



Yvelines
Le Département



PRIOR'YVELINES

Programme de Relance et d'Intervention pour l'Offre Résidentielle des
Yvelines

Elancourt - Les Petits Prés

CONVENTION PARTICULIÈRE 2021 - 2025 RÉNOVATION URBAINE

Entre les soussignés :

Le Conseil départemental des Yvelines, sis 2 place André Mignot – 78012 VERSAILLES cedex, représenté par son Président, Monsieur Pierre BEDIER, habilité à cet effet par délibération du Conseil départemental du 01/10/2021, ci-après dénommé « le Département »,

La Commune d'Elancourt, sise place du Général De Gaulle – 78990 ELANCOURT, représentée par son Maire, Monsieur Jean-Michel FOURGOUS, habilité à cet effet par délibération du Conseil municipal du 29/09/2021, ci-après dénommée « la Commune » ou « Elancourt »,

La Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, sise 1 rue Eugène Hénaff – 78192 TRAPPES, représentée par son Président, Monsieur Jean-Michel FOURGOUS, habilité à cet effet par une délibération du Conseil communautaire du 30/09/2021, ci-après dénommée « SQY »,

L'Entreprise Sociale pour l'Habitat 1001 Vies Habitat, sise 18 avenue d'Alsace – 92400 COURBEVOIE, représentée par le Président du Directoire, Monsieur Philippe BRY,

L'Entreprise Sociale pour l'Habitat SEQENS sise 14/16 boulevard Garibaldi – 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX, représentée par son Directeur Général, Pascal VAN LAETHEM,

Après avoir exposé :

En juin 2015, le Département des Yvelines a voté une nouvelle politique du logement et de rénovation urbaine dont Prior'Yvelines constitue l'un des outils-phares.

Prior'Yvelines - Programme de Relance et d'Intervention pour l'Offre Résidentielle des Yvelines - propose un appui opérationnel et financier aux collectivités qui ont pour objectif de conduire à horizon 2024 un projet de développement résidentiel ou de rénovation urbaine ambitieux.

A travers son volet Rénovation urbaine, le Département s'engage aux côtés des collectivités développant des projets de rénovation urbaine inscrits dans les quartiers dits « prioritaires », que ces derniers soient ou non retenus par l'ANRU. Au terme d'une sélection issue d'un appel à projets, le Département propose un partenariat étroit à l'élaboration et la mise en œuvre de ces projets. Il se conclut par la définition d'une aide calibrée au plus près des besoins, garantissant un double effet levier : accroître la qualité des projets et atteindre leur équilibre financier.

Prior'Yvelines a été pensé pour contribuer à un renouveau des modalités de travail partenarial que le Département souhaite insuffler auprès des collectivités territoriales yvelinoises. C'est pourquoi ce programme repose sur une approche collaborative, conçue pour s'adapter à chaque contexte, dans un cadre négocié plutôt que réglementé. La durée d'une convention Prior'Yvelines est de cinq années civiles et se termine au plus tard fin 2025.

Ce programme repose sur le principe **d'un appel à projets**, lancé entre 2015 et 2018 auprès des collectivités éligibles. Il est constitué de trois phases : une première phase de candidature, une deuxième phase d'analyse pré-opérationnelle pour le volet Développement résidentiel et de négociation pour le volet Rénovation urbaine, et une troisième phase de signature et d'animation de la convention.

Enfin, dans l'optique de maximiser l'intervention sur les territoires à forts enjeux, l'appui financier du Département dans le cadre de ce programme est déterminé au cas par cas, en fonction de l'ambition et de la qualité de la réponse, et ce afin d'apporter l'effet levier nécessaire à la concrétisation des projets.

Elancourt est une commune du Département des Yvelines et de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines. La commune regroupait 25 400 habitants en 2017.

La Commune d'Elancourt a remis son dossier de candidature au Conseil départemental des Yvelines le 21 décembre 2018. Sa candidature portant sur le volet Rénovation urbaine du programme Prior'Yvelines, a été présentée lors d'un premier Comité de pilotage Prior'Yvelines le 10 avril 2019, lequel a rendu à avis favorable.

Il a été convenu ce qui suit :

Article I. Objet de la convention

Cette convention particulière, portant sur le volet Rénovation Urbaine de Prior'Yvelines a pour objet de :

- Définir les conditions et les modalités d'accompagnement technique et financier du Conseil départemental des Yvelines au projet de rénovation urbaine du quartier des Petits Prés à Elancourt et les opérations accompagnées par le Département ;
- Déterminer la subvention prévisionnelle accordée pour ces opérations ;
- Préciser les engagements des signataires.

Table des matières

Article I. Objet de la convention	5
Article II. Orientations urbaines et résidentielles	7
1. Le contexte d'intervention	7
a) Elancourt : une ville attractive et dynamique.....	7
b) Les Petits Prés : un quartier défavorisé malgré une localisation privilégiée.....	8
2. Les principaux axes du projet de rénovation urbaine.....	10
a) Désenclavement et restructuration de la trame viaire du quartier.....	11
b) Amélioration de l'habitat social.....	12
c) Recomposition de l'offre d'équipements	13
d) Diversification de l'offre de logements	14
e) Revalorisation de la polarité commerciale de proximité.....	15
Article III. Synthèse des engagements et moyens mobilisés par le Conseil départemental des Yvelines ..	16
1. Soutien de l'action départementale au projet urbain d'Elancourt.....	16
2. Synthèse de l'intervention départementale au titre du programme Prior'Yvelines	17
3. Justification du besoin d'intervention financière du Conseil départemental des Yvelines	18
Article IV. Opérations bénéficiant du Programme Prior'Yvelines.....	19
Opération 1 – Restructuration de l'ensemble du patrimoine social SEQENS – 230 LLS	19
Opération 2 – Restructuration typologique de 10 logements locatifs sociaux.....	23
Opération 3 – Résidentialisation de 280 logements locatifs sociaux.....	26
Opération 4 – Aménagement du secteur Képler.....	29
Opération 5 – Aménagement en cœur de quartier.....	31
Opération 6 – Création d'un pôle éducatif mutualisé.....	34
Opération 7 – Démolition et reconstitution de locaux commerciaux	37
Article V. Engagements des signataires.....	39
1. Engagements communs à tous les maîtres d'ouvrage	39
2. Engagements du Conseil départemental.....	39
Annexe 1 – Maquette financière de la convention Prior'.....	42

Article II. Orientations urbaines et résidentielles

1. Le contexte d'intervention

a) Elancourt : une ville attractive et dynamique

Situé au sud de la ville de Plaisir, la commune d'Elancourt fait partie intégrante de la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, issue de la ville nouvelle créée en 1965. La commune couvre une surface totale de 924 hectares, dont 49,6 % sont urbanisés, et compte actuellement 25 400 habitants¹. Située aux portes de l'Île-de-France, grâce à sa localisation, la ville d'Elancourt présente deux visages bien distincts, entre secteurs résidentiels et pôle d'emploi comptant de nombreuses entreprises de haute technologie :

- Nichés au cœur de la vallée, le village et le Hameau de Launay sont les témoins de l'histoire ancienne de la commune. Essentiellement résidentiel, le village comporte aussi quelques services et équipements. Il concentre un patrimoine historique et naturel important.
- L'aménagement du plateau a été réalisé dans les années 1970. Situé sur la partie sud d'Elancourt, proche de Maurepas et de la gare de La Verrière, une urbanisation dense et diversifiée s'y est opérée, constituant la première centralité historique de Saint-Quentin-en-Yvelines : quartiers des Sept Mares, des Petits Prés, des Nouveaux horizons et de la Nouvelle Amsterdam. Créé plus récemment, le nouveau quartier des Réaux Nord complète l'offre résidentielle.
- L'autre partie de la ville se compose notamment du quartier mixte et récent de la Clef Saint-Pierre situé au nord, mélangeant habitat et entreprises de haute technologie (EADS, Thales, etc.)².
- Au sud, la commune accueille la zone d'activités Trappes-Élancourt (ZATE), la plus la plus importante de Saint-Quentin-en-Yvelines.

Avec un taux d'emploi de 71% pour la population entre 15 et 64 ans¹ contre un taux de 65% à l'échelle métropolitaine, Elancourt représente un bassin d'emploi important, notamment pour la main d'œuvre qualifiée. Parallèlement au développement économique, la vocation résidentielle d'Elancourt s'amplifie à partir des années 1960. La population croît fortement et passe de 861 habitants en 1968 à 20 129 habitants en 1982, soit une multiplication par 24 entre 1968 et 1982. Aujourd'hui peuplée de 25 400 habitants¹, la commune a connu une période de stagnation pendant les années 1990, et une régression à la fin des années 2010 passant de 27 613 habitants en 2007 à 25 400 habitants en 2017.

La hausse rapide de la population a engendré l'émergence d'une organisation urbaine segmentée avec un centre-ville situé à l'extrême sud-ouest de la commune et l'apparition de quartiers résidentiels marqués par des délimitations franches limitant l'interconnexion entre les différents quartiers.

L'afflux de population depuis les années 1970 a été absorbé par la construction de grands ensembles mais également avec les nouveaux quartiers pavillonnaires (59% des résidences principales ont été construites en 1971 et 1990¹). En 2020, la ville compte 27,5% de logements sociaux (soit 2 994 logements sur les 10 861 que compte la ville), ce qui lui permet de répondre aux objectifs obligatoires de la loi SRU. La majorité du parc social est composée d'habitat collectif (94% soit 2094 logements), ces grands ensembles se polarisant sur quelques quartiers de la ville (principalement au sud).

Depuis le début des années 2000, certains grands ensembles sont marqués par un processus de déqualification et le parc social est particulièrement touché, souffrant des maux suivants :

- Un bâti dégradé en dépit de quelques réhabilitations ;
- La vétusté des équipements publics des quartiers ;
- Un enclavement dû à des configurations urbaines et des domanialités peu lisibles, avec des îlots mal reliés aux autres quartiers de la commune ;
- Des difficultés d'organisation du stationnement ;

¹ Source : INSEE 2017

² Source : Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage - Cahier des charges de consultation - Août 2019 - SQY

- Un sentiment d'insécurité et une délinquance contribuant à la déqualification;
- Une faible attractivité du tissu commercial en cœur de quartier.

Plusieurs actions ont été engagées par la Ville sur ces ensembles mais le secteur des Petits Prés n'a, à ce jour, pas bénéficié d'intervention d'envergure. Le traitement de l'ensemble des problématiques par une opération collective et globale constitue ainsi un réel enjeu pour le quartier.

b) Les Petits Prés : un quartier défavorisé malgré une localisation privilégiée

Le périmètre du QPV des Petits Prés est associé à celui des Sept Mares à l'ouest, l'ensemble n'ayant pas été retenu par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) pour bénéficier des crédits du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). La commune d'Elancourt a fait le choix de candidater au programme départemental Prior'Yvelines. Cette présente convention s'attachera donc uniquement au secteur des Petits Prés.

Délimitation du QPV d'Elancourt

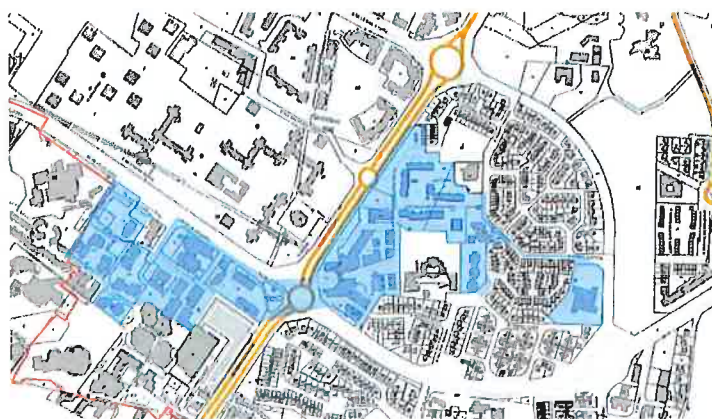


Figure 1: Saint-Quentin-en-Yvelines – Étude urbaine pré-opérationnelle pour le renouvellement urbain du quartier des Petits Prés à Elancourt

Le QPV des Petits Prés représente 3 000 habitants soit environ 12% de la population totale d'Elancourt (25 400 habitants en 2017³). Le quartier compte environ 1 000 logements dont 740 sont des logements locatifs sociaux (74%).

Pour rappel, le Département a déjà soutenu une première intervention sur ce quartier avec la mobilisation du Plan Yvelinois d'Amorce à la Rénovation Urbaine (PYARU) pour une opération de désenclavement de l'entrée nord-ouest du quartier, d'un montant de 752 098 € soutenue à hauteur de 526 469 €.

Délimitation du secteur d'intervention de la convention PRIOR' Yvelines



Figure 2: Saint-Quentin-en-Yvelines – Étude urbaine pré-opérationnelle pour le renouvellement urbain du quartier des Petits Prés à Elancourt

³ Source : INSEE 2017

Certaines tendances démographiques relevées sur le territoire d'Elancourt sont présentes sur le secteur du QPV :

- Le phénomène de paupérisation touche plus particulièrement le quartier puisque le taux de pauvreté⁴ du QPV représentait 38% en 2015 contre 11% sur le territoire communal. Cette vulnérabilité se traduit par un revenu médian disponible (14 400 €⁵) nettement inférieur à celui de la commune d'Elancourt (23 904 € en 2015 puis 24 460 € en 2017) ou de la moyenne française (près de 21 110 €).
- Cette dynamique de paupérisation est d'autant plus préoccupante que la part des individus non scolarisés entre 16 et 24 ans est de 48%⁷ contre 32% sur Elancourt. Un autre indicateur témoigne de cette fragilité, celui des emplois précaires⁶ qui s'élèvent à 20%⁷ contre 11% sur le territoire de la commune.

C'est dans ce contexte de paupérisation de la population que s'inscrit le projet de rénovation urbaine. Ce dernier s'articule autour de 4 thématiques d'interventions situées sur le secteur d'habitat collectif du quartier des Petits Prés:

- **Habitat – secteurs ouest, nord et est** : ces secteurs sont essentiellement résidentiels et marqués par une majorité de logements collectifs. Ces derniers sont composés de plusieurs résidences réparties sous différentes formes et caractéristiques.
 - o Le bailleur SEQENS dispose de 230 logements répartis en 10 bâtiments, situés à l'ouest/sud-ouest du quartier. Son organisation et son architecture contribue à l'enclavement de ce secteur.
 - o Le bailleur 1001 Vies Habitat dispose de 279 logements répartis en 4 bâtiments situés centre du quartier, aux franges du tissu pavillonnaire. Ce bailleur a déjà engagé une réhabilitation de son patrimoine.
 - o Enfin le bailleur I3F compte 60 logements répartis sur 5 bâtiments, à l'est du quartier d'habitat social. Le bailleur est dans une logique de cession progressive de son patrimoine, expliquant ainsi la présence de logements sociaux au sein de copropriétés mixtes.
- **Commerce – secteur sud-ouest** : le pôle commercial, propriété de SEQENS, se situe à l'entrée sud-ouest du quartier des Petits Prés. Il se compose de 10 cellules commerciales. La conception des bâtiments ainsi que le manque d'attractivité et d'accessibilité du site ont contribué à l'enclavement progressif du quartier, tout en limitant l'offre commerciale potentielle, alors même que cette polarité d'hyper-proximité jouit d'une localisation idéale par sa proximité avec le centre administratif de la commune (Hôtel de Ville et services).
- **Équipements publics – secteurs central et nord-ouest** : le quartier dispose de l'école maternelle des Boutons d'Or au nord, ainsi que du groupe scolaire des Petits Prés et de l'annexe du centre social en cœur de quartier. La déqualification du bâti et l'obsolescence technique de ces équipements ne permettent plus de répondre aux besoins et contribuent à la dégradation progressive de l'image du quartier rendant nécessaire une intervention d'ampleur.
- **Aménagement des espaces publics – ensemble du quartier** : l'ensemble urbain est replié sur lui-même avec des espaces publics et des équipements peu visibles, effet largement induit par la trame architecturale du quartier. L'absence d'organisation du maillage piétonnier contribue au flou entre les différentes domanialités, créant des espaces peu qualitatifs et sous occupés. Les fonctions des espaces sont peu lisibles, favorisant les dysfonctionnements et conflits d'usage ou a contrario l'appropriation par les habitants.

⁴ L'INSEE privilégie un seuil de 60 % du niveau de vie médian de la population, soit 1 041 euros par mois pour une personne seule en 2017.

⁵ Source : INSEE 2017

⁶ Sous le terme d'emplois précaires sont regroupés les statuts d'emploi qui ne sont pas des contrats à durée indéterminée. Ce sont l'intérim, les contrats à durée déterminée, l'apprentissage et les contrats aidés.

⁷ Source : INSEE 2010



Figure 3: Réunion de suivi de l'étude urbaine de JDL sur le PRU d'Elancourt -24 novembre 2020

2. Les principaux axes du projet de rénovation urbaine

La stratégie de rénovation urbaine est définie à partir des constats et problématiques suivants :

- Un déficit d'image et d'attractivité, notamment en raison d'un enclavement du cœur de quartier;
- Une offre commerciale trop limitée et enclavée ;
- Un quartier insuffisamment maillé et accessible, ne permettant pas une connexion correcte au reste de la commune ;
- La présence d'équipements, dont la vétusté compromet l'usage à terme ;
- Une offre de stationnement mal répartie ;
- Un quartier dans une dynamique de paupérisation ;
- Un manque de diversification résidentielle.

Les deux grands axes identifiés pour permettre le renouveau du quartier prioritaire d'Elancourt sont les suivants :

- **Accessibilité et mobilité – permettre une ouverture du quartier et favoriser une interconnexion avec le territoire communal :**
 - L'ouverture du quartier s'appuiera sur la démolition de plusieurs bâtiments permettant un désenclavement et une ouverture de son cœur ;
 - La réorganisation domaniale des espaces publics permettra la création de mails piétonniers divers qui valoriseront les modes de transport doux en adéquation avec les usages des habitants. Cette stratégie de déplacement s'appuiera sur le projet de traversée du quartier est-ouest favorisant la continuité entre l'Hôtel de Ville et l'Agora.
 - La rationalisation du stationnement répondra aux demandes des habitants avec pour objectif de s'inscrire dans la valorisation paysagère du secteur.
- **Attractivité et rayonnement central du quartier – améliorer l'attractivité du quartier en s'appuyant sur un renouveau de l'image résidentielle et sur la mutualisation d'équipements en cœur de quartier :**
 - Le rayonnement du quartier s'appuiera sur le renforcement des équipements en son centre. Cette polarité sera renforcée grâce à la démolition/reconstruction des équipements vieillissants qui permettra de réagencer et renforcer les structures éducatives et socio-culturelles, déjà existantes, au sein d'un même bâtiment en cœur de quartier ;
 - Dans la continuité d'une dynamique d'ouverture du quartier, la diversification de l'offre résidentielle favorisera la mixité sociale. Cette diversification prendra la forme d'un changement de typologie de logements, notamment avec la possibilité de construire des logements intermédiaires et individuels sur le foncier libéré. De plus, au sein du parc social, la concentration de grands logements sera réduite par la réhabilitation de ceux-ci logements de plus petites envergures ;

- Le retour de l'attractivité du quartier passera également par le traitement des espaces résidentiels du parc social. La réorganisation des domanialités mais également la libération de certaines emprises foncières permettra la création d'espaces verts, vecteurs de proximité et de rencontre ;
- Enfin la restructuration du pôle commercial permettra une ouverture physique du quartier, tout en opérant une revitalisation d'un secteur au potentiel économique fort en hyper proximité.



Figure 4: Schéma directeur du PRU présenté par la SQY lors du COTECH le 8 juin 2021

a) Désenclavement et restructuration de la trame viaire du quartier

Le quartier des Petits Prés est l'un des quartiers le plus peuplé et le plus dense de la ville d'Elancourt. C'est également celui qui regroupe le plus de difficultés, largement accentuées par son organisation.

Les domanialités entre espaces publics et espaces privés des bailleurs sont difficilement lisibles et peu hiérarchisées, rendant la trame viaire du quartier peu aisée à emprunter, alors même que l'accès au cœur du quartier n'est pas possible en véhicule motorisé. Les fonctions de ces espaces ne sont pas clairement définies, contribuant à leur déqualification progressive.

Le projet de renouvellement urbain a pour objectif la hiérarchisation des espaces et la clarification des domanialités, afin d'assurer une continuité viaire entre les différents équipements internes au quartier (écoles et groupe scolaire) mais aussi à l'extérieur (Agora au nord-est et mairie d'Elancourt au sud-est). Le maillage piétonnier et les modes de déplacements doux sont également à renforcer.

Le secteur sud-ouest, où est localisé le patrimoine de SEQENS, concentre les enjeux de désenclavement. L'un des pivots de ce projet aura pour préalable la démolition de 68 logements sociaux répartis sur 4 bâtiments distincts. Cette dernière permettra l'ouverture d'une des entrées du quartier et la clarification de la trame des espaces publics de desserte interne.



Figure 5 : Fiche opération Prior sur les démolitions des 68 logements fournis par SEQENS – 31 mars 2021

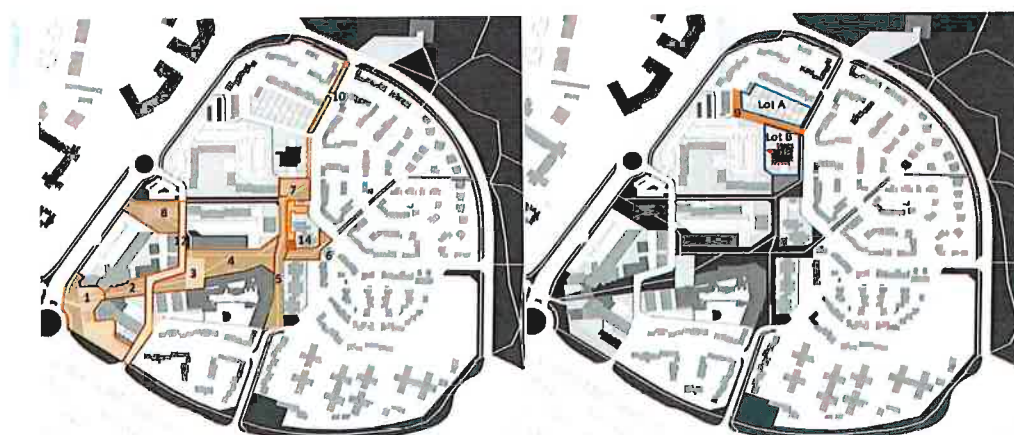


Figure 6 : Fiche opération Prior sur les opérations d'aménagement des espaces publics fournis par la ville et la SQY – 31 mars 2021

Afin de poursuivre cette ouverture, le projet de restructuration de la trame se poursuivra avec le prolongement de la rue Kepler (nord du quartier), actuellement en impasse, afin de rendre cette dernière circulaire. Cette rue favorisera le désenclavement et la circulation en interne.

b) Amélioration de l'habitat social

En parallèle des difficultés liées à la trame urbaine, le vieillissement du bâti et l'inadaptation des logements aux évolutions sociétales contribuent également à la déqualification du quartier. Des interventions ont permis d'enrayer cette dégradation, et notamment l'intervention du bailleur 1001 Vies Habitat, qui a pu assurer une réhabilitation complète de son patrimoine. Cette dynamique de requalification doit se poursuivre sur l'ensemble du parc social du quartier afin d'assurer une réponse adaptée aux besoins des habitants.

Outre les démolitions prévues sur le patrimoine de SEQENS, l'intervention se poursuivra par la réhabilitation complète des bâtiments restants (162 logements), s'inscrivant dans une continuité de traitement afin de valoriser cette entrée de quartier, et ainsi contribuer à une amélioration de l'image du quartier et des conditions de vie des habitants.

En lien avec la réhabilitation, le projet urbain propose de poursuivre le travail qui sera réalisé sur les espaces extérieurs avec une résidentialisation des patrimoines de SEQENS (162 logements) et 1001 Vies Habitat (280 logements). Cette résidentialisation s'inscrira dans la continuité de la restructuration de la trame viaire avec une volonté de désenclaver le quartier tout en s'appuyant sur l'aspect paysager et les mobilités douces. La résidentialisation permettra de mettre en valeur la qualité des espaces, mais aussi d'assurer la bonne gestion des lieux et des usages. Elle aura également pour mission de clarifier le stationnement pour chacune des résidences et de réorganiser la collecte des déchets ménagers.

Zoom résidentialisation – 1001Vies Habitat

Zoom résidentialisation et réhabilitation – SEQENS

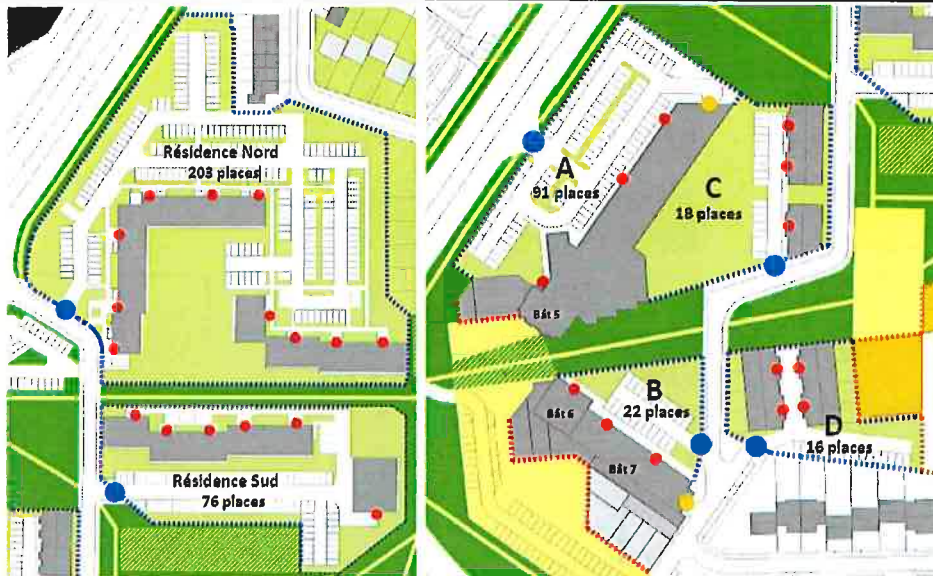


Figure 7 : Etude urbaine du groupement JDL/FORS/Objectif Ville -Réunion du 9 mars 2021

c) Recomposition de l'offre d'équipements

La localisation du quartier des Petits Prés au cœur de la ville d'Elancourt lui offre un accès privilégié à de nombreux équipements (mairie, Agora, etc.). Néanmoins le quartier lui-même bénéficie d'une faible offre en infrastructures. Construites dans les années 1970 dans le cadre de la ville nouvelle, ces dernières s'avèrent en outre vétustes et ne répondent plus aux enjeux de ce territoire

Le quartier dispose d'un groupe scolaire, les Petits Prés, regroupant une école maternelle (3 classes) et une école élémentaire (8 classes), en localisation centrale. Son emplacement stratégique lui confère un rôle de vecteur social entre les deux types d'habitat et franges de population qui composent ce quartier. Ce rôle central et structurant a été complété par la requalification complète en 2013 du square public Charles Perrault, qui constitue à la fois le parvis d'accueil du groupe scolaire ainsi qu'un espace de jeux et de socialisation pour les enfants et les familles.

Le quartier possède également une autre école maternelle les Boutons d'Or (3 classes), située dans la partie nord, ainsi qu'une annexe du centre social de l'Agora, dans un ancien local de la résidence du bailleur I3F.

Ces bâtiments anciens ne permettent pas de déployer une offre à la hauteur des besoins. Forte de ce constat, la Ville souhaite engager un projet de démolition/reconstruction d'un pôle éducatif mutualisé en regroupant les deux écoles et l'annexe du centre social. Ce nouvel équipement permettra de centraliser l'offre à l'échelle du quartier ainsi que d'offrir un bâtiment qualitatif, attractif et multiservices aux habitants.

Le nouveau pôle éducatif aura pour objectif de :

- Créer 15 classes, dont 6 maternelles, 7 élémentaires et 2 classes réversibles (contre 14 classes actuellement sur le quartier d'Elancourt) ;
- Renforcer le rôle de l'école avec un cadre pédagogique fort ;
- Restructurer le quartier et de garantir la sécurité des élèves par le repositionnement du front bâti du côté du parvis.

Le nouveau pôle socio-culturel accueillera plusieurs services et aides à la population ; des services existants seront délocalisés afin de les rendre plus visibles et accessibles (point CYB, BIJE, point emploi, etc.) tandis que d'autres seront déployés pour répondre aux besoins du territoire (accès aux droits, permanences impôts/CAF, etc.).

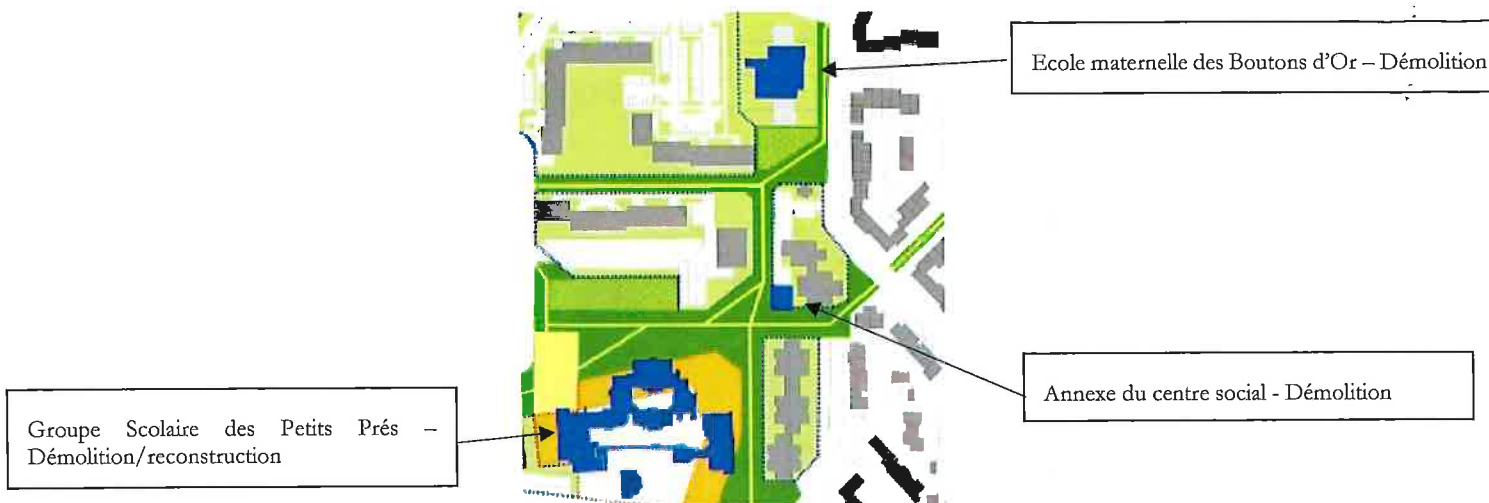


Figure 8 : Etude urbaine du groupement JDL/FORS/Objetif Ville -Réunion du 9 mars 2021

d) Diversification de l'offre de logements

Dans la continuité du désenclavement et de l'ouverture du quartier, la diversification apparaît comme une composante essentielle du projet. Ceci est d'autant plus vrai que le modèle d'habitat qu'offre le quartier des Petits Prés est peu varié. Le parc social du quartier souffre d'un processus de paupérisation qui favorise le maintien dans le patrimoine d'un public captif.

C'est pour dynamiser le peuplement et assurer une mixité sociale que le projet urbain propose deux types d'interventions : transformer le patrimoine existant et proposer une offre nouvelle. L'amélioration de l'existant vise notamment la restructuration de la typologie de logements. Cette intervention doit permettre la transformation d'une dizaine d'appartements de type T5 du bailleur 1001 Vies Habitat en 2 T2 ou 1 T1/1 T3.

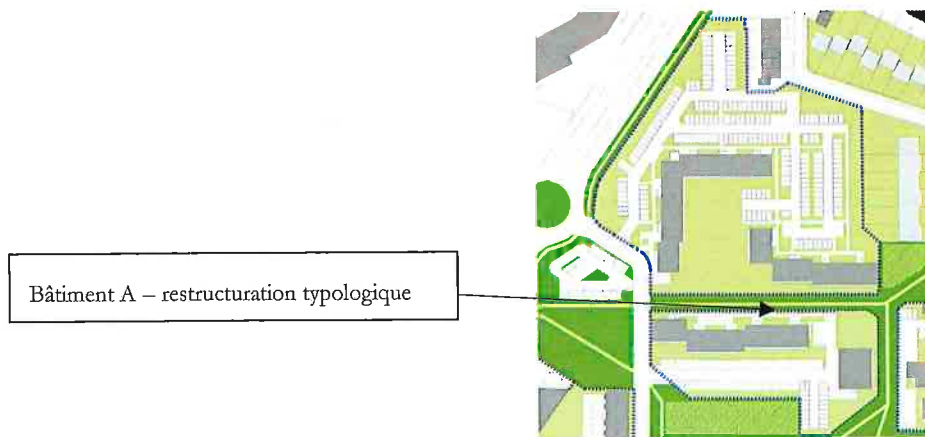


Figure 9: Etude urbaine du groupement JDL/FORS/Objetif Ville -Réunion du 9 mars 2021

D'autre part, la libération du foncier au nord du quartier permettra la mise en place d'un projet de diversification s'appuyant sur des formes et des typologies différentes de ce qui existe sur le secteur, afin de proposer un modèle d'habitation moins dense que l'habitat collectif classique et des produits logements attractifs.

Les principes programmatiques initiaux prévoient la construction d'une trentaine de logements, répartie en maisons mitoyennes sur la parcelle A et logements intermédiaires sur la parcelle B, dont la typologie reste à préciser à ce stade.



Figure 10 : Etude urbaine du groupement JDL/FORS/Objetif Ville -Réunion du 9 mars 2021

e) Revalorisation de la polarité commerciale de proximité

L'offre commerciale proposée en entrée de quartier fait office de seconde centralité pour les Petits Prés. Cette offre de proximité associée à sa facilité d'accès permet de répondre aux besoins des habitants. Cependant, la présence d'autres polarités commerciales à proximité, et son modèle d'architecture « en pince », la rendent peu encline au passage des flux et nécessite des adaptations. Ainsi, le fait de redynamiser l'offre commerciale est un élément essentiel du projet de rénovation urbaine, et un facteur d'attractivité.

C'est dans ce contexte que le projet urbain prévoit la démolition d'une partie des commerces afin d'assurer l'ouverture du quartier via l'élargissement de son entrée en cohérence avec le projet urbain global. La relocalisation des commerces démolis sera réalisée dans la continuité des cellules existantes dans le but de conserver cette polarité commerciale de proximité.

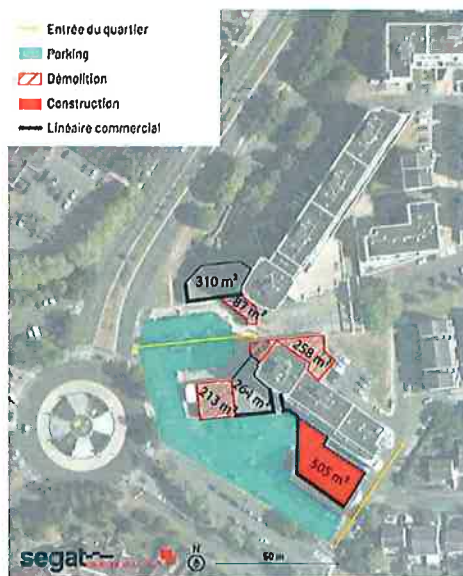


Figure 11 : Fiche opération Prior sur les démolitions des 68 logements fournis par SEQENS - 31 mars 2021

Article III. Synthèse des engagements et moyens mobilisés par le Conseil départemental des Yvelines

1. Soutien de l'action départementale au projet urbain d'Elancourt

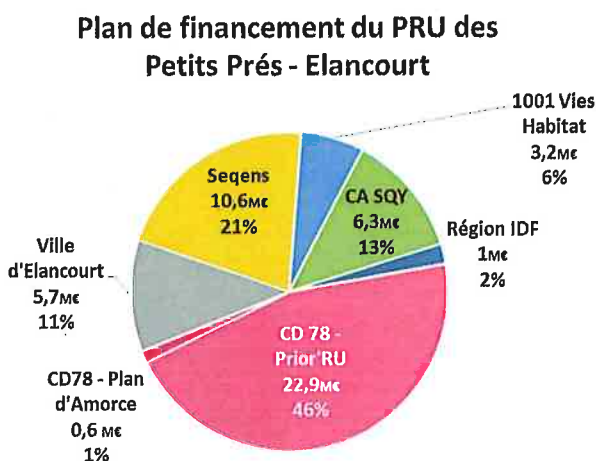
Le coût total du PRU d'Elancourt est estimé à 50,3 M€ HT.

La ventilation par poste de dépenses est la suivante :

Ventilation des dépenses	Montant HT	% sur le coût total (arrondis)
Démolition de logements sociaux	7 414 153 €	15%
Aménagement d'ensemble	9 411 747 €	19%
Requalification de logements	8 265 028 €	16%
Résidentialisation de logements	5 533 092 €	11%
Équipements publics de proximité	15 661 044 €	31%
Immobilier à vocation économique	4 022 758 €	8%
Total	50 307 822 €	100%

Dans le cadre de la présente convention Prior'Yvelines, le Département consacre une enveloppe maximum de 22,9 M€ au projet de rénovation urbaine du quartier des Petits Prés à Elancourt. Cumulée à une opération du Plan d'amorce, la participation totale du Département s'élève à 47% du coût total du projet.

- En tant que premier financeur de ce projet de rénovation urbaine (près de la moitié des investissements), le Département permet la concrétisation de ce projet hors ANRU, qui n'aurait pu atteindre un tel niveau d'ambitions sans son concours financier. Le soutien du Prior' s'avère déterminant pour assurer le succès du PRU et la transformation profonde du quartier des Petits Prés.



2. Synthèse de l'intervention départementale au titre du programme Prior'Yvelines

L'enveloppe mobilisée au titre de la présente convention Prior'Yvelines est de 22 889 779 € maximum de subventions, pour un montant total d'opérations financées de 48 644 898 €.

Désignation de l'opération	Type de dépenses	Maître d'ouvrage destinataire de l'aide	Coût total opérations HT	Subvention Prior'	% sur coût de revient total (arrondis)
1 - Restructuration de l'ensemble du patrimoine social SEQENS – 230 LLS	Intervention sur le parc social	SEQENS	15 333 809 €	7 540 530 €	49%
2 - Restructuration typologique de 10 LLS	Réhabilitation du parc social	1001 Vies Habitat	1 603 250 €	1 122 275 €	70%
3 - Résidentialisation de 280 LLS	Résidentialisation du parc social	1001 Vies Habitat	4 275 214 €	1 585 214 €	37%
4 - Aménagement du secteur Képler	Aménagement des espaces publics	SQY	2 233 701 €	846 850 €	38%
5 - Aménagement en cœur de quartier	Aménagement des espaces publics	Ville d'Elancourt	5 515 122 €	2 757 561 €	50%
6 - Création d'un pôle éducatif mutualisé	Equipements publics	Ville d'Elancourt	15 661 044 €	7 830 522 €	50%
7 - Démolition et reconstitution de locaux commerciaux	Equipements à vocation économique	SEQENS	4 022 758 €	1 206 827 €	30%
TOTAL PRIOR RENOVATION URBAINE			48 644 898 €	22 889 779 €	47%

3. Justification du besoin d'intervention financière du Conseil départemental des Yvelines

♦ Interventions sur l'habitat : 3 opérations soutenues (10,2 M€)

Le quartier des Petits Prés va connaître une importante transformation avec la démolition de logements sociaux en entrée de quartier dans une optique de désenclavement. Cette première intervention assurera la valorisation du reste du patrimoine afin de lui redonner une attractivité. Un traitement ambitieux du bâti mais également des domanialités des bailleurs viendra parachever l'intervention sur le patrimoine du quartier. **L'aide du Prior' est à ce titre déterminante pour faire levier sur les opérations des bailleurs.** Elle permettra de réaliser une réhabilitation d'envergure. Elle permettra également des interventions sur l'habitat existant, visant à **diversifier l'offre au sein même du parc social**, avec le principe d'une montée en gamme permise par des investissements lourds en faveur d'une restructuration ambitieuse, via notamment l'adaptation typologique. **L'aide du Prior permettra enfin la résidentialisation de la totalité du parc social** – afin d'articuler les différentes interventions du PRU et de résorber les dysfonctionnements urbains (stationnement, incivilités, gestion des ordures ménagères).

L'aide départementale permettra de réaliser des démolitions (68 logements), premier acte du désenclavement du quartier, des résidentialisations (442 logements) et des réhabilitations (162 logements) sur l'ensemble du patrimoine bâti des deux bailleurs présents sur le QPV (SEQENS et 1001 Vies Habitat). Elle permettra également la diversification résidentielle avec une restructuration typologique de 10 logements. Un montant de subvention de 10,2 M€ est consacré à ces opérations.

♦ Equipements publics : 2 opérations soutenues (9 M€)

Afin d'accompagner au mieux le changement d'image du quartier et restaurer son attractivité, il paraît essentiel de pouvoir proposer un maillage d'équipements publics de qualité. Le Prior' permettra de démolir les infrastructures les plus vétustes afin de créer un équipement mutualisé et multifonctionnel, vecteur d'attractivité pour le quartier et le territoire.

La réorganisation des équipements s'articule avec la stratégie de renforcement du pôle commercial, la démolition d'une partie des commerces assurera l'ouverture du quartier via l'élargissement de son entrée en cohérence avec le projet urbain global. La relocalisation des commerces démolis sera réalisée dans la continuité des cellules existantes afin de conserver cette centralité commerciale de proximité, de créer une nouvelle place d'entrée de quartier, et de garder un aspect attractif.

Ces opérations ne pourraient voir le jour sans l'aide du Département, qui mobilise un montant de subvention de 9 M€ pour les accompagner.

♦ Opérations d'espaces publics et voiries : 2 opérations soutenues (3,6 M€)

La réalisation d'une trame viaire de qualité qui assure une continuité urbaine est un point central du projet qui s'articule autour du futur équipement mutualisé, permettant de faire le lien avec l'ensemble des opérations préalablement citées. Outre le désenclavement permis par les interventions sur l'espace public, il s'agit d'améliorer la lisibilité des cheminements et des domanialités, de réorganiser le stationnement et de faciliter les déplacements piétons et vélos de manière sécurisée. **Le soutien du Département s'élève à 3,6 M€.**

Article IV. Opérations bénéficiant du Programme Prior'Yvelines

Opération 1 – Restructuration de l'ensemble du patrimoine social SEQENS – 230 LLS

a) Contexte d'intervention et présentation de l'opération

La résidence SEQENS compte actuellement 230 logements. On y constate les problématiques suivantes :

- Présence de deux morphologies d'habitat contrastées qui se tournent le dos et génèrent des tensions entre les habitants. Elle est desservie par deux réseaux viaires distincts (entrées au quartier distinctes) dès l'origine et devenus étanches l'un à l'autre depuis ;
- Une déqualification des espaces verts publics de transition (vocation ou usages) potentiellement communs qui rendent visibles les tensions entre ces deux mondes résidentiels (dégradations) ;
- Un secteur d'habitat collectif social disposant d'équipements et de commerces de proximité qui portent une image spécialisée attachée aux logements sociaux ;
- Un fonctionnement résidentiel à clarifier, avec des identités propres à finaliser, des stationnements en surfaces saturés, des parkings condamnés, des adresses à simplifier, des immeubles réhabilités et d'autres non.

68 logements sont voués à la démolition (bâtiments 1, 3, 4 partiel et 9) conformément aux prescriptions de l'étude urbaine :

- Bâtiment 1 : Démolition d'un bâtiment qui concentre des difficultés d'occupation, dégradation et de trafic ;
- Bâtiments 3 et 4 partiellement : une dédensification est nécessaire pour permettre de délimiter chaque ensemble bâti et pacifier le fonctionnement résidentiel ;
- Bâtiment 9 : La démolition de ce bâtiment doit permettre la relocalisation des commerces fléchés en démolition et la réorganisation de l'offre commerciale.

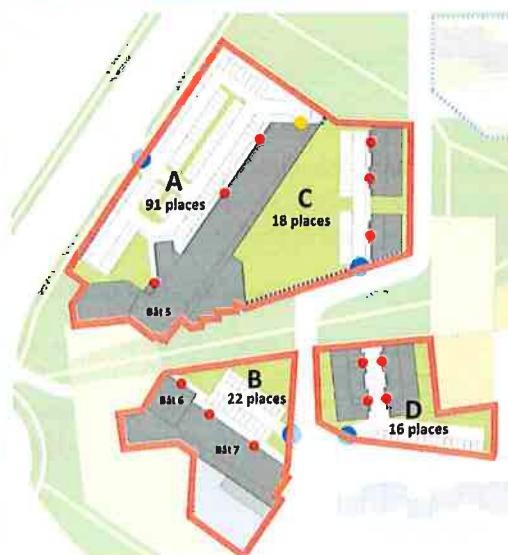
L'ensemble des 162 logements restants fera l'objet d'une opération de réhabilitation/résidentialisation.

Concernant le relogement, SEQENS dispose d'un parc de logements conséquent, sur la commune d'Elancourt (824) et plus globalement sur l'intercommunalité (4 577 logements), qui pourra être mis à disposition pour faciliter le relogement des locataires. Le relogement commencera dès la validation de l'opération et s'étendra sur 2,5 ans (avec une priorité donnée aux locataires du bâtiment 9 pour permettre la reconstitution des commerces).

Objectifs de l'opération :

- Démolition :
 - o Ouvrir le quartier sur l'extérieur ;
 - o Améliorer l'image et la sécurité du quartier ;
 - o Structurer l'espace public ;
 - o Libérer de l'espace pour la reconstitution des commerces ;
- Réhabilitation :
 - o Mettre en valeur les bâtiments et améliorer l'image de la résidence
 - o Améliorer la sécurité du site et permettre la réouverture des parkings souterrains aujourd'hui condamnés
 - o Améliorer la performance thermique des logements et le confort des habitants
- Residentialisation :
 - o Redéfinir et améliorer les espaces extérieurs/libérés par les démolitions ;
 - o Augmenter la part d'espaces verts ;
 - o Réorganiser et privatiser les emplacements de stationnement des résidents ;
 - o Contribuer à la nouvelle structuration du quartier ;
 - o Faciliter les circulations matérialiser la différence entre espaces publics et privés ;
 - o Renforcer la sécurité du site.

b) Plan de situation



Sources : SEQENS (image de gauche) et JDL / Fors / Objectif Ville (image de droite)

c) Montage opérationnel

La maîtrise d'ouvrage est assurée par SEQENS.

d) Coût prévisionnel

Démolition :	Coût global (HT)	% sur le coût total (arrondis)
	7 414 153 €	48%
Coûts techniques	3 319 336 €	22%
Coûts financiers (valeur nette comptable)	2 017 656 €	13%
Coûts de relogement	290 320 €	2%

Perte de capacité d'autofinancement en phase relogement	361 695 €	2%
Autofinancement 20 ans	1 425 146 €	9%
Cela correspond à la trésorerie cumulée des 20 prochaines années c'est-à-dire les recettes (loyers) moins les charges (charges d'exploitation, charges financières, fiscalité locale et coût de fonctionnement internes). Des travaux de réhabilitation équivalents à ceux prévus pour les logements conservés ont été pris en compte dans les charges.		

Réhabilitation et résidentialisation :	Coût global (HT)	% sur le coût total (arrondis)
	7 919 656 €	52%
Travaux	6 702 863 €	44%
Honoraires & ingénierie	703 375 €	5%
Aléas	513 417 €	3%

e) Plan de financement

Montant total de l'opération en € HT	Participation « Maître d'ouvrage »	Participation Conseil Départemental 78
15 333 809 €	7 793 279 € 51%	7 540 530 € 49%

f) Effet levier de l'aide Prior'Yvelines

Nature des interventions envisagées initialement	Les besoins techniques des résidences n'impliquent pas une intervention urgente. Ainsi, une réhabilitation et une résidentialisation était prévues à moyen terme sur l'ensemble du patrimoine de SEQENS situé dans le quartier des Petits Prés (sous 5-10 ans).
Nature des interventions permises par la mobilisation du Prior'Yvelines	<p>Le soutien du Prior'Yvelines est indispensable pour réaliser les travaux de démolition.</p> <p>La mobilisation du PRIOR permet d'envisager une réhabilitation plus ambitieuse et à plus court terme avec des travaux sur la toiture (isolation et étanchéité), les façades (isolation thermique par l'extérieur), les parties privatives (pièces humides, portes palières, ventilation, électricité, chauffage, peintures, sols), les parties communes (embellissement des halls et cages d'escalier, restructuration des halls des bâtiment 5 et 6), et l'éclairage, réhabilitation et sécurisation des parkings. Les travaux permettent de passer de la classe énergétique D à C. Le coût de cette réhabilitation est estimé à 6,6 M € soit 41 K€ par logement.</p> <p>Les démolitions et le projet global rendent indispensable une résidentialisation plus importante et donc une sollicitation du PRIOR pour la prise en charge</p>

du surcoût. Elle implique les travaux suivants : la rénovation des voiries et aires de stationnement existantes, la création de nouvelles voiries et places de stationnement, la création d'espaces verts qualitatifs, la création de limites résidentielle et d'accès sécurisé. Le coût de cette résidentialisation est estimé à 1,2 M € soit 7,8 K€ par logement.

A noter que la réalisation d'une réhabilitation et d'une résidentialisation dite classique n'aurait pas permis un traitement global de cette entrée de quartier.

g) Calendrier prévisionnel

2022	T2	Désignation de la maîtrise d'œuvre
2023	S1	OS de lancement des travaux
2026	S1	Fin des travaux

		2021		2022		2023		2024		2025		2026	
		S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2
Démolition Logts	Relogement												
	Démolitions					Bat 9		1-3-4					
Commerces	Reconstitution commerces												
	Transfert commerces												
	Démolition commerces												
Parc préservé	Réhabilitation												
	Résidentialisation												

Opération 2 – Restructuration typologique de 10 logements locatifs sociaux

a) Contexte d'intervention et présentation de l'opération

La résidence Les Petits Prés de 1001 Vies Habitat a été construite en 1972. Elle est constituée de 2 îlots séparés par l'allée des petits prés, récemment requalifiée par la Ville. Une réhabilitation importante de ses bâtiments portant à la fois sur le clos et le couvert, les parties communes, les logements et la chaufferie s'est achevée en 2020. Le budget global d'investissement était de 18,5 M€, correspondant à un ratio au logement de 66 000€.

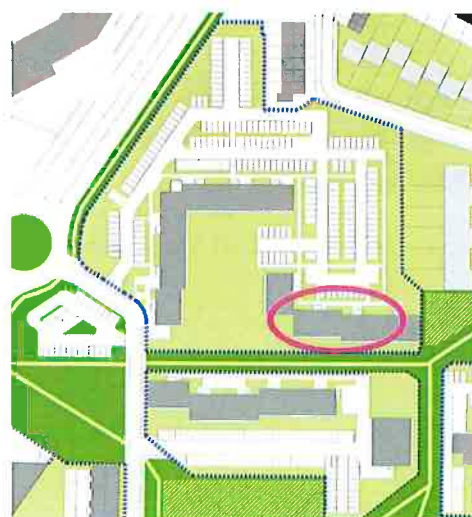
Les 4 bâtiments qui la constituent sont organisés en R+7 à R+9 et sont composés en grande majorité de T3 et T4 (32 T2 / 116 T3 / 96 T4 / 36 T5). En termes de typologie, deux des cages d'escaliers du Bâtiment A concentrent 23 T5 pouvant induire de la sur-occupation et des dysfonctionnements dans les parties communes.

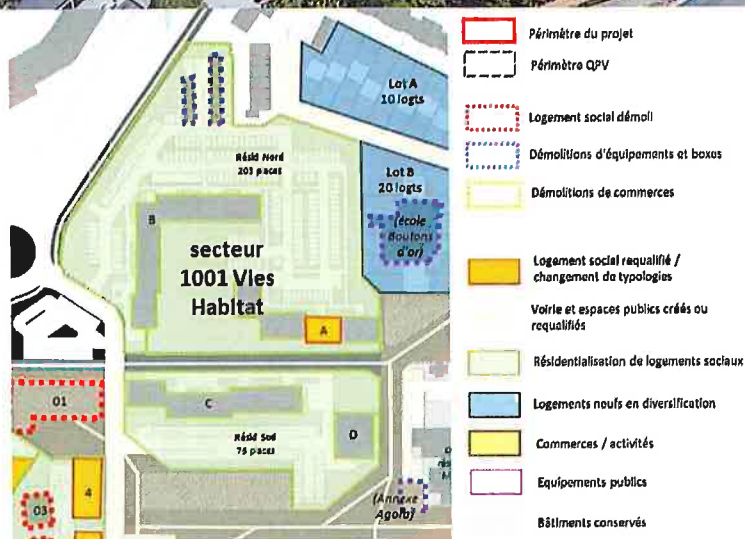
La restructuration d'une partie de ces logements doit amorcer une dynamique de mixité à l'échelle de la cage d'escalier. Cette intervention doit également permettre de diminuer les risques de déviance d'usage de ces logements et des parties communes. Les restructurations pourront s'orienter vers la transformation d'un T5 en 2 T2 ou 1 T1/1 T3.

Objectifs de la restructuration typologique :

- Accompagner le projet de Résidentialisation ;
- Rééquilibrer la typologie du bâtiment A ;
- Diminuer le taux d'occupation de ces logements ;
- Améliorer la sécurisation des halls concernés ;
- Contribution à la sécurisation du quartier ;
- Diversification de l'offre de logements sur ce Bâtiment.

b) Plan de situation





c) Montage opérationnel

La maîtrise d'ouvrage est assurée par 1001 Vies Habitat.

d) Coût prévisionnel

Coût global (HT)	1 603 250 €
Etudes	50 000 €
Travaux	1 250 000 €
Honoraires & ingénierie	158 250 €
Aléas	90 000 €
Relogement des ménages	55 000 €

e) Plan de financement

Montant total de l'opération en € HT	Participation « Maître d'ouvrage »	Participation Conseil Départemental 78
1 603 250 € HT	480 975 € 30%	1 122 275 € 70%

f) Effet levier de l'aide Prior'Yvelines

Nature des interventions envisagées initialement	des	Au vu des investissements engagés pour la réalisation de la réhabilitation, 1001 Vies Habitat n'avait pas pour ambition de réaliser cette opération.
Nature des interventions permises par la mobilisation du Prior'Yvelines	des par la du	Le soutien du Prior'Yvelines est indispensable pour réaliser ces travaux de restructuration typologique.

g) Calendrier prévisionnel

2023	S1	Désignation de la maîtrise d'œuvre
2024	S1	OS de lancement des travaux
2026	S2	Fin des travaux

Opération 3 – Résidentialisation de 280 logements locatifs sociaux

a) Contexte d'intervention et présentation de l'opération

L'opération vise à residentialiser les 280 logements locatifs sociaux de la résidence 1001 Vies Habitat ayant déjà fait l'objet d'une réhabilitation achevée en 2020. Celle-ci portait à la fois sur le clos et le couvert, les parties communes, les logements et la chaufferie, pour un budget global d'investissement de 18,5 M€, correspondant à un ratio au logement de 66 000€.

Cette résidence occupe une place importante dans le quartier, étant située au niveau de l'une des entrées principales de celui-ci. Sa localisation et les aménagements prévus sur les espaces publics aux alentours, lui confèrent un rôle important, en faisant la clé de voûte d'une entrée de quartier claire et lisible sur le plan domanial.

Objectifs de la residentialisation :

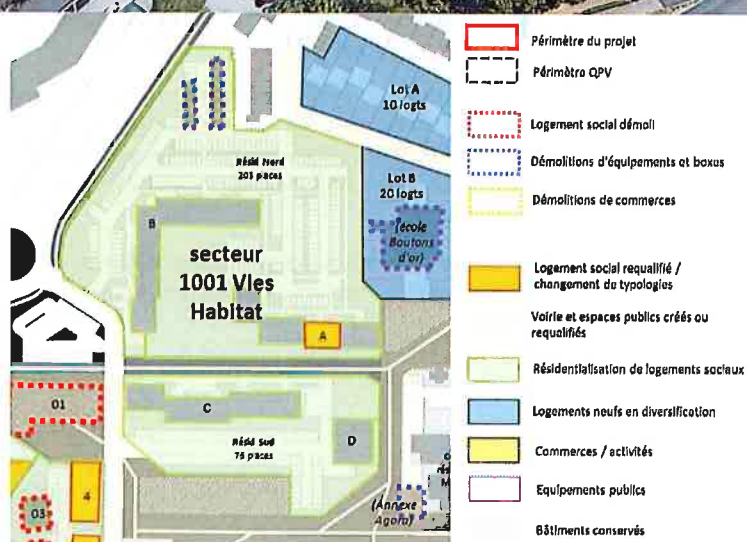
- Intégrer la résidence dans le nouveau tissu urbain ;
- Redéfinir les limites public/privé ;
- Sécuriser la résidence ;
- Améliorer le cadre de vie des habitants ;
- Mettre à disposition des habitants les équipements nécessaires au bon fonctionnement résidentiel (stationnements, locaux OM, abris vélos...) ;
- Améliorer les composantes environnementales du projet ;
- Participation au changement d'image du quartier ;
- Intégration du projet à la nouvelle structuration publique du quartier ;
- Facilitation du fonctionnement résidentiel en lien avec les équipements publics.

Programme de travaux envisagé :

- Gestion eaux pluviales ;
- Plantations complémentaires et plus qualitatives/biodiversité ;
- Mobilité : réalisation d'abris vélos ;
- Clôture en barreaudage en remplacement du treillis soudé ;
- Lisses de protection des massifs ;
- Cheminements piétons en enrobé drainant ;
- Sols qualitatifs au droit des entrées et petit soutènement ;
- Démolition 18 boxes et 2 locaux encombrants ;
- Construction d'un local encombrants complémentaire ;
- Terrassement et soutènement extension parking sur square ;
- Terrassement et soutènement EV arrière bâtiment D ;
- Mise en place de vidéosurveillance.

b) Plan de situation





c) Montage opérationnel

La maîtrise d'ouvrage est assurée par 1001 Vies Habitat.

d) Coût prévisionnel

Coût global (HT)	4 275 214 €
Travaux	3 565 264 €
Honoraires & ingénierie	549 950 €
Aléas	160 000 €

e) Plan de financement

Montant total de l'opération en € HT	Participation « Maître d'ouvrage »	Participation Conseil Départemental 78
4 275 214 € HT	2 690 000 € 63%	1 585 214 € 37%

f) Effet levier de l'aide Prior'Yvelines

Nature des interventions envisagées initialement	des	1001 Vies Habitat a pour objectif de réaliser un aménagement des espaces extérieurs dans le cadre du budget initialement validé par Comité de 1001 Vies Habitat soit 2 690 000 € HT.
Nature des interventions permises par la mobilisation du Prior'Yvelines	des	<p>Le soutien de Prior'Yvelines est indispensable pour assurer une reprise du projet avec une adaptation au projet urbain. La résidentialisation vient permettre de parachever l'opération entreprise par le Plan d'Amorce qui avait pour objectif de désenclaver l'entrée de quartier en créant un mail piétonnier nouvellement aménagé. La résidentialisation va achever ce mail pour rejoindre la rue Einstein.</p> <p>Le projet prévoit également la poursuite du traitement fin des espaces de la résidence (matériaux, mobiliers, végétalisation) pour garantir une homogénéité en termes de qualité et une meilleure lisibilité à l'échelle de la résidence et du quartier. Ainsi, la démolition des boxes au nord de la résidence a été intégrée au programme de l'opération afin de laisser la place à du stationnement aérien.</p> <p>Cela permettra une amélioration de la qualité environnementale des aménagements et une amélioration de la qualité de certaines prestations, grâce au budget complémentaire de 1 585 214 €.</p>

g) Calendrier prévisionnel

2021	Maîtrise d'œuvre désignée : Rocher Rouge	
2022	T2	OS de lancement des travaux
2023	S2	Fin des travaux

Opération 4 – Aménagement du secteur Képler

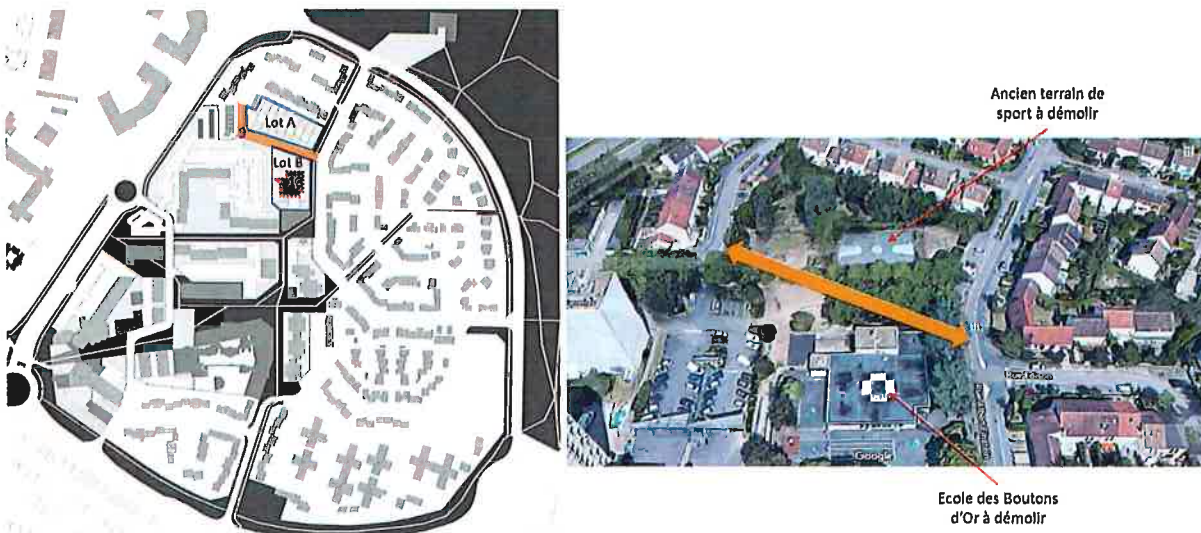
a) Contexte d'intervention et présentation de l'opération

Le secteur Képler est situé sur la partie nord du quartier des Petits Prés. Il est marqué par son enclavement, la présence d'équipements ainsi que d'espaces publics peu utilisés et obsolètes (square et terrain de sport, école des Boutons d'Or). Par ailleurs, ce secteur marque une coupure entre les grands ensembles gérés par le bailleur 1001 Vies Habitat et le tissu pavillonnaire le jouxtant.

Objectifs :

- Démolir et viabiliser les terrains (école des Boutons d'Or, ancien terrain de sport) ;
- Prolonger la rue Képler (sur 100 mètres linéaires), actuellement en impasse et la relier à la rue Einstein ;
- Créer une offre de logements en diversification : 2 lots de part et d'autre de la rue : une dizaine de logements individuels sur le lot A et une vingtaine de logements de type intermédiaire sur le lot B ;
- Désenclaver les différents îlots en favorisant les circulations internes ;
- Créer de nouvelles assiettes foncières.

b) Plan de situation



c) Montage opérationnel

La maîtrise d'ouvrage est assurée par Saint-Quentin-en-Yvelines.

d) Coût prévisionnel

Coût global (HT)	2 233 701 €
Etudes	53 535 €
Foncier	530 800 €
Travaux	1 247 700 €
Honoraires & ingénierie	270 896 €
Aléas	124 770 €

e) Plan de financement

Montant total de l'opération en € HT	Participation « Maître d'ouvrage »	Participation Conseil Départemental 78
2 233 701 €	1 386 851 € 62% (à noter que les recettes estimées au titre de la commercialisation des terrains s'élèvent à 540 000 €)	846 850 € 38%

f) Effet levier de l'aide Prior'Yvelines

Nature des interventions envisagées initialement	Ce projet n'était pas prévu avant l'engagement dans le dispositif PRIOR.
Nature des interventions permises par la mobilisation du Prior'Yvelines	L'obtention du co-financement départemental est un préalable à la réalisation de cette opération qui permettra de produire la seule offre nouvelle de logements en diversification sur le quartier.

g) Calendrier prévisionnel

2023	S1	Désignation de la maîtrise d'œuvre
2025	S1	OS de lancement des travaux
2028	S1	Fin des travaux

Opération 5 – Aménagement en cœur de quartier

a) Contexte d'intervention et présentation de l'opération

L'ensemble urbain des Petits Prés est replié sur lui-même avec des espaces publics et des équipements peu visibles, largement induit par la trame architecturale du quartier. L'absence d'organisation du maillage piétonnier contribue au flou entre les différentes domanialités, créant des espaces peu qualitatifs et sous occupés. Les fonctions des espaces sont peu lisibles, favorisant les dysfonctionnements et conflits d'usage ou a contrario l'appropriation par les habitants.

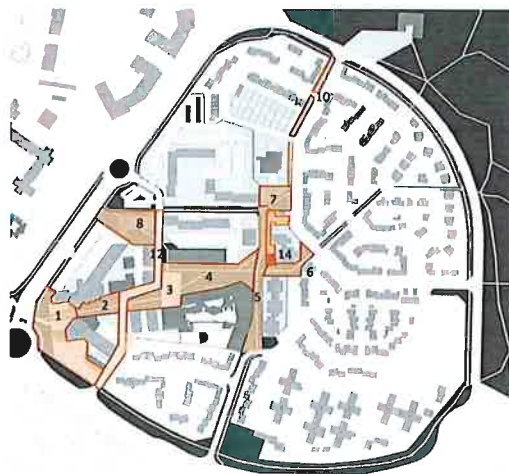
Les domanialités entre espaces publics et espaces privés des bailleurs sont difficilement lisibles et peu hiérarchisées, rendant la trame viaire du quartier peu aisée à emprunter, alors même que l'accès au cœur du quartier n'est pas possible en véhicule motorisé. Les fonctions de ces espaces ne sont pas clairement définies, contribuant à leur déqualification progressive.

L'amélioration significative du maillage du quartier, son ouverture sur les grands axes, ont pour objectif de renouveler son image et son attractivité tout en assurant sa bonne insertion au sein de la Ville et en favorisant sa mixité. La requalification des espaces publics permettra de parachever l'opération entreprise par le Plan d'Amorce et de réunir, par ce nouveau maillage qualitatif, les différentes opérations.

Objectifs :

- Hiérarchiser les des espaces et clarifier les domanialités publiques et privées afin de délimiter un espace public clair en termes de statut, de limite, d'usages et de gestion et rigoureusement adaptée aux besoins des résidents;
- Assurer une continuité viaire entre les différents services, commerces et équipements internes au quartier (écoles et groupe scolaire) mais aussi à l'extérieur (Agora au nord-est et mairie d'Elancourt au sud-est) ;
- Etendre et mailler les circulations douces au sein du quartier et ouvrir le quartier sur la coulée verte et ses équipements (Parc Agora) et favoriser la création d'un carrefour de rencontre des différents modes de déplacement du quartier ;
- Réaménager le parking des commerces afin d'optimiser les espaces et de fluidifier la circulation et l'accès aux commerces ;
- Faciliter la desserte résidentielle.

b) Plan de situation



c) Montage opérationnel

La maîtrise d'ouvrage est assurée par la ville d'Elancourt. Les travaux relevant de la compétence intercommunale de SQY (réseau d'assainissement, éclairage public) seront réalisés par la ville par la voie d'une convention de transfert de maîtrise d'ouvrage.

d) Coût prévisionnel

Coût global (HT)	5 515 122€
Etudes	125 629 €
Travaux	4 187 640 €
Honoraires & ingénierie	783 089 €
Aléas	418 764 €

e) Plan de financement

Montant total de l'opération en € HT	Participation « Maître d'ouvrage »	Participation Départementale 78	Conseil	Participation Saint Quentin en Yvelines
5 515 122 €	1 242 287 € 23%	2 757 561 € 50%		1 515 274 € 28% (dont 315 796 € au titre de sa maîtrise d'ouvrage)

f) Effet levier de l'aide Prior'Yvelines

Nature des interventions envisagées initialement	Les opérations ne pourraient être envisagées sans le soutien du Département.
Nature des interventions permises par la mobilisation du Prior'Yvelines	<p>Le soutien du Prior'Yvelines est indispensable pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Engager une requalification des espaces publics de qualité et pérennes. Le mobilier, les matériaux et les essences seront choisis en quantité et en qualité. - Fédérer une opération globale et collaborative. L'opération a été conçue de manière globale et sera planifiée judicieusement d'un seul tenant, au lieu d'être décomposée par les budgets et planning annuels de chacun. <p>11 sous-opérations sont prévues :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La restructuration place des commerces et entrée du quartier 2. La restructuration du mail de la Carmagnole 3. La création d'un parvis devant le futur pôle éducatif mutualisé 4. La restructuration espace vert central face au futur pôle éducatif mutualisé 5. La restructuration des espaces verts et du cheminement de l'allée des Ecoliers (N/S) 6. La restructuration des espaces verts et du cheminement entre l'allée des Ecoliers et la rue Einstein 7. La restructuration des espaces verts et cheminement dans le prolongement de l'Allée des Petits Prés 8. La création d'un espace vert à l'entrée nord-ouest du quartier

9. La restructuration du cheminement piéton vers le centre Agora le long de la rue Einstein
10. La requalification de la rue Saint Just et de l'allée des Sans Culottes
11. La création d'un parking

g) Calendrier prévisionnel

2022	T4	Désignation de la maîtrise d'œuvre
2024	S1	OS de lancement des travaux
2028	S1	Fin des travaux

Opération 6 – Création d'un pôle éducatif mutualisé

a) Contexte d'intervention et présentation de l'opération

Le quartier des Petits Prés bénéficie d'une faible offre en infrastructures, qui s'avèrent en outre vétustes et ne répondent plus aux enjeux de ce territoire.

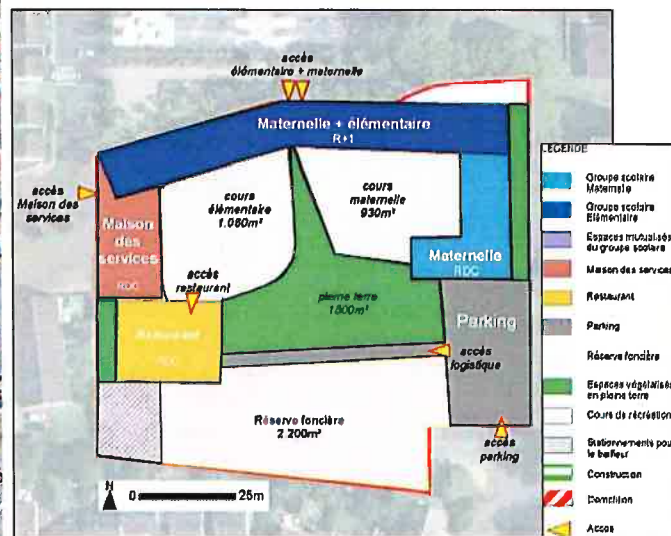
Le quartier dispose d'un groupe scolaire, les Petits Prés, regroupant une école maternelle (3 classes) et une école élémentaire (8 classes), en localisation centrale. Son emplacement stratégique lui confère un rôle de vecteur social entre les deux types d'habitat et franges de population qui composent ce quartier. Ce rôle central et structurant a été complété par la requalification complète en 2013 du square public Charles Perrault, qui constitue à la fois le parvis d'accueil du groupe scolaire ainsi qu'un espace de jeux et de socialisation pour les enfants et les familles. Le quartier possède également une autre école maternelle les Boutons d'Or (3 classes), située dans la partie nord, ainsi qu'une annexe du centre social de l'Agora, dans un ancien local de la résidence du bailleur I3F.

Ces bâtiments anciens ne permettent pas de déployer une offre à la hauteur des besoins. Forte de ce constat, la Ville souhaite engager un projet de démolition/reconstruction d'un pôle éducatif mutualisé en regroupant les deux écoles et l'annexe du centre social. Ce nouvel équipement permettra de centraliser l'offre à l'échelle du quartier ainsi que d'offrir un bâtiment qualitatif, attractif et multiservices aux habitants.

Objectifs :

- Repositionner l'école au sein du quartier ;
- Créer un groupe scolaire unique avec 15 classes, dont 6 maternelles, 7 élémentaires et 2 classes réversibles (contre 14 classes actuellement sur le quartier d'Elancourt);
- Renforcer le rôle de l'école avec un cadre pédagogique fort ;
- Restructurer le quartier et de garantir la sécurité des élèves par le repositionnement du front bâti du côté du parvis.
- Repositionner le front bâti entre le quartier et les cours d'écoles afin de réduire les porosités et ainsi garantir la sécurité des élèves ;
- Aménager des ilots de fraîcheurs dans les cours ;
- Insérer au projet « une maison des services », permettant d'amener des services peu ou mal représentés sur la ville (point CYB, Bureau Information Jeunesse d'Elancourt (BIJE), point emploi, etc.) pour répondre aux besoins du territoire (accès aux droits, permanences impôts/CAF, etc.);
- Etablir une passerelle entre les services proposés, le monde de l'éducation et les parents d'élèves ;
- Résoudre les problèmes techniques et fonctionnels des bâtiments actuels ;
- Étudier une solution de mutualisation des bâtiments communaux ;
- Répondre aux exigences et performances environnementales ;
- Redonner une dynamique architecturale au quartier.

b) Plan de situation



c) Montage opérationnel

La maîtrise d'ouvrage est assurée par la ville d'Elancourt.

d) Coût prévisionnel

Coût global (HT)	15 661 044 €
Travaux	13 050 870 €
Honoraires & ingénierie	1 957 631 €
Aléas	652 544 €

e) Plan de financement

Montant total de l'opération en € HT	Participation « Maître d'ouvrage »	Participation Conseil Départemental 78	Participation Saint Quentin en Yvelines	Participation de la Région
15 661 044 €	3 430 000 € 22%	7 830 522 € 50%	3 430 000 € 22%	1 000 000 € 6%

f) Effet levier de l'aide Prior'Yvelines

Nature des interventions envisagées initialement	L'opération ne pourrait être envisagée sans le soutien du Département.
Nature des interventions permises par la mobilisation du Prior'Yvelines	<p>Le soutien du Prior'Yvelines est indispensable pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Construire un équipement de qualité et pérenne. Le scénario le plus ambitieux a pu être retenu. Malgré un surcoût, celui-ci permettra, par la démolition en une phase unique, de s'affranchir des contraintes de l'emprise de l'école actuelle et par conséquent d'obtenir une plus grande liberté de conception aux architectes pour réaliser un projet qualitatif en termes de fonctionnement et de matériaux. - Réduire les nuisances de chantier et d'accueil des élèves. Le scénario le plus ambitieux a pu être retenu, permettant de réduire les délais du chantier. <p>Dans le cadre de la revalorisation des équipements publics, la ville d'Elancourt a prévu :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La démolition du groupe scolaire des Petits Prés ; - La démolition de l'annexe du centre social de l'Agora ; - Le pôle éducatif mutualisé. <p>L'opération prévoit la démolition du groupe scolaire des Petits Prés en une phase unique ; cela permettra de libérer la totalité du foncier, concevoir sans contraintes structurelles le nouveau un bâtiment et réduire le temps du chantier.</p>

g) Calendrier prévisionnel

2022	T4	Désignation de la maîtrise d'œuvre
2024	S2	OS de lancement des travaux
2026	S2	Fin des travaux

Opération 7 – Démolition et reconstitution de locaux commerciaux

a) Contexte d'intervention et présentation de l'opération

Le quartier des Petits Prés accueille une centralité commerciale destinée à la clientèle locale avec une offre de proximité : activités alimentaires de base (boulangerie, boucherie et petite épicerie) de santé-beauté (Pharmacie et esthéticienne) complétées d'une offre de services (auto-école, banque et laverie).

La localisation, les conditions d'accessibilité et de visibilité directes depuis les abords favorisent l'attractivité commerciale du site. Cependant, la présence d'autres polarités commerciales (7 Mares, centre-ville de Maurepas, centre des Templiers) à des distances relativement courtes, entraîne une nécessité d'adaptation et de modernisation pour assurer la pérennité de la dynamique commerciale du site.

Par ailleurs une partie des locaux commerciaux, en décrochage sur la place initiale, est inadaptée (commerces moins qualifiant et présence de divers trafics liés au contrôle stratégique du passage en entrée de quartier).

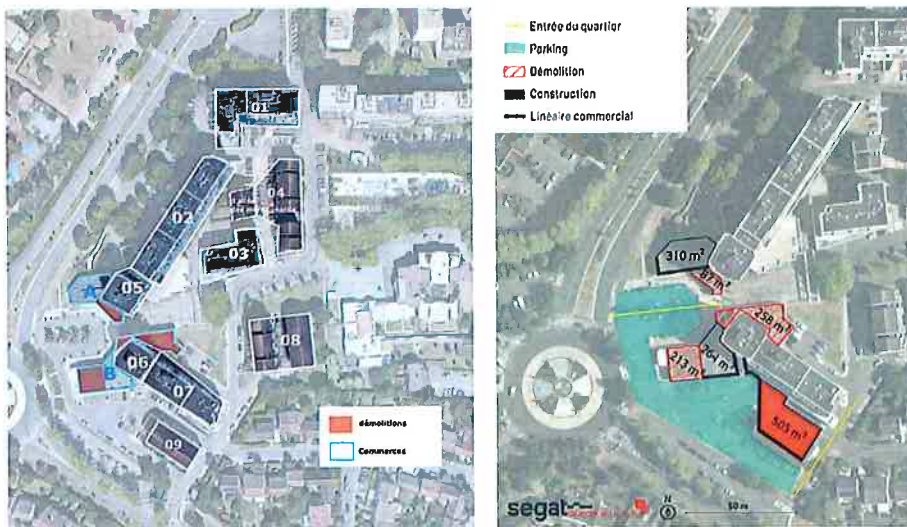
La démolition / relocalisation d'une partie des commerces est nécessaire pour assurer l'ouverture du quartier via l'élargissement de son entrée en cohérence avec le projet urbain global. La relocalisation des commerces démolis permettra de recréer une centralité commerciale cohérente et attractive.

La reconstitution préalable des commerces à l'emplacement du bâtiment 9 ne pourra intervenir qu'après la démolition de celui-ci. Une fois les surfaces commerciales reconstituées, une période de 6 mois sera nécessaire pour effectuer les déménagements avant la démolition.

Objectifs :

- Recréer une polarité commerciale attractive
- Favoriser et pérenniser la présence de commerces sur le secteur
- Ouvrir le quartier sur l'extérieur
- Améliorer l'image et la sécurité du quartier
- Structurer l'espace public

b) Plan de situation



Sources : Seqens (image de gauche), JDL / Fors / Objectif Ville (image de droite)

c) Montage opérationnel

La maîtrise d'ouvrage est assurée par SEQENS.

d) Coût prévisionnel

Coût global (HT) :	4 022 758 €
Coûts techniques démolition	316 363 €
Coûts d'éviction / transfert	764 310 €
Autofinancement 20 ans	1 806 085 €
	Cela correspond à la trésorerie cumulée des 20 prochaines années c'est-à-dire les recettes (loyers) moins les charges (charges d'exploitation, charges financières, fiscalité locale et coûts de fonctionnement internes)
Reconstitution des commerces	1 136 000 €

e) Plan de financement

Montant total de l'opération en € HT	Participation « Maître d'ouvrage »	Participation Conseil Départemental 78
4 022 758 €	2 815 931 € 70%	1 206 827 € 30%

f) Effet levier de l'aide Prior'Yvelines

Nature des interventions envisagées initialement	Pas d'intervention envisagée.
Nature des interventions permises par la mobilisation du Prior'Yvelines	Démolition de locaux commerciaux et reconfiguration de l'offre commerciale.

g) Calendrier prévisionnel

2024	S1	Désignation de la maîtrise d'œuvre
2025	S1	OS de lancement des travaux
2025	S1	Fin des travaux

		2021		2022		2023		2024		2025		2026	
		S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2
Démolition Logts	Relogement												
	Démolitions					Bat 9			1-3-4				
Commerces	Reconstitution commerces												
	Transfert commerces												
	Démolition commerces												
Parc préservé	Réhabilitation												
	Résidentialisation												

Article V. Engagements des signataires

1. Engagements communs à tous les maîtres d'ouvrage

Dans le cadre de cette convention, chaque maître d'ouvrage s'engage à :

- mobiliser tous les moyens qui sont à sa disposition pour favoriser la concrétisation des opérations sous sa maîtrise d'ouvrage, soutenues par le programme Prior'Yvelines et participant du projet de rénovation urbaine des Petits Prés à Elancourt ;
- poursuivre les orientations stratégiques présentées dans la présente convention ;
- poursuivre les orientations fixées en matière de programmation pour chacune des opérations ;
- mobiliser l'ensemble des moyens à sa disposition afin de tenir au mieux l'échéancier de réalisation de chaque opération ;
- informer le Département régulièrement des avancées du projet et de toute modification significative du projet ;
- contribuer à la mise en place d'un travail de co-construction du projet associant l'ensemble de ses partenaires ;
- associer le Département à chaque étape importante et structurante d'élaboration et de suivi du projet et de ses différentes opérations bénéficiaires du programme Prior'Yvelines : lancement et rendu des études de programmation, comité technique et de pilotage des opérations, etc.
- demander au Département les panneaux d'information sur sa participation au moins quatre semaines avant l'ouverture des chantiers des opérations financées. Le Département fournit au maître d'ouvrage des panneaux présentant une communication relative au Prior'Yvelines et une information sur sa participation à l'opération subséquente. Le maître d'ouvrage s'engage à demander ces panneaux auprès du Conseil Départemental suffisamment tôt afin de pouvoir les implanter dès l'ouverture des chantiers des opérations concernées.

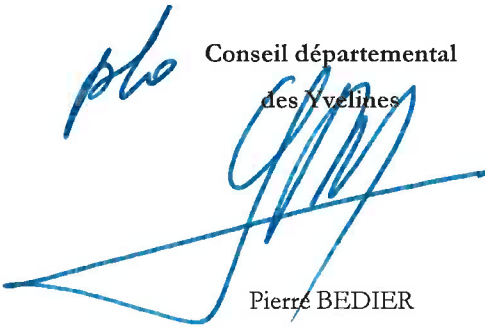
2. Engagements du Conseil départemental

Outre sa participation financière, le Conseil départemental s'engage à mobiliser les moyens qui sont à sa disposition pour rendre opérationnel et favoriser la qualité des projets soutenus par le Prior'Yvelines.

Pour assurer la concrétisation de ces projets, le Conseil départemental s'engage ainsi à :

- déclencher tous les partenariats nécessaires ;
- coordonner son action auprès de l'ensemble de ses directions lorsque plusieurs interventions départementales sont nécessaires à l'engagement du projet ;
- mettre au service des projets, toutes les compétences et expertise dont il dispose.

Fait à Versailles ; le **20 DEC. 2021**

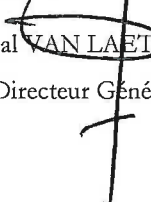
pho
**Conseil départemental
des Yvelines**

Pierre BÉDIER
Président

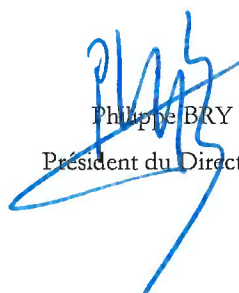
**Communauté d'Agglomération
Saint-Quentin-en-Yvelines**


Jean-Michel FOURGOUS
Président

Commune d'Elancourt


Jean-Michel FOURGOUS
Maire

SEQENS
14-16 boulevard Garibaldi
CS 20195
92138 Issy-les-Moulineaux Cedex
SIRET 562 142 816 00310

Pascal VAN LAETDEM
Directeur Général

1001 Vies Habitat

Philippe BRY
Président du Directoire

Annexe 1 – Maquette financière de la convention Prior'

Désignation de l'opération	Type de dépenses	Maître d'ouvrage destinataire de l'aide	Coût total opérations		subvention Prior'Yvelines	Echéancier de versement								
			HT			2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028		
1 - Restructuration de l'ensemble du patrimoine social SEQENS – 230 LLS	Intervention sur le parc social	SEQENS	15 333 809 €		7 540 530 €				3 770 265 €	1 885 132 €	1 885 133 €			
2 - Restructuration typologique de 10 LLS	Réhabilitation du parc social	1001 Vies Habitat	1 603 250 €		1 122 275 €				561 138 €	280 569 €	280 569 €			
3 - Résidentialisation de 280 LLS	Résidentialisation du parc social	1001 Vies Habitat	4 275 214 €		1 585 214 €		792 607 €	792 607 €						
4 - Aménagement du secteur Képler	Aménagement des espaces publics	SQY	2 233 701 €		846 850 €					423 425 €	211 712 €	211 713 €		
5 - Aménagement en cœur de quartier	Aménagement des espaces publics	Ville d'Elancourt	5 515 122 €		2 757 561 €					1 378 781 €	689 390 €	689 390 €		
6 - Création d'un pôle éducatif mutualisé	Equipements publics	Ville d'Elancourt	15 661 044 €		7 830 522 €						3 915 261 €	3 915 261 €		
7 - Démolition et reconstitution de locaux commerciaux	Equipements à vocation économique	SEQENS	4 022 758 €		1 206 827 €				603 414 €	603 414 €				
TOTAL PRIOR RENOVATION URBAINE			48 644 898 €		22 889 779 €	0 €	792 607 €	792 607 €	4 934 816 €	8 486 581 €	6 982 065 €	901 103 €		

