple.
- Engager un travail partenarial avec les bailleurs pour lever les problématiques inhérentes au stationnement.

3. Prévenir la dévalorisation du parc privé, renforcer son amélioration et lutter contre l'habitat indigne

- Rechercher les possibilités de remise sur le marché de logements vacants, avec éventuellement un conventionnement ANAH, concourant à l'atteinte des objectifs en logement social,
- Poursuivre la mise en œuvre d'actions visant la rénovation énergétique du parc privé, comme le programme « Habiter Mieux ».
- Participer aux réflexions concernant les problématiques d'habitat indigne et d'adaptation du parc privé au vieillissement.
- Prévenir les divisions de logements pour éviter phénomène d'habitat insalubre.
- Déployer les mesures d'accompagnement pour limiter la vacance du parc.
- Suivre et éventuellement accompagner 3 petites copropriétés qui rencontrent des difficultés d'entretien

4. Contribuer aux réponses aux besoins spécifiques en logements

- Identifier les situations de sédentarisation des Gens du Voyage et recenser les familles afin d'élaborer un diagnostic permettant de construire les actions à envisager sur la commune.

- **Les opérations en cours – Pré PLHi (autorisation délivrée avant 2018)**

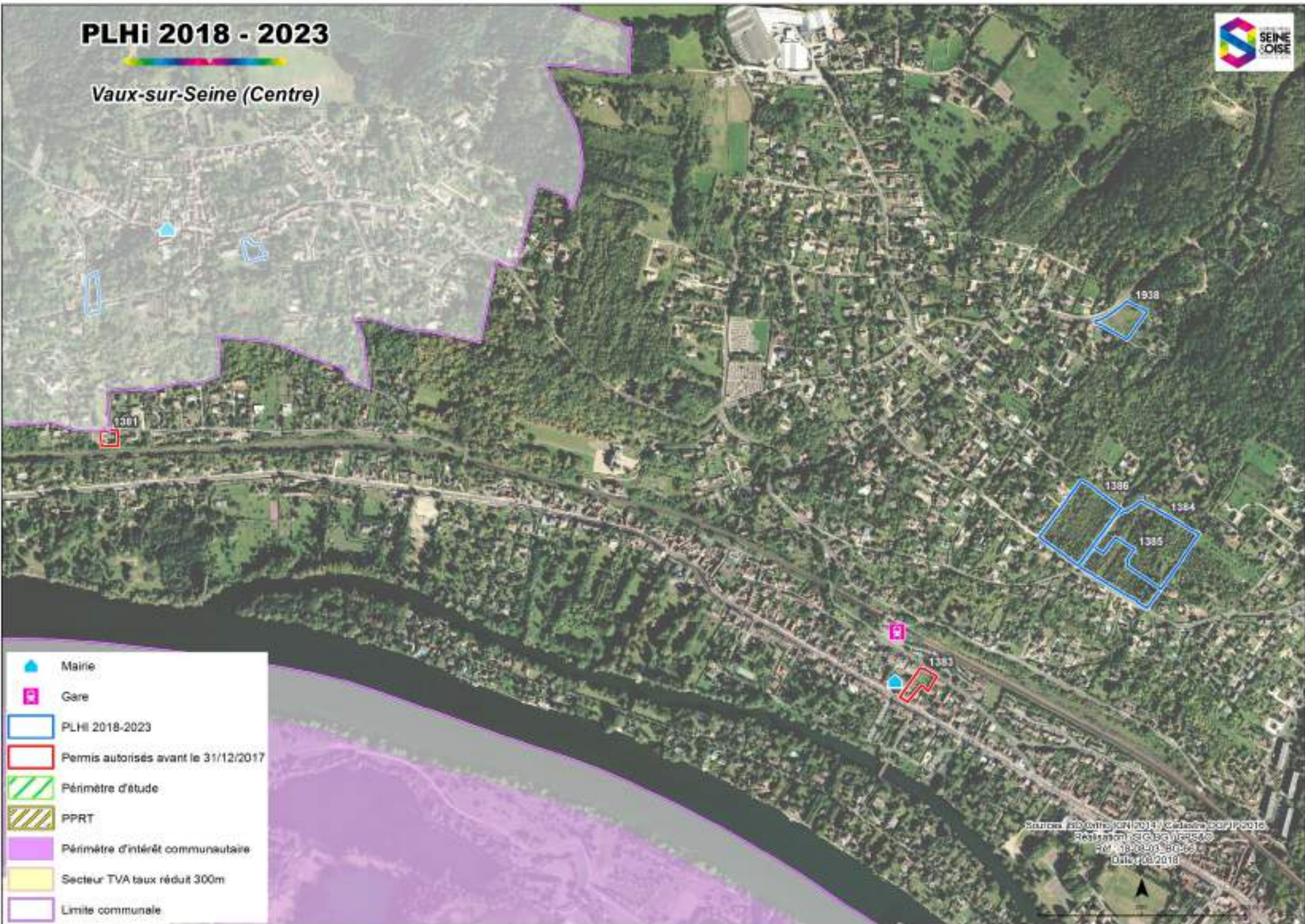
Référence projet	Nom de l'opération	Adresse	Secteur à enjeu communautaire	Nombre de logements	Dont sociaux	Dont publics spécifiques	Opérateur	ADS	DROC
1379	50 De Gaulle	50, 54 Rue du General De Gaulle		40	40		Logirep	2016	2017
1381	51 Champeaux	51 Chemin des Champeaux		4	1		BC2L	2016	2017
1383	Avenue de la Gare	214 Rue du General De Gaulle		28	28		Novalys - Groupe Pierreval	2017	2018
TOTAL PRE-PLHi				72	69				

- **Les opérations prévues ou programmées à échéance 2023 (autorisation délivrée entre 2018 et 2023)**

Référence projet	Nom de l'opération	Adresse	Secteur à enjeu communautaire	Nombre de logements	Dont sociaux	Dont publics spécifiques	Opérateur	ADS envisagé	DROC envisagée	Période du PLH
1385	ZAC Marronniers tranche 2.1	Chemin des Platrieres		22	22		Nexity	2018	2019	2018-2020
1384	ZAC Marronniers tranche 2.2	Chemin des Platrieres		21 lots à bâtir			Nexity	2018	2019	2018-2020
1386	ZAC des Marronniers tranche 3	Chemin des Platrieres		11 lots à bâtir				2018	2019	2018-2020
1938	54 Pontoise	54 Route de Pontoise		27	27		Novalys - Groupe Pierreval	2018	2019	2018-2020
1351	49 Paris	49 Avenue de Paris		20	20			2019	2020	2018-2020
1387	16 Paris	16 Avenue de Paris		20	20			2019	2020	2018-2020
TOTAL PLHi				121	89					

- **Cartographie des projets**

SEINE
& OISE



Source: SDG Info, UN 2014 / Catalogue, SDG Info 2016
Registration: BG BG 149540
RM: 18.09.01 BG 661
Date: 08.08.2018

PLHi 2018 - 2023



Vaux-sur-Seine (Sud-Est)



- Mairie
- Gare
- PLHi 2018-2023
- Permis autorisés avant le 31/12/2017
- Périmètre d'étude
- PPRT
- Périmètre d'intérêt communautaire
- Secteur TVA taux réduit 300m
- Limite communale

Sources : SD, Ortho IGN 2014 / Cadastre DGFIP 2016
Réalisation : SIG-BG / GRS40
Réf : 18-08-03-BG-67
Date : 08/2018



PLHi

PROGRAMME LOCAL
DE L'HABITAT
INTERCOMMUNAL

Construire ensemble
Grand Paris Seine & Oise



Monographies communales

Verneuil sur Seine

CODRA[©]



Chiffres clés



15 050 habitants
en 2013



87 logements par
an construits entre
2009 et 2014



1 554 logements
sociaux au 1^{er}
janvier 2016



24,04% de
logements sociaux
au 1^{er} janvier 2016
(24,70% selon
RPLS 2016)
Taux SRU au
01/01/17 :
24.73%

• Les enjeux et ambitions en matière d'habitat

1. Assurer un développement équilibré de la commune, cohérent avec le projet de territoire de GPS&O

- Autoriser, en secteur de projets, environ **667 logements** à horizon 2023 (3 projets identifiés), dont 450 logements en périmètre d'intérêt communautaire.
La commune a également identifié 2 projets situés en zone naturelle.
- Dans le cadre du PLUi, **mettre en place des outils (périmètres de sursis à statuer ou autres)** pour limiter la construction neuve en diffus, de nature à ne pas accroître la pression sur les équipements (réseaux, transports, scolaires...) de la commune.
- En articulation avec le PLUi, prévoir et financer les équipements induits par un développement résidentiel important et veiller à proposer une offre en transports en communs suffisante.

2. Contribuer aux parcours résidentiels en proposant une offre adaptée aux ménages aux revenus intermédiaires

- Produire des logements en accession maîtrisée, notamment dans le secteur de TVA réduite à cheval entre Verneuil-sur-Seine et Vernouillet.

3. Répondre aux objectifs de rattrapage en matière de logements sociaux pour atteindre un taux de 25 % à horizon 2025

- A ce jour, 62 logements manquent pour atteindre l'objectif de 25% de logements sociaux en 2025. L'obligation triennale 2017-2019 est égale à 20 logements. En revanche, celle relative à la période 2020-2022 n'est pas encore connue : elle sera fonction des mises en service de logements sociaux sur la période 2016-2018, estimée pour la commune à 59 logements et de l'évolution des résidences principales. Néanmoins, il est fixé un objectif d'autorisation de 50 logements locatifs sociaux sur la durée du PLHI, pour s'inscrire dans l'objectif de rattrapage à horizon 2025.
- Les projets identifiés par la commune représentent **245 nouveaux logements sociaux**, soit 29% de la production recensée. Néanmoins, 44 de ces logements sociaux sont localisés en zone naturelle.
- Produire a minima 30% de PLA-I pour contribuer à renforcer l'offre à bas loyer pour permettre le logement des ménages modestes, en cohérence avec les futurs objectifs de la Convention Intercommunale d'Attribution.
- Produire au maximum 30% de PLS, en travaillant en collaboration étroite avec les bailleurs sociaux sur les localisations des programmes et les typologies et surface des PLS.

Secteurs de TVA réduite



4. Prévenir la dévalorisation du parc privé, renforcer son amélioration et lutter contre l'habitat indigne

- Assurer un suivi des copropriétés potentiellement dégradées ou qui risquent de le devenir, anciennes ou récentes.
- Anticiper la mise en service des programmes d'accession et sensibiliser les futurs acquéreurs aux droits et devoirs des copropriétaires.
- Poursuivre la mise en œuvre d'actions visant la rénovation énergétique du parc privé, comme le programme « Habiter Mieux ».
- Participer aux réflexions concernant les problématiques d'habitat indigne et d'adaptation du parc privé au vieillissement.

5. Contribuer aux réponses aux besoins spécifiques en logements

- **Les opérations en cours – Pré PLHi (autorisation délivrée avant 2018)**

Référence projet	Nom de l'opération	Adresse	Secteur à enjeu communautaire	Nombre de logements	Dont sociaux	Dont publics spécifiques	Opérateur	ADS	DROC
1070	L'Alchimie	11 Grande Rue		81	0		Bouygues Immobilier / Spirit Promotion	2017	2018
1215	Les Clairières	Allée du Gros Chêne		46	46		Leon Grosse	2017	2018
1216	Château	61 Avenue du Chateau		99	0		Bouygues Immobilier	2017	2018
1941	43 Malraux	43-45 Boulevard Malraux		52	13		Quartus	2017	2018
TOTAL PRE-PLHi				278	59				

- **Les opérations prévues ou programmées à échéance 2023 (autorisation délivrée entre 2018 et 2023)**

Référence projet	Nom de l'opération	Adresse	Secteur à enjeu communautaire	Nombre de logements	Dont sociaux	Dont publics spécifiques	Opérateur	ADS envisagée	DROC envisagée	Période du PLH
1058	La pointe de Verneuil	Chemin de Seine	✓	450	112		Bouygues Immobilier	2020	2020	2018-2020
1611	La Garenne – L'Étang 1	Allée des Saules		55	40		Bouygues Immobilier	2021	2022	2021-2023
1073	La Garenne- L'Étang 2	Rue de la Faisanderie		162	49		Bouygues Immobilier	2021	2022	2021-2023
TOTAL PLHi				667	201					

La commune de Verneuil sur Seine a identifié 2 projets situés en zone naturelle :

Le Beguinage « Immeuble du Parc »	Rue Pierre de Coubertin		80	20
Le Boulevard/Allée Cavalière*	Route de Meulan		95	24

Les arbitrages du PLUi liés au resserrement de l'ouverture à l'urbanisation et l'objectif de diminuer la consommation d'espaces naturels et agricoles pourraient avoir pour effet un réajustement à la baisse de la programmation identifiée.

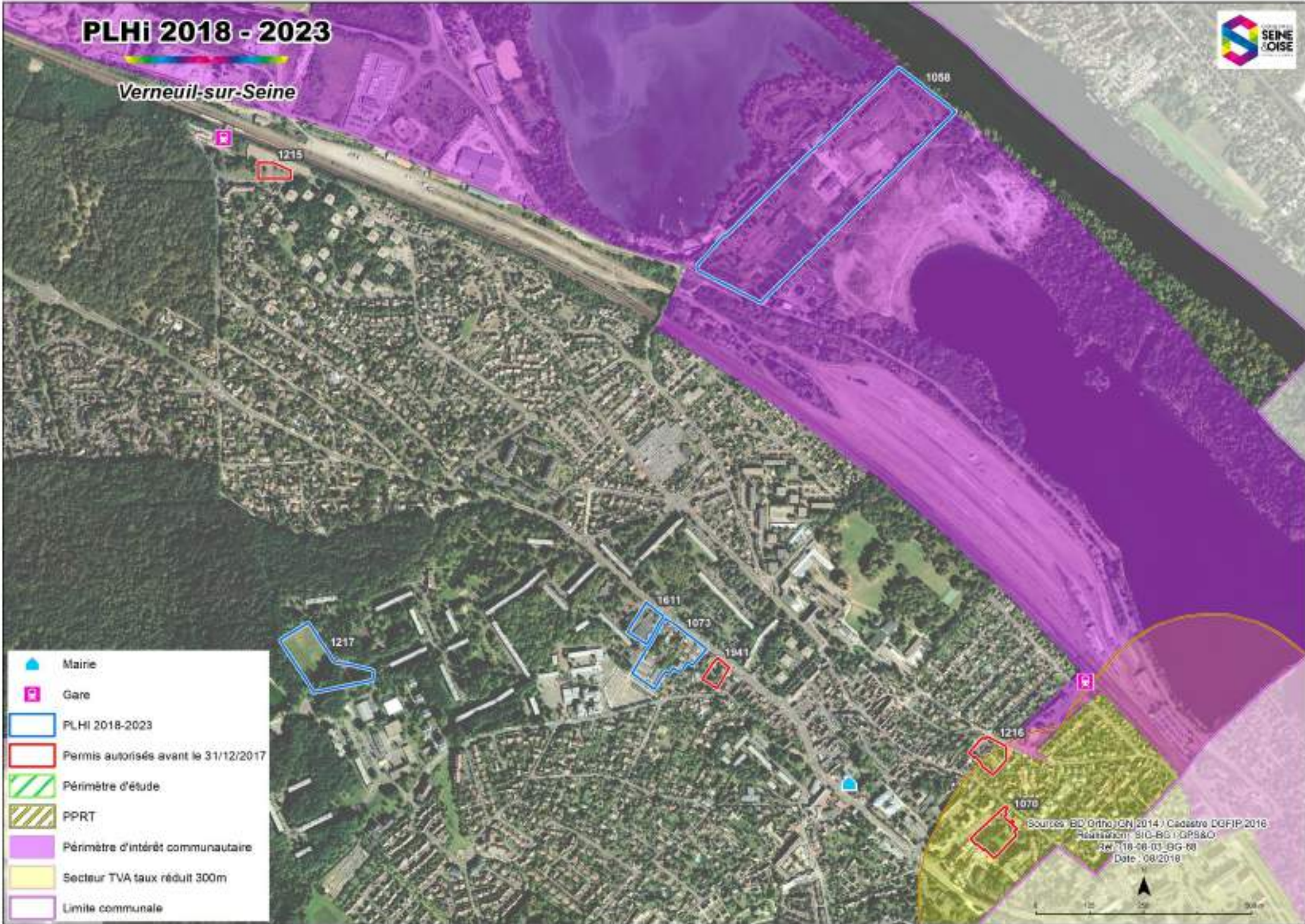
*Opération « Le Boulevard/Allée Cavalière » : au regard des arbitrages intervenus dans le cadre du PLUi, dont l'arrêt est prévu en décembre 2018, l'ouverture à la constructibilité liée au projet identifié de la commune impactant une zone existante naturelle ou agricole n'a pas été retenue au regard des objectifs de préservation des espaces naturels et agricoles, et de la qualité environnementale du site.

- **Cartographie des projets**

PLHi 2018 - 2023



Verneuil-sur-Seine



- Mairie
- Gare
- PLHi 2018-2023
- Permis autorisés avant le 31/12/2017
- Périmètre d'étude
- PPRT
- Périmètre d'intérêt communautaire
- Secteur TVA taux réduit 300m
- Limite communale

Sources : BD Ortho IGN (2014) ; Cadastre DGFIP 2016 ;
Régulation : SIC-BG / GPS&O
RW 18-03-BG-00
Date : 08/2018



PLHi

PROGRAMME LOCAL
DE L'HABITAT
INTERCOMMUNAL

Construire ensemble
Grand Paris Seine & Oise



Monographies communales

Vernouillet

CODRA[©]



Chiffres clés



9 698 habitants
en 2013



53 logements par
an construits entre
2009 et 2014



939 logements
sociaux au 1^{er}
janvier 2016



26,38% de
logements sociaux
au 1^{er} janvier 2016
(26,99 selon RPLS
2016)
Taux SRU au
01/01/17 :
26.62%

• Les enjeux et ambitions en matière d'habitat

1. Assurer un développement équilibré de la commune, cohérent avec le projet de territoire de GPS&O

- Autoriser, en secteur de projets, environ **105 logements** à horizon 2023 (3 projets identifiés), dont 70 sont identifiés en périmètre d'intérêt communautaire par la Communauté Urbaine GPS&O.
- Dans le cadre du PLUI, **mettre en place des outils (périmètres de sursis à statuer ou autres)** pour limiter la construction neuve en diffus, de nature à ne pas accroître la pression sur les équipements (réseaux, transports, scolaires...) de la commune.
- En articulation avec le PLUi, prévoir et financer les équipements induits par un développement résidentiel important et veiller à proposer une offre en transports en communs suffisante.

2. Contribuer aux parcours résidentiels en proposant une offre adaptée aux ménages aux revenus intermédiaires

- Produire potentiellement 93 en accession sociale ou maîtrisée pour permettre l'accueil de ménages primo-accédants aux ressources intermédiaires, en s'appuyant sur la production en secteur de TVA réduite.
- Identifier les éventuels besoins d'une offre locative intermédiaire (type SNI) en préalable de tout projet de développement.

3. Produire 30% de la construction neuve en logement social

- Avec 26,38% de logements locatifs sociaux au 1er janvier 2016, la commune respecte les obligations de la loi SRU. Néanmoins, au regard de la dynamique privée de construction sur la commune et des besoins en logement social non satisfaits, le maintien d'une dynamique de production en logement social, à hauteur de 30% de la construction neuve est nécessaire. **L'objectif, pour la commune est donc d'autoriser 32 logements locatifs sociaux sur la période 2018-2023.**
- A ce jour, les projets identifiés totalisent 12 nouveaux logements sociaux, soit près de 12% de la production globale de logements à venir.

4. Prévenir la dévalorisation du parc privé, renforcer son amélioration et lutter contre l'habitat indigne

- Assurer un suivi des copropriétés potentiellement dégradées ou qui risquent de le devenir, anciennes ou récentes.
- Anticiper la mise en service des programmes d'accession et sensibiliser les futurs acquéreurs aux droits et devoirs des copropriétaires.
- Poursuivre la mise en œuvre d'actions visant la rénovation énergétique du parc privé, comme le programme « Habiter Mieux ».

Secteur de TVA réduite



- Participer aux réflexions concernant les problématiques d'habitat indigne et d'adaptation du parc privé au vieillissement.

5. Contribuer aux réponses aux besoins spécifiques en logements

- Construction d'un EHPAD privé de 95 places sur un terrain de la CDC, en remplacement de celui de la Maison d'Isatis (69 lits).
- Projet de 12 terrains familiaux ou logements adaptés pour les Gens du Voyage.

• *Les opérations en cours – Pré PLHi (autorisation délivrée avant 2018)*

Référence projet	Nom de l'opération	Adresse	Secteur à enjeu communautaire	Nombre de logements	Dont sociaux	Dont publics spécifiques	Opérateur	ADS	DROC
1496	Extension Clos des Priés	6 Avenue du Clos des Vignes		24			SNI	2016	2016
1616	Château de Vernouillet	28 Rue Paul Doumer		95			CFA Ile de France	2017	2018
TOTAL PRE-PLHi				119	0				

• *Les opérations prévues ou programmées à échéance 2023 (autorisation délivrée entre 2018 et 2023)*

Référence projet	Nom de l'opération	Adresse	Secteur à enjeu communautaire	Nombre de logements	Dont sociaux	Dont publics spécifiques	Opérateur	ADS envisagée	DROC envisagée	Période du PLH
1093	Ex-CTM	7 Rue Bourdillon		23			AGEFIM	2018	2019	2018-2020
1615	GDV Marsinval	Chemin de Marsinval		12	12	√ Gens du voyage		2018	2018	2018-2020
1097	Résidence du Parc 1	Boulevard de l'Europe	√	70			OSICA	2018	2019	2018-2020
TOTAL PLHi				105	12					

• *Cartographie des projets*

PLHi 2018 - 2023



Vernouillet (Centre)



- Mairie
- Gare
- PLHi 2018-2023
- Permis autorisés avant le 31/12/2017
- Périmètre d'étude
- PPRT
- Périmètre d'intérêt communautaire
- Secteur TVA taux réduit 300m
- Limite communale

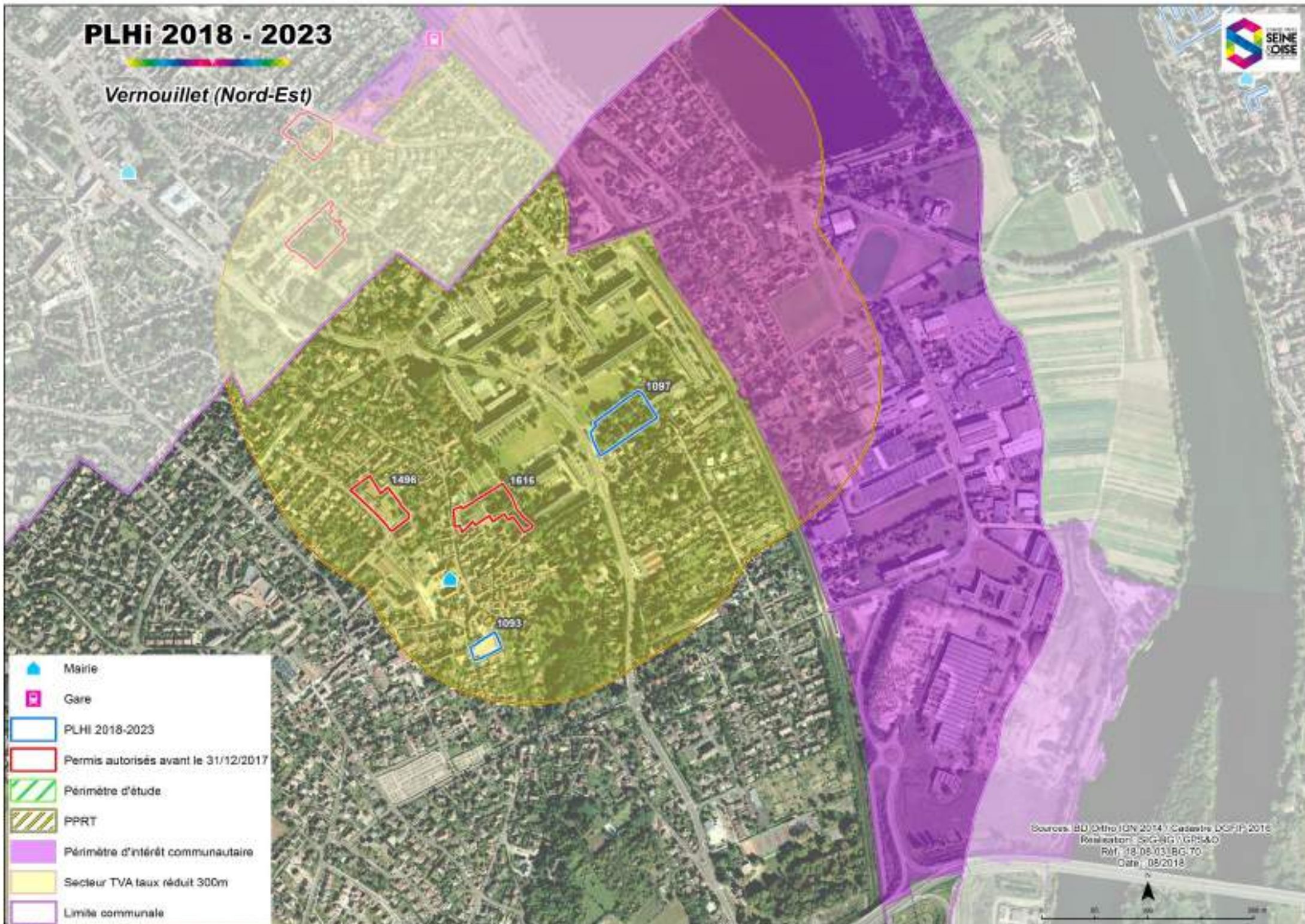
Sources : BRG de la SN 2014 / Schéma de PP 2018
Mise à jour : 2020/06/16
Région Normandie
Date : 02/2018



PLHi 2018 - 2023



Vernouillet (Nord-Est)



- Mairie
- Gare
- PLHi 2018-2023
- Permis autorisés avant le 31/12/2017
- Périmètre d'étude
- PPRT
- Périmètre d'intérêt communautaire
- Secteur TVA taux réduit 300m
- Limite communale

Sources: BD Carthage 2014 / Cadastre DGFIP 2016
Réalisation: SGG AG / GRS&O
RAT: 18.05.03/BG-TO
Date: 05/2018



PLHi

PROGRAMME LOCAL
DE L'HABITAT
INTERCOMMUNAL

Construire ensemble
Grand Paris Seine & Oise



Monographies communales

Villennes sur Seine

Chiffres clés



5 127 habitants
en 2013



20 logements par
an construits entre
2009 et 2014



154 logements
sociaux au 1^{er}
janvier 2016



7,44% de
logements sociaux
au 1^{er} janvier 2016
(5,65% selon RPLS
2016)
Taux SRU au
01/01/17 : 9.46%

• Les enjeux et ambitions en matière d'habitat

1. Assurer un développement équilibré de la commune, cohérent avec le projet de territoire de GPS&O et l'identité de la commune

- Autoriser en secteurs de projets **286 logements** minimum à horizon 2023 (261 logements sociaux pour respecter les obligations SRU et les 25 logements privés identifiés). La commune a également identifié 2 projets situés en zone AU.
- Dans le cadre du PLUi, **mettre en place des outils (périmètres de sursis à statuer ou autres)** pour limiter la construction neuve en diffus, de nature à ne pas accroître la pression sur les équipements (réseaux, transports, scolaires...) de la commune.
- En articulation avec le PLUi, prévoir et financer les équipements induits par un développement résidentiel important et veiller à proposer une offre en transports en communs suffisante en amont des projets.

2. Répondre aux objectifs de rattrapage en matière de logements sociaux pour atteindre un taux de 25 % à horizon 2025

- 363 logements manquent pour atteindre l'objectif de 25% de logements sociaux en 2025. L'obligation triennale 2017-2019 est égale à 119 logements. En revanche, celle relative à la période 2020-2022 n'est pas encore connue : elle sera fonction des mises en service de logements sociaux sur la période 2016-2018, estimée pour la commune à 169 logements (opérations Rue des Cerisiers et reliquat de l'obligation triennale 2014-2016) et de l'évolution des résidences principales. Néanmoins, il est fixé **un objectif d'autorisation de 261 logements locatifs sociaux sur la durée du PLHI**, pour s'inscrire dans l'objectif de rattrapage à horizon 2025.
- Les projets identifiés par la commune représentent 34 nouveaux logements sociaux, soit 12% de l'objectif de production globale de logements. Par ailleurs, la commune a identifié deux opérations en zone AU.
- Produire a minima 30% de PLA-I pour contribuer à renforcer l'offre à bas loyer pour permettre le logement des ménages modestes, en cohérence avec les futurs objectifs de la Convention Intercommunale d'Attribution, selon les obligations légales.
- Produire au maximum 20% de PLS, en travaillant en collaboration étroite avec les bailleurs sociaux sur les localisations des programmes et les typologies et surface des PLS, selon les obligations légales.

3. Renforcer l'amélioration du parc existant

- Poursuivre la mise en œuvre d'actions visant la rénovation énergétique du parc privé, comme le programme « Habiter Mieux ».
- Participer aux réflexions concernant l'adaptation du parc privé au vieillissement.

- **Les opérations en cours – Pré PLHi (autorisation délivrée avant 2018)**

Référence projet	Nom de l'opération	Adresse	Secteur à enjeu communautaire	Nombre de logements	Dont sociaux	Dont publics spécifiques	Opérateur	ADS	DROC
1341	Les Jardins de Villennes	Chemin des Fauveau		78	50		Icade	2013	2014
1342	Le Domaine du Parc	154 route de Marolles		88	34		Corem Promotion	2015	2016
1114	Le Domaine des Acanthes	Rue des Cerisiers		144	85		Icade	2016	2017
TOTAL PRE-PLHi				310	169				

- **Les opérations prévues ou programmées à échéance 2023 (autorisation délivrée entre 2018 et 2023)**

Référence projet	Nom de l'opération	Adresse	Secteur à enjeu communautaire	Nombre de logements	Dont sociaux	Dont publics spécifiques	Opérateur	ADS envisagé	DROC envisagée	Période du PLH
1112	Gallieni – Clos Sainte Barbe	Rue du Maréchal Gallieni		39	14		Pierre Etoile	2018	2019	2018-2020
1340	Gilbert de Voisins	Avenue Gilbert de Voisins		20	20		Territoire Développement	2018	2019	2018-2020
TOTAL PLHi				59	34					

La commune de Villennes-sur-Seine a identifié 2 secteurs de projets situés en zone AU:

Le Plateau de Breteuil (OAP)*	Rue de Breteuil/Bois du Bosquet		Volume à définir	Minimum 30% logement social
Fauveau 3 (OAP)*	Rue de Fauveau		Volume à définir	Minimum de 30% logement social

Les arbitrages du PLUi liés au resserrement de l'ouverture à l'urbanisation et l'objectif de diminuer la consommation d'espaces naturels et agricoles pourraient avoir pour effet un réajustement à la baisse de la programmation identifiée.

*Opérations « Le Plateau de Breteuil (OAP) » (ID1115) et « Fauveau 3 (OAP) » (ID1937) : les études de capacité ont identifié 1/Pour le secteur « Plateau de Breteuil », la programmation en logement sera composée d'au moins 70 logements sociaux, avec une densité d'environ 60 logements/ha (densité avec voirie) 2/Pour le secteur « Fauveau 3 (OAP) », la réalisation de 70 logements/ha, avec une production d'au moins 200 logements sociaux.

PLHi 2018 - 2023



Villennes-sur-Seine (Nord)

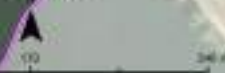
Plateau de Breteuil



- Mairie
- Gare
- PLHi 2018-2023
- Permis autorisés avant le 31/12/2017
- Périmètre d'étude
- PPRT
- Périmètre d'intérêt communautaire
- Secteur TVA taux réduit 300m
- Limite communale



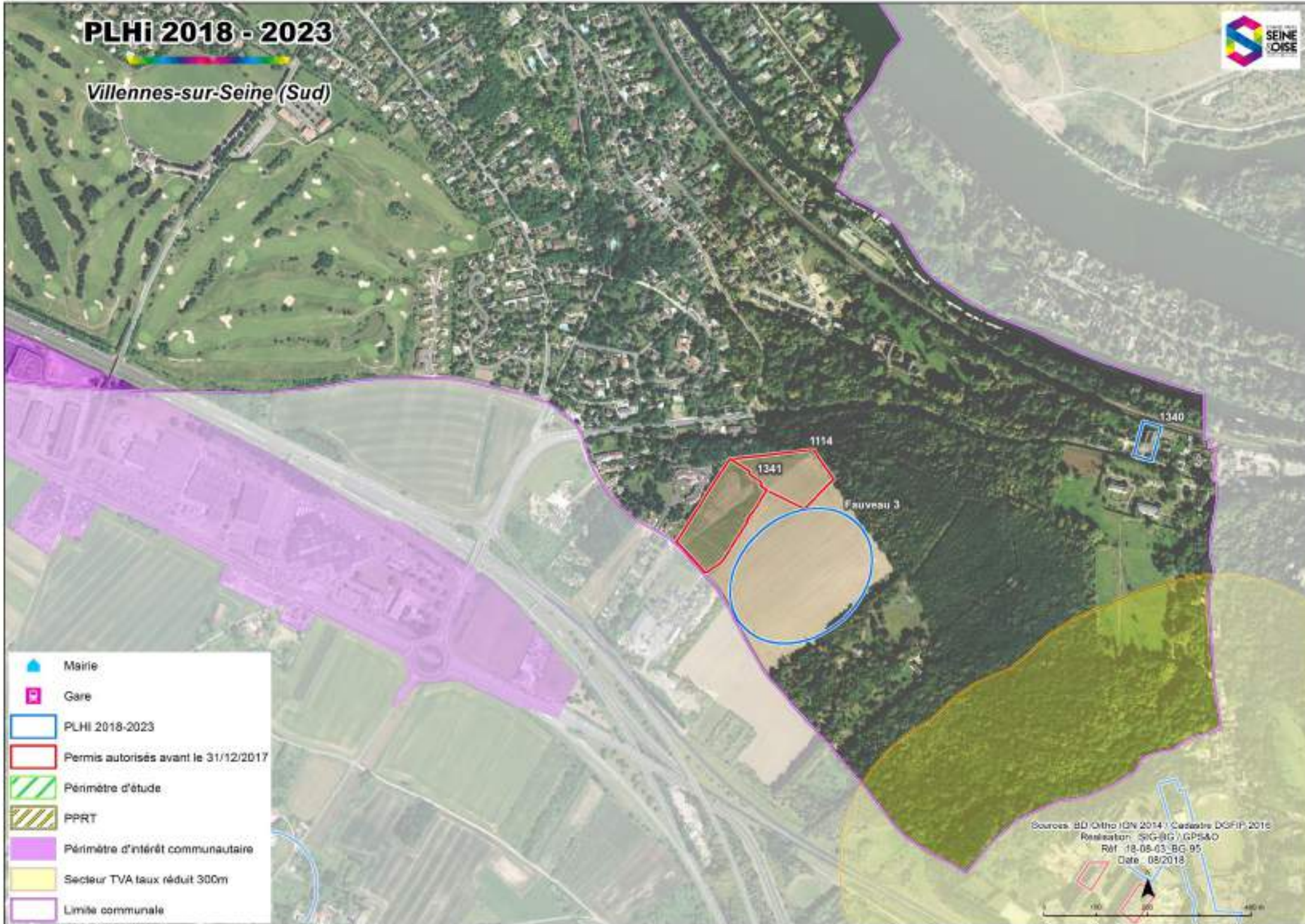
Sources : BD Carthage IGN 2014 / Cadastre DGFIP 2016
Réalisation : GCG-IGN / GPR&O
RUE 18/03/2018 BG 94
2020/05/2018



PLHi 2018 - 2023



Villennes-sur-Seine (Sud)



- Mairie
- Gare
- PLHi 2018-2023
- Permis autorisés avant le 31/12/2017
- Périmètre d'étude
- PPRT
- Périmètre d'intérêt communautaire
- Secteur TVA taux réduit 300m
- Limite communale

Sources: BD Ortho IGN 2014 / Cadastre DGFIP 2016
Réalisation: SIG-BG / GP&O
Réf: 18-05-03-BG-95
Date: 08/2018

100 200 400 m