

## Programme Local de l'Habitat (PLH) CAMY-Limay (2008-2013)



### DIAGNOSTIC



Séminaire du 19 juin 2008.



#### Quatre temps :

1. Le Mantois, un territoire de déséquilibres mais en net progrès.
2. Les problématiques actuelles du logement et de l'habitat.
3. Les perspectives de développement résidentiel du Mantois.
4. Bilan : les enjeux du PLH

2

19 juin 2008



## Les 4 enjeux pour la définition du développement résidentiel du Mantois :

- Un enjeu de **développement global** : « de la réparation au développement » du territoire.
- Un enjeu de **rééquilibrage social** et de réduction de la fracture sociale interne à l'agglomération.
- Un enjeu d'anticipation et de **mobilisation du foncier** au service d'un **développement durable**.
- Un enjeu de **précaution envers le parc social** pour ne pas remettre en cause les acquis fragiles du PRU.

3

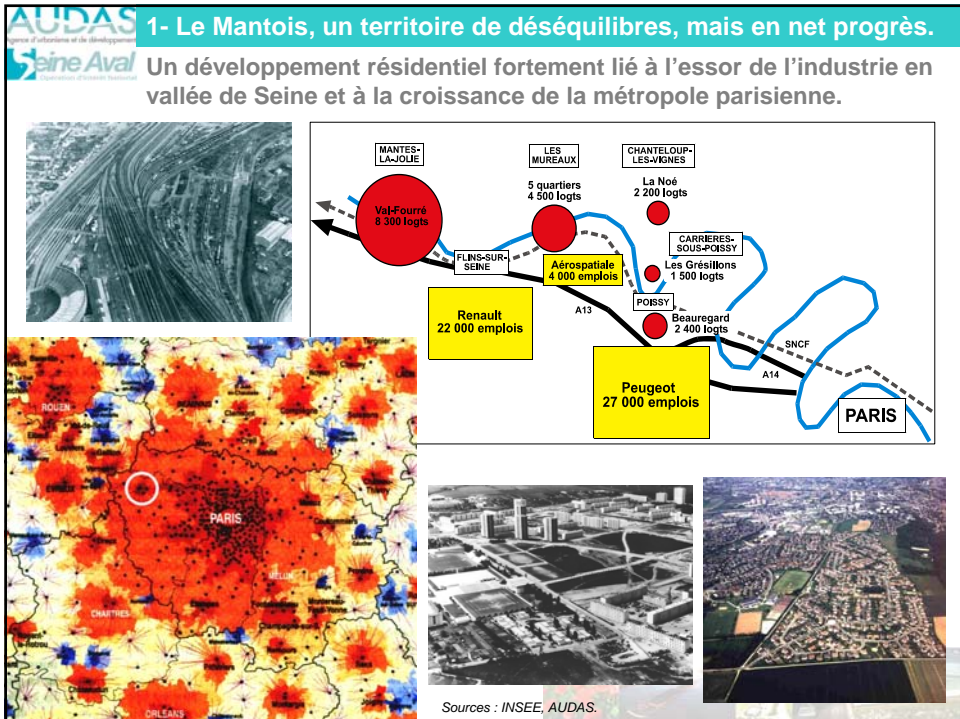
19 juin 2008

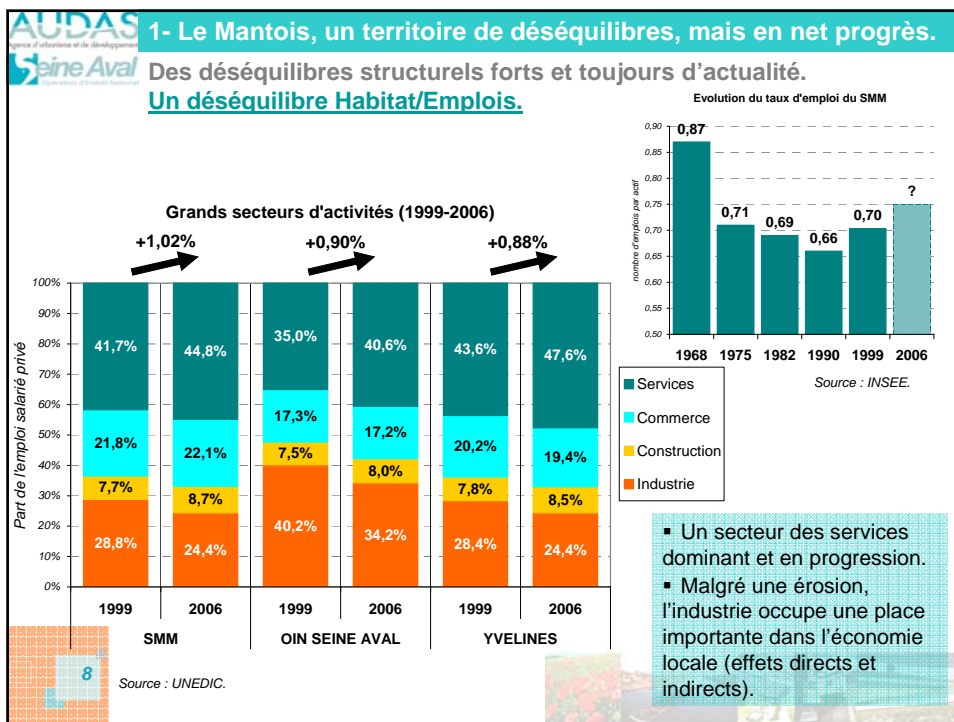
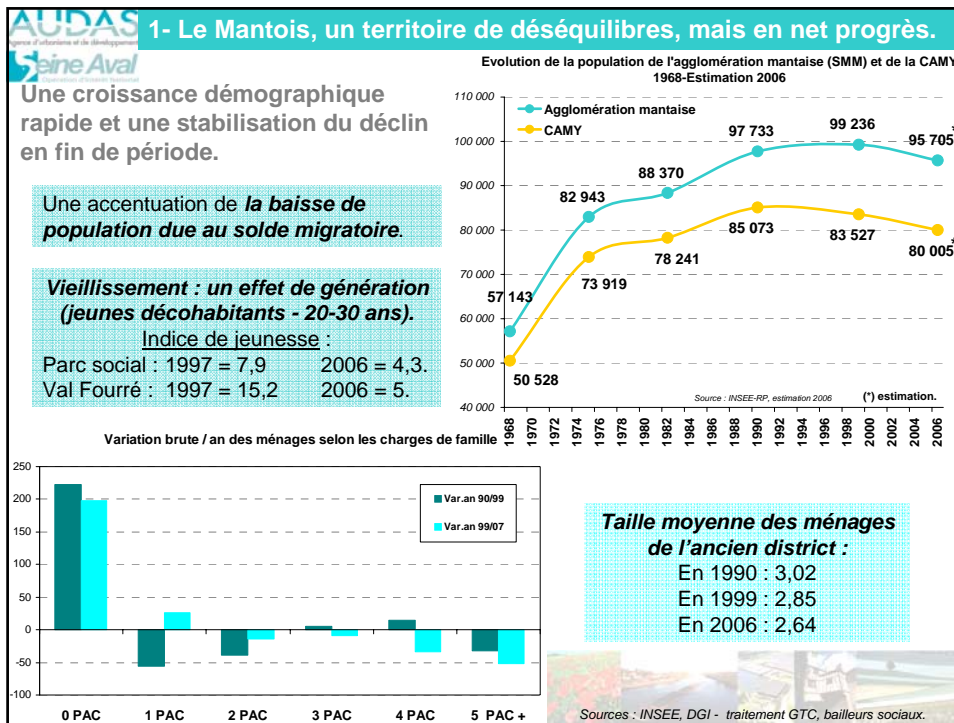
## 1- Le Mantois, un territoire de déséquilibres, mais en net progrès.

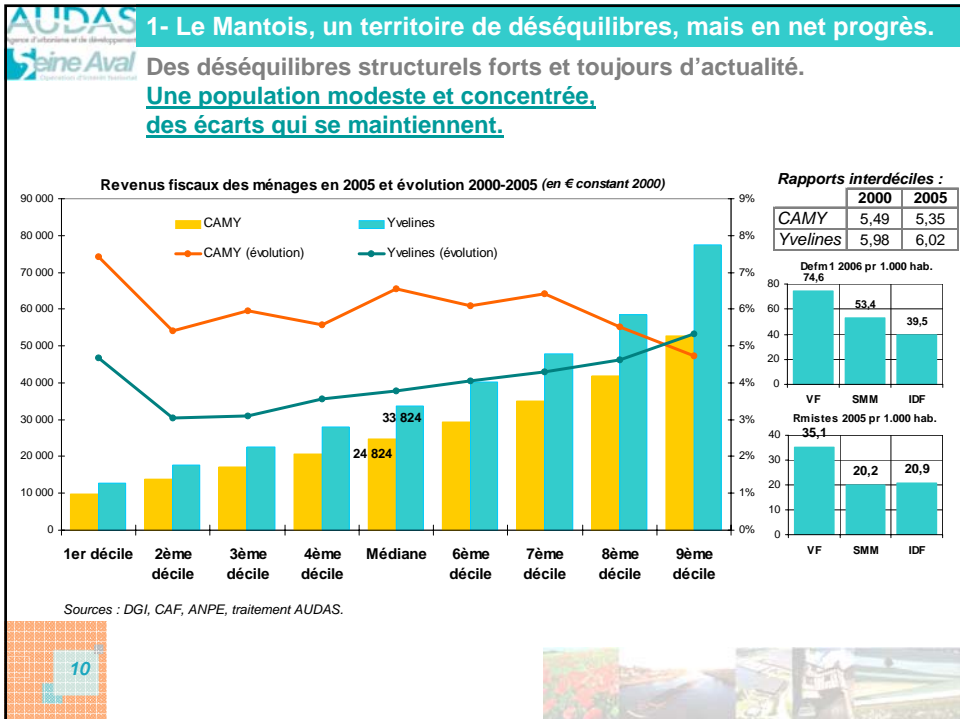
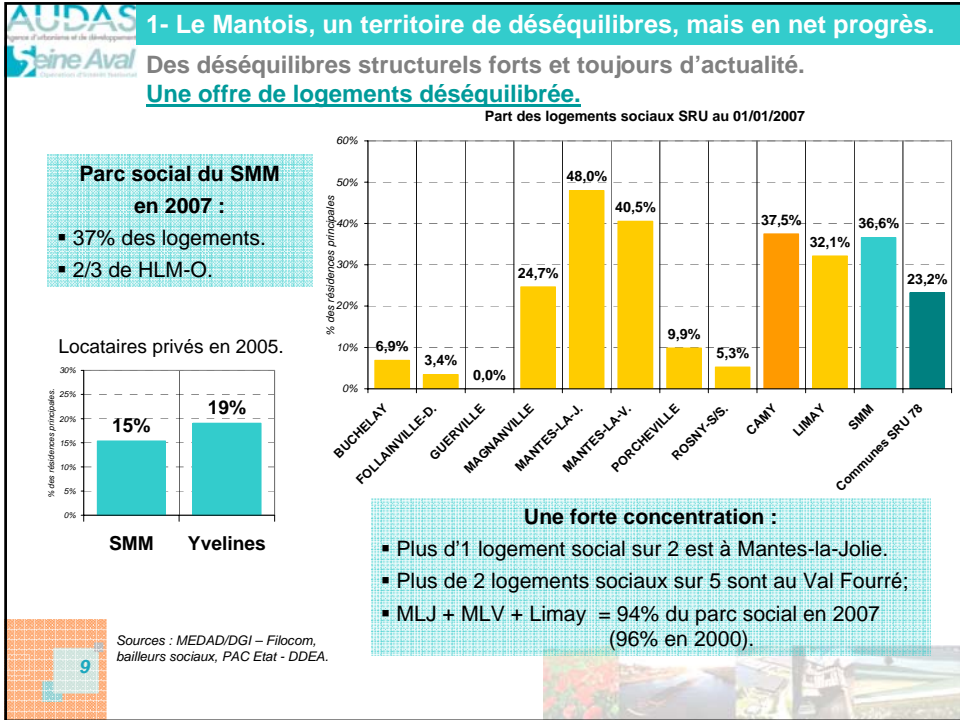
- Un pôle structurant et un territoire de projets.
- Un développement résidentiel fortement lié à l'essor de l'industrie en vallée de Seine et à la croissance de la métropole parisienne.
- Une croissance démographique rapide et une stabilisation du déclin en fin de période.
- Des déséquilibres structurels forts et toujours d'actualité.
- Des progrès encourageants depuis 10 ans.

4

19 juin 2008







## 1- Le Mantois, un territoire de déséquilibres, mais en net progrès.

Des déséquilibres structurels forts et toujours d'actualité.

### Des difficultés de mobilité.



### **Des ménages fortement équipés en voiture :**

- Plus de 8 ménages sur 10 disposent d'au moins une voiture.
- Près d'1 ménage sur 5 dispose de deux voitures et plus.
- Mais, 1 ménage sur 3 au Val Fourré ne dispose d'aucune voiture.

⇒ **Enjeu de l'accès aux transports collectifs locaux.**

### **Des déplacements quotidiens intenses :**

- 1 actif du SMM sur 4 travaille sur sa commune de résidence.
- Au total, près d'1 actif sur 2 habite et travaille sur le SMM.
- 20.000 actifs mantais quittent le SMM pour travailler, dont 40% pour l'OIN SA (au total 1 actif sur 5).
- 13.500 actifs entrent dans le SMM pour y travailler, dont la moitié vient de l'OIN SA.

Source : INSEE.



11

**L'isolement physique et social dans certains quartiers.**

## 1- Le Mantois, un territoire de déséquilibres, mais en net progrès.

Des progrès encourageants depuis 10 ans.

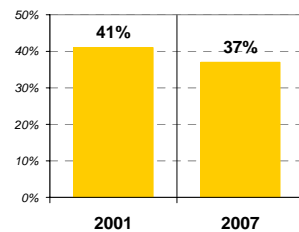
### Le renforcement de la fonction de pôle urbain du Mantois.



12

### L'amorce d'un rééquilibrage du parc de logements.

Part du logement social dans le SMM.



Source : AUDAS, observatoire du logement social.



**AUDAS** 1- Le Mantois, un territoire de déséquilibres, mais en net progrès.  
**Seine Aval** Des progrès encourageants depuis 10 ans.

L'amélioration du cadre urbain des quartiers.

Un accompagnement social du PRU opérant.

13

**AUDAS** 1- Le Mantois, un territoire de déséquilibres, mais en net progrès.  
**Seine Aval** Des progrès encourageants depuis 10 ans.

Une valorisation en cours d'un environnement de qualité.

La poursuite d'une dynamique de projets : du PMY à l'OIN.

## 2- Les problématiques actuelles du logement et de l'habitat.

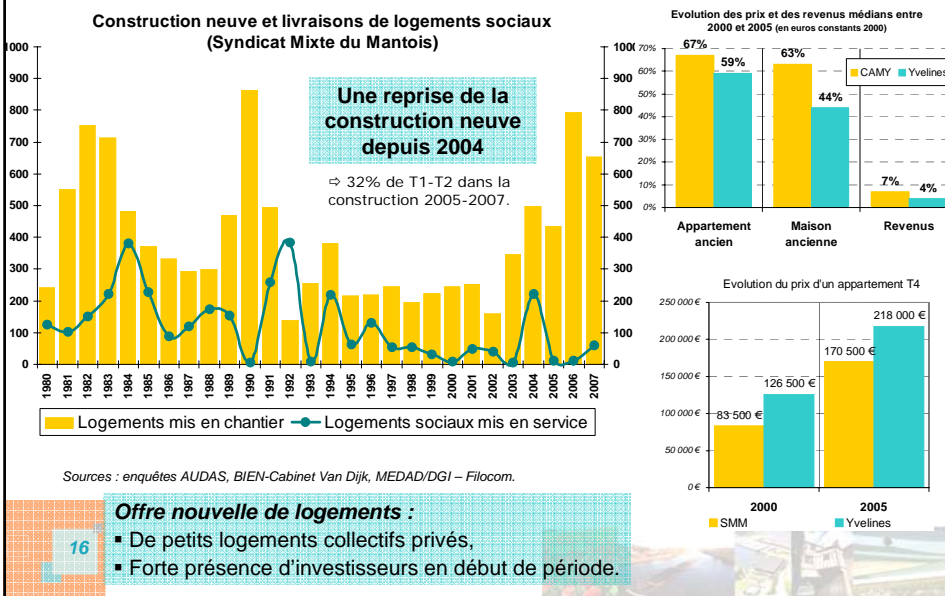
- Une évolution des marchés immobiliers déconnectée de la demande des ménages locaux.
- Des parcours résidentiels ralentis voire bloqués.
- Un « temps » du PRU, générant une concentration provisoire de la pauvreté.
- Des situations précaires dans le parc privé.
- Des besoins en hébergement spécifique.
- La prise en compte d'un développement résidentiel durable.

15

19 juin 2008

## 2- Les problématiques actuelles du logement et de l'habitat.

Une évolution des marchés immobiliers déconnectée de la demande des ménages locaux.

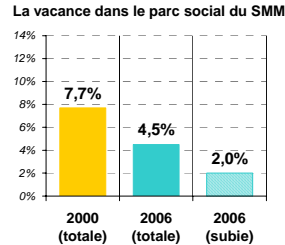
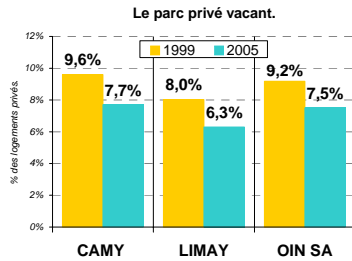


16

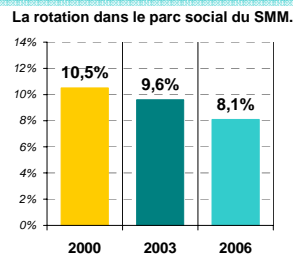
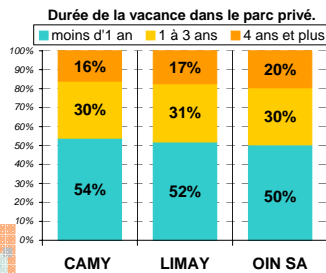
## 2- Les problématiques actuelles du logement et de l'habitat.

Des parcours résidentiels ralentis voire bloqués.

### Une vacance et une rotation qui diminuent.



**Un effondrement de la vacance au Val Fourré :**  
 ■ Vacance subie 2006 = 2%.



17

Sources : bailleurs sociaux, MEDAD/DGI - Filocom.

## 2- Les problématiques actuelles du logement et de l'habitat.

Des parcours résidentiels ralentis voire bloqués.

### Des demandes en attente pour accéder au parc social.

- Une demande locale : 89% des demandeurs issus du bassin de Mantes.
- 29% de réponses aux demandeurs en 2006.
- 30% de satisfaction des demandeurs sur leur premier choix en 2006 (300 ménages env.).

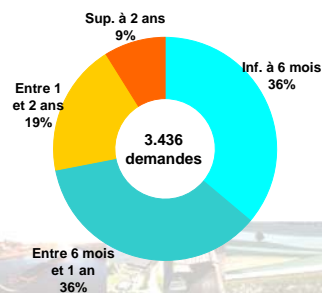
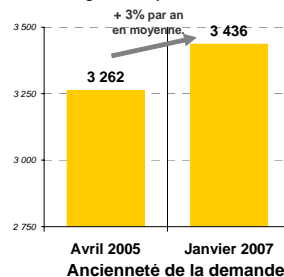
#### Les 3 principales catégories de demandeurs :

- Mutations internes (31%),
- Hébergés (19% - dont 5% en « sortie » de structures d'hébergement),
- Jeunes décohabitants (11%)

#### Les principaux motifs :

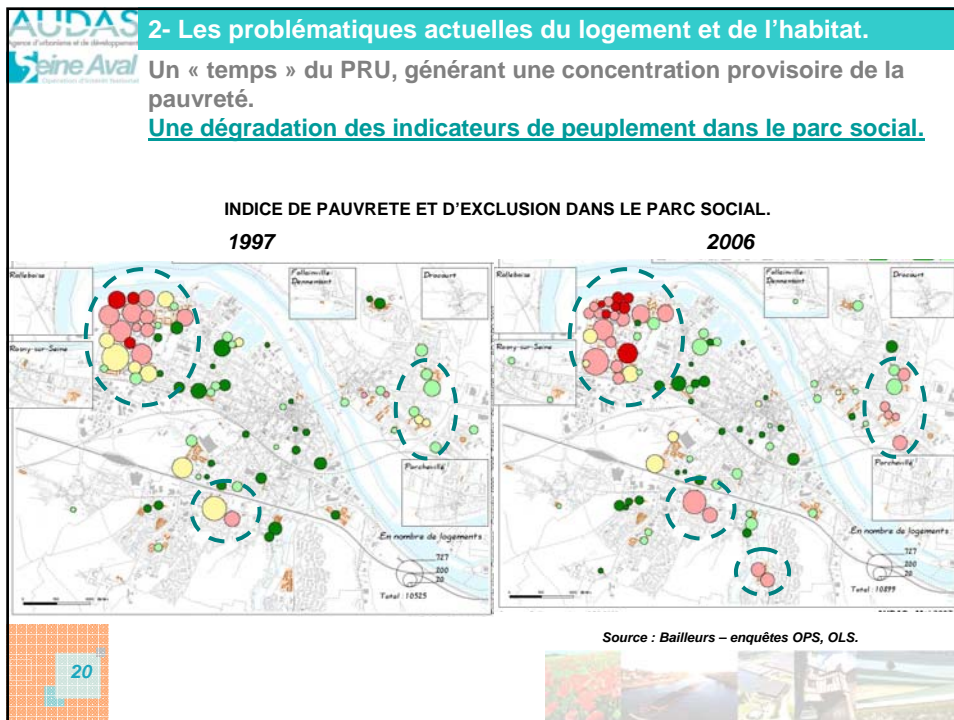
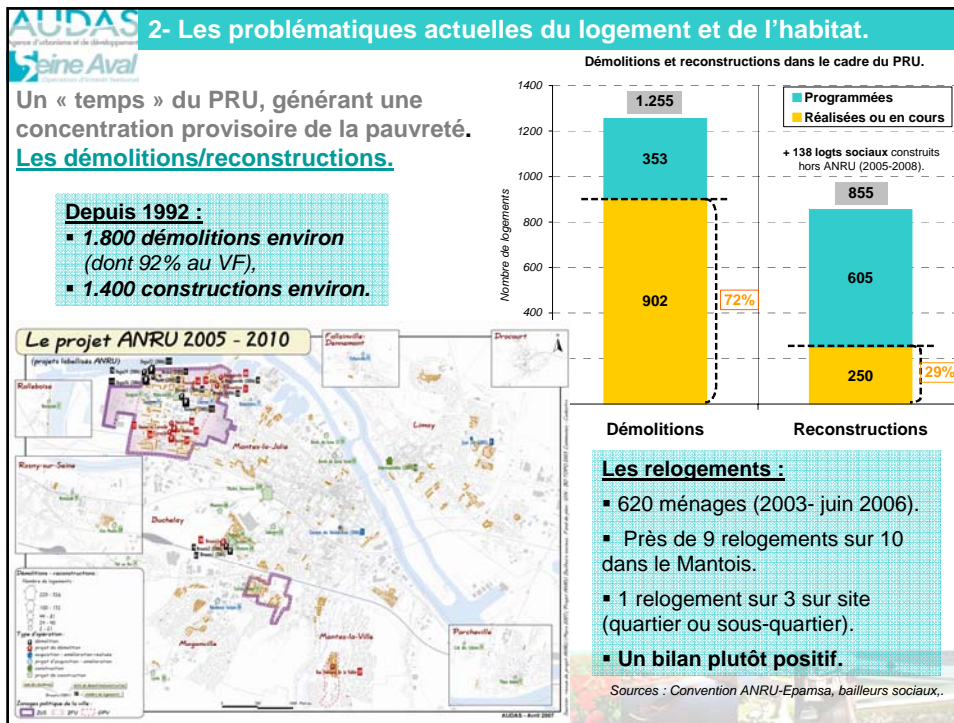
- Accéder à un logement plus grand (20%),
- Hébergement (19%),
- Décohabitation (11%),
- Motifs liés à la famille (hors séparation) (9%),
- Séparation/divorce (8%).

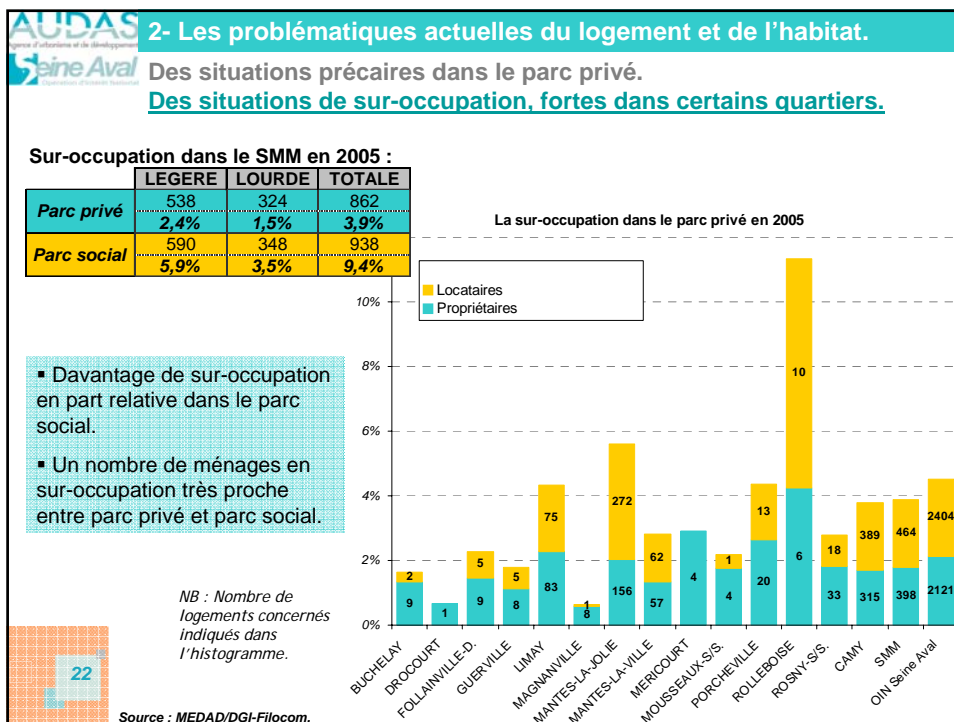
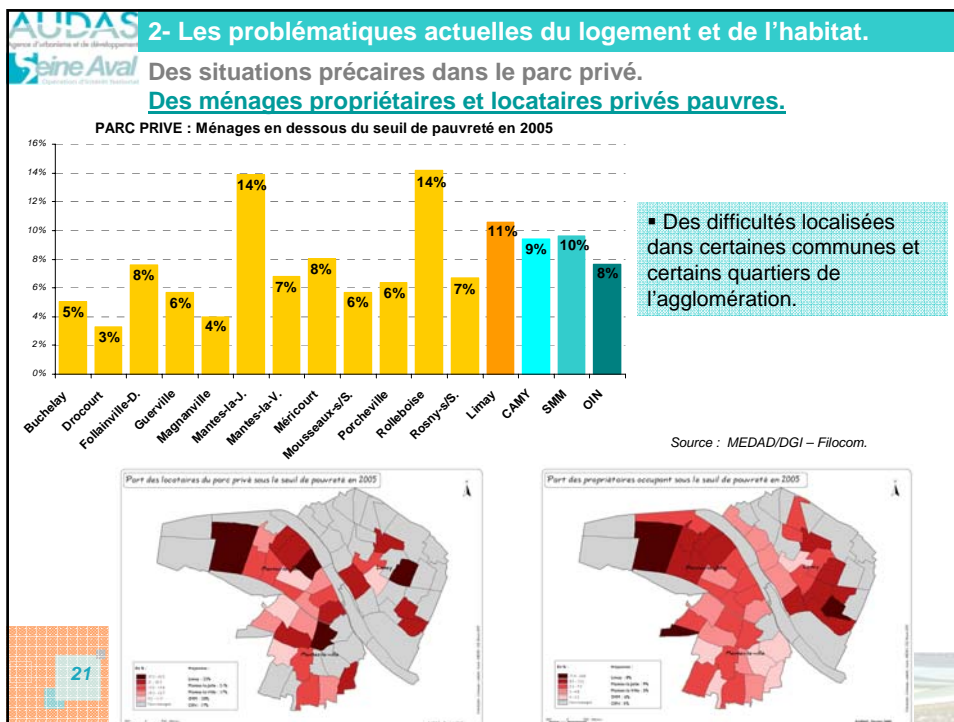
Les demandes de logements sociaux enregistrées auprès de la CAMY



18

Source : CAMY, traitement AUDAS.

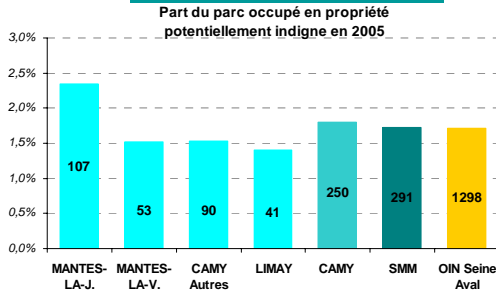




## 2- Les problématiques actuelles du logement et de l'habitat.

Des situations précaires dans le parc privé.

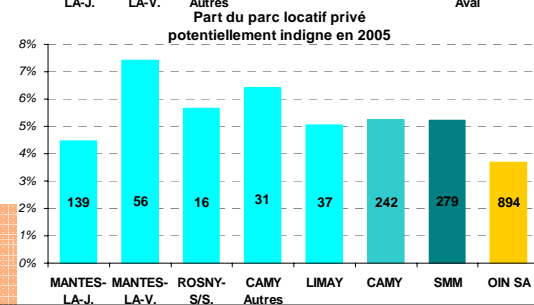
### Un parc de logements potentiellement indignes et la présence de « marchands de sommeil ».



Parc Privé potentiellement indigne: 570 logements concernés en 2005

- Un volume de 291 logements occupés par leur propriétaires
- Un volume de 279 logements locatifs privés.

Source : MEDAD/DGI-Filocom



▪ Des copropriétés dégradées, mais certaines sont en voie de redressement.

## 2- Les problématiques actuelles du logement et de l'habitat.

Des besoins en hébergement spécifique.

### Une offre importante et diversifiée.

- Satisfaction des obligations DALO pour la CAMY (Limay en cours).

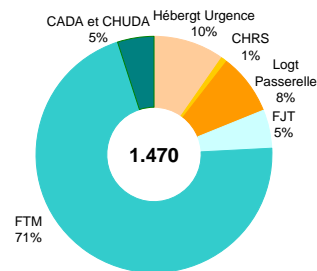
### Mais, des besoins identifiés (étude ARRIVA 2006) :

- Foyer d'urgence pour les femmes, CHRS, FJT notamment.
- Logement étudiant,
- Logements adaptés aux personnes âgées et aux personnes handicapées.

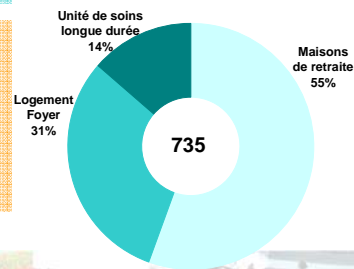
### Enjeux :

- Utilisation de cette offre et de l'accompagnement social (financement, pérennité),
- Accompagnement du développement économique (formation, précarité, mobilité).
- Evolution des foyers de travailleurs migrants.

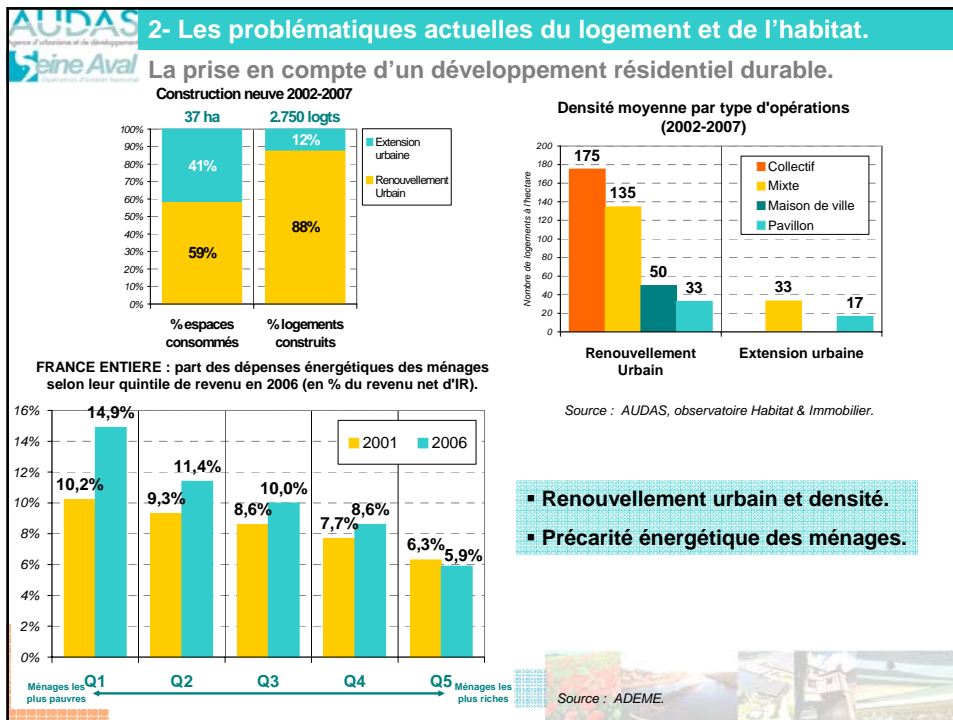
Offre en hébergement spécifique du SMM en 2007.

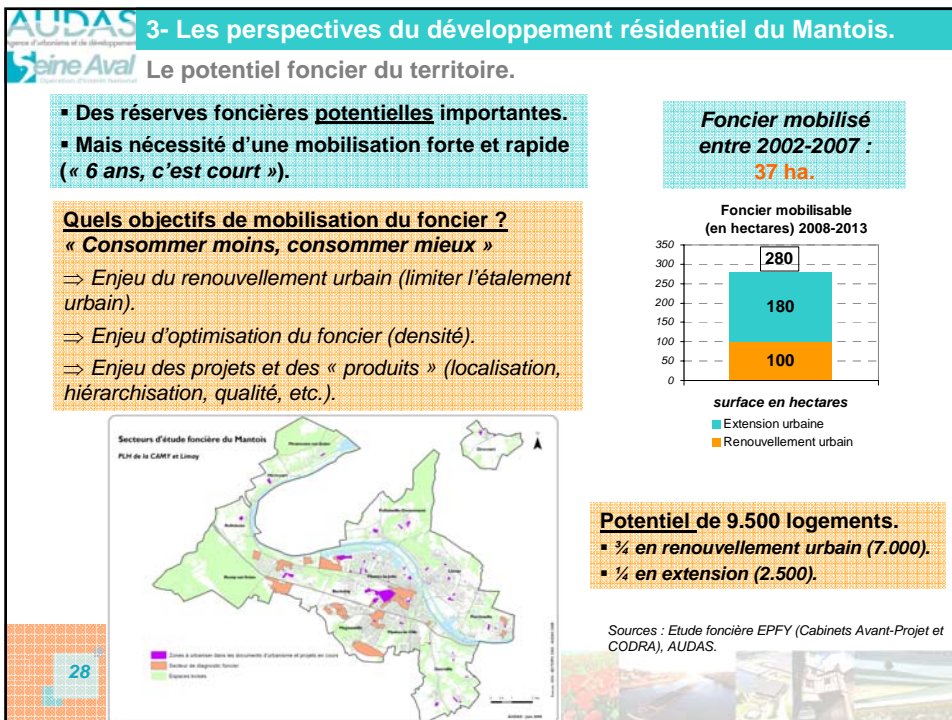
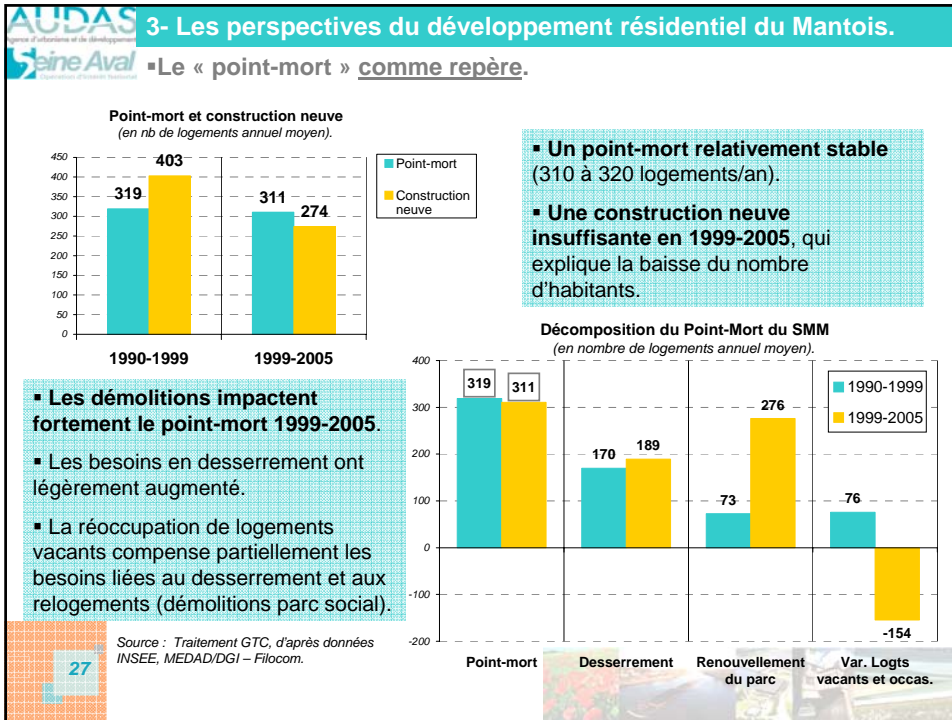


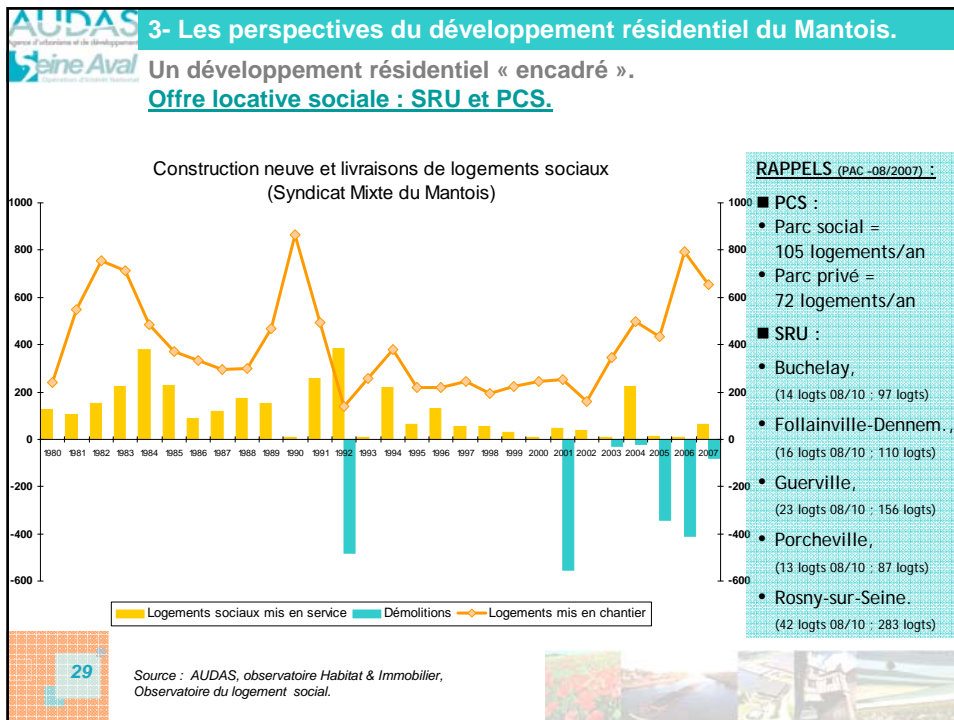
Hébergement spécifique pour les personnes âgées en 2007.



Gens du Voyage : 30 places.







## 4- Bilan : les enjeux du PLH.

### Handicaps

- Le déséquilibre Habitat/Emploi.
- Une offre nouvelle de logements répondant mal aux besoins locaux.
- Un accompagnement de la mobilité perfectible.
- Des occupants du parc privé plus précaires.
- Une fracture sociale interne à l'agglomération marquée.
- Compte tenu de la solvabilité des ménages, une difficulté à réaliser une accession à coût réduit.
- Une dépendance du contexte francilien (économie, immobilier).

31

### Atouts

- Une agglomération en plein renouveau.
- Un environnement urbain et naturel en cours de valorisation.
- Un développement axé sur le renouvellement urbain.
- Des disponibilités foncières mobilisables importantes.
- La qualité du partenariat et la mobilisation des acteurs.
- Un avantage comparatif sur les marchés immobiliers franciliens.
- Une mise en cohérence récente des documents d'urbanisme.



## 4- Bilan : les enjeux du PLH.

### Risques

- Un « laisser-faire » immobilier accentuant les déséquilibres (départs des jeunes ménages).
- Un rééquilibrage du parc incertain compte tenu du PRU, de la SRU et du PCS.
- Un risque de déclin démographique (point mort élevé).
- Une aggravation de la sur occupation.
- Une accentuation de la dualité sociale, notamment par l'absence d'un retour d'attractivité au VF.
- Une accentuation de la précarité énergétique.
- Une concurrence accrue en Seine Aval.
- Les effets d'un ralentissement du marché immobilier.

32

### Opportunités

- Un rééquilibrage du peuplement, du fait d'une attractivité retrouvée (IDF)
- La mise en œuvre de l'OIN (rééquilibrage fonctionnel).
- La mobilisation de nouveaux acteurs, notamment l'EPFY.
- Une certaine redistribution de l'offre sociale sur l'agglomération (SRU).
- La poursuite d'un développement axé sur le renouvellement urbain avec la ZAC Mantes Université.
- Une mobilisation en cours pour un développement résidentiel durable.
- Un partenariat local entre acteurs de l'habitat exceptionnel.



## 4- Bilan : les enjeux du PLH.

- **Un enjeu de développement global : « de la réparation au développement » du territoire.**
  - Un développement équilibré et coordonné du territoire dans toutes ses composantes (habitat, transport, économie, formation, équipements, etc.).
  - Un positionnement de pôle, structurant un large bassin de vie (contribution aux parcours résidentiels au sein de celui-ci).
  - Un développement résidentiel fondé sur les qualités propres du Mantois (attractivité retrouvée), afin d'être moins dépendant du contexte immobilier francilien.
- ⇒ *L'OIN SA peut apporter cet équilibre et cette dynamique de développement à une échelle large, en appui d'une mobilisation locale forte.*

33



## 4- Bilan : les enjeux du PLH.

- **Un enjeu de rééquilibrage social et de réduction de la fracture sociale interne à l'agglomération.**
  - Une relance de l'accession pour accueillir de nouveaux ménages et pour conserver les couches moyennes (accession à coût maîtrisé, accession sociale).
  - Un renouvellement de l'offre locative sociale tout en réduisant les déséquilibres existants du parc de logements (induit un fort niveau de la construction, répartition).
  - Anticiper les effets du vieillissement de la population et compléter la gamme en hébergement spécifique.
- ⇒ *Mieux répondre aux besoins de parcours résidentiels au sein de l'agglomération : être un maillon important et intégré au bassin d'habitat francilien, tout en assurant aux ménages mantais modestes la poursuite de leur parcours résidentiel sur le Mantois.*

34



## 4- Bilan : les enjeux du PLH.

- **Un enjeu d'anticipation et de mobilisation du foncier au service d'un développement durable.**
- La mobilisation du foncier en renouvellement urbain et dans les tissus urbains existants (notamment près des centres, d'une offre en transport en commun performante).
- La recherche de densités accrues dans et autour des lieux de centralités (centres-villes, gares).
- La recherche de performances énergétiques dans la construction comme la rénovation.  
⇒  *Limiter l'étalement urbain et l'usage de la voiture, réduire l'impact sur l'environnement et prévenir la précarité énergétique.*

35



## 4- Bilan : les enjeux du PLH.

- **Un enjeu de précaution envers le parc social, pour ne pas remettre en cause les acquis fragiles du Programme de Rénovation Urbaine (PRU).**
- Un retour d'attractivité à terme et une réhabilitation du quartier du Val Fourré dans les parcours résidentiels locaux.
- Un dosage équilibré à définir entre les différents produits.
- Une attractivité retrouvée pour les jeunes décohabitants et les familles de l'ensemble du bassin de vie du Mantois.
- Une politique de peuplement préservant les équilibres tout en intégrant les obligations légales issues du DALO.  
⇒  *Articuler le développement de chaque maillon de la chaîne du logement, et conforter le partenariat local pour l'équilibre du peuplement.*

36

