

3- RENOUELEMENT URBAIN :

Renouvellement urbain Beauregard – Volet urbain et cadre de vie

Renouvellement urbain Beauregard – Volet urbain et cadre de vie





Sommaire

1ère partie : Le contexte général d'évolution de Poissy	3
1.1 Poissy dans la dynamique métropolitaine – Une ville en plein développement	3
1.2 Poissy et ses quartiers d'habitats sociaux	5
1.2.1 Le quartier de Saint-Exupéry	5
1.2.2 Le quartier de la Coudraie	6
1.2.3 Le quartier de Beauregard.....	6
2 ^{ème} partie : Les objectifs à court et moyen terme.....	9
2.1 Mettre en valeur l'identité paysagère du quartier.....	9
2.2 Redonner une image attractive par la diversité des fonctions urbaines	9
2.3 Mettre en place une stratégie sur le logement favorable aux parcours résidentiels et à la mixité sociale.....	10
3 ^{ème} partie : Les actions à entreprendre.....	11
3.1 Agir Sur le plan urbain	11
3.1.1 Les trames viaires	11
3.1.2 La mobilité	12
3.1.3 Les espaces majeurs à requalifier.....	13
3.2 Agir sur le logement	16
3.2.1 Une réhabilitation ambitieuse et coordonnée	16
3.2.2 Un accompagnement spécifique des 8 copropriétés (gestion, travaux).....	17
3.2.3 Une diversification de l'habitat	18
4 ^{ème} partie : Développer la mixité fonctionnelle du quartier	19
4.1 Réinterroger la place et le rôle des équipements	19
4.2 Créer les conditions d'une accroche avec le CHI de Poissy	20
4.3 Conforter la place Racine et créer une dynamique commerciale.....	20
5 ^{ème} partie : Placer l'environnement au cœur des réflexions	22
5.1 Créer une identité paysagère au quartier	22
5.2 Créer une Gestion Urbaine de Proximité	22
6 ^{ème} partie : Impulser une gouvernance sur le quartier de Beauregard	24
7 ^{ème} partie : Les besoins en études complémentaire	25

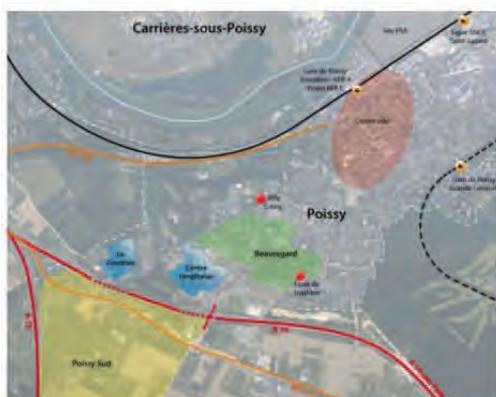
1ère partie : Le contexte général d'évolution de Poissy

1.1 Poissy dans la dynamique métropolitaine – Une ville en plein développement

La Ville de Poissy, est située à 25km à l'Ouest de Paris dans le département des Yvelines. La commune est bordée au nord par la Seine, à l'est par la forêt de Saint-Germain-en-Laye et à l'ouest par des ponctuations topographiques telles que la butte de la Coudraie.

Raccordée à de grandes infrastructures routières (Autoroute A14, A13, RD 113, RD 153) et ferroviaires (RER A, ligne SNCF Paris Saint Lazare) qui ont structuré une partie de son développement, Poissy est une ville multiple composée de zones d'activités industrielles importantes, au Nord Est (site P.S.A, Technoparc), de quartiers pavillonnaires anciens, de logements collectifs soit sociaux (34.6% de logements sociaux¹), soit privés, d'un centre-ville remodelé dans les années 60-70, d'espaces agricoles cultivés ou en friche. Poissy est également une ville qui bénéficie de la présence de 3 activités de renommées mondiales :

- L'entreprise PSA Peugeot
- La villa SAVOYE
- L'école de Triathlon 3 étoiles



Situation de Poissy

Si au cours des années 1990, quelques opérations immobilières ont remodelé le centre-ville (boulevard Victor Hugo, place de la République ou boulevard Robespierre), les quartiers plus périphériques se sont développés sous la forme de plusieurs ZAC (ZAC de la Grange Saint-Louis, Technoparc, ZAC multi site Foch), livrant de nouveaux logements et de nouvelles activités, assurant ainsi le développement de la ville.

Comptant aujourd'hui 37 662 habitants sur une surface de 1 328 hectares, la ville a réussi à interrompre le départ de ses habitants vers d'autres collectivités. Cinquième commune des Yvelines en termes de population, Poissy est une ville dense qui à travers son poids démographique occupe une place importante au sein de l'OIN Seine Aval (3^{ème} communes la plus dense avec Mantes-la-Jolie et les Mureaux) et au sein de l'association Confluence Seine Oise.

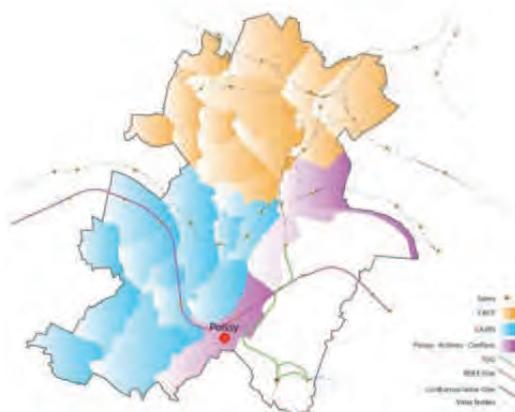
¹ INSEE 2011



La volonté de la ville est de conforter et accroître ce gain de population et ainsi développer son territoire, en s'appuyant sur différents potentiels foncier majeurs, afin de rayonner à l'échelle métropolitaine :

- La ZAC EOLES positionnées sur de grandes friches industrielles, à proximité immédiate de la gare RER A / SNCF, du centre-ville, en zone urbaine, dans le secteur dit Saint-Sébastien. Il s'agit de réaliser un éco-quartier sur 15 hectares, composé d'environ 2 000 logements (25% de logements sociaux, 11% de logements en accession à prix maîtrisés et 64% en accession libre) répondant à des ambitions environnementales fortes en lien avec le programme d'action de l'Agenda 21 et le Plan d'Action des Energies Durables.
- Poissy Sud, appelé encore secteur de Poncy. Il s'agit de développer une zone, à rayonnement régional, dédiée au sport et aux loisirs. L'implantation d'un grand club sportif pourrait constituer un grand effet levier et d'attractivité.

Enfin, la ville de Poissy s'inscrit dans le territoire de la Confluence Seine-Oise, constituée des communautés d'agglomération de Cergy-Pontoise, des 2 Rives de Seine et de la communauté d'agglomération Poissy-Achères-Conflans. La Confluence Seine-Oise est un territoire à fort potentiel économique, universitaire et de recherche : développement du Port d'Achères, « Cluster Patrimoine » autour du Centre National de Conservation des Patrimoines, filières Eco mobilités... Grâce aux projets de transports qui viendront conforter le lien entre Poissy et La Défense-Paris (EOLE) et entre les principaux pôles d'emplois des Yvelines, à savoir, Poissy, Saint-Germain-en-Laye, Versailles et Saint-Quentin-en-Yvelines (projet Tangentielle Ouest - TGO), Poissy peut jouer un rôle pivot au sein de la Confluence Seine Oise.



Poissy dans la Confluence Seine Oise



1.2 Poissy et ses quartiers d'habitats sociaux

La ville de Poissy compte trois quartiers d'habitat social classés en quartier politique de la Ville :

- La Coudraie,
- Saint-Exupéry,
- Beauregard.

La ville est composée de 5 604 logements sociaux soit 34.6% des résidences principales, un taux important au regard des moyennes départementale (20.7%)².



Les quartiers prioritaires de Poissy

1.2.1 Le quartier de Saint-Exupéry

Le quartier Saint-Exupéry comptabilise environ 4500 habitants, dont 1400 résidant en zone géographique prioritaire et dont le revenu médian s'élève à 11 000 euros. Ce secteur est constitué d'une mixité de logements avec du social, de l'accession à la propriété datant des années 1980 et du privé.

Issue, pour partie, du relogement liés aux PRU des Mureaux et de Mantes-la-Jolie, la population sur la zone prioritaire du quartier Saint-Exupéry est la plus en difficulté.

Par ailleurs, ce quartier concentre des problématiques urbaines :

- Enclavement (entre les voies ferrées, la forêt de Saint-Germain-en-Laye et la place verte)
- Stationnement
- Violences urbaines
-

² INSEE 2009



1.2.2 Le quartier de la Coudraie

Ce quartier bénéficie depuis 2011 d'un projet de rénovation urbaine financé par l'ANRU. Porté par la ville et l'aménageur, l'AFTRP, ce projet permettra à terme (livraison des derniers programmes de logements et d'équipements publics en 2019) de créer une nouvelle dynamique autour de ce quartier refermé sur lui-même :

- Une véritable entrée sera créée, espace animé et convivial avec des commerces de proximité et un équipement public structurant
- De nouvelles voies seront mises en place (automobiles, cheminements piétons et vélos) pour mieux relier La Coudraie aux quartiers voisins
- La desserte par les transports en commun sera renforcée
- Une architecture de grande qualité et peu dense ouvrira le quartier sur son environnement naturel
- Un axe principal piéton reliera le grand parvis et les commerces (entrée sud) au groupe scolaire (au nord), sous forme de promenade. Une circulation piétonne sera également rendue possible d'est en ouest.
- Des espaces publics seront aménagés pour tous les âges : promenades, aires, de jeux, terrains de sport,...
- Des matériaux de qualité valoriseront les espaces publics (voirie, trottoir, parvis,...)

1.2.3 Le quartier de Beauregard

Beauregard n'a pas encore fait l'objet d'une réflexion ou d'un projet d'ensemble. Pourtant cette zone occupe une place stratégique au sein de la ville de Poissy, pour deux raisons :

→ Sociale

Le quartier de Beauregard est un quartier résidentiel de 6 hectares, composé de 1 080 habitants³ aux profils socio-économiques relativement homogènes, liés à l'activité industrielle de l'usine automobile Peugeot. Le quartier est principalement constitué de familles ouvrières, issues de la période d'après-guerre, qui avec la désindustrialisation et le manque de reprise économique se paupérisent :

- 20% de bénéficiaires du RSA (contre 16.5% sur le reste de la ville)
- Un taux de demandeurs d'emploi plus élevé quelle que soit la catégorie socio-professionnelle (taux de chômage de 10 points supérieur) et plus important chez les personnes ayant moins de 49 ans notamment chez les jeunes de moins de 26 ans (1 homme sur 3 et 1 femme sur 4 de 15-24 ans est au chômage).
- Une part importante sans formation ni diplôme (4 personnes sur 10 n'ont pas de diplôme et ¾ n'ont pas le baccalauréat)
- Moins d'une personne sur 6 occupe une catégorie socio-professionnelle qualifiée.

Une attention particulière doit être portée sur ce quartier en difficulté socio-économique qui représente une part importante de la population de Poissy.

³ INSEE 2011 / 88 ha et 4 460 habitants dans la zone géographique prioritaire politique de la ville (avec La Coudraie)

→ Urbaine

Avec le projet de développement prévu au Sud de Poissy (à peu près 70 hectares), le quartier de Beauregard, bordé par La Coudraie et le Centre Hospitalier Intercommunal de Poissy / Saint-Germain-En-Laye, sera situé à l'interface de deux grands pôles urbains : le centre-ville / pôle gare et Poissy Sud.

Ce positionnement offre de nouvelles perspectives de développement pour le quartier de Beauregard.



Cependant ce quartier souffre d'une stigmatisation due à une faible qualité des logements (vétusté et typologie non adaptée aux demandeurs), à des espaces publics peu qualifiés et rencontre des phénomènes d'incivilité et de délinquance dans certains secteurs.

Le patrimoine immobilier construit pour accueillir les ouvriers de l'industrie automobile à la fin des années 1950 est très homogène :

- 78.4% des logements ont été construits entre 1946 et 1969
- 61.9% des logements ont une surface comprise entre 40 et 59m² (principalement des T3)
- 12.5% des logements sont concernés par un surpeuplement modéré.

Par ailleurs, le patrimoine a pendant 50 ans été géré par un gestionnaire unique : la S.C.I.C, gestionnaire des logements « SIMCA », puis ICADE. Durant cette période aucun investissement pour l'entretien ou la mise aux normes des logements et partie commune n'a été effectué.

En 2010, ICADE a vendu l'ensemble de son patrimoine à différents acquéreurs, regroupés en Association Syndicale Libre (ASL) :

- 5 bailleurs sociaux
- 8 copropriétés



- Valréam, propriétaire des commerces
- La ville (immeuble de logements rue Ronsard et locaux de la place Corneille)

Depuis leurs récentes acquisitions, les bailleurs ont des stratégies patrimoniales diverses :

- Mise aux normes et mise en sécurité, et éléments d'amélioration des parties communes (DOMNIS, SOVAL et TOIT ET JOIE en 2015).
- Mise aux normes et mise en sécurité, et éléments d'amélioration des parties communes et des parties privatives (sanitaires, sols, menuiseries) ainsi que l'aspect esthétique pour VILOGIA (première tranche en 2012/2013, deuxième tranche en 2015/2016).
- Un des bailleurs, OPIEVOY, a fait connaître à un moment, son souhait de réfléchir au regard notamment de la constructibilité, à une opération de démolition/reconstruction avec une volonté de diversification d'une partie de son patrimoine.

Pour autant ces interventions menées sans vision d'ensemble ne sont pas suffisantes pour recréer de l'attractivité et permettre au quartier de faire valoir ses qualités.

Indéniablement le potentiel de développement de la ville de Poissy ne peut se concevoir sans se doter d'une stratégie d'intervention cohérente sur le quartier de Beauregard faut de quoi la perte d'attractivité et le risque de décrochage sont réels. C'est la raison pour laquelle un projet de rénovation et de développement doit être pensé et mené avec l'ensemble des acteurs intervenants sur ce quartier, afin d'arrimer Beauregard au développement de Poissy Sud et transformer ce quartier résidentiel peu qualifié et sans attrait en quartier central et incontournable du sud de la ville de Poissy.



2^{ème} partie : Les objectifs à court et moyen terme.

L'identité résidentielle à dominante sociale du quartier de Beauregard doit être confortée. Pour autant ses nombreuses qualités doivent être mises en avant pour lui redonner une attractivité et arrimer Beauregard au développement de Poissy Sud et au développement général de la ville de Poissy.

2.1 Mettre en valeur l'identité paysagère du quartier

Le quartier de Beauregard contrairement à beaucoup d'autres grands ensembles d'Ile-de-France a la particularité d'être peu dense. Situé à proximité de la forêt de Saint-Germain-En-Laye, la présence du végétal y est importante (grands espaces verts en cœur d'îlots, trames viaires bordées d'arbres). Le renouvellement et le développement de Beauregard doivent être pensés autour de cette identité paysagère. Par ailleurs, une réflexion sur des coutures urbaines de qualités permettant de faire le lien entre Beauregard et les quartiers voisins, est un enjeu majeur.



Avenue Blanche de Castille



Cœur d'îlot - Viloqia

2.2 Redonner une image attractive par la diversité des fonctions urbaines

La situation géographique de Beauregard, fait de ce quartier la principale entrée de ville depuis les axes autoroutiers. Il bénéficie ainsi d'un flux journalier important, qui pourrait être idéal pour la vie du quartier si les conditions d'attrait étaient réunies (commerces et équipements visibles et de qualité). Pour occuper son rôle d'interface et de centralité entre Poissy-sud et le centre-ville, le quartier de Beauregard ne doit plus seulement être un lieu de passage mais une destination en soit. Deux réflexions doivent être menées en ce sens :

- Comment créer les conditions d'une dynamique commerciale ?
- Quelles fonctions et quelle programmation pour les équipements du quartier ?

Par ailleurs, le Centre Hospitalier Intercommunal de Poissy / Saint-Germain-En-Laye, situé à proximité immédiate du quartier de Beauregard, place la santé au pied de ce quartier en difficulté économique. Poissy souffre d'un manque de professions libérales de santé en secteur 1 (spécialistes qui appliquent le tarif conventionnel remboursé par la sécurité sociale). Les publics en difficultés économiques sont obligés de se tourner vers l'hôpital pour l'ensemble de leurs soins. Ce phénomène responsable notamment de l'engorgement des urgences doit être enrayeré. Le lien entre Beauregard



et le CHI de Poissy doit être développé afin de créer les conditions d'accueil et d'attrait des professions libérales de la santé.

Enfin, la villa Savoye, maison manifeste de la modernité signée Le Corbusier, architecte phare du XX^{ème} siècle, située à l'entrée du quartier de Beauregard, draine un public du monde entier. Cette villa, classée monument national, place la culture au pied de ce quartier en difficulté. Une réflexion doit être menée pour créer les conditions d'un parcours culturel du sud au nord de Poissy avec en son centre Beauregard.

2.3 Mettre en place une stratégie sur le logement favorable aux parcours résidentiels et à la mixité sociale

Au-delà de l'intervention urbaine et des réhabilitations du patrimoine social, il est nécessaire de s'interroger sur la mise en place d'une politique de peuplement sur le quartier de Beauregard qui connaît une certaine forme de paupérisation.

Une stratégie d'ensemble ne peut se concevoir sans la mise en place d'une organisation partenariale associant les bailleurs et les acteurs publics qui incarnent la politique du logement.

Plusieurs actions sont à définir afin de :

- répondre aux besoins des publics spécifiques (personnes âgées, jeunes décohabitants,..)
- permettre une diversification de l'offre résidentielle (programmes de constructions neuves)
- d'accompagner la demande sociale

3^{ème} partie : Les actions à entreprendre

3.1 Agir Sur le plan urbain

3.1.1 Les trames viaires

Le quartier de Beauregard est constitué de :

- 4 axes viaires Nord-Sud, faisant le lien entre Poissy-Sud, l'autoroute A13, A14, la RD 113 et le centre-ville ;
- 1 axe Est-Ouest, faisant le lien entre Corneille et Racine.

Ces trames viaires seraient en capacité de créer les conditions d'une accroche au quartier :

- **La rue des Villiers**, longe le quartier à son extrémité ouest. Elle fait le lien entre les axes autoroutiers, La Coudraie et le centre-ville. Elle est bordée par le Lycée Le Corbusier, la Villa Savoye et le patrimoine de l'Opievoy. Les nappes de parking en pied d'immeuble ne permettent pas de créer les conditions d'attrait. Cet axe ne joue pas son rôle d'axe structurant.



Entrée du quartier – Rue des Villiers

- **L'Avenue Blanche de Castille**, fait le lien entre les axes autoroutiers, le CHI de Poissy et le centre-ville de Poissy, en passant par le cœur de Beauregard : la place Racine. Pour autant cet axe ne joue pas pleinement son rôle d'avenue principale reliant des points centraux et stratégiques de la ville. En effet, il s'agit d'un axe qui bénéficie de la même qualité de traitement que les autres axes sans visibilité et point d'accroche vers les commerces de la place Racine, principaux point d'attrait du quartier.



Avenue Blanche de Castille – En direction du centre-ville



Giratoire l'avenue Blanche de Castille avant d'accéder à la place Racine



- L'Avenue de la Maladrerie, autrement appelé RD30, permet également de faire le lien entre les axes autoroutiers, le CHI de Poissy et le centre-ville. Sans aménagement urbain spécifique, cet axe ne permet pas de comprendre que nous entrons dans un quartier central de la ville dans lequel nous pouvons trouver des commerces de proximité et des équipements d'intérêts de types culturels ou sportifs. Par ailleurs, cette avenue très routière occupe une fonction de rupture entre ce que les habitants appellent « le quartier Corneille » et « le quartier Racine ».

- La rue d'Aigremont, fait le lien entre Poissy Sud et le centre-ville. Elle est bordée par des équipements phares comme par exemple l'école de Triathlon 3 étoiles de la ville, des activités économiques, comme l'usine Rochas et la place Corneille de Beauregard qui depuis plusieurs années souffre d'un manque de visibilité et d'activité (la plupart des locaux situés en rez-de-chaussée des immeubles sont vacants).

- L'Avenue du Maréchal Lyautey, traverse le quartier de Beauregard d'Est en Ouest. Il permet de faire le lien entre la place Racine et la place Corneille. Pour autant aucun aménagement ne laisse paraître cette fonction de liaison structurante pour le quartier.



Une première réflexion doit donc être menée sur les trames viaires du quartier afin de définir les axes structurants et de hiérarchiser les voies, seules conditions d'une accroche vers Poissy Sud, le CHI de Poissy et la Coudraie. Cette réflexion doit également porter sur les cheminements internes du quartier.

3.1.2 La mobilité

Pour engager son renouvellement et développement, le quartier de Beauregard a un double enjeu :

- Améliorer sa desserte vers le centre-ville et notamment le pôle gare
- Développer de nouvelles formes de mobilité innovantes.

Le quartier de Beauregard est desservi par plusieurs lignes de bus, qui permettent de connecter ce quartier au centre-ville et notamment au pôle gare. Cependant, l'étude Capacité (étude ville réalisée entre 2013 et 2015) fait apparaître un manque en matière de fréquence et d'amplitude horaire.

Afin, de mieux connecter ce quartier au reste de la ville et notamment au pôle gare, la ville souhaite améliorer les fréquences des transports en commun, notamment sur la ligne 50 reliant le Nord et le Sud de la commune, aux heures de pointes, en soirée et en week-end. Enfin, une réflexion est à mener avec le STIF afin d'augmenter l'amplitude horaires des transports en commun, afin de



répondre aux besoins d'une partie de la population composant ce quartier, à savoir les travailleurs de nuit (infirmières notamment).

Sur ce quartier vieillissant, des réponses devront également être apportées pour répondre aux besoins des personnes à mobilité réduite.

Enfin, le quartier de Beauregard est particulièrement adapté au développement interne des modes doux. La topographie inclinée vers le centre-ville et le sud de Poissy peuvent représenter un frein au développement de ce type de mobilité. Cependant en interne, dans un objectif de connexion entre le quartier de Beauregard et de Corneille, et dans une logique de créer une dynamique sport/loisirs sur le quartier en lien avec les développements prévus au Sud de Poissy, une réflexion doit être menée pour développer des cheminements doux créant du lien vers la forêt de Saint-Germain-en-Laye, le quartier de la Coudraie et Poissy Sud.

3.1.3 Les espaces majeurs à requalifier

Il sera également nécessaire d'identifier les espaces majeurs à requalifier afin de créer les conditions d'attrait vers le quartier de Beauregard :

- Retravailler les entrées et les franges du quartier

Une réflexion doit être menée pour valoriser l'entrée nord du quartier. Cette entrée est marquée par la présence du Lycée Le Corbusier, la Villa Savoye, un projet multiculturel porté par la ville et du foncier mutable patrimoine de l'Opievoy. Ce foncier mutable est actuellement constitué de places de parking et de cheminements piétons. Cet espace doit être valorisé afin de créer les conditions d'une accroche vers le cœur du quartier Beauregard, c'est-à-dire vers la place Racine. Une étude complémentaire devra être menée afin de déterminer la fonction de cet espace permettant à la fois d'envisager un parcours culturel du Nord au Sud de la ville et de créer du lien vers la place Racine.

Il existe également du foncier mutable le long de la rue des Villiers et de l'avenue de la Maladrerie. Une étude complémentaire devra également être menée afin d'étudier l'opportunité de construire un linéaire urbain le long de ces axes, en cohérence avec la politique menée par la ville en matière d'habitat.



- Affirmer les liens entre la place Racine et la place Corneille

La place Racine est la centralité du quartier de Beauregard. Elle bénéficie d'une attractivité grâce à la présence d'un marché forain 1 fois par semaine et à la présence de commerces de proximité. Cependant cette fonction commerciale est insuffisamment mise en valeur. Certains locaux sont vacants depuis peu et la place commence à perdre de sa dynamique. Une étude complémentaire devra être lancée afin de redynamiser l'activité commerciale. Il s'agira à la fois de mener une réflexion sur la structure urbaine et sur la typologie des commerces.



Par ailleurs, une réflexion particulière devra être menée sur la place Corneille afin de définir sa fonction en complémentarité de la place Racine et créer les conditions d'une accroche entre ces deux « quartiers ».



Accès à la place Racine



Les commerces de la place Racine



Les commerces de la place Corneille – Des locaux vacants



La place Corneille

SYNTHÈSE DES ENJEUX URBAINS :

- Définir et préciser les grandes orientations d'aménagement en hiérarchisant les trames majeures et secondaires
- Affirmer la centralité du quartier
- Dissocier et qualifier les espaces publics
- Développer les modes doux (piétons, vélos,...)



Synthèse cartographique des enjeux urbains



3.2 Agir sur le logement

3.2.1 Une réhabilitation ambitieuse et coordonnée

Le patrimoine immobilier du quartier de Beauregard a pendant longtemps été géré par un gestionnaire unique (la S.C.I.C), puis par ICADE. Il a cependant fallu attendre la revente d'ICADE à différents bailleurs et copropriétaires pour que des investissements et des travaux de mises aux normes soient envisagés.

Les logements sociaux représentent 1 721 logements dont :

- 626 appartenant à DOMNIS ;
- 416 appartenant à VILOGIA ;
- 328 appartenant à OPIEVOY ;
- 180 appartenant à SOVAL ;
- 171 appartenant à TOIT ET JOIE

Les copropriétés regroupent 336 logements :

- Le Castillan (21-25 rue Charles de Foucauld et 85-89 avenue Blanche de Castille, soit 60 logements).
- Le Charles de Foucauld (27-33 rue Charles de Foucauld, soit 40 logements).
- Le Montaigne (18-24 rue Montaigne, soit 40 logements).
- La Tour de Côte (61 rue Maréchal Lyautey).
- La Corniche (63 -67 rue Maréchal Lyautey).
- La Tour Diane (28 rue Maréchal Lyautey, soit 56 logements).
- Le Clos Céleste (8-16 rue Montaigne, soit 60 logements).
- Loline (78-88 avenue de la Maladrerie, soit 60 logements).

Si la plupart des bailleurs ont engagé des mises aux normes sur le bâti et les parties communes, un effort sera à poursuivre concernant les parties privatives des logements (pièces humides particulièrement) afin qu'outre les logements remis en location, l'ensemble des logements puisse bénéficier d'une amélioration.

Par ailleurs, la plupart des bâtiments sont sans ascenseur (en dehors des deux tours et du 49-51 avenue de la Maladrerie). Très peu de bâtiments ont des rampes d'accès pour le rez-de-chaussée surélevé (1 bâtiment VILOGIA et 1 DOMNIS) et l'accès aux bâtiments avec ascenseur n'est pas possible à ce jour en fauteuil (présence de quelques marches). Cet accès P.M.R. est à étudier sur les Tours Diane et de Cote (Copropriétés) et surtout la Tour d'Aigremont (Toit et Joie). L'accès P.M.R. devient une préoccupation grandissante, due à l'existence d'une population vieillissante (notamment les nombreux retraités de SIMCA/P.S.A. PEUGEOT-CITROEN). Des études complémentaires permettant de rechercher des solutions d'accès au bâtiment devront être menées.



Patrimoine OPIEVOY



Patrimoine Domnis

Les interventions non coordonnées des bailleurs rendent difficile la mise en place d'une véritable stratégie. Une action coordonnée avec l'ensemble des bailleurs et des copropriétaires devra être menée pour développer des projets de réhabilitation répondant à une ambition forte en matière d'efficacité énergétique. En effet, au-delà de la simple mise aux normes, Beauregard doit miser sur une identité résidentielle de qualité, à haute valeur environnementale voir d'éco-quartier afin d'améliorer l'image et l'attractivité du quartier.

3.2.2 Un accompagnement spécifique des 8 copropriétés (gestion, travaux)

Certaines copropriétés formées à la fin des années 1990 ont connu des difficultés au début des années 2000 mais se sont depuis redressées.

Les 3 dernières mises en copropriété datent de 2010. Le bailleur historique y possède encore des logements en gestion avec un grand nombre de locataires âgés qui cohabitent avec des locataires devenus propriétaires, et de nouveaux arrivants, occupants ou investisseurs attirés par des prix largement en dessous du prix du marché (1 300/1 800 €/m²).

Ces nouveaux acquéreurs n'ont pas forcément les moyens financiers d'assumer les charges de copropriété liées aux travaux lourds de réhabilitation et de mise aux normes, ce qui fragilise l'équilibre global de ces copropriétés.

Un P.O.P.A.C. (Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés) pourrait être envisagé sur les 8 copropriétés après accord des assemblées générales afin :

- D'accompagner les copropriétés dans leur fonctionnement (formation des conseils syndicaux, appui juridique, appui sur la gestion des impayés ...).
- De créer une synergie entre les 8 syndicats (mutualisation de dépenses, poids au sein des décisions d'assemblées générales).
- D'envisager une réhabilitation échelonnée (plan de patrimoine, études techniques...) et d'étudier les subventions de droits communs (C.P.E. - Contrats de Performance Énergétique, C.E.E. – Certificats d'Économie d'Énergie, Habiter Mieux ...) que ce soit le bâti voire sur des résidentialisations (A.N.A.H. – Agence Nationale de l'Habitat ou A.N.R.U.).
- D'observer l'évolution des copropriétés : vente / profil...
- Le cas échéant d'envisager des dispositifs opérationnels (O.P.A.H. Copropriétés, Plan de Sauvegarde - voire portage foncier). Ceci pouvant être financé à 50 % par l'A.N.A.H. sur 3 ans.



3.2.3 Une diversification de l'habitat

Les logements sont à de rares exceptions (tours notamment) conçus selon des typologies moyennes avec des superficies très petites (nombreux T4 de 56m² ou T3 de 48m²). Leur regroupement/restructuration, de par la configuration des cages d'escalier (2 logements par palier), est toutefois assez délicat. Une possibilité de travail sur les extensions avec ajout de surface utile est à envisager.

La T.V.A. réduite étant désormais accessible aux nouveaux quartiers prioritaires.

Par ailleurs, de nouvelles constructions en accession maîtrisée sur le périmètre et ses abords (300 m) permettraient de créer des opportunités de parcours résidentiels tout en créant des logements en pleine accessibilité.

Les différentes possibilités évoquées, extension de l'existant et constructions neuves, seraient les principaux leviers pour mettre en place une diversification de la typologie des logements et permettre un parcours de résidentialisation en empêchant une fuite des habitants vers d'autres quartiers plus attractifs, ainsi qu'une stigmatisation du quartier de Beauregard.

SYNTHÈSE DES ENJEUX EN MATIÈRE D'HABITAT :

- Poursuivre une politique ambitieuse de réhabilitation visant **l'efficacité énergétique des bâtiments**
- Engager une **P.O.P.A.C** sur les copropriétés
- Créer des opportunités de **parcours résidentiels** (nouvelles constructions par exemple)

4^{ème} partie : Développer la mixité fonctionnelle du quartier

La mixité fonctionnelle est une condition du rayonnement d'un quartier. Plus ses fonctions urbaines (économiques, culturelles, sociales, etc...) sont nombreuses, plus son aire d'influence sera importante.

4.1 Réinterroger la place et le rôle des équipements

Le quartier de Beauregard est composé d'un grand nombre d'équipements : 3 écoles maternelles, 3 écoles élémentaires, 2 collèges, 1 lycée, 1 complexe sportif, 1 halle des sports, 1 centre social et 1 hôpital.



Lycée Le Corbusier



Centre social André Malraux



Centre de la Petite Enfance



Groupe Scolaire Pascal – Ecole Élémentaire

Si ces équipements sont bien dimensionnés par rapport au bassin de vie et aux besoins de la population du quartier, ils souffrent d'un manque d'attractivité lié à une mauvaise image pour certains et à un manque de visibilité pour d'autres.

Afin de créer les conditions d'une mixité sociale sur le quartier et dans une recherche d'efficacité, **une étude globale interrogeant la place, le rôle et la programmation des équipements du quartier devra être menée.**

Enfin la création d'un pôle multi culturel à l'entrée du quartier de Beauregard et la présence de la Villa Savoye pose la question de l'opportunité de développer un parcours culturel reliant le Nord et le Sud de Poissy, en passant par Beauregard afin de replacer la culture au sein de ce quartier. Une réflexion particulière devra notamment être portée sur le centre social André Malraux.



4.2 Créer les conditions d'une accroche avec le CHI de Poissy

L'hôpital est un pôle de soin majeur disposant d'un rayonnement à l'échelle régionale. Cet équipement inclus dans le quartier doit avoir des retombées positives pour les habitants. Il est envisageable d'y adosser des services santé locaux plus présents. Les visiteurs et le personnel de l'établissement ne trouvent pas à l'heure actuelle une offre commerciale de proximité permettant une interaction entre cet hôpital et le quartier qui reste un simple lieu de passage pour les visiteurs. Par ailleurs, certains locaux vides en rez-de-chaussée d'immeuble pourraient être aménagés afin d'accueillir des professions libérales de santé en secteur 1, actuellement inexistantes à Poissy.

L'enjeu d'une accroche et du développement d'un lien avec le CHI de Poissy est à concevoir à la fois en faveur des habitants du quartier et de l'ensemble des habitants de Poissy et de ses environs.

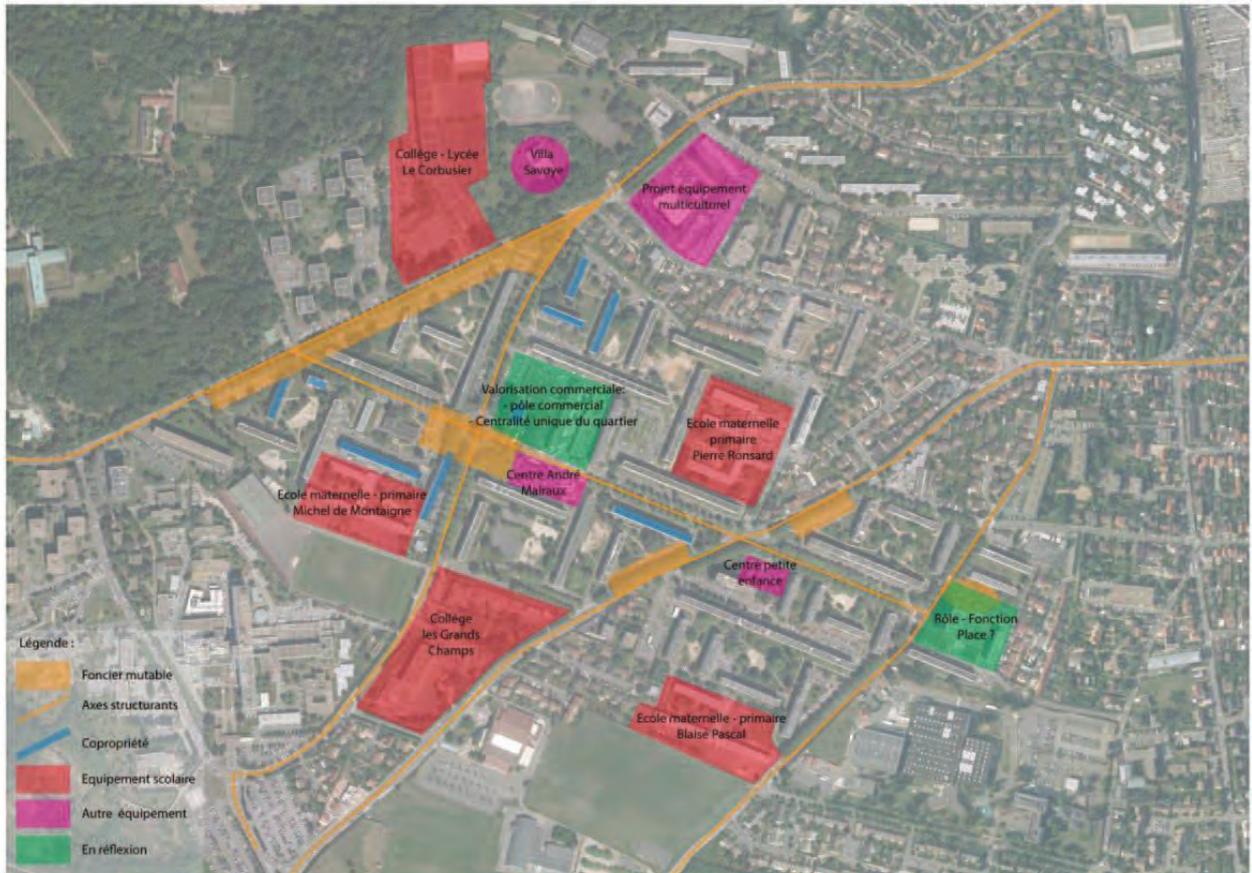
4.3 Conforter la place Racine et créer une dynamique commerciale

Les commerces sont présents sur le quartier mais souffrent d'une désaffection avec un déséquilibre entre les places Racine et Corneille.

Comme expliqué précédemment, **une étude permettant d'expertiser les conditions d'une dynamique commerciale sur la place Racine** est à envisager. Cette étude permettra de mettre en place une opération de soutien et de promotion avec l'opérateur VALREAM, propriétaire des murs.

SYNTHÈSE DES ENJEUX EN MATIÈRE DE MIXITÉ FONCTIONNELLE :

- Recréer une **dynamique commerciale** sur la place Racine
- Mener une **réflexion globale sur la place, le rôle et la programmation des équipements** du quartier
- **Développer la culture au sein du quartier** dans une logique de parcours culturel Nord-Sud sur l'ensemble de la ville
- Créer les conditions d'une **accroche avec le CHI de Poissy**



Synthèse cartographique des enjeux urbains et fonctionnels



5^{ème} partie : Placer l'environnement au cœur des réflexions

Le quartier de Beauregard est construit sur un modèle qui lui offre des qualités paysagères évidentes :

- Une proximité immédiate avec la forêt de Saint-Germain-En-Laye
- De vastes espaces ouverts en cœur d'îlots
- Une trame paysagère globale de qualité offrant un patrimoine arboré
- Des espaces intérieurs entièrement paysagers (non présence de la voiture), supports de déplacements doux ;
- Une uniformité globale du traitement des espaces (prairies plantées de quelques arbres de hautes tiges, jeux pour enfants au centre) avec certaines polarités thématiques plus marquées : le lycée, le jardin partagé, le coin sport ; des différences de tailles et d'ouvertures sur l'extérieur (îlots fermés ou en U).

Néanmoins, on observe aujourd'hui :

- Un vieillissement et un affaiblissement de certains arbres et massifs. Le patrimoine végétal et paysager a été géré de façon minimaliste depuis la création du quartier.
- Une usure de certains sols et une faible richesse des pelouses et massifs
- La disparition de nombreux supports d'usages favorisant l'accueil : bancs, tables, etc... Des jeux pour enfants sont globalement proposés dans les différents îlots mais on y retrouve peu d'assises et supports à destination d'autres publics.

Afin d'impulser un changement d'image et d'arrimer Beauregard au développement global de la ville de Poissy, une stratégie de renouvellement et développement urbain basée sur des principes de haute valeur environnementale et d'éco-quartier doivent être mis en œuvre.

Il s'agit de porter cette ambition à la fois sur la qualité du patrimoine résidentiel et sur la qualité des espaces extérieurs.

5.1 Créer une identité paysagère au quartier

Une stratégie à l'échelle du quartier doit être mise en œuvre afin de :

- Préserver les grandes qualités paysagères du site
- Favoriser les continuités et les liaisons douces à l'intérieur du quartier et vers les quartiers et grands espaces naturels voisins
- Améliorer les qualités d'habiter. Permettre un réinvestissement progressif des usages en cœur d'îlots en conciliant aspirations sociales et problématiques de gestion quotidienne / cohabitations d'usages et d'attentes. Des principes de résidentialisation de certains ensembles devront être interrogés au cours de l'élaboration de cette stratégie.

5.2 Créer une Gestion Urbaine de Proximité

La Gestion Urbaine de Proximité constitue l'un des volets de la Politique de la Ville. Elle se réfère aux mêmes principes d'action : proximité, partenariat, transversalité.

La GUP se situe au croisement de l'urbain et du social, au service de l'habitant et avec lui. Elle vise à améliorer le cadre de vie et les services rendus aux habitants par une meilleure coordination des gestionnaires et une amélioration des prestations de chacun. Elle permet également d'accompagner les projets de rénovation urbaine pour assurer le suivi et la pérennité des investissements réalisés.

Afin de produire ses effets, ce contrat repose sur deux éléments essentiels :



- D'une part l'implication des habitants, condition indispensable pour la réussite d'un projet d'amélioration de la qualité de service rendu sur un territoire. Elle permet à la fois d'adapter les prestations aux attentes des habitants et de sensibiliser les résidents à leur cadre de vie ;
- D'autre part, la promotion d'une gestion coordonnée des espaces communs. Cette coordination des acteurs d'un territoire permet de faciliter le partage d'expérience, de créer de nouveaux projets, de porter un niveau d'ambition partagé sur la qualité des espaces publics et privés, et d'élargir la palette d'acteurs susceptible des prendre part aux démarches GUP.

Sur le quartier de Beauregard la mise en œuvre d'une GUP doit nécessairement regrouper les habitants et l'Association Syndicale Libre autour d'une valeur commune : l'amélioration du cadre de vie.

Parmi les enjeux de la GUP les parties prenantes auront notamment à travailler sur :

- La gestion des déchets
- Les dysfonctionnements liés aux usages sur les espaces publics
- L'entretien des espaces verts, du mobilier urbain, etc..

SYNTHÈSE DES ENJEUX EN MATIÈRE D'ENVIRONNEMENT :

- **Mettre en valeur la qualité paysagère du quartier** (cheminements doux, entretien des espaces végétalisés, etc...)
- Mettre en place une **Gestion Urbaine de Proximité**



6^{ème} partie : Impulser une gouvernance sur le quartier de Beauregard

Le patrimoine immobilier de Beauregard a été géré par un gestionnaire unique pendant plus de 50 ans. Depuis moins de 5 ans, ce patrimoine a été vendu à des propriétaires multiples :

- 5 bailleurs ;
- 8 copropriétés
- Valréam (commerces)
- La ville (1 immeuble et des locaux place Corneille)

Afin d'assurer la mise en œuvre d'une stratégie d'action commune et cohérente la ville de Poissy a souhaité se doter d'une direction de projet en s'associant avec l'EPAMSA.

Le projet de rénovation urbaine de Beauregard devra nécessairement être pensé et travaillé avec l'ensemble des acteurs intervenants sur ce quartier, y compris les habitants.

Les missions de cette direction de projet porteront sur :

- La définition d'une stratégie d'intervention pour la mise en œuvre des premières pistes d'actions. Cela suppose une organisation collective à mettre en place pour garantir la mise en œuvre d'un projet partagé basé sur les grands principes qui sont définis dans ce document préparatoire.
- Une mission prospective : les missions classiques de direction de projet de l'EPAMSA seront complétées par un travail plus prospectif permettant d'inscrire le renouvellement et développement urbain de Beauregard dans une logique de territoire et de développement durable. Cela suppose, au-delà des aménagements nécessaires pour assurer des continuités urbaines, d'aborder et traiter les questions relatives à l'attractivité, à la valorisation patrimoniale, au marché du logement, au développement économique et commerciale dans le quartier.
- Une mission d'animation et de mise en cohérence : la mise en œuvre d'une stratégie partagée pour guider les actions à conduire dans le nouveau cadre d'intervention 2015-2020 suppose d'assurer une coordination et une mise en cohérence des actions conduites au titre de la politique de la ville et celles visant la restructuration et le développement urbain. Dans ce cadre, la direction de projet pourrait jouer ce rôle d'animation territoriale et de coordination des acteurs
- Une veille et un suivi des contractualisations financières : il s'agit de veiller à faire converger les ressources financières à leur réalisation (ANRU, etc...);



7^{ème} partie : Les besoins en études complémentaires

Le tableau ci-dessous présente les besoins en études complémentaires envisagées à ce jour. Ce besoin devra être réévalué au regard du schéma de cohérence et de la validation du financement des études par les co-financeurs.

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Base de financement	Subvention ANRU	Taux de subvention ANRU	Commentaire (mode calcul subvention...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération
Schéma de cohérence	Ville, ASL	60 000 €	30 000 €	50% ANRU	Ville ASL	Second semestre 2015	6 mois
Etude urbaine sur l'entrée du quartier	OPIEVOY	30 000 €	15 000 €	50% ANRU	Ville OPIEVOY	Premier semestre 2016	3 mois
Etude de redynamisation commerciale	Valréam	20 000€	10 000€	50% ANRU	Valréam Vilogia Ville	Premier semestre 2016	3 mois
Etude de valorisation et de fonctionnalité de la place Corneille	Ville	15 000€	7 500€	50% ANRU	A définir	Second semestre 2016	3 mois
TOTAL		125 000€	62 500€				

4 - CHARTE D'ENGAGEMENTS RÉCIPROQUES ENTRE L'ÉTAT, LES COMMUNES ET LEUR GROUPEMENT ET LES ORGANISATIONS HLM : Gestion Urbaine de Proximité

Gestion Urbaine de Proximité

La déclinaison d'une charte d'engagements réciproques entre l'État, les communes et leur groupement et les organismes HLM permettra d'assurer un socle d'engagements de qualité de services (conditions collectives d'habitat, gestion urbaine de proximité,...).

La gestion urbaine de proximité (GUP) visera à améliorer le fonctionnement de tous les quartiers de la ville par une gestion concertée au plus près des besoins et des usages. La définition et la mise en place de cet outil s'effectuera dans un premier temps sur les quartiers en zone prioritaire, à savoir Beauregard et Saint-Exupéry, La Coudraie ayant déjà une GUP dans le cadre de la rénovation urbaine accompagnée par l'ANRU.

L'objectif de cette GUP est de mieux coordonner les interventions des acteurs qui concourent ensemble à la qualité du cadre de vie offert aux habitants : collectivité locale, bailleurs, services de l'Etat, associations... Dans cette démarche GUP, habitants, usagers et associations « doivent » être des acteurs à part entière.

La circulaire du 31 décembre 1998 prévoit la mise en œuvre d'une gestion urbaine de proximité (GUP) dans le cadre des contrats de ville. Cette GUP doit faire l'objet de programmes d'ensemble cohérents (éclairage public, entretien et gestion des espaces collectifs, enlèvement des déchets, mobilier urbain, gestion locative...). Selon cette disposition, il s'agit de garantir aux habitants l'amélioration de leur vie quotidienne à travers la mise en œuvre d'une gestion de proximité de bonne qualité, tant au niveau de l'entretien des bâtiments et des espaces publics que de la remise à niveau des services résidentiels. La convention qui sera passée entre l'État, les bailleurs et la collectivité locale traduit une démarche collective et surtout elle devra apporter des réponses précises et concrètes aux problèmes rencontrés sur le terrain.

Toujours selon la même circulaire, il s'agit de conforter l'action des bailleurs sociaux dans les champs de la propreté et la tranquillité où la demande des habitants est très forte. La GUP a donc pour objectifs de :

- diminuer le décalage existant entre le niveau d'entretien ou d'adaptation du bâti et les attentes des habitants.
- résoudre les problèmes du manque d'attractivité et le sentiment d'insécurité dans les espaces communs des immeubles.
- développer une série d'actions préventives dans des secteurs présentant déjà certains signes de dévalorisation urbaine et sociale.

Enfin, la loi du 1er août 2003 prévoit également comme objectifs que soient développées les conventions de gestion urbaine de proximité pour toutes les zones prioritaires de plus de 500 logements ainsi que pour les sites faisant l'objet d'opérations de rénovation urbaine. Dans tous les cas, ces conventions doivent se fonder sur des diagnostics précis, donner lieu à des engagements contractuels clairs, être dotées d'outils de suivi et d'évaluation et associer les habitants à tous les niveaux de mise en œuvre, du diagnostic à l'évaluation.

Si la définition de la gestion urbaine de proximité est large, on identifie quatre principaux champs d'actions :

- la gestion locative et qualité de service (relations bailleurs/locataires) ;

- la propreté des immeubles et des espaces urbains ;
- la tranquillité et sécurité (rôle des gardiens, présence de la police, médiation) ;
- les services aux habitants : maintenance des équipements, enlèvement des ordures ménagères, mise à disposition de locaux...

Aujourd'hui un diagnostic a été réalisé avec les habitants sur le quartier de Beauregard à travers l'étude urbaine menée par le Cabinet Capacités.

Il est à noter que la qualité de la gestion urbaine de proximité (GUP) constitue un enjeu majeur pour les quartiers de la politique de ville, aussi il est important que les différents partenaires puissent prendre le temps de la concertation. Ce travail est en cours.

5 – CONVENTION INTERCOMMUNALE :

Charte de peuplement

LOI n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine au TITRE III : DES INSTRUMENTS ET DE LA GOUVERNANCE DE LA POLITIQUE DE LA VILLE et Chapitre II : Des contrats de ville prévoit la rédaction de la **convention intercommunale**, visant ainsi à articuler la politique en matière d'attributions de logements sociaux avec les objectifs du contrat de ville.

Dès lors que le contrat de ville est élaboré sur des territoires comprenant un ou plusieurs quartiers prioritaires de la politique de la ville, le représentant de l'Etat dans le département, les communes signataires et l'établissement public de coopération intercommunale, lorsqu'il est compétent en matière d'habitat, concluent avec le département, les bailleurs sociaux possédant ou gérant du patrimoine sur le territoire intercommunal et les organismes collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction titulaires de droits de réservation sur ce patrimoine une convention intercommunale qui définit, en cohérence avec la politique intercommunale en matière d'attributions de logements sociaux et les objectifs du contrat de ville :

- 1° Les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux, dont les mutations, en tenant compte de la situation des quartiers prioritaires de la politique de la ville et dans le respect des articles L. 300-1 et L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation ; ces objectifs sont fixés en fonction du critère de revenu mentionné au 2° du I de l'article 5 de la présente loi et des engagements pris en matière de relogement des personnes relevant des accords collectifs prévus aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2 du code de la construction et de l'habitation ;
- 2° Les modalités de relogement et d'accompagnement social dans le cadre des projets de renouvellement urbain ;
- 3° Les modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation pour mettre en œuvre les objectifs de la convention.

Cette convention, devant être annexée au contrat de ville, sera conclue après consultation des associations de locataires affiliées à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation, des associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées et des associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement.

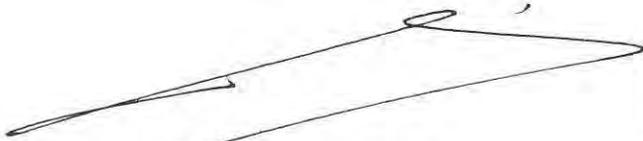
Là encore, il est important de prendre le temps de la concertation. Et ceci d'autant plus qu'au regard de la transformation de la CA PAC, prévue pour 2016, vers un groupement de 73 communes, il reste à définir la zone couverte par cette charte. En revanche, des groupes de travail à l'échelle communale sont en cours, pour amorcer la réflexion qui se poursuivra à une plus grande dimension.

6 – PACTE FINANCIER ET FISCAL DE SOLIDARITE

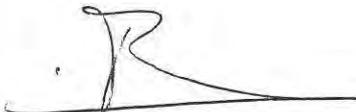
L'élaboration d'un pacte financier et fiscal de solidarité portant sur l'ensemble des leviers d'actions favorisant la solidarité intercommunale : mutualisation des recettes et des charges, mécanismes de révision des attributions de compensation, fonds de concours, dotations de solidarité, critères du FPIC, etc.

Ce document sera aussi annexé ultérieurement, le Commissariat Général à l'Égalité des Territoires (CGET) travaillant actuellement sur ce sujet.

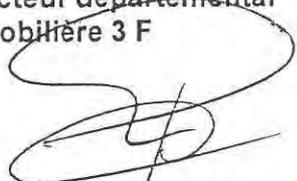
Monsieur Patrick DELVOYE,
Directeur Territorial
de la Caisse des Dépôts et Consignations



Madame Véronique PERROD,
Directrice territoriale Ouest
OPIEVOY

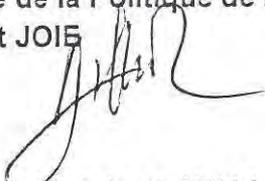


Monsieur Patrick GRAZIUZO,
Directeur départemental
Immobilier 3 F



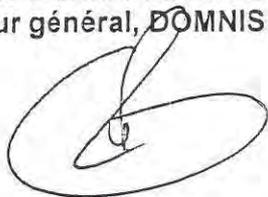
Pour Madame Michèle ATTAR, Directrice générale

Monsieur Arthur RICHARD,
Chargé de la Politique de la Ville,
TOIT et JOIE



Monsieur Stéphane WALLON,
Directeur général
SOVAL

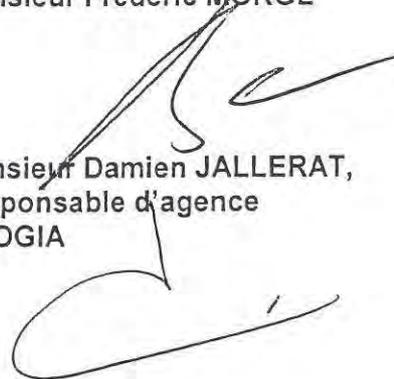
Monsieur Géraud de BAILLENCOURT,
Directeur général, DOMNIS



~~Pour Monsieur Dominique DE GRYSE,
Directeur du Pôle Emploi de Poissy
Madame Virginie MET~~



Pour Monsieur Pascal VAN LAETHEM,
Directeur général
France Habitation
Monsieur Frédéric MORGE



Monsieur Damien JALLERAT,
Responsable d'agence
VILOGIA



Monsieur Erard CORBIN DE MANGOUX,
Préfet des Yvelines



Monsieur Vincent LESCLOUS,
Procureur de la République



Monsieur Pierre BEDIER,
Président du Conseil départemental
des Yvelines



Pour Monsieur Pierre-Yves DUWOYE,
Recteur de l'académie de Versailles
Monsieur Fred JEAN-CHARLES,
Directeur adjoint



Madame Elodie CLAIR,
Directrice générale
de la Caisse d'Allocations Familiales des
Yvelines



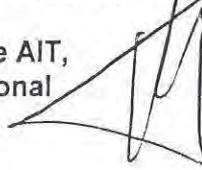
Madame Monique RIVELLI,
Déléguée territoriale
de l'Agence Régionale de Santé des Yvelines



Monsieur Karl OLIVE,
Président de la CAPAC,
Maire de Poissy,
Vice-président du Conseil départemental des
Yvelines



Pour Monsieur Jean-Paul HUCHON,
Président du Conseil régional d'Île-de-
France
Monsieur Eddie AIT,
Conseiller régional



Monsieur Marc HONORÉ,
Vice-président de la CAPAC,
Maire d'Achères



Monsieur Alain RICHARD,
Président du Conseil d'administration
de la Caisse d'Allocations Familiales des
Yvelines

