



NOTE DE PRESENTATION

Programme Local de l'Habitat Intercommunal (PLHi) 2025-2030

Par délibération n°15 du Conseil communautaire en date du 29 juin 2023, la Communauté Urbaine a engagé l'élaboration de son deuxième Programme Local de l'Habitat Intercommunal, pour la période 2025-2030. Le 1er PLHi de GPS&O couvrait la période allant du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2023. Dans l'attente d'un nouveau PLHi, le 1er PLHi a été prolongé pour 2ans maximum, soit jusqu'au 31 décembre 2025.

Processus d'élaboration

Une gouvernance spécifique a été mise en place pour piloter et suivre les travaux d'élaboration de ce PLHi avec un comité restreint, instance stratégique et un comité local habitat, instance de suivi. La Vice-Présidente en charge de l'habitat a piloté l'ensemble des travaux d'élaboration.

L'Etat, le Conseil Départemental des Yvelines, les 73 communes et les acteurs de l'habitat ont été associés à l'élaboration du projet. Ains, entre juin 2023 et octobre 2024, 3 comités restreints, 2 comités locaux habitat, 16 groupes territoriaux, 3 ateliers partenaires, des informations en bureau communautaire et en conférence des Maires, 4 visioconférences avec les techniciens des communes, des entretiens, des enquêtes, 2 appuis de bureaux d'études mais aussi des rendez-vous bimensuels avec la Vice-Présidente habitat et des heures de réflexion et d'écriture pour les services de la Communauté urbaine auront été nécessaires.

Le diagnostic

- Le premier constat est la **très forte dynamique démographique du territoire**, à un rythme deux fois supérieur à celui constaté à l'échelle des Yvelines et de l'Ile-de-France (+0,75% pour la CU par an de 2015 à 2020 Vs 0,4% pour le 78 et IDF) conséquence non seulement de la métropolisation de Paris et du niveau élevé de construction du territoire mais surtout des naissances qui sont le moteur de cette croissance avec un solde naturel très puissant.

Cette forte démographie a eu des impacts positifs mais aussi négatifs sur le territoire : saturation d'une partie des services mais aussi des réseaux de transport, augmentation de la pression immobilière et contribution à l'augmentation des prix des logements, éviction d'une partie des habitants du territoire particulièrement dans sa partie Est, de catégories sociaux-professionnelles les moins favorisées, au bénéfice de ménages en provenance de Paris et de la petite couronne.

En parallèle, la fonction résidentielle du territoire s'est renforcée avec une augmentation significative du nombre d'actifs alors que les emplois ont cru dans une moindre proportion. Les travailleurs de notre territoire doivent se rendre sur des bassins d'emploi plus ou moins éloignés, consacrant un temps important dans les déplacements. La dépendance aux transports et particulièrement à la voiture reste très forte avec une augmentation significative du nombre de véhicules sur le territoire.

- Le deuxième constat est celui de la **précarité d'une partie significative des habitants** avec un revenu médian plus faible et un taux de pauvreté plus fort qu'aux échelles de comparaison. Le diagnostic a mis les ménages au cœur de l'analyse. Cette approche a mis en lumière d'une part le rôle majeur du parc social sur le territoire de la CU, notamment le parc ancien à bas loyers d'autre part les difficultés croissantes pour les ménages locaux à accéder à la propriété.

Les ménages les plus modestes sont concentrés dans le parc privé de moindre qualité et le parc social le plus ancien, particulièrement dans les QPV. Par ailleurs, les ménages aisés sont en part croissante sur le territoire. Au final, les classes actives moyennes et modestes sont évincées progressivement.

- Le troisième enseignement majeur est qu'une politique habitat intercommunale a commencé à se déployer au service des communes et des habitants. Les compétences de la CU sont venues rejoindre celles des communes, du Département, celles d'acteurs plus spécialisés comme l'EPFIF ou bien encore des associations du territoire. Mais ces outils existants n'ont pas toujours permis de maîtriser la dynamique et la qualité de production de logements, ni même d'insuffler une véritable dynamique de réhabilitation du parc de logements.



Les chiffres clés



427 896
HABITANTS
en 2021



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



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



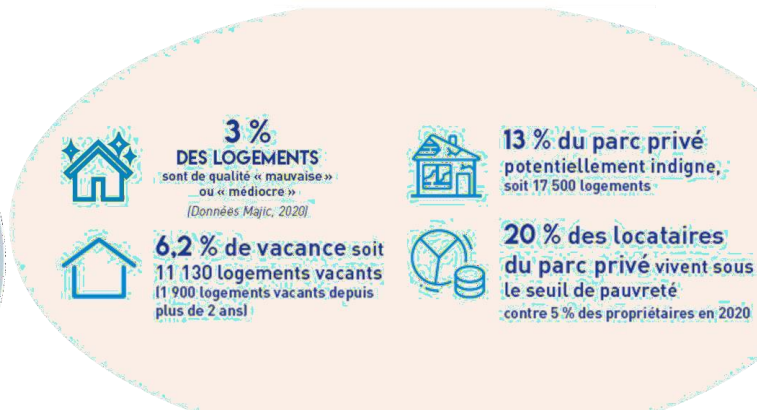
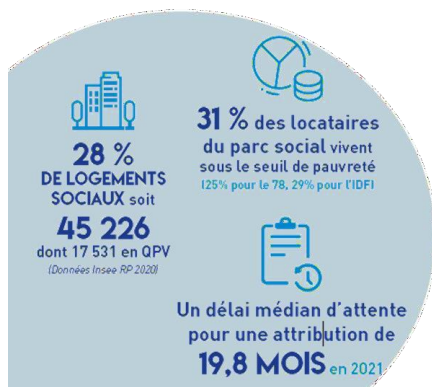
Un revenu disponible
médian de
23 410 €
contre 27 470 € dans les Yvelines
et 24 490 € en Ile-de-France en 2020



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



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



Les orientations : « se loger et habiter le territoire »

Pour répondre à ces enjeux, le PLHi 2025-2030 propose tout d'abord des principes généraux. Ils vont irriguer la politique habitat pour que se loger sur le territoire soit synonyme d'y habiter entièrement et dignement.

- **En premier lieu, il s'agit du lien emploi-logement-mobilité** que GPS&O veut renforcer et qui va devenir le fil d'Ariane de la politique habitat afin que le logement permette de se « loger » mais aussi d'habiter le territoire avec un emploi, des mobilités, des services.

Chacune des orientations et des actions du PLHi 2025-2030 veille a minima à ne pas dégrader la situation actuelle en matière d'emploi ou de mobilités et, dès que possible à apporter du « plus », du « mieux ». Il s'agit notamment de favoriser le logement qui favorise l'emploi en promouvant des parcours résidentiels pour les actifs du territoire, pour les jeunes travailleurs, pour les travailleurs essentiels. Cela concerne également la place de la voiture dans son logement, son quartier, son bassin de vie. La mise en service d'Eole prévue fin 2026 devrait soutenir cet objectif.

- **En second lieu, GPS&O choisit comme socle pour ses interventions le « déjà là ».** Aujourd'hui, la grande majorité des parcours résidentiels se font grâce au parc de logements existant sur le territoire. Et ces parcours sont essentiellement réalisés par des ménages habitant déjà le territoire.

Avec le PLHi 2025-2030, GPS&O entend améliorer les conditions de vie des habitants du territoire, c'est-à-dire permettre de vivre correctement dans son logement et pouvoir réaliser des parcours résidentiels à chaque étape ou accident de la vie. Pour cela, GPS&O conduit des actions de renouvellement urbain en Quartier Prioritaires de la Politique de la Ville mais aussi en centres-anciens, améliore sa politique de gestion de la demande et des attributions de logements sociaux, et lutte contre les situations de mal-logement.

- **En dernier lieu, GPS&O va promouvoir un logement neuf au service du territoire**

et de ses habitants. Dans les années à venir, le développement du territoire doit permettre de produire “du plus”, mais surtout “du mieux” pour les habitants et usagers, en améliorant les conditions et le cadre de vie.

A la poursuite attendue de la forte croissance naturelle de la population va s'ajouter l'augmentation du nombre de ménages du fait du vieillissement de la population et des séparations de couples. Cela entraîne un besoin en nouveaux logements. Aussi, les objectifs annuels de construction autorisés sont proposés à hauteur de 2418 logements minimum. Cette construction permettra d'absorber les 460.000 habitants que le territoire devrait compter en 2035.

Ce développement ne pourra se faire qu'en prenant en compte la diversité des besoins des habitants, au regard de leur âge, de leur structure familiale, de leurs revenus ou encore de leur état de santé.

Les principes généraux sont complétés par 7 orientations thématiques :

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

Le programme d'actions

Pour réaliser ses orientations, GPS&O va déployer un programme composé de 30 actions. La grande majorité des actions avaient déjà été amorcées sur la période précédente et vont se poursuivre. Certaines vont être intensifiées. Deux nouvelles actions vont compléter la boîte à outils des services de GPS&O pour programmer plus finement les opérations de logements neufs en tenant compte au plus près des impacts pour le territoire de ces constructions.

Pour ce programme, GPS&O devrait mobiliser 112 M€ sur les 6 années du PLHi soit 18M€ en moyenne par an dont 97M€ sur l'achèvement des projets de renouvellement urbain pour lequel des subventions viennent compenser de façon significatives ces dépenses.

Présentation du programme d'actions

31 actions pour mettre en œuvre les orientations

9 intensifications d'actions existantes

3 nouvelles actions

ACTION 1	Suivi, évaluation et pilotage	ACTION 17	Renouvellement urbain du quartier Centre-Sud, à Limay
ACTION 2	Animation partenariale	ACTION 18	Renouvellement urbain de Beauregard, à Poissy
ACTION 3	Plateforme habitat	ACTION 19	Renouvellement urbain du Parc, à Vernouillet
ACTION 4	Information des habitants	ACTION 20	Analyse de la dévalorisation des logements privés et des actions menées
ACTION 5	Observation et accompagnement du logement des jeunes	ACTION 21	Intervention dans les centres anciens dégradés
ACTION 6	Prise en compte du besoin en logement des seniors	ACTION 22	Lutte contre l'habitat indigne
ACTION 7	Création de référentiels produits et ménages	ACTION 23	Lutte contre la précarité énergétique
ACTION 8	Observatoire des dynamiques de construction, des marchés immobiliers et du foncier	ACTION 24	Conférence intercommunale du logement
ACTION 9	Anticipation des impacts sur le territoire	ACTION 25	Stratégie d'attribution des logements sociaux
ACTION 10	Accompagnement des communes dans leur programmation habitat	ACTION 26	Mise en œuvre plan partenarial de gestion de la demande de logement social
ACTION 11	Animation du réseau des acteurs de la construction	ACTION 27	Garantie des emprunts de logements sociaux
ACTION 12	Volets habitat transversaux du renouvellement urbain	ACTION 28	Création aire de grand passage
ACTION 13	Renouvellement urbain des Fleurs, à Carrières-sous-Poissy	ACTION 29	Gestion des aires d'accueil et des terrains familiaux
ACTION 14	Renouvellement urbain de la Noé, à Chanteloup-les-Vignes	ACTION 30	Participation élaboration du prochain schéma d'accueil et d'habitat des gens du voyage
ACTION 15	Renouvellement urbain du Val Fourré, à Mantes-la-Jolie	ACTION 31	Inscription du PLHi dans le projet de territoire et la hiérarchie des normes
ACTION 16	Renouvellement urbain des Musiciens, aux Mureaux		

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT INTERCOMMUNAL 2025-2030



Quel résultat habitat majeur attendu en 2031 ?

Avec ce PLHi et grâce aux efforts conjoints de nombreux partenaires dont les communes, l'Etat, Action Logement, l'ANRU, le Département ou bien encore l'ensemble des professionnels de l'habitat, GPS&O souhaite voir aboutir plusieurs avancées majeures :

- **L'achèvement des 7 projets de renouvellement urbain du territoire avec de meilleures conditions d'habitat et un cadre de vie renouvelé pour les 50.000 habitants qui y vivent,**
- **La rénovation de centaines de logements privés et publics en secteur urbain comme en secteur rural, avec une baisse significative de l'habitat indigne et de la précarité énergétique,**
- **La mise en conformité de GPS&O avec le schéma actuel d'accueil et d'habitat des gens du voyage et d'au moins 3 communes avec la loi SRU,**
- **La construction de près de 14.000 logements permettant à nos habitants d'aujourd'hui de continuer à habiter sur le territoire quelles que soient leurs situations.**

Le processus d'élaboration du PLH s'achève avec l'examen du projet par le comité régional de l'habitat et de l'hébergement d'île de France. Le CRHH, composé de plusieurs membres dont les représentants de l'Etat, les collectivités territoriales, les professionnels et associations intervenants dans le domaine du logement, émet un avis sur la base des orientations issues du schéma régional de l'habitat et de l'hébergement. L'avis peut être favorable sans réserve ou favorable mais assorti de réserve ou recommandations. L'avis peut aussi être défavorable mais n'en pas de conséquences préjudiciables à la collectivité.

A l'issue de la plénière et du processus de vote, le CRHH a rendu un avis favorable avec une réserve et assorti de quelques recommandations.