

PRIOR'YVELINES

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

Plaisir - Le Valibout

CONVENTION PARTICULIÈRE 2020-2024 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 27 mars 2020, ci-après dénommé « le Département »,

La Commune de Plaisir, sise 2 rue de la République – 78370 PLAISIR, représentée par son Maire, Madame Joséphine KOLLMANNSBERGER, habilitée à cet effet par délibération du Conseil municipal du 5 février 2020, ci-après dénommée « la Commune » ou « Plaisir »,

La Communauté d'agglomération 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 5 mars 2020,

L'Entreprise Sociale pour l'Habitat Les Résidences Yvelines Essonne, 145/147 Rue Yves Le Coz - RP 1124 78011 VERSAILLES Cedex, représenté par le Président du Directoire, Monsieur Arnaud LEGROS,

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 règlementé. La durée d'une convention Prior'Yvelines est de cinq années civiles et se termine au plus tard fin 2024.

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.

Saint-Quentin-en-Yvelines est l'une des cinq Villes nouvelles franciliennes créées par l'État dans les années soixante. Constituée en Communauté d'agglomération depuis 2004 et initialement composée de 7 communes (Elancourt, Guyancourt, La Verrière, Magny-les-Hameaux, Montigny-le-Bretonneux, Trappes-en-Yvelines et Voisins-le-Bretonneux), la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines compte, depuis le 1er janvier 2016, 12 communes avec l'entrée des communes de Coignières, Maurepas, Plaisir, Villepreux, Les Clayes-sous-Bois dont trois (Coignières, Maurepas, Plaisir) faisaient initialement partie de la Ville nouvelle.

La Communauté d'agglomération a délibéré sur son intention de candidater au programme Prior'Yvelines le 16 juin 2016 et remis son dossier de candidature au Conseil départemental des Yvelines le 23 février 2017. La candidature de SQY a été présentée au Comité de pilotage Prior'Yvelines, le 19 avril 2017, lequel a rendu un avis favorable sur la stratégie de développement urbain et la liste de projets présentés (dont celui concernant le quartier prioritaire de Plaisir – Le Valibout). Une convention-cadre a été signée le 1^{er} février 2018 entre le Département et SQY, précisant les objectifs partagés et les engagements de l'EPCI et du Conseil départemental dans le cadre du programme Prior'Yvelines, définissant les sites de projets sélectionnés ainsi que le cadre de travail partenarial à mettre en place autour de ces derniers. Parmi les 12 sites de projets identifiés figure le projet de rénovation urbaine du quartier du Valibout à Plaisir, projet reconnu d'intérêt régional au titre du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU).

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 du Valibout à Plaisir et les opérations accompagnées par le Département ;
- Déterminer la subvention prévisionnelle accordée pour ces opérations ;
- Préciser les engagements des signataires.

La convention Prior'Yvelines de Plaisir est établie pour **cinq années civiles**. **Les modalités d'avenant, d'évaluation de la convention et de versement sont précisées dans le règlement en vigueur.**

Cette convention comporte en annexe :

- › Annexe 1 – Maquette financière de la convention PRIOR
- › Annexe 2 – Règlement d'intervention Prior'Yvelines en vigueur à date de signature de la présente convention
- › Annexe 3 – Maquette financière du projet de convention du NPNRU du Valibout

Article II. Orientations urbaines et résidentielles

1) Le contexte d'intervention : « La commune de Plaisir, de la commune rurale à la ville nouvelle »

La commune de Plaisir compte 31 119 habitants (recensement 2012) et 12 214 logements. Elle offre à ses habitants un cadre de vie de qualité avec 50% de son territoire composés de parcs urbains, forêts, terres agricoles. Elle s'est fortement développée en 1960, dans un contexte de crise du logement en Ile-de-France, avec la construction des logements collectifs à proximité de la gare. Les années 1970 sont marquées par la mise en œuvre d'une nouvelle conception urbaine : la population de Plaisir est multipliée par 3, l'urbanisme de la ville nouvelle investit alors le paysage plaisirois. Elle est le fruit d'une planification : sa structure, son fonctionnement, sa forme, son architecture ont été mis en œuvre en déclinaison du Plan Delouvrier, de développement polycentrique de la Région Parisienne. Cette urbanisation rapide et volontaire est un héritage avec lequel Plaisir doit composer et faire évoluer.

Le quartier du Valibout est situé au cœur de la commune de Plaisir. Proche du centre-ville et du centre commercial Grand Plaisir, il est bordé par 4 axes structurants. Son image s'est améliorée avec la rénovation récente des bâtiments d'habitation.

Il représente 12,5 % de la population plaisiroise (4 000 habitants) et accueille 1 099 logements dont 98,5 % de logements sociaux appartenant au bailleur Les Résidences Yvelines Essonne et une copropriété de 25 logements.

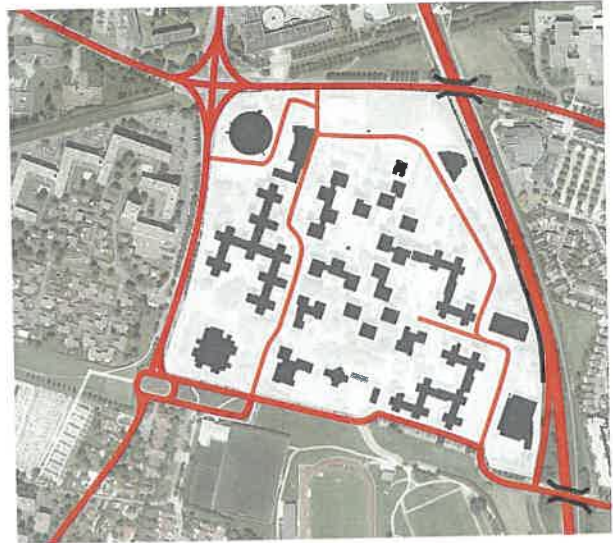
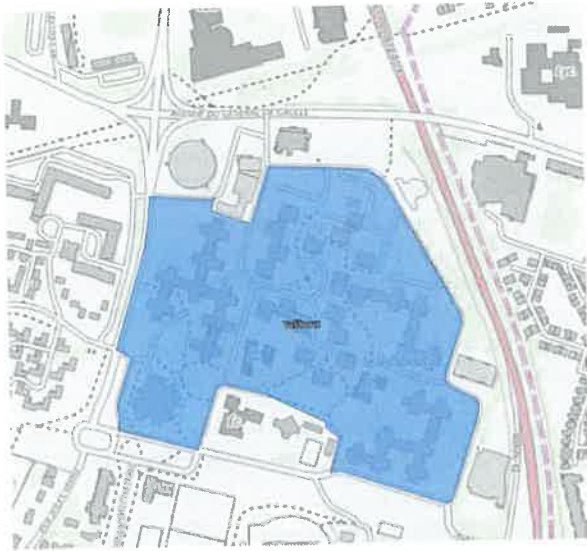
S'il présente, de nombreuses qualités intrinsèques (urbaines, architecturales et paysagères), il se distingue par sa forte concentration de l'habitat social, des ménages en difficultés sociales et économiques. Dans ces conditions, les spécificités de la ville nouvelle deviennent parfois des handicaps et le Valibout souffre ainsi de difficultés de fonctionnement, de conflits d'usages, d'un sentiment d'isolement et de relégation.

Les déplacements à pied ou en vélo dans la ville sont possibles, mais les aménagements actuels n'encouragent pas ces pratiques. De ce fait, les habitants du Valibout utilisent peu les équipements à proximité du quartier. Le Valibout est bien relié au territoire et occupe une position centrale dans la ville. Toutefois, le système viaire très hiérarchisé qui relie efficacement le quartier au reste de la ville est aussi un facteur d'isolement en raison du caractère routier des axes de circulation bordant le quartier (RD30 notamment), de l'éloignement du bâti de la rue, de l'absence de maillage des voies secondaires avec les quartiers voisins.

Depuis plus de 10 ans, le bailleur social Les Résidences Yvelines Essonne a enclenché une réhabilitation ambitieuse pour amorcer la transformation du quartier et offrir un cadre de vie requalifié aux habitants. La démolition du parking silo situé en entrée de quartier participe des opérations enclenchées en amont du Projet de rénovation urbaine.

Le quartier bénéficie d'un centre commercial de proximité. Pour autant, les commerces sont peu visibles depuis l'espace public et les bâtiments sont vieillissants. Par ailleurs, il faut noter la concurrence de l'importante zone commerciale au nord de Plaisir. Le Valibout est un quartier avec un potentiel pour des petits commerces de proximité à destination d'une clientèle du Valibout et à destination d'une clientèle aux revenus plus élevés, sous condition de visibilité et d'attractivité sur l'espace public situé entre la Gare et le Centre Bourg (effet vitrine).

L'ensemble de ces problématiques implique le besoin d'une intervention d'ensemble, complémentaire des actions engagées par le bailleur Les Résidences sur l'habitat.



Source : Atelier Quintet

2) Les principaux axes du projet de rénovation urbaine

La stratégie de rénovation urbaine est définie à partir des 8 constats et problématiques suivants :

- Un déficit d'image et d'attractivité, notamment en raison des problèmes de sécurité ;
- Un quartier pas suffisamment maillé et accessible, souffrant de difficultés de gestion urbaine ;
- Un quartier proche de grands équipements, mais en déficit d'équipements de proximité ;
- Une offre de stationnement mal répartie ;
- Un quartier dans une dynamique de paupérisation ;
- Une opportunité de diversification résidentielle ;
- Un centre commercial fragilisé à dynamiser et reconfigurer.

3 grands axes sont identifiés pour le renouveau du Valibout :



Améliorer l'attractivité

- Créer une nouvelle polarité autour d'une place-parvis, d'un centre commercial renouvelé, d'équipement de proximité (école, PMI, maison associative...) et des activités
- S'appuyer sur le fort potentiel de diversification
- Viser une labellisation éco-quartier
- Assurer une veille de l'occupation des résidences afin de limiter les éventuels décrochages
- Prévoir le rééquilibrage des loyers et des modes de financement et favoriser les mutations en faveur d'un rééquilibrage social



Améliorer le fonctionnement

- Mailler le quartier pour faciliter les circulations de desserte résidentielle et des véhicules de secours et de service (gestion des déchets)
- Rationnaliser le stationnement et le répartir au plus près des résidences quand cela est possible
- Résidentialiser en créant des unités résidentielles de plus petite taille
- Prévoir des aménagements favorisant la sécurité des espaces publics
- Clarifier les usages et la gestion des espaces (public / privé ; commune / bailleur)



Réintégrer le quartier dans son environnement

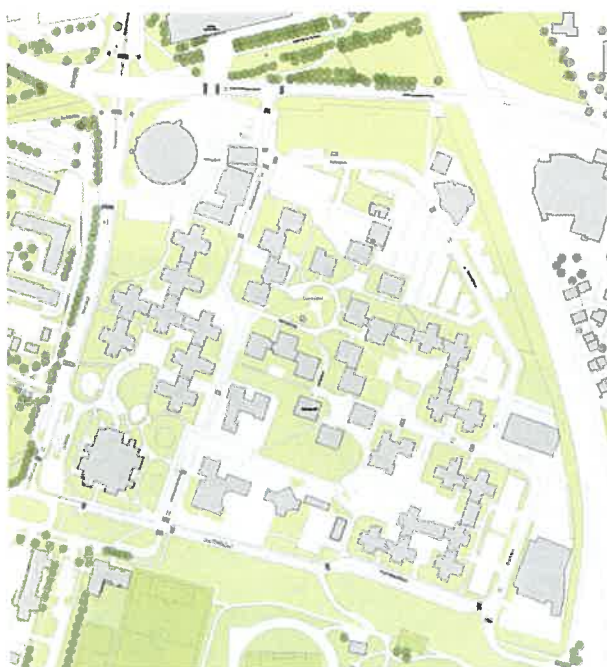
- Réorganisation de l'offre scolaire sur le quartier
- Création de continuités, maillage inter quartiers : liaisons piétonnes et cyclables, continuités vertes Nord-Sud, création de nouvelles entrées de quartier.
- Traitement des grands axes urbains afin d'effacer l'effet de séparation
- Création d'équipements sportifs au sud en continuité de l'ouverture du parc des sports.

3) Les thématiques d'intervention projetées au titre du NPNRU

a) Désenclavement

PRIOR'YVELINES | LE PROGRAMME

Etat existant



Projet urbain - Scénario Retenu



Source : Atelier Quintet

Le projet prévoit de renforcer les axes urbains et paysagers structurants en intervenant sur les **aménagements des voiries structurantes** : transformer la rue Jules Verne en boulevard urbain, et aménager le mail F. Mitterrand en boulevard urbain et paysager.

La **création de nouvelles liaisons** traversant le quartier est rendue possible par la **démolition de l'école Louise Michel et de 56 logements sociaux**. Ces nouvelles liaisons vont permettre de désenclaver le cœur du quartier en prolongeant la rue du Valibout au nord et au sud pour la mailler au réseau urbain et en désenclavant la frange Est du quartier. Des **circulations douces** sont également créées permettant de **relier les équipements scolaires et sportifs** au nord avec le parc de sports au sud. Les cheminements sont améliorés pour encourager les déplacements piétons et cyclables. La frange nord du quartier est aménagée en lien avec un vaste espace paysager accompagnant la promenade de l'Aqueduc et le long du collège.

L'intervention sur les franges du quartier permettra d'aménager la frange est en y implantant de nouvelles activités : garage associatif (dont une étude de faisabilité est en cours depuis septembre 2019, financée par Activity et SQY au titre de la politique de la ville) et maison associative.

Le nouveau caractère urbain de la rue Jules Verne et le traitement du carrefour permettra d'aménager la frange ouest du quartier, autour d'une **nouvelle centralité, la Place du Valibout qui accueillera de nouveaux logements en accession, des services publics départementaux et des commerces de proximité.**

b) Paysage

La trame verte du quartier et son caractère « ouvert » est conservé et renforcé, l'objectif étant de favoriser la biodiversité et de valoriser l'image du végétal dans le quartier par le choix des plantations en offrant plus de diversités notamment entre les différentes strates (herbacée, arbustive, arborée). Par ailleurs la végétation permettra de mettre à distance les voies circulées. Le projet prévoit également le traitement de la perméabilité entre les cheminements et les espaces plantés. Il favorise l'écoulement des eaux par les revêtements de sol, l'aménagement de noues, de fossés et un nivellement des sols pour limiter l'impact sur les chemins piétons.

c) Diversification

La diversification de l'offre de logements est amorcée par **la construction de 150 à 200 logements en accession** au nord du quartier sur les emprises rendues disponibles, après la démolition du parking silo et du centre commercial.

La diversification fonctionnelle est également amorcée par **l'implantation d'un garage associatif, d'une maison des associations, des services départementaux de protection maternelle et infantile (PMI) et un secteur d'action sociale (SAS)** – situés aujourd'hui sur deux sites différents à Plaisir – en lien avec le CCAS. Un nouveau centre commercial de proximité est aménagé en entrée de quartier, à la place du parking silo, avec augmentation des surfaces commerciales existantes. Des places de stationnements sont prévues à proximité immédiate. Un emplacement pour l'implantation d'un marché forain est prévu sur la place du Valibout.

Les équipements scolaires sont réhabilités et regroupés au sud du quartier. L'offre ainsi recomposée doit gagner en attractivité et s'accompagne d'un travail fin sur la carte scolaire.

d) Gestion du stationnement

La surface dédiée au stationnement automobile est rationalisée pour créer une offre supérieure à l'existant afin de réduire les dysfonctionnements actuels (stationnements sauvages). Toutefois, cette réorganisation ne permettra pas pour autant d'atteindre un ratio équivalent à 1 stationnement résidentiel/ logement, la configuration du quartier ne le permettant pas.

Article III. Opérations bénéficiant du Programme Prior'Yvelines

1. Opération 1 – Résidentialisation de 1 021 logements locatifs sociaux

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

Les Résidences Yvelines Essonne ont déjà entrepris la réhabilitation de l'ensemble des logements du Valibout, à l'exception des maisons individuelles surélevées (34 logements situés au sud-ouest du quartier).

Les logements bénéficient ainsi d'une réhabilitation qualitative (parties communes, ravalement, isolation et rénovation intérieure des logements) menée par le bailleur sur fonds propres (28 M€ investis HT sur les tranches 2, 3 et la démolition du parking silo).

Complément rendu indispensable au traitement qualitatif de l'environnement du quartier et des conditions de vie des locataires, l'engagement pris par LRYE en matière de résidentialisation s'inscrit dans la continuité des orientations partagées par les différents partenaires dans le cadre du NPNRU.

Portant sur la résidentialisation de 1 021 logements sociaux du bailleur les Résidences Yvelines Essonne, cette opération s'inscrit pleinement dans les objectifs du Prior'Yvelines visant à assurer la transformation d'usage à même de traiter aux mieux les problématiques du quartier, et notamment d'accroître son attractivité.

Pour accomplir ces objectifs, l'opération s'attachera à :

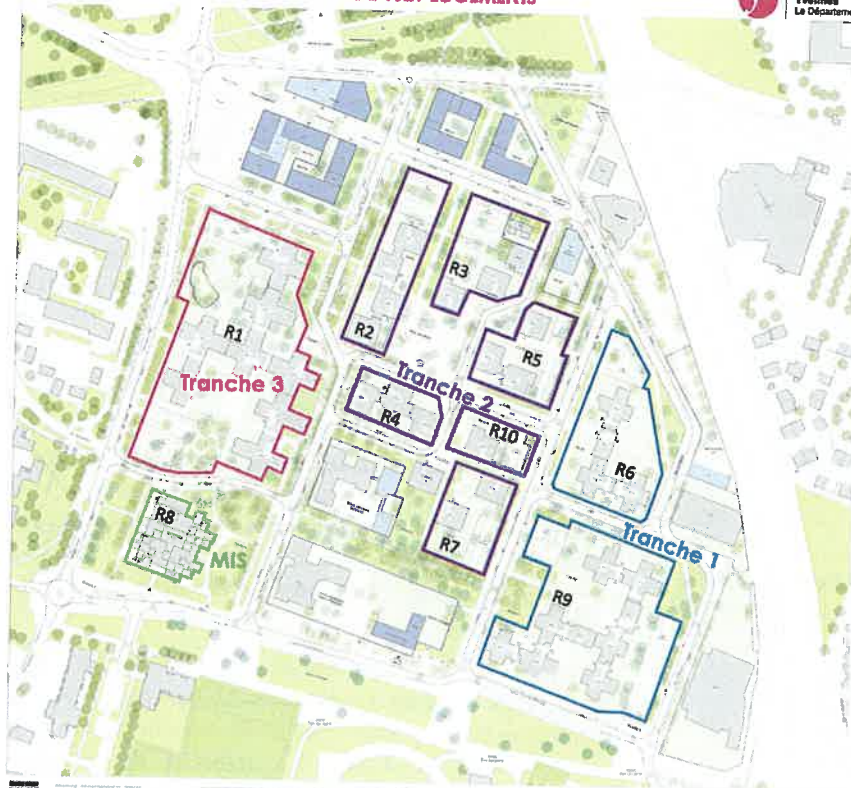
- Clarifier la nature des espaces : une identification des domanialités en proposant des limites claires permettra une meilleure gestion des usages publics et privés. Ces emprises obéiront à une logique de rationalisation afin de limiter l'impact de cette nouvelle définition des propriétés sur les charges des locataires.
- Sécuriser les espaces et réduire les détournements d'usages: vues, éclairage, cheminements, ...
- Conserver et renforcer la qualité paysagère de l'espace public et notamment son caractère arboré et piétonnier, afin de d'offrir une véritable qualité résidentielle aux résidents.
- Déployer une offre de stationnement adaptée et mutualisée entre les résidences, en adoptant une répartition à l'îlot permettant un positionnement au plus près des logements.

La création d'îlots résidentiels permettra de faciliter la gestion des différents espaces et favorisera leur appropriation par les habitants notamment en créant des cœurs d'îlots lieux de ressourcement pour les locataires. L'opération est également l'occasion de procéder à une régularisation des propriétés foncières, l'ensemble des espaces appartenant à ce jour à la Ville de Plaisir, et de déployer le système de collecte enterrée.

Le projet de résidentialisation permettra la bonne prise en compte des problématiques de fonctionnement et de gestion des réseaux, dans un objectif d'entretien facilité.

Le quartier du Valibout dispose d'un potentiel paysager certain. Les espaces extérieurs – tant résidentiels que publics – seront mis en valeur. Concernant les espaces résidentiels, un traitement spécifique sur les stationnements et pieds d'immeubles permettra de conforter ce potentiel paysager et de proposer une qualité de vie améliorée.

La résidentialisation permettra de déployer une nouvelle gestion de la collecte des déchets. Le tri sélectif installé dans le quartier répondra ainsi aux préconisations de SQY avec un passage en collecte enterrée.



b) Montage opérationnel

La maîtrise d'ouvrage est assurée par le bailleur Les Résidences Yvelines Essonne, dans la continuité de ses interventions concernant les réhabilitations sur son patrimoine livrées (tranches 1 et 2) ou en cours (tranche 3), hors NPNRU.

c) Coût prévisionnel

Coût global (HT)	
Etudes	50 000€
Travaux	9 228 259€
Honoraires et ingénierie	1 051 056€
Aléas	181 247€

d) Plan de financement

Montant total de l'opération (HT)	Participation Maître d'ouvrage (LRYE)	Participation ANRU	Département Prior'Yvelines
10 510 562 €	4 978 549€ 47%	1 342 637€ 13%	4 189 675 € 40 %

e) Effet levier de l'aide Prior'Yvelines

<p>Nature des interventions initialement envisagées</p>	<p>Résidentialisation d'une partie seulement des logements du quartier : 425 logements LRYE (42% du patrimoine du quartier) - l'ANRU n'ayant pas retenu l'intégralité du programme de residentialisation dans le cadre du NPNRU. Le financement de la residentialisation des logements restants était dès lors problématique pour le bailleur. Or, une intervention sur la totalité des logements est essentielle pour ne pas créer de dysfonctionnements futurs et assurer une certaine qualité résidentielle à l'échelle du quartier.</p>
<p>Nature des interventions permises par la mobilisation du Prior'Yvelines</p>	<p>Résidentialisation des 1021 logements du patrimoine LRYE (100% du patrimoine de LRYE à l'échelle du quartier).</p> <p>L'intervention porte sur les travaux paysagers, la création de poches de stationnements pour répondre aux besoins sur le quartier tout en maintenant la qualité paysagère, la création des nouveaux branchements réseaux en lien avec le nouveau découpage du foncier, la continuité du réseau de chauffage et les investissements pour la mise en œuvre de la collecte enterrée.</p> <p>La Ville de Plaisir, Saint-Quentin-en-Yvelines et le bailleur Les Résidences Yvelines Essonne souhaitent s'inscrire dans une démarche d'éco-quartier. La nature des interventions projetées participe de cette ambition croisée dont les conditions de réalisation devront être approfondies début 2020.</p>

f) Calendrier prévisionnel

2021	S2	Désignation de la maîtrise d'œuvre
2022	S2	OS de lancement des travaux
2025	S2	Fin des travaux

2. Opération 2 – Réhabilitation/extension des écoles Brossolette et Casanova

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

L'opération de réhabilitation/extension des écoles Brossolette et Casanova permet d'en améliorer l'accessibilité, le fonctionnement, de mutualiser les usages et de diversifier les fonctions au sein de l'école Casanova par la reconstitution de 4 classes de maternelle. Cette reconstitution fait suite à la démolition de l'école maternelle Louise Michel (5 classes), nécessaire pour permettre le percement de l'îlot et y créer une voie structurante, essentielle au désenclavement du Valibout. Cette opération vise à créer un pôle éducatif mutualisé, dont la première réalisation concerne la construction de la cantine (financée par le Plan Yvelinois d'Amorce à la Rénovation Urbaine) et visera à renforcer la visibilité et l'attractivité de l'offre éducative du quartier dans la perspective d'une offre nouvelle de logements.

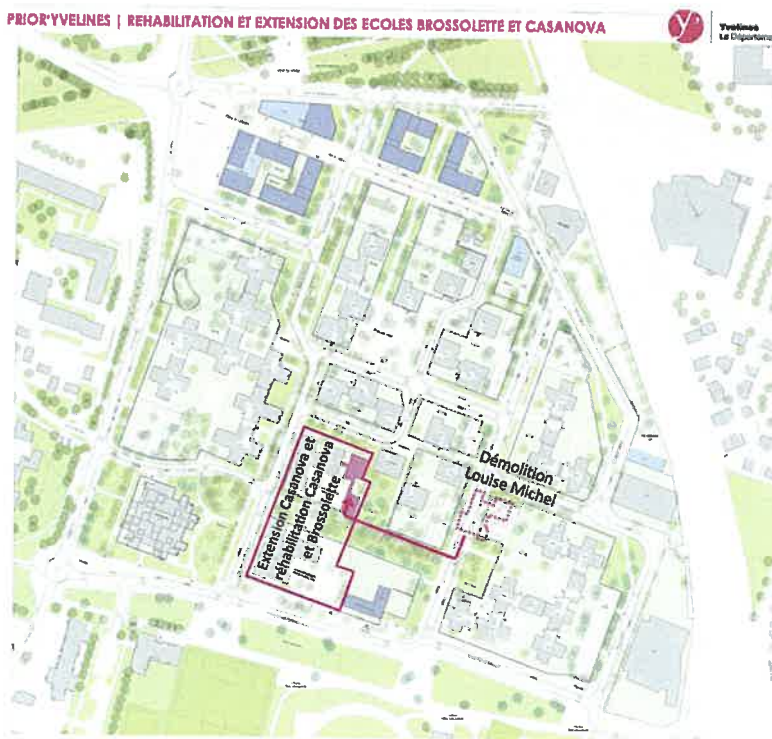
La création de ce pôle éducatif facilitera la coordination pédagogique des différents intervenants aussi bien sur les temps scolaire que périscolaire. Le Pôle Educatif du Valibout regroupera ainsi :

- 2 écoles, 1 élémentaire et 1 maternelle ;
- 1 accueil de loisirs sans hébergements destiné aux enfants de 3 à 12 ans ;
- Un nouveau restaurant scolaire ;
- La maison de la réussite éducative gérée par la Ville, faisant le lien entre temps scolaire et périscolaire ;
- Le dispositif d'aide aux devoirs spécifique aux écoles situées en Réseau d'Education Prioritaire (REP) ;
- Le dispositif Contrat Local d'Accompagnement à la Scolarité (CLAS) ;
- Le service de médiation de la Ville ;
- Un jardin partagé.

Objectifs de l'opération :

- Renforcer la place et le rôle des équipements publics du quartier
- Libérer les emprises permettant de mailler le quartier et d'en assurer le fonctionnement interne
- Reconstituer l'offre scolaire démolie sur le quartier : 4 classes de l'école maternelle Louise Michel
- Réhabiliter les écoles primaires Brossolette et Casanova et reconfigurer leurs accès aux voies et espaces publics réhabilités (retournement d'entrées, création d'un parvis)

Le projet pédagogique à destination des enfants du quartier devra être défini avec l'ensemble des acteurs éducatifs autour d'axes forts tels que la citoyenneté, l'apprentissage des savoirs fondamentaux (« lire, écrire, compter et respecter autrui ») et l'accompagnement à la parentalité des familles du quartier.



b) Montage opérationnel

La maîtrise d'ouvrage de la réhabilitation/extension des écoles est assurée par la Ville de Plaisir. Une étude de programmation fonctionnelle lancée au premier trimestre 2020 permettra de veiller à l'insertion de l'opération dans le projet urbain, en lien avec le projet éducatif mené par la commune, et en concertation avec la communauté éducative et les parents d'élèves.

Le projet d'extension est un préalable à la démolition de l'école maternelle Louise Michel.

c) Coût prévisionnel

Coût global (HT)	3 000 000 €
Etudes	60 000 €
Travaux	2 400 000 €
Honoraires et ingénierie	270 000 €
Aléas	270 000 €

d) Plan de financement

Montant total de l'opération (HT)	Participation Maître d'ouvrage (Ville)	Participation ANRU	Participation Région Ile de France	Département Prior'Yvelines
3 000 000€	600 000 € 20%	450 000 € 15 %	450 000 € 15 %	1 500 000€ 50 %

e) Effet levier de l'aide Prior'Yvelines

Nature des interventions initialement envisagées	Réhabilitation basique de l'école Brossolette et l'extension de l'école Casanova dans un contexte de financement limité, avec permanence de l'école Louise Michel.
Nature des interventions permises par la mobilisation du Prior'Yvelines	<p>Prior'Yvelines permet d'envisager la restructuration profonde du quartier en rendant possible la démolition/reconstruction de l'école Louise Michel. Le quartier sera ainsi désenclavé, cette opération permet donc l'ouverture et participera au changement d'image du quartier.</p> <p>Prior'Yvelines permet :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De définir un projet architectural plus ambitieux, mieux inséré dans son environnement urbain : réorganisation des accès de l'équipement, création d'un parvis, travail sur les limites et la visibilité du groupe scolaire, - De mutualiser les équipements scolaires du quartier sur un seul site, à proximité de la cantine financée par le Plan Yvelinois d'Amorce à la rénovation urbaine, - De saisir l'opportunité du projet pour travailler le projet éducatif à destination des enfants du quartier centré sur la citoyenneté, l'apprentissage des savoirs fondamentaux (« lire, écrire, compter et respecter autrui ») et l'accompagnement à la parentalité.

f) Calendrier prévisionnel

2021	S1	Désignation maître d'œuvre
2023	S1	Lancement travaux
2025	S1	Fin des travaux

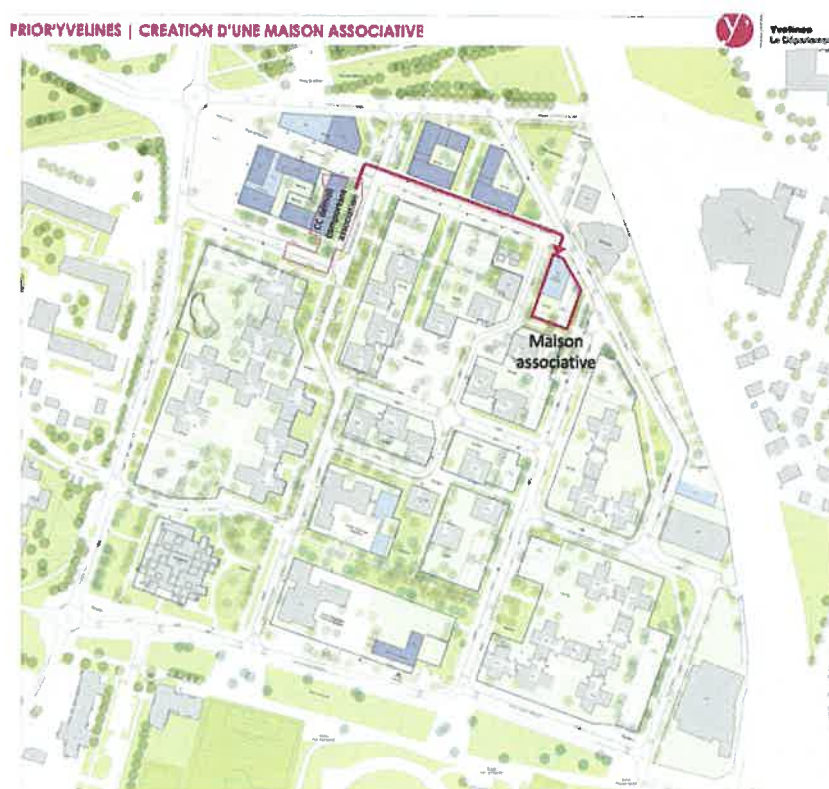
3. Opération 3 – Construction d’une maison associative

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

La création d’une maison associative permet de proposer aux habitants de nouveaux usages sur le quartier, de développer la vie associative et de rendre visible et pérenne le conseil de quartier.

Objectifs :

- Répondre au constat fait d’un déficit d’équipements de proximité sur le quartier, diversifier les fonctions en développant la vie associative
- Reconstituer le lieu de réunion du conseil de quartier actuellement dans un local du centre commercial voué à la démolition et augmenter les m² de locaux associatifs sur le quartier (400 m²)
- Offrir une salle des fêtes au quartier



b) Montage opérationnel

La maîtrise d’ouvrage de la construction de la maison associative est assurée par la Ville de Plaisir.

c) Coût prévisionnel

Coût global (HT)	1 104 000 €
Etudes	30 000 €
Travaux	853 200 €
Honoraires et ingénierie	110 400 € (10%)
Aléas	110 400 € (10%)

d) Plan de financement

Montant total de l'opération (HT)	Participation Maître d'ouvrage	Département Prior'Yvelines
1 104 000 €	552 000 € 50 %	552 000 € 50 %

e) Effet levier de l'aide Prior'Yvelines

Nature des interventions initialement envisagées	L'objectif initial consistait à reconstituer les m ² associatifs du Conseil de quartier, mais aucun financement ne pouvait être mobilisé au regard de la nature cette opération, rendant la sortie d'opération impossible.
Nature des interventions permises par la mobilisation du Prior'Yvelines	<p>Cette opération ne bénéficie d'aucune autre participation financière. Elle garantit la reconstitution des m² associatifs sur le quartier actuellement situé dans le centre commercial et propose de les regrouper et de les réimplanter au cœur de quartier afin d'être vecteur d'attractivité, de lieu social et de rompre avec le caractère monofonctionnel du Valibout.</p> <p>Prior'Yvelines est l'occasion de financer cet équipement tout en accroissant l'ambition du projet en créant sur le quartier, en plus d'un local associatif, une salle des fêtes et un lieu de convivialité et de proposer une augmentation des surfaces.</p>

f) Calendrier prévisionnel

2021	S1	Désignation Maître d'œuvre
2022	S1	Lancement travaux
2024	S1	Fin des travaux

4. Opération 4 – Aménagement d’ensemble du Valibout

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

L’opération d’aménagement des espaces publics décline les aménagements suivants :

- Création de voiries pour le désenclavement du quartier : voie Nord-Sud à l’emplacement de 2 bâtiments de logements sociaux LRYE et de l’école Louise Michel.
- Requalification d’espaces verts : place des “ 500m² ”, squares de proximité.
- Requalification de voirie (ou mises à double-sens) : rue Robespierre, rue du Valibout.
- Aménagement des voiries et des espaces publics adjacents au quartier, afin d’améliorer les connexions au reste de la ville, de contribuer au désenclavement et d’améliorer l’image du Valibout : plaine des sports, ouverte sur les équipements sportifs au sud, parvis au nord-ouest...

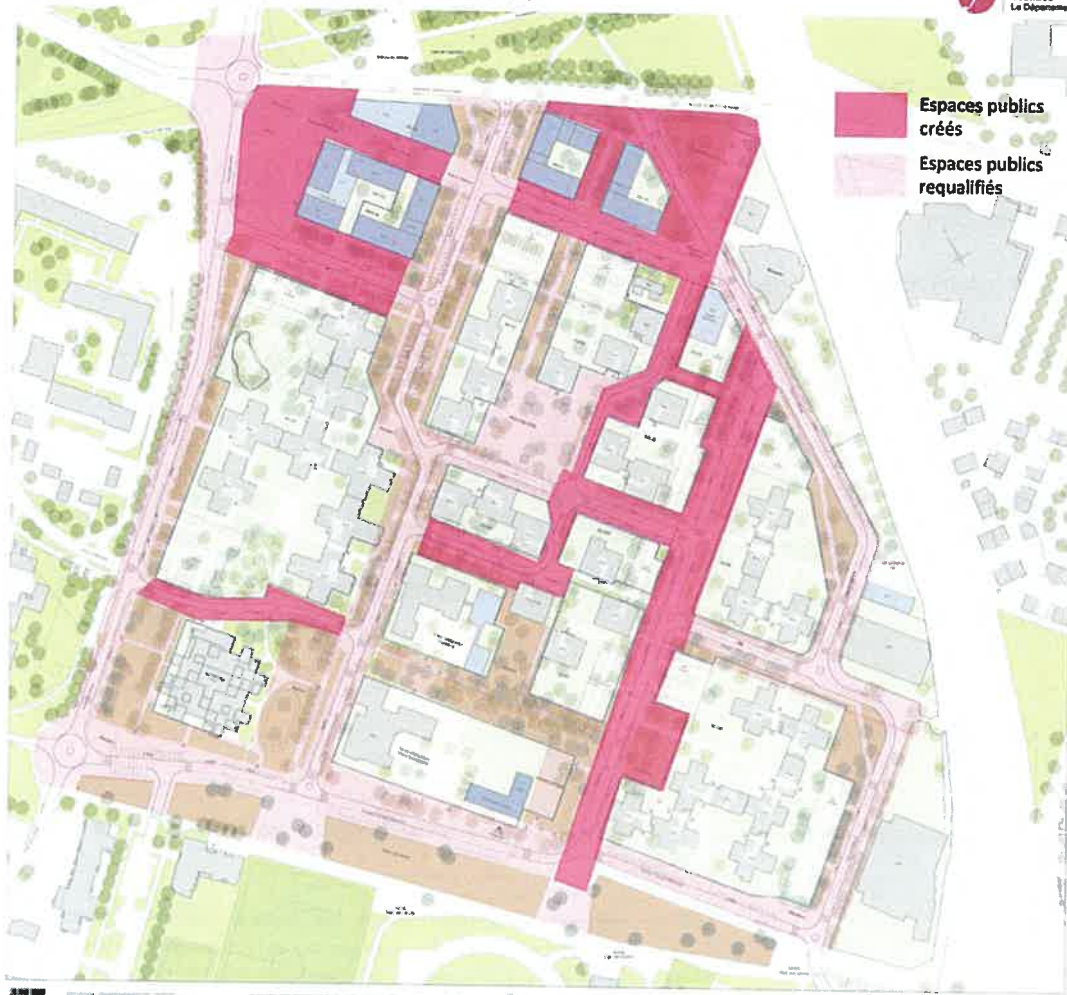
L’intervention sur les espaces publics va notamment permettre de créer une nouvelle polarité autour d’une place-parvis, d’un centre commercial renouvelé, d’équipement de proximité (école, PMI, maison associative...) et des activités. La Ville de Plaisir, Saint-Quentin-en-Yvelines et le bailleur Les Résidences Yvelines Essonne souhaitent inscrire le projet dans une démarche de labellisation éco-quartier à terme.

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. Les interventions permettront également de mettre en valeur la grande qualité paysagère du quartier, de faciliter les circulations de desserte résidentielle et des véhicules de secours et de service (gestion des déchets), de rationaliser le stationnement et de le répartir au plus près des résidences quand cela est possible, de prévoir des aménagements favorisant la sécurité des espaces publics et de clarifier les usages et la gestion des espaces (public / privé ; commune / bailleur).

De nouveaux usages sont prévus par la création d’aires de jeux et de jardins partagés.

Objectifs :

- Mettre en valeur le caractère paysager du quartier
- Mailler et rendre accessible le quartier
- Apporter une réponse aux difficultés de gestion urbaine
- Reconfigurer et redynamiser le centre commercial
- Clarifier les limites public/privé dans le cadre du projet de résidentialisation porté par le bailleur LRYE
- Créer des liaisons douces



b) Montage opérationnel

L'aménagement des espaces publics s'inscrit dans une opération d'aménagement d'ensemble menée par SQY, qui visera un traitement homogène des espaces publics et résidentialisés à l'échelle du quartier. Ce projet comprend :

- Une opération d'aménagement pour créer les 3 lots de diversification (150 à 200 logements, commerces et tertiaire) au nord du quartier (SQY aménageur) ;
- Des travaux d'aménagement de voirie et d'espaces verts d'intérêt communautaire, menés en maîtrise d'ouvrage directe par SQY ;
- Des travaux d'aménagement de voirie et d'espaces verts d'intérêt communal, menés en maîtrise d'ouvrage directe par SQY, pour les travaux relevant des compétences de la communauté d'agglomération (éclairage public, assainissement) et par transfert de maîtrise d'ouvrage pour les travaux de compétence communale (voirie).

Une seule maîtrise d'œuvre sera missionnée sur l'ensemble des espaces publics.

c) Coût prévisionnel

Coût global (HT)	25 489 899 €
Etudes	
Travaux	14 698 095 € (dépenses travaux)
Honoraires et ingénierie	2 998 411 € (MOE et conduite de projet)
Aléas	2 157 827 (20%)
Acquisitions (yc indemnités de transferts)	4 853 773 €

d) Plan de financement de l'aménagement des espaces publics du Valibout

Montant total de l'opération (HT)	Participation Maître d'ouvrage (SQY)	Participation ANRU	Participation Ville de Plaisir	Recettes foncières	Département Prior'Yvelines
25 489 899 €	6 150 703 24%	1 484 384 € 6%	5 884 360 € 23%	4 690 750 € 18%	7 279 702 € 29%

e) Effet levier de l'aide Prior'Yvelines

Nature des interventions initialement envisagées	Aménagements de voiries et d'espaces publics à l'intérieur des limites du QPV.
Nature des interventions permises par la mobilisation du Prior'Yvelines	<p>Une importante restructuration est rendue possible grâce au soutien départemental au Nord du quartier, selon la notion de quartier vécu, après démolition du centre commercial actuel et du parking silo, car ce secteur hors QPV au sens strict ne dispose d'aucun autre financement que celui du Prior'Yvelines. Le traitement de la totalité du quartier ainsi que de ses franges est ainsi permis.</p> <p>Prior'Yvelines visera la qualité des espaces publics et paysagers dans le sens de l'excellence environnementale (collecte enterrée, désimperméabilisation des sols, gestion vertueuse des eaux pluviales...) et une reconfiguration importante des entrées du quartier.</p> <p>La Ville de Plaisir et Saint Quentin en Yvelines souhaitent s'inscrire dans une démarche d'éco-quartier pour réaliser les interventions nécessaires sur le quartier.</p>

f) Calendrier prévisionnel

2020	S2	Désignation MOE
2021	S1	OS travaux
2026	S2	Fin des travaux

Article IV. Synthèse des engagements et moyens mobilisés par le Conseil Départemental des Yvelines

1. Soutien de l'action départementale au projet de NPNRU

Le coût total du NPNRU du Valibout est estimé à 57,3 M€ HT.

La ventilation par poste de dépenses est la suivante :

Ventilation des dépenses	Montant HT
Démolition de logements sociaux	4 428 218 €
Aménagement d'ensemble	25 489 889 €
Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux	8 401 848 €
Résidentialisation de logements	10 510 562 €
Équipements publics de proximité	7 461 569 €
Immobilier à vocation économique	1 000 000 €
Total	57 292 086 €

Dans le cadre du programme Prior'Yvelines, le Département consacre une enveloppe maximum de 13,5 M€ au projet de rénovation urbaine du quartier du Valibout, soit une contribution à hauteur de 24%.

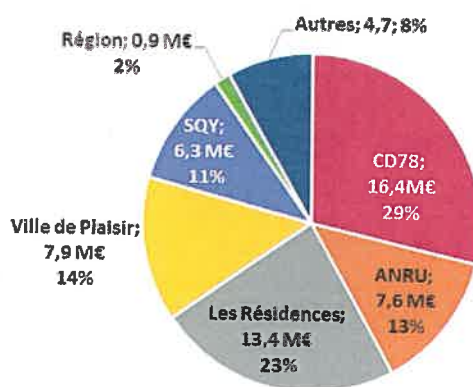
Par ailleurs, outre la mobilisation de Prior'Yvelines, le projet du Valibout bénéficie déjà d'une aide au titre du Plan yvelinois d'amorce à la rénovation urbaine (0,9 M€ - convention SQY adoptée le 18 décembre 2018).

Le Département mobilisera également directement sa maîtrise d'ouvrage par le regroupement au sein du quartier du Valibout d'équipements publics départementaux aujourd'hui situés ailleurs sur la commune (PMI - 1 rue des Frères Lumières & SAS - 1238 av Charles de Gaulle), opération dont le coût est estimé à 2 M€ HT.

Au total, en complément du programme Prior'Yvelines, le Département soutiendra ainsi à hauteur de 16,4 M€ (31%) le projet de rénovation urbaine dont le montant total des interventions est aujourd'hui estimé à 57,3 M€ HT.

Par son soutien majeur à ce projet de rénovation urbaine, le Département garantit un réel effet levier pour la sortie du projet avec un fort niveau d'ambition sur les équipements, l'habitat et les espaces publics.

Plan de financement du NPNRU de Plaisir



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

L'enveloppe mobilisée au titre de Prior' est de 13 521 377 € maximum de subventions, pour un montant total d'opérations de 40 104 461 €.

Opération	Type de dépenses	Maître d'ouvrage bénéficiaire de l'aide	Coût total opérations (HT)	Subvention Prior'	% sur coût de revient total du projet (arrondis)
1 – Résidentialisation de 1021 logements loc. sociaux	Restructuration du parc social	Les Résidences Yvelines Essonne	10 510 562 €	4 189 675 €	40%
2 – Réhabilitation des écoles Brossolette et Casanova	Equipement public	Ville de Plaisir	3 000 000 €	1 500 000 €	50%
3 – Construction d'une maison associative	Equipement public	Ville de Plaisir	1 104 000 €	552 000 €	50%
4 – Aménagement d'ensemble	Espaces publics et voiries	CA SQY	25 489 899 €	7 279 702 €	29%
			40 104 461 €	13 521 377 €	34%

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

Le programme Prior'Yvelines permet la concrétisation du projet de rénovation urbaine attendu de longue date par les habitants. L'ANRU restreignant son intervention à une partie du quartier du Valibout, le soutien financier du Département est essentiel à la réalisation effective du PRU, avec un tiers des investissements totaux (16,4 M€).

Prior'Yvelines permet une intervention sur les équipements notamment en faveur de la réussite éducative (groupes scolaires).

Sans un soutien fort du Prior'Yvelines, la résidentialisation ambitieuse de l'ensemble du patrimoine des RYE était compromise. En effet, seuls 425 logements sur les 1 021 du Valibout ont été intégrés à l'assiette de financement ANRU (sans tenir compte de la réalité du quartier vécu). Afin de traiter le patrimoine dans son intégralité, le bailleur a sollicité une aide complémentaire, en accompagnement d'un renforcement de ses investissements (gestion du stationnement, traitement des eaux de pluie, collecte enterrée).

Le financement a minima des espaces publics et des voiries par l'ANRU a conduit à un besoin d'engagement plus fort du Département, notamment pour réaliser les aménagements au nord du quartier. Afin de minimiser les coûts de l'opération d'aménagement, SQY et la Ville ont acté le principe d'une maîtrise d'ouvrage unique de la Communauté d'agglomération. Le projet d'aménagement est plus large que le périmètre du QPV et doit permettre, par le traitement des franges du quartier, d'améliorer l'image de celui-ci et de réduire l'effet d'enclavement.

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 du Valibout ;
- poursuivre les orientations stratégiques présentées dans la candidature, validées par le Comité de pilotage Prior'Yvelines et figurant à l'article II de 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 à 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 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.

3. Engagements de SQY

Dans le cadre de cette convention, la Communauté d'agglomération SQY, en complément de ses engagements comme maître d'ouvrage, est le pilote du projet de rénovation urbaine du Valibout. A ce titre, elle s'engage plus spécifiquement à :

- associer le Département à toutes les étapes importantes du projet de rénovation urbaine et à le tenir régulièrement informé de ses avancées ;
- accompagner l'ensemble des maîtres d'ouvrage dans l'atteinte des objectifs quantitatifs et qualitatifs de la présente convention ;
- jouer un rôle de facilitateur des projets en favorisant l'articulation des interventions communautaires.

Fait à Versailles ; le

17 DEC. 2020

**Conseil départemental
des Yvelines**



Pierre BÉDIER

Président

La Conseillère départementale
MARCELLE GAROUES
dûment habilitée par arrêté n° 2020-376
du 25 septembre 2020

Communauté d'agglomération

Saint Quentin en Yvelines



Jean-Michel FOURGOUS

Président



Commune de Plaisir



Josephine KOLLMANNSBERGER

Maire

Les Résidences Yvelines Essonne

Amaud LEGROS

Président du Directoire

Les Résidences Yvelines Essonne
145/147 rue Yves Le Coz - RP 1124
78011 Versailles Cedex
Tél. : 01 30 84 23 00
Fax : 01 39 02 29 55

Annexe 1 – Maquette financière de la convention PRIOR

Désignation de l'opération	Type de dépenses	Maître d'ouvrage destinataire de l'aide	Coût total Projets HT	subvention Prior'Yvelines	% sur coût de revient total du projet	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
1 – Résidentialisation de 1021 logements loc. sociaux	Restructuration du parc social	Les Résidences Yvelines Essonne	10 510 562 €	4 189 675 €	39,9%			2 094 838 €		1 047 419 €	1 047 419 €	
2 – Réhabilitation des écoles Brossolette et Casanova	Equipement public	Ville de Plaisir	3 000 000 €	1 500 000 €	50,0%				750 000 €	375 000 €	375 000 €	
3 – Construction d'une maison associative	Equipement public	Ville de Plaisir	1 104 000 €	552 000 €	50,0%			276 000 €	138 000 €	138 000 €		
4 – Aménagement d'ensemble	Espaces publics et voiries	CA SQY	25 489 899 €	7 279 702 €	28,6%		3 639 851 €			1 819 926 €		1 819 926 €
TOTAL PRIOR RENOVATION URBAINE			40 104 461 €	13 521 377 €	33,7%	0 €	3 639 851 €	2 370 838 €	888 000 €	3 380 344 €	1 422 419 €	1 819 926 €

Annexe 2 – Règlement d'intervention Prior'Yvelines en vigueur à date de signature de la présente convention



Yvelines
Le Département

PRIOR'YVELINES

Programme de **R**elance et d'**I**ntervention
pour l'**O**ffre **R**ésidentielle des **Yvelines**

RÈGLEMENT

Préambule

Le Département des Yvelines a voté une nouvelle politique du logement en juin 2015, dont le programme Prior'Yvelines constitue l'un des outils-phares. C'est un outil emblématique du renouveau partenarial que le Département souhaite insuffler auprès des collectivités territoriales yvelinoises, en privilégiant une approche collaborative et conçue pour s'adapter aux situations, dans un cadre négocié plutôt que réglementé.

Ce mode de fonctionnement se substitue à l'ancienne logique de dispositifs de subventions, dans l'objectif de favoriser la co-construction des grands projets qui structureront les Yvelines de demain.

En outre, l'intervention du Département en matière de logement met dorénavant l'accent sur les territoires stratégiques aux marchés peu dynamiques pour créer les conditions de sortie des projets. Enfin, autre jalon de la nouvelle politique, l'appui départemental est déterminé, non pas à partir d'une mécanique de calcul forfaitaire, mais au cas par cas, après analyse des besoins identifiés et en fonction de l'ambition et de la qualité de la réponse apportée.

Table des matières

Article I. Présentation et principes généraux de Prior'Yvelines.....	28
I.1 Définition de Prior'Yvelines.....	28
I.2 Durée de Prior'Yvelines.....	29
I.3 Territoires éligibles à Prior'Yvelines.....	29
Article II. L'intervention départementale au titre de Prior'Yvelines.....	30
II.1 Un développement résidentiel diversifié et de qualité.....	30
II.2 Les projets de rénovation urbaine (PRU).....	31
Article III. Mise en œuvre de Prior'Yvelines.....	34
III.1 L'appel à projets.....	34
III.2 L'analyse pré-opérationnelle des projets.....	34
III.3 Arbitrage de l'intervention départementale par le Comité Prior'Yvelines.....	35
III.4 La convention Prior'Yvelines.....	36
III.5 Calcul et modalités de versement de l'intervention Prior'Yvelines.....	37
III.6 Suivi du programme Prior'Yvelines et des conventions établies avec les collectivités.....	40
ANNEXE 1 : liste des collectivités « caractère bâtisseur ».....	41
ANNEXE 2 : liste des quartiers politique de la ville.....	42
ANNEXE 3 - Taux de construction minimal attendu dans les communes urbaines sur 5 ans.....	44
ANNEXE 4 : Dossier « type » de candidature à l'appel à projet Prior'Yvelines.....	48

Article I. Présentation et principes généraux de Prior'Yvelines

I.1 Définition de Prior'Yvelines

Le Programme de Relance et d'Intervention pour l'Offre Résidentielle – Prior'Yvelines - est une politique départementale exceptionnelle d'appui opérationnel aux collectivités qui projettent sur leur territoire, sur une durée de 5 ans :

- la réalisation d'un développement résidentiel ambitieux, diversifié et qualitatif,
- l'engagement d'un projet de rénovation urbaine le cas échéant.

Il s'agit pour le Département d'agir concrètement en faveur de la construction neuve et de soutenir en priorité des projets participant à un développement résidentiel diversifié, et concentré sur les territoires à potentiel urbain comme les cœurs d'agglomération, les quartiers de gare, de grandes infrastructures de transport ou en renouvellement urbain.

Par cet outil, le Département intervient également aux côtés des collectivités pour accompagner les projets de restructuration urbaine et sociale des quartiers en difficulté.

Le Département propose ainsi aux collectivités, d'une part, une offre d'ingénierie qui sécurise le passage à l'opérationnel des programmes de logements et des opérations d'aménagement, et d'autre part un partenariat financier autour des opérations de développement résidentiel, des projets de rénovation urbaine et des opérations en accession sociale à la propriété, portés par les collectivités.

Prior'Yvelines est un programme qui se décline en 3 étapes :

1. **Un appel à projets**, en direction des collectivités, vise à sélectionner les projets de développement résidentiel et de rénovation urbaine le cas échéant, répondant aux objectifs de la politique d'aménagement du territoire du Département et aux enjeux locaux de développement.
2. Pour les lauréats de l'appel à projets, **une analyse pré-opérationnelle du projet de la collectivité** est engagée par le Département en vue de qualifier au plus juste le concours financier du Département au programme de développement résidentiel et de rénovation urbaine.
3. La signature d'une **convention avec le Département** qui indique :
 - la stratégie et les orientations de développement résidentiel et/ou de rénovation urbaine de la collectivité,
 - l'engagement de construction à 5 ans de la collectivité, soit l'objectif chiffré de logements autorisés sur la période (permis de construire accordés),
 - le programme et le bilan financier prévisionnel des principales opérations de logements et d'aménagement concourant à l'objectif global,
 - les moyens déployés par la collectivité pour garantir le pilotage de ces opérations, et en assurer leur opérationnalité sur la période,
 - l'enveloppe prévisionnelle engagée par le Département pour concourir à l'équilibre des opérations de logements ou d'aménagement, pour des raisons de diversification de l'offre de logements, de programmes de rénovation urbaine et de promotion de l'innovation et de qualité.

Les opérations relatives au développement résidentiel et celles relatives à la rénovation urbaine font l'objet de conventions distinctes

1.2 Durée de Prior'Yvelines

Prior'Yvelines est un programme qui se déroule sur la période **2015-2024**.

L'appel à projets est ouvert pour 12 mois à compter du 1^{er} juillet 2015. Pour les communes inscrites dans la nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville et pour celles inscrites en quartier de veille active, l'appel à projets est ouvert jusqu'au 31 décembre 2018.

La durée d'une convention Prior'Yvelines est de **cinq années civiles**.

Une convention Prior'Yvelines est établie, **au plus tôt, à partir du 1^{er} janvier de l'année de dépôt de la candidature auprès du Conseil départemental des Yvelines et au plus tard, à partir du 1^{er} janvier de l'année de signature de la convention.**

1.3 Territoires éligibles à Prior'Yvelines

Prior'Yvelines s'adresse d'une part, **aux collectivités urbaines¹ bâtitrices engagées depuis 2006 dans une dynamique de construction.**

L'indice de dynamique de construction annuelle constitue l'étalon de mesure du caractère bâtisseur de la collectivité. Il est défini par le ratio du total de logements achevés entre 2006 et 2012 et de logements autorisés en 2012 et 2013, sur le parc de logements en 2010 de la collectivité.

Sont ainsi éligibles:

- les communes urbaines de plus de 10 000 habitants dont l'indice de dynamique de construction annuelle est supérieur à 1 ; (Cf. Annexe 1)
- les communes urbaines de moins de 10 000 habitants dont l'indice est supérieur à 1,5 ; (Cf. Annexe 1)
- les EPCI dotées de la compétence « droit des sols » dont l'indice de dynamique de construction annuelle est supérieur à 1 ;

Prior'Yvelines est d'autre part, ouvert

- **aux Communes comprenant un quartier inscrit en quartier prioritaire « politique de la ville » (QPV) ou un quartier en veille active ;**
- **aux Communes accueillant une future gare du Grand Paris, dont celles du prolongement du RER EOLE ;**
- **aux EPCI dotées de la compétence « politique de ville », uniquement sur le volet Rénovation urbaine du programme.**

Enfin, toute commune urbaine présentant un projet de développement résidentiel ambitieux, opérationnel à horizon 2020, et répondant aux objectifs de Prior'Yvelines, peut, à titre exceptionnel, être éligible à Prior'Yvelines.

¹ Inscrites dans la zone à dominante urbaine approuvée par le Conseil général du 27 juin 2003

Article II. L'intervention départementale au titre de Prior'Yvelines

L'intervention départementale au titre de Prior'Yvelines se décline sur deux champs avec des modalités différentes selon qu'il s'agisse du **développement résidentiel ou de la rénovation urbaine**.

II.1 Un développement résidentiel diversifié et de qualité

Le Département est partenaire des collectivités qui concourent à la poursuite de la relance de la construction neuve départementale et à la diversification de l'offre résidentielle.

Le projet de développement résidentiel repose sur les critères suivants :

- **un volume de construction sur 5 ans équivalent à un taux annuel moyen au moins égal à 1% du parc existant** (Base Insee, 2012, Cf. Annexe 3). Il est estimé sur la base des permis de construire projetés (hors diffus), et qui devront être accordés, sur les cinq années de la convention Prior'Yvelines².
- **une stratégie de développement et des orientations** répondant aux enjeux des dynamiques résidentielles locales et aux problématiques spécifiques du territoire (publics ciblés, diversification de l'offre, etc.).
- **des opérations :**
 - ⇒ **de construction neuve de logements familiaux diversifiés³** (hors résidences) dont **le permis de construire est accordé entre le 1^{er} janvier de l'année de démarrage de la convention (année de dépôt de la candidature) et le 31 décembre de l'année de clôture de la convention**⁴. Outre le logement locatif social, les opérations **d'accession sociale à la propriété et de logement locatif intermédiaire**, notamment à destination des salariés travaillant sur le territoire, sont privilégiées.
 - ⇒ **localisées dans les secteurs urbains stratégiques** : quartiers de gares et de centre-ville (isochrone de 15 minutes à pied), territoires concernés par les OIN, quartiers en renouvellement urbain,
 - ⇒ **présentant un effort de densité** au regard du contexte dans lequel elles s'inscrivent, en particulier pour celles réalisées aux abords des futures gares du Grand Paris/Eole,
 - ⇒ **avec une programmation diversifiée** en application de la stratégie de développement résidentiel,
 - ⇒ **remplissant des critères de qualité** : haute qualité environnementale, performance énergétique, techniques et matériaux de construction innovants et durables, réflexion sur l'insertion urbaine, paysagère et architecturale, diversité des typologies de logements (collectifs, individuels, mixtes, intermédiaires), confort d'usage (parties communes, pièce supplémentaire, adaptabilité des espaces intérieurs, espaces extérieurs privés), etc.

Pour une opération d'ensemble⁵, dont l'équilibre économique et financier nécessite un financement public, après analyse de l'ensemble des autres leviers possibles, Prior'Yvelines apporte une participation au bilan financier.

² Ce critère ne s'applique pas aux communes inscrites en politique de la ville. S'agissant des EPCI, ce critère n'est calculé que sur les communes hors politique de la ville.

³ Diversité de statuts d'occupation et de conditions d'accès.

⁴ Les opérations autorisées antérieurement, sont prises en compte lorsqu'elles ne sont pas encore commencées au 1^{er} janvier de l'année de signature de la convention, pour des raisons exceptionnelles de recours contentieux ou de difficultés de commercialisation.

⁵ Opération de plus d'un lot dont le bilan financier comprend l'acquisition et la viabilisation du foncier, la vente de charges foncières ou de logements, et le cas échéant, la réalisation des équipements et espaces publics.

Pour une opération isolée, soit d'un seul lot de construction de logements, Prior'Yvelines intervient pour la réalisation de logements locatifs sociaux, et dans une moindre mesure, de logements locatifs intermédiaires. Prior'Yvelines concourt par ailleurs au financement des nouveaux besoins d'équipements publics (scolaire, périscolaire et petite enfance) et d'aménagement des espaces publics (aménagement de surface de voirie hors réseaux, parking, liaison douce, espaces verts), induits par ces opérations.

Les opérations d'accession sociale à la propriété sont particulièrement accompagnées par le Département. Il s'agit d'opérations portées par la collectivité destinées aux primo-accédants, comportant a minima des clauses anti-spéculatives, des plafonds de prix de sortie d'au moins 20% sous la valeur moyenne du marché local, et des plafonds de revenus. Dans ce cadre, le produit « Prêt social location accession » (PSLA) est privilégié par le Département.

Pour développer ce segment en direction des salariés du territoire, le Département propose un partenariat avec la collectivité et une ou plusieurs entreprises locales. Ainsi, le Département et la collectivité approchent les entreprises et les accompagnent dans la définition des besoins en logements de leurs salariés. La collectivité identifie le foncier susceptible d'assoir l'opération, en s'appuyant le cas échéant sur l'Etablissement Public Foncier, via la mise en place d'une convention d'action foncière.

Ce partenariat se traduit par la signature d'une convention particulière à la convention Prior'Yvelines précisant les engagements de chacun :

- pour la collectivité : une participation financière à l'équilibre d'opération et/ou une participation à la maîtrise foncière du terrain accueillant l'opération de logements en accession sociale à la propriété, l'objectif étant d'assurer un prix de sortie des logements attractif pour les salariés.
- pour l'entreprise : l'attribution de prêts à taux bonifiés à ses salariés pour l'acquisition d'un logement⁶,
- pour le Conseil départemental : une participation Prior'Yvelines à l'équilibre de l'opération, conditionnée à la participation de la collectivité.

Une opération PSLA peut être soutenue par Prior'Yvelines, sans partenariat d'entreprise.

II.2 Les projets de rénovation urbaine (PRU)

Le Département propose un soutien aux collectivités qui portent un projet de rénovation urbaine concourant à leur développement résidentiel.

Le Département s'engage notamment aux côtés des collectivités inscrites dans le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain conduit par l'ANRU. Au terme d'une sélection, il 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.

Les projets de rénovation urbaine s'apparentant à des projets de développement résidentiel (démolition-reconstruction conséquente, opération d'ensemble, etc.) sont traités dans le cadre de l'intervention au titre du développement résidentiel.

Ainsi, pour recevoir ce soutien, le projet de rénovation urbaine développe :

- **Une approche intégrée à l'échelle de la commune** reliant le PRU et l'ensemble des dynamiques de développement résidentiel du territoire,
- **des réponses opérationnelles aux enjeux identifiés dans le contrat de ville** de la communauté d'agglomération,
- **des objectifs de désenclavement, d'amélioration du cadre de vie et de mixité fonctionnelle du quartier,**

⁶ Le décret du 9 mai 2012 (N°2012-721) leur permet d'assumer directement des actions en faveur du logement de leurs salariés, notamment sous la forme de prêts à taux réduit accordés aux salariés pour l'achat ou la construction de leur résidence principale. Les caractéristiques financières de ces prêts sont définies réglementairement (montant, durée et taux) par l'article R.313-7, 1° du CCH.

- **une politique de maîtrise du peuplement** et de suivi régulier des attributions des contingents (conférence intercommunale de l'habitat, etc.),
- **une approche proposant aux habitants des parcours résidentiels ouverts**⁷,
- **des opérations d'aménagement** :
 - situées en périmètres de quartiers prioritaires de la politique de la ville et quartiers de veille (Cf. Annexe 2) ou à proximité selon la notion de quartier vécu, dès lors qu'elles sont réalisées au bénéfice des habitants des quartiers prioritaires,
 - de restructuration conséquente des espaces publics, de rénovation emblématique des équipements publics, de revitalisation des centralités, de traitement des espaces de franges,
 - de restructuration de locaux permettant l'accueil de commerces en pied d'immeuble,
 - d'installation d'équipements ou de locaux destinés à l'activité, aux demandeurs d'emploi ou favorisant l'insertion,
 - de création d'équipements de proximité destinés à la pratique du sport, ou au développement culturel.
- **des opérations de logements, situés exclusivement en périmètre QPV et quartiers de veille, répondant aux enjeux de diversification de l'offre et de parcours résidentiels.**

Cadre d'intervention

L'aide Prior'Yvelines porte sur les opérations qui contribuent à renouveler l'attractivité du quartier et à sa bonne insertion au sein de la ville. Elle concerne :

- La création ou l'aménagement d'un maillage viaire contribuant à :
 - relier le quartier au reste de la ville,
 - hiérarchiser les voies et réorganiser le plan de circulation du quartier pour conforter la sécurité du quartier
 - désenclaver les différents îlots en favorisant les circulations internes,
 - créer de nouvelles assiettes foncières.
- La création ou la requalification d'espaces publics dans l'objectif :
 - de créer de nouvelles centralités (place, parc, square...),
 - de proposer de nouveaux usages (jardins partagés, aires de jeux, ...),
 - de réorganiser le stationnement (création de places de parking publiques...), distinguer clairement les espaces (publics/privés) et améliorer la qualité de l'espace urbain (agrément paysagers, matériaux, mobilier urbain...).
- La construction ou l'aménagement d'équipements publics de type école, petite enfance, périscolaire, économique, social, culturel ou sportif dans l'objectif :
 - de combler une offre manquante,
 - de favoriser l'accueil de différentes populations provenant du quartier et du reste de la ville,
 - d'améliorer l'accessibilité, le fonctionnement et l'accueil des équipements existants,
 - de mutualiser les usages et de diversifier les fonctions au sein d'un même équipement.

⁷ S'appuyant sur les travaux du conseil citoyen pour les projets NPNRU

Une attention particulière est portée sur la cohérence de la programmation des équipements à l'échelle intercommunale.

Prior'Yvelines apporte par ailleurs un soutien spécifique aux interventions sur le parc de logements sociaux lorsque le projet proposé par la collectivité en association avec le bailleur présente :

- Une approche innovante à même de traiter aux mieux les problématiques du quartier, et notamment accroître son attractivité,
- Une réponse spécifique aux besoins de parcours résidentiels des habitants du quartier, dans une volonté de mixité sociale et intergénérationnelle,
- Des propositions relatives à la transformation d'usage et la mutualisation possible de locaux communs résidentiels / cellules commerciales vacantes au sein de ces bâtiments.

Ces projets pourront être proposés soit pour des constructions neuves, soit pour des opérations de restructuration lourde du patrimoine existant.

La collectivité, dès son intention de candidature à l'appel à projet Prior'Yvelines, associe le Département à toutes les phases du Projet de rénovation urbaine, de sa préfiguration à sa mise en œuvre opérationnelle.

Ainsi, durant la convention, le Département constitue le partenaire-clé de la collectivité dans la mise en œuvre de son projet.

Article III. Mise en œuvre de Prior'Yvelines

III.1 L'appel à projets

Un appel à projets est organisé invitant les collectivités éligibles à présenter un dossier de candidature au programme Prior'Yvelines.

L'appel à projets propose aux collectivités éligibles à Prior'Yvelines de formaliser leurs projets de développement résidentiel à 5 ans, dans l'objectif de sélectionner ceux se situant dans une dynamique d'accroissement de l'offre de logements, privilégiant une urbanisation autour des gares et des centres villes, en renouvellement urbain, et une diversification de l'offre, dans le cadre d'une production urbaine et architecturale qualitative.

Les collectivités éligibles déclarent leur candidature auprès des services du Département.

Cette déclaration comprend un courrier du Maire ou de Président de l'EPCI décrivant les motivations générales de la collectivité à intégrer le programme Prior'Yvelines. Elle est accompagnée d'une délibération du Conseil municipal ou du Conseil communautaire l'autorisant à candidater.

Dans les 15 jours suivant la réception de la déclaration de candidature, le Département remet un dossier de réponse à la collectivité.

Le dossier de candidature comprend trois parties à compléter (Cf. annexe 4):

- présentation des caractéristiques générales de la collectivité (pré-rempli par le Département) ;
- description des orientations stratégiques du projet de développement résidentiel, comprenant la programmation générale définie par la collectivité, les moyens mis en place permettant sa mise en œuvre et d'en garantir sa qualité ;
- exposé synthétique des opérations de plus de 30 logements formant le projet de développement résidentiel.

Un volet spécifique est consacré à la présentation du projet de rénovation urbaine. Il est réservé aux collectivités dont certains quartiers sont inscrits en « politique de la ville ».

Les candidatures sont analysées au regard des critères d'intervention de Prior'Yvelines exposés à l'article II, ainsi que sur le besoin de la collectivité en matière d'accompagnement financier de son projet de développement résidentiel et de rénovation urbaine.

A la remise du dossier de réponse, la collectivité dispose de 4 mois pour le compléter et le retourner au Département. Elle peut solliciter ses services en vue d'obtenir des informations et des précisions complémentaires.

Dans un délai de 3 mois suivant la réception du dossier de candidature réputé complet par le Département, un comité de pilotage examine et sélectionne les collectivités lauréates de l'appel à projets.

Ce comité est composé du Président du Conseil départemental, de conseillers départementaux dont ceux délégués au logement et à la politique de la ville, des services du Département, et le cas échéant de partenaires du développement territorial.

Des auditions peuvent être organisées afin de mieux apprécier les éléments de la candidature.

III.2 L'analyse pré-opérationnelle des projets

Pour les collectivités lauréates de l'appel à projets, le Département effectue une analyse pré-opérationnelle qui consiste à identifier les potentiels besoins d'intervention départementale.

S'agissant du développement résidentiel, l'analyse consiste à évaluer la faisabilité économique, opération par opération, ainsi que leur mode opératoire afin d'identifier leurs conditions d'équilibre et leur caractère opérationnel à 5 ans.

L'expertise menée sur l'ensemble des opérations fait l'objet d'une synthèse des équilibres financiers du projet de développement résidentiel. Cette synthèse conclut le cas échéant sur un état des besoins d'intervention de Prior'Yvelines.

S'agissant de la rénovation urbaine, le Département propose une négociation avec les collectivités pour déterminer les opérations du projet lauréat qui feront l'objet d'une intervention départementale.

Les éléments remis (descriptif, plan de financement et planning prévisionnel) par la collectivité relatifs à ces opérations sont analysés dans l'objectif de proposer un niveau de participation qui sera soumis à l'arbitrage du Département. Ces propositions mettent en évidence le double effet levier recherché (qualité et équilibre économique).

Au préalable de cette négociation, les modalités d'association du Département pour l'élaboration du projet de rénovation urbaine sont clairement établies avec la collectivité et l'ensemble des partenaires du projet.

III.3 Arbitrage de l'intervention départementale par le Comité Prior'Yvelines

L'intervention Prior'Yvelines est définie à partir des enseignements de l'analyse pré-opérationnelle des projets.

Elle est arbitrée par ailleurs au regard :

- du niveau de qualité des projets présentés par la collectivité,
- des participations antérieures du Département au titre de l'équipement local, du développement résidentiel et de la rénovation urbaine,
- de la capacité de la collectivité à mobiliser d'autres subventions publiques pour rendre opérationnel son projet de développement résidentiel et de rénovation urbaine.

L'intervention Prior'Yvelines peut être sollicitée selon deux finalités :

- **Equilibrer une opération pour des considérations techniques ou de marché immobilier. Le Département intervient comme facilitateur des projets de façon à garantir le passage à l'opérationnel d'un projet bloqué pour des contraintes économiques liées à :**
 - o Des contraintes techniques : dépollution, démolition, terrain complexe, fondations spécifiques, protection de l'environnement ou du patrimoine, etc.,
 - o Un surcoût foncier qui ne peut être équilibré, malgré les tentatives d'optimisation tant sur la programmation que sur le mode opératoire, effectuées à l'occasion de l'analyse pré-opérationnelle.
- **Prendre en charge un surcoût lié à une programmation spécifique et/ou de qualité.** Le Département intervient pour soutenir les projets ambitieux, complexes ou innovants. Dans ce cadre, il prend en charge le surcoût d'une opération de qualité et/ou comprenant les caractéristiques suivantes :
 - o Opération de plus de 100 logements diversifiés, réalisée en renouvellement urbain
 - o Programmation mixte de logements (diversité des formes urbaines et architecturales, de statuts d'occupation),
 - o Opération de logements avec un prix de sortie maîtrisé (logements en accession sociale à la propriété, logements locatifs intermédiaires),
 - o Qualité de construction, optimisation des ressources énergétiques, etc.,
 - o Opération de rénovation urbaine nécessitant un investissement public conséquent, notamment en matière d'aménagement des espaces et équipements publics (désenclavement du quartier, diversification de l'offre, amélioration du cadre de vie, etc.).

Le niveau d'intervention Prior'Yvelines est modulé en fonction du besoin identifié par l'analyse pré-opérationnelle et du contexte immobilier local.

S'agissant de la rénovation urbaine, l'intervention départementale est fonction de l'ampleur du projet. En conséquence, le Département intervient dans les territoires en déficit d'attractivité développant un projet de restructuration de quartier d'habitat social et prioritairement dans les PRU d'intérêt national et régional.

Le comité de pilotage arbitre le montant prévisionnel de l'intervention Prior'Yvelines au bénéfice du projet de la collectivité. Cette intervention est déclinée par poste et par bénéficiaire.

III.4 La convention Prior'Yvelines

Une convention formalise le partenariat entre le Département et la collectivité.

Elle fixe :

- les objectifs quantitatifs en matière de production de logements sur le temps de la convention,
- les objectifs qualitatifs du projet développement résidentiel ou de rénovation urbaine de la collectivité (projet urbain, programmation logements, programmation d'équipements, ...),
- les moyens engagés par la collectivité pour y parvenir,
- le niveau d'intervention du Département au titre du programme Prior'Yvelines,
- le cadre de travail partenarial autour des projets.

La convention comporte ainsi :

- une présentation succincte de la stratégie résidentielle ou de rénovation urbaine présentée par la collectivité dans sa candidature,
- le détail des opérations de logements à sortir dans les 5 années de la convention (PC autorisés) justifiant du volontarisme de la collectivité et de sa capacité à atteindre le seuil de construction Prior' s'agissant des conventions relatives au développement résidentiel
- un exposé des opérations programmées dans les 5 ans de la convention relative à la rénovation urbaine
- une présentation détaillée (projet urbain, programmation, montage, bilan financier) des opérations directement financées par le Département ou dont les équipements publics et/ou espaces publics seraient financés par le Département,
- un exposé de l'ensemble des moyens qui seront déployés par la collectivité pour rendre opérationnel son projet de développement résidentiel ou de rénovation urbaine (outils réglementaires, outils fonciers, outils financiers, ...),
- un exposé des financements octroyés par le Département pour appuyer ce projet (montant, objet, justifications apportées par l'analyse pré-opérationnelle),
- un exposé des modalités d'animation et d'évaluation de la convention,
- un exposé des modalités de versement de la subvention,

Une convention établie entre le Département et une commune fait l'objet d'une signature avec l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) ou tout autre maître d'ouvrage bénéficiaire d'une aide Prior'Yvelines.

Le projet de convention est adopté par l'Assemblée délibérante des collectivités concernées (commune(s) / EPCI) préalablement au vote par le Conseil départemental.

Dans le cadre des candidatures présentées par les EPCI, pouvant porter sur tout ou partie de leur territoire, la convention Prior'Yvelines est déclinée en :

- **une convention-cadre** qui comporte :
 - o une présentation succincte de la stratégie résidentielle et de rénovation urbaine présentée par la collectivité dans sa candidature,
 - o les objectifs partagés par le Département et l'EPCI en matière de développement résidentiel (quantitatifs et qualitatifs) et de rénovation urbaine sur la base desquels seront ensuite conjointement travaillés les projets financés par le Département dans le cadre du programme Prior'Yvelines,

- la liste des projets inscrits au programme Prior',
 - l'engagement d'un travail partenarial autour des projets financés dans le cadre du programme Prior,
 - les moyens déployés par l'EPCI pour rendre opérationnels ces projets,
 - l'engagement du Département à financer ces projets si le besoin d'intervention départemental est confirmé par l'analyse pré-opérationnelle.
- **des conventions particulières**, établies après la réalisation d'une analyse pré-opérationnelle (étape 2 précisée à l'Article 1, section I.1) qui comporteront :
- une présentation détaillée (projet urbain, programmation, montage, bilan financier) des opérations directement financées par le Département ou dont les équipements publics et/ou espaces publics induits seraient financés par le Département,
 - un exposé de l'ensemble des moyens qui seront déployés par les Collectivités (EPCI et Commune) pour rendre opérationnel le projet (outils réglementaires, outils fonciers, outils financiers, ...),
 - un exposé des financements octroyés par le Département (montant, objet, justifications),
 - un exposé des modalités d'animation et d'évaluation de la convention,
 - un exposé des modalités de versement de la subvention,

La convention-cadre est établie entre l'EPCI et le Département. Chaque convention particulière est établie entre l'EPCI, la Commune et le Département. De plus, l'ensemble des maîtres d'ouvrage désignés pour recevoir une aide Prior' sont signataires de la convention.

Le projet de convention est adopté par l'Assemblée délibérante des collectivités concernées (commune(s) / EPCI) préalablement au vote par le Conseil départemental.

III.5 Calcul et modalités de versement de l'intervention Prior'Yvelines

Le montant prévisionnel global de l'intervention Prior'Yvelines est défini par l'agrégation des aides attribuées par le Comité de pilotage. Il distingue l'aide au titre du développement résidentiel de l'aide à la rénovation urbaine.

La participation Prior'Yvelines est allouée aux maîtres d'ouvrage des opérations financées (logements, équipements scolaires/périscolaires/petite enfance, espaces publics, voiries).

Les opérations de logements, les travaux d'aménagement d'espaces publics ou d'équipements publics doivent impérativement être engagés (permis de construire délivré, ordre de service notifié) durant la période de la convention.

Les bénéficiaires des subventions départementales au titre du programme Prior'Yvelines s'engagent à demander au Département des panneaux d'information sur sa participation, au moins quatre semaines avant l'ouverture des chantiers des opérations financées.

S'agissant de l'intervention sur la rénovation urbaine :

Le versement se fait opération par opération :

- ▶ Pour chaque opération, un premier acompte de 50% maximum du montant prévisionnel peut être versé quand le maître d'ouvrage justifie du démarrage de travaux équivalent à 50% du montant total, sur présentation des ordres de services, ou des factures.
- ▶ Un second acompte de 25% peut être versé quand le maître d'ouvrage justifie de l'atteinte de 75% maximum des dépenses, sur présentation d'un récapitulatif des factures réglées.
- ▶ Le solde de 25 % est versé à l'achèvement des travaux, sur présentation de la Déclaration attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT), et d'un récapitulatif des factures réglées auprès des entreprises, bureaux d'études, maîtres d'œuvre.

S'agissant de l'intervention sur le développement résidentiel, les versements sont réalisés selon les modalités suivantes :

Objet du financement	Modalités de financement
Opérations de logements isolées	<p>Versement effectué en deux tranches, sur demande écrite du bénéficiaire :</p> <p>Premier acompte de 50% du montant prévisionnel quand le maître d'ouvrage atteste de l'atteinte de 50% des dépenses, sur présentation des ordres de services et d'un récapitulatif des factures réglées.</p> <p>Solde versé à l'achèvement des travaux, sur présentation de la Déclaration attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT), d'un récapitulatif des factures réglées auprès des entreprises, bureaux d'études, maîtres d'œuvre, ou de l'acte définitif d'acquisition en VEFA, et du plan de financement définitif.</p>
Opération d'aménagement d'ensemble	<p>Versement effectué en plusieurs acomptes (préalablement définis dans la convention), sur demande écrite du bénéficiaire justifiant de l'engagement des dépenses prévues au bilan d'aménagement.</p> <p>Avant clôture de la convention, les acomptes versés ne peuvent excéder 75% de la participation totale du Département à l'opération.</p> <p>Le solde est versé à la clôture de la convention à condition que l'ensemble des logements prévus pour cette opération sur la période de la convention aient bien été autorisés. En cas d'atteinte partielle de cet objectif, le montant de la participation départementale est revu à la baisse, au prorata du volume de logements autorisés. L'aide Prior ne peut toutefois être diminué de plus de 25%.</p>
Equipements et espaces publics	<p>Versement effectué en deux tranches, sur demande écrite du bénéficiaire :</p> <p>Premier acompte de 50% du montant prévisionnel versé lorsque le maître d'ouvrage atteste de l'atteinte de 50% des dépenses, sur présentation des ordres de services et d'un récapitulatif des factures réglées.</p> <p>Solde versé, à la clôture de la convention et à l'achèvement des travaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▸ sur présentation des justificatifs d'achèvement (DAACT, récapitulatif des factures réglées auprès des entreprises, bureaux d'études, maîtres d'œuvre) ▸ à condition que l'objectif global de construction de logements inscrit à la convention ait été atteint. En cas d'atteinte partielle de cet objectif, le montant de la participation départementale est revu à la baisse, au prorata du volume de logements autorisés. L'aide Prior ne peut toutefois être diminué de plus de 25%.
Cas particulier	<p>Les maîtres d'ouvrage intervenant sur une commune comprenant un quartier inscrit dans la géographie prioritaire de la politique de la ville ou en veille active ne sont pas soumis aux règles conditionnant le versement du solde de l'aide à l'atteinte des objectifs de construction.</p> <p>Pour ces communes, les soldes des participations départementales aux opérations d'aménagement d'ensemble et aux équipements sont versés à l'achèvement des travaux sur présentation des justificatifs afférant.</p>

III.6 Suivi du programme Prior'Yvelines et des conventions établies avec les collectivités

Le programme Prior'Yvelines fait l'objet d'un compte-rendu annuel qui rassemblent les décisions du Comité de pilotage relatives à la sélection des projets lauréats, aux projets non retenus, à l'arbitrage de l'intervention Prior'Yvelines. Sont également inclus la liste des conventions approuvées et un état d'avancement des opérations les plus emblématiques.

S'agissant du suivi de chaque convention établie avec les collectivités, le Département est associé à chaque étape importante et structurante d'élaboration et de suivi des projets du développement résidentiel : lancement et rendu des études de programmation, comité technique et de pilotage des opérations, etc.

Le Département participe aux choix programmatiques et financiers des opérations de Prior'Yvelines.

Par ailleurs un point d'avancement de la convention Prior'Yvelines est fait au moins une fois par semestre entre les parties : suivi des termes de la convention, point sur les avancées et difficultés rencontrées, adaptation du projet et de la convention le cas échéant.

Pour ce faire, des « fiches-opérations » sont créées et mises à jour à chaque avancée du projet.

Quand, en cours de convention, la programmation d'une ou de plusieurs opérations Prior'Yvelines est revue de manière significative, la collectivité en informe le Département pour convenir éventuellement d'une révision de l'intervention Prior'Yvelines. Le Département peut proposer dans ce cas un avenant à la convention Prior'Yvelines.

Sur la base d'une nouvelle évaluation des besoins, d'une mise à jour de l'analyse pré-opérationnelle et d'une validation par le comité de pilotage, l'avenant formalise les changements apportés au projet initial de développement résidentiel et un réajustement de l'annexe financière.

Toutefois, l'avenant ne peut aboutir à une intervention supérieure à celle engagée initialement dans la convention.

Si la programmation initiale formalisée dans la convention Prior'Yvelines n'a pas été respectée, et en l'absence d'avenant établi entre le Département et la collectivité, le Département se réserve le droit d'annuler sa participation au titre de Prior'Yvelines.

La phase de clôture de la convention est engagée à l'issue des 5 années d'exécution de la convention, ou de façon anticipée dès lors que les différents objectifs de la convention sont atteints.

La clôture de la convention développement résidentiel s'accompagne :

- d'un bilan de la mise en œuvre de la stratégie de développement résidentiel,
- du décompte des logements autorisés,
- des moyens et outils mobilisés pour le passage à l'opérationnel,
- d'une fiche descriptive des opérations aux permis accordés,
- d'un état d'avancement des opérations d'aménagement ou d'équipements publics accompagnés par Prior'Yvelines.

La clôture de la convention rénovation urbaine s'accompagne :

- d'un bilan présentant les impacts du projet sur l'évolution du quartier ;
- du décompte des logements démolis, reconstruits, réhabilités et résidentialisés ;
- d'une fiche descriptive des opérations aux permis accordés ;
- d'un état d'avancement des opérations d'aménagement ou d'équipements publics accompagnés par Prior'Yvelines.

ANNEXE 1 : liste des collectivités « caractère bâtisseur »

Communes urbaines

- Achères
- Aubergenville
- Bois-d'Arcy
- Buc
- Buchelay
- Carrières-sous-Poissy
- Carrières-sur-Seine
- Chanteloup-les-Vignes
- Conflans-Sainte-Honorine
- Ecquevilly
- Élancourt
- Épône
- Fontenay-le-Fleury
- Gargenville
- Guyancourt
- Houilles
- Juziers
- La Verrière
- Le Port-Marly
- Les Mureaux
- Limay
- Louveciennes
- Magnanville
- Magny-les-Hameaux
- Mantes-la-Jolie
- Mantes-la-Ville
- Mareil-Marly
- Maurecourt
- Maurepas
- Mézières-sur-Seine
- Montesson
- Orgeval
- Plaisir

- Poissy
- Porcheville
- Rambouillet
- Rocquencourt
- Rosny-sur-Seine
- Saint-Cyr-l'École
- Sartrouville
- Trappes
- Vélizy-Villacoublay
- Verneuil-sur-Seine
- Vernouillet
- Versailles
- Villennes-sur-Seine
- Villepreux
- Voisins-le-Bretonneux

EPCI avant la compétence « droit du sol »

- Communauté d'agglomération de Saint Quentin-en-Yvelines

ANNEXE 2 : liste des quartiers politique de la ville

Type de quartier	Commune	EPCI	Nom du quartier
QPV en Programme ANRU d'intérêt National (PRIN)	Les Mureaux	GPSO	Cinq quartiers
	Mantes-la Jolie	GPSO	Val Fourré
	Sartrouville	SGBS	Plateau
	Trappes	CASQY	Merisiers Plaine de Neauphle
Total QPV PRIN			4
QPV en Programme ANRU d'Intérêt Régional (PRIR)	Chanteloup-les-Vignes	GPSO	Noë - Feucherets
	La Verrière	CASQY	Bois de l'étang
	Limay	GPSO	Centre-Sud
	Plaisir	CASQY	Valibout
Total QPV PRIR			4
QPV hors Programme ANRU	Carrières-sous-Poissy	GPSO	Fleurs
			Oiseaux
	Carrières-sur-Seine	SGBS	Alouettes
	Elancourt	CASQY	Petits prés Sept Mares
	Guyancourt	CASQY	Pont du routoir 2
	Mantes-la-Ville	GPSO	Domaine de la Vallée
			Merisiers Plaisances
	Maurepas	CASQY	Friches
	Poissy	GPSO	Beauregard
			Saint Exupéry
	Sartrouville	SGBS	Vieux pays
	Trappes	CASQY	Jean Macé
Les Mureaux	GPSO	Cité Renault- Centre-Ville	

	Vernouillet	GPSO	Cité du Parc	
Total QPV hors ANRU				14
Quartiers en Veille active	Achères	GPSO	Le Champ de Villars, La Barricade, Les Plantes d'Hennemont, La Sablière, Le Champ de Villars	
	Aubergenville	GPSO	Cité d'Acosta	
	Ecquevilly	GPSO	Cité du Parc	
	Magny-les-Hameaux	CASQY	Le Buisson	
	Meulan	GPSO	Cité Le Paradis	
	Montigny le Bretonneux	CASQY	Les Prés	
	Saint-Cyr l'Ecole	CAVGP	Gérard Philippe, La Fontaine Saint Martin, Dreyfus	
Total Veille active				7
Total général				29

ANNEXE 3 - Taux de construction minimal attendu dans les communes urbaines sur 5 ans

* Les communes disposant d'un parc de logements supérieur à 15 000 unités disposent d'un calcul spécifique du volume-seuil, progressif et borné à 1 000 logements, pour tenir compte de l'effet de structure de leur parc de logement.

Commune	Parc de logements en 2012 (INSEE)	Nombre de log à construire en 5 ans pour un taux de construction annuel de 1% *
Achères	8 020	401
Andrésy	5 347	267
Aubergenville	4 880	244
Bois-d'Arcy	5 766	288
Bouafle	928	46
Bougival	3 841	192
Buc	2 265	113
Buchelay	963	48
Carrières-sous-Poissy	6 169	308
Carrières-sur-Seine	6 464	323
Chambourcy	2 517	126
Chanteloup-les-Vignes	3 447	172
Chatou	13 751	688
Chevreuse	2 507	125
Coignières	1 540	77
Conflans-Sainte-Honorine	14 598	730
Croissy-sur-Seine	4 240	212
Ecquevilly	1 630	82
Élancourt	10 963	548
Épône	2 778	139
Flins-sur-Seine	1 058	53
Fontenay-le-Fleury	6 028	301

Commune	Parc de logements en 2012 (INSEE)	Nombre de log à construire en 5 ans pour un taux de construction annuel de 1% *
Fourqueux	1 586	79
Gargenville	2 747	137
Guyancourt	11 400	570
Houilles	13 908	695
Issou	1 594	80
Jouars-Pontchartrain	2 108	105
Jouy-en-Josas	2 898	145
Juziers	1 803	90
La Celle-Saint-Cloud	9 096	455
La Verrière	2 245	112
Le Chesnay	14 191	710
Le Mesnil-le-Roi	2 546	127
Le Mesnil-Saint-Denis	2 725	136
Le Pecq	7 531	377
Le Port-Marly	2 331	117
Le Vésinet	7 268	363
Les Clayes-sous-Bois	7 341	367
Les Mureaux	11 351	568
L'Étang-la-Ville	1 939	97
Limay	6 214	311
Louveciennes	3 147	157
Magnanville	2 198	110
Magny-les-Hameaux	3 437	172
Maisons-Laffitte	11 168	558
Mantes-la-Jolie*	16 900	768

Mantes-la-Ville	8 358	418
Commune	Parc de logements en 2012 (INSEE)	Nombre de log à construire en 5 ans pour un taux de construction annuel de 1% *
Mareil-Marly	1 347	67
Marly-le-Roi	7 721	386
Maurecourt	1 668	83
Maurepas	8 339	417
Meulan-en-Yvelines	4 204	210
Mézières-sur-Seine	1 377	69
Montesson	6 095	305
Montigny-le-Bretonneux	14 161	708
Neauphle-le-Château	1 387	69
Orgeval	2 281	114
Plaisir	12 233	612
Poissy*	17 356	773
Porcheville	1 177	59
Rambouillet	12 204	610
Rocquencourt	1 654	83
Rosny-sur-Seine	2 224	111
Saint-Cyr-l'École	7 654	383
Saint-Germain-en-Laye*	19 207	790
Saint-Rémy-lès-Chevreuse	3 151	158
Sartrouville*	21 164	809
Trappes	11 124	556
Triel-sur-Seine	4 860	243
Vaux-sur-Seine	1 997	100
Vélizy-Villacoublay	9 681	484

Verneuil-sur-Seine	6 470	324
Vernouillet	3 420	171
Commune	Parc de logements en 2012 (INSEE)	Nombre de log à construire en 5 ans pour un taux de construction annuel de 1% *
Versailles*	40 987	1 000
Villennes-sur-Seine	2 271	114
Villepreux	3 803	190
Villiers-Saint-Frédéric	1 094	55
Viroflay	7 141	357
Voisins-le-Bretonneux	4 450	223

ANNEXE 4 : Dossier « type » de candidature à l'appel à projet Prior'Yvelines

A. PRESENTATION ET CARACTERISTIQUES DE LA COLLECTIVITE

Fiche d'identité		
Commune		
Intercommunalité d'appartenance au 01/01/2015		
Population (INSEE 2012)		
Revenu médian par UC (2012)		
Pourcentage de la population sous le seuil de pauvreté		
Commune éligible PRIOR		
Profil de la commune		
Caractéristiques du parc de logements		
Nombre de logements (2012)		
Type d'habitat de la commune		
Typologie/Statuts d'occupation	Part de maisons (2012)	
	Part d'appartements (2012)	
	Locatif libre (2012)	
	Locatif social (2012)	
	Résidences principales propriétaire (2012)	
Caractère bâtisseur	Nombre de logements achevés de 2006 à 2012	
	Nombre de logements autorisés de 2012 à 2013	
	Indice de dynamique de construction	

Taux logements sociaux	
Politique foncière	
Convention EPF	•
Contact collectivité	
Nom	
Fonction	
Adresse Mail	
Numéro de téléphone	

B. LE PROJET DE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL DE LA COMMUNE

Pour chacune des questions ci-après, merci de développer les réponses apportées et les argumenter. Cela permettra au comité de sélection de mieux connaître et appréhender vos projets.

1. La stratégie de développement résidentiel de la collectivité

<p>a. Quelle est la politique de la collectivité en matière d'offre de logements neufs : réponse aux besoins locaux (lesquels ?), accueil d'une nouvelle population, diversification de l'offre, rattrapage SRU, etc. ?</p>
<p>b. Quels sont les publics ciblés : jeunes ménages, décohabitants, salariés, familles, personnes âgées, autres ? <i>Plusieurs réponses possibles.</i></p>
<p>c. Quel niveau de population compte-t-elle atteindre ? Le projet de développement se place-t-il dans la continuité de ce qu'il s'est construit ces dernières années ou se situe-t-il en rupture ? Pourquoi ?</p>

d. **Quel est le volume de construction de logements neufs projeté pour les cinq prochaines années ?** Est-il identifié dans les documents de planification (PLU, PLH) ? Quelles en sont les grandes caractéristiques : par quartier, nombre de logements, typologie (individuel ou collectif), pourcentage de logements locatifs sociaux, statuts d'occupation (locatif libre ou libre, accession libre, accession sociale à la propriété, intermédiaire), etc. ?

e. **Comment le développement résidentiel est-il envisagé :** par des opérations en renouvellement urbain, la mobilisation de friches industrielles, la mise en œuvre d'une nouvelle centralité, d'une urbanisation nouvelle ? Dans quels quartiers ce développement est-il projeté ?

Dans le cas d'un projet de renouvellement urbain, remplir une fiche spécifique conformément à la partie 3.5 du dossier d'appel à projets.

Compléments sur la stratégie de développement résidentiel de la collectivité :

2. La qualité du projet de développement résidentiel de la collectivité

a. **Quelles orientations en termes de qualité la collectivité a-t-elle fixé concernant la production de logements neufs :** programmation d'une offre diversifiée (notamment en accession sociale à la propriété, type PSLA), travail spécifique sur la localisation des opérations, effort en matière de densité, recommandations particulières sur l'architecture, performances énergétiques, critères de développement durable, autre ?

b. **Comment la collectivité s'assure-t-elle d'un niveau satisfaisant de qualité des logements neufs à construire :** par une négociation avec les opérateurs et les promoteurs à tous les stades du projet, par l'usage de cahiers des charges, par l'accompagnement d'un architecte-conseil, par l'application de mesures juridiques ? Avec quels partenaires (AMO, CAUE, Agence d'Urbanisme, autres) ?

Dans le cas d'un projet de renouvellement urbain, il conviendra de préciser le mode de pilotage et les outils en matière de maîtrise du peuplement envisagés.

Compléments:

3. Déclinaison du projet de développement résidentiel de la commune

a. **La collectivité a-t-elle mis en place des outils spécifiques pour mettre en œuvre son projet de développement résidentiel (dispositions au PLU, politique foncière, etc.) ?** Quels sont les modes opératoires utilisés ou envisagés (ZAC, PUP, déclaration de projet, opération de promotion immobilière, autres.) ? Avec quels partenaires (aménageur, promoteur, etc.) ? Des études ont-elles été menées (étude urbaine, étude de marché) ? Si oui, quelles en sont les conclusions ?

b. Dans le cas d'une convention d'action foncière signée avec l'EPF, indiquer le périmètre, la durée et les objectifs affichés dans la convention au regard de la programmation. Sinon, la collectivité projette-t-elle un partenariat avec l'EPF, et sur quelle(s) opération(s) ?

c. Dans la mise en œuvre de ses projets d'aménagement, la collectivité fait-elle face à des difficultés ou des freins récurrents ? lesquels ?

4. Présentation des opérations du projet de développement résidentiel

Dans ce tableau, il vous faut présenter des opérations de logements, d'initiative publique ou privée, comprenant un minimum de 30 logements qui se situent dans la logique du développement résidentiel conformément aux développements des points 1, 2 et 3. Remplissez les 4 champs indiqués selon le degré d'informations connues, l'intérêt et la capacité de réalisation de chaque opération.

Ajouter si nécessaire autant de lignes pour décrire les programmes identifiés.

Nom opération	Localisation : Quartier, adresse, superficie foncier et propriétaire	Programmation et typologie des logements	Mode opératoire, financements, et planning prévisionnel	Impacts de l'opération sur les documents d'urbanisme, sur les équipements publics
Opération 1				
Opération 2				
Opération 3				
Opération 4				
...				
<i>Ajouter autant de lignes que nécessaire</i>				

TOTAL	Nombre de logements programmés	Répartition/typologie (individuel, intermédiaire, collectif) et type de financement (libre/social)	Estimation du besoin d'appui départemental

C. LE PROJET DE RENOVATION URBAINE DE LA COMMUNE

Concernant le volet rénovation urbaine de Prior Yvelines, la collectivité est invitée à remplir le document suivant. Elle joint en annexe toute pièce qu'elle juge nécessaire à une meilleure compréhension du projet et de ses déterminants.

1. Présentation du quartier concerné

a. Quelles sont les principales caractéristiques du quartier ? urbanisme, architecture, histoire, identité, activités, équipements ?

b. Quel est le profil sociodémographique du quartier et quelle est son évolution récente ?

c. Quel est l'historique du projet urbain et des politiques de rénovation urbaine sur le périmètre de projet ?

2. Présentation du projet de rénovation urbaine

a. Quelles sont les problématiques à traiter en priorité dans le cadre du projet ?

b. De quelle manière, le projet de rénovation urbaine est-il intégré au sein d'une action globale permettant de le relier aux dynamiques résidentielles de la commune ?

c. **Quels sont les principaux axes d'intervention envisagés ?**

Remarques / Commentaires supplémentaires sur le projet de rénovation urbaine

3. Déclinaison des axes à développer pour le volet rénovation urbaine de Prior'Yvelines

a. **Quelle est la politique de peuplement et d'attribution des contingents de logements sociaux à l'échelle du QPV ? Quelle forme prendra-t-elle et comment sera assuré son suivi régulier ?**

b. **Quelles sont les actions proposées sur l'habitat pour garantir des parcours résidentiels répondant aux besoins des habitants du quartier ? stratégie d'ensemble, programmation et interventions spécifiques...**

c. **Quelle est la programmation prévue en termes d'équipement existant et futur ? Quelles sont les orientations et actions visant la mutualisation de leurs espaces et de leurs usages ?**

d. **Quelle articulation est prévue entre la programmation des équipements et les objectifs de la politique de la ville en matière de cohésion sociale, de citoyenneté et de développement économique ?**

4. Présentation des opérations du projet de rénovation urbaine

Présenter les opérations envisagées dans le cadre du projet de rénovation urbaine. Détailler les opérations en répondant aux quatre items selon le degré d'informations connues, d'intérêt et de faisabilité de chaque opération :

- Description et localisation de l'opération au sein du périmètre de projet (joindre une cartographie du projet) ;
- Objectifs poursuivis en lien avec le Contrat de ville et les axes d'intervention du projet de rénovation urbaine ;
- Mode opératoire, financements prévus, et planning prévisionnel ;
- Estimation du besoin de l'appui départemental.

Annexe 3 – Maquette financière du projet de convention du NPNRU du Vallobout

Convention NPNRU PLAISIR - MAQUETTE FINANCIERE

SCENARIO (voir post-OP) - 55 logements éconômés < 100 logements estérilisations	MOU	Coût HT	Coût TTC	Moyennement Moyennement Moyennement	Vie Moyennement	SCQ Moyennement	Bénéfices (après 10 ans) Moyennement	Autres (recettes financières)		ANRU Moyennement	Département Moyennement	Région Moyennement	Prêts (après 10 ans)
								%	Moyennement				
GROUPE 1 : Opérations d'ingénierie													
15-Relèvement des logements avec minoration de loyer après le netur	LES RESIDENCES	114 000 €	136 800 €	- €	- €	- €	- €	500%	114 000 €	- €	- €	- €	- €
GROUPE 2 : Opérations d'aménagement													
21 - démolition de logements sociaux	LES RESIDENCES	4 438 318 €	5 319 862 €	- €	- €	- €	80%	3 242 374 €	- €	- €	- €	- €	- €
26 logement	SCQ	27 459 899 €	30 587 878 €	26 459 899 €	24%	6 120 738 €	11%	4 680 720 €	1 486 264 €	25%	7 275 702 €	- €	- €
24 - Aménagement d'ensemble Projet d'aménagement d'ensemble : - base sur ANRU = planimétrie QPV / scoring ANRU 10%	SCQ	25 409 899 €	30 587 878 €	25 409 899 €	24%	6 120 738 €	11%	4 680 720 €	1 486 264 €	25%	7 275 702 €	- €	- €
GROUPE 3 : Programmes immobiliers													
31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux	LES RESIDENCES	8 401 848 €	10 082 218 €	8 401 848 €	3%	232 000 €	90%	7 598 148 €	591 600 €	- €	- €	- €	1 377 200 €
34 - Réhabilitation de logements	LES RESIDENCES	6 143 745 €	7 276 894 €	6 143 745 €	47%	2 828 868 €	31%	3 234 839 €	3 234 839 €	25%	3 234 839 €	- €	- €
37 - Equipements publics de proximité	LES RESIDENCES	4 964 817 €	5 237 786 €	4 964 817 €	47%	2 047 384 €	22%	3 184 637 €	3 184 637 €	22%	3 184 637 €	- €	- €
38 - Immobilier à vocation économique	LES RESIDENCES	10 530 562 €	12 614 674 €	10 530 562 €	- €	- €	- €	4 978 250 €	1 342 637 €	- €	4 189 875 €	- €	- €
39 - Immobilier à vocation économique	LES RESIDENCES	3 000 000 €	3 600 000 €	3 000 000 €	20%	600 000 €	30%	450 000 €	450 000 €	30%	1 300 000 €	450 000 €	- €
40 - Immobilier à vocation économique	LES RESIDENCES	1 104 000 €	1 324 800 €	1 104 000 €	20%	220 800 €	30%	253 000 €	253 000 €	30%	2 000 000 €	- €	- €
41 - Immobilier à vocation économique	LES RESIDENCES	2 000 000 €	2 400 000 €	2 000 000 €	30%	360 000 €	70%	914 799 €	914 799 €	70%	35 100 €	- €	- €
42 - Immobilier à vocation économique	LES RESIDENCES	1 312 869 €	1 585 028 €	1 312 869 €	30%	393 860 €	70%	35 100 €	35 100 €	70%	5 002 299 €	450 000 €	- €
43 - Immobilier à vocation économique	LES RESIDENCES	7 464 869 €	8 952 869 €	7 464 869 €	- €	- €	- €	489 000 €	489 000 €	- €	489 000 €	- €	- €
44 - Immobilier à vocation économique	LES RESIDENCES	1 000 000 €	1 200 000 €	1 000 000 €	40%	400 000 €	30%	300 000 €	300 000 €	40%	410 000 €	450 000 €	- €
45 - Immobilier à vocation économique	LES RESIDENCES	1 000 000 €	1 200 000 €	1 000 000 €	- €	- €	- €	100 000 €	100 000 €	- €	- €	- €	- €
TOTAL		57 416 096 €	62 887 315 €	57 232 056 €	11%	6 402 703 €	23%	13 422 142 €	7 625 195 €	13%	16 471 576 €	2%	1 337 260 €

Hors PNP : 45 924 377 €

Coût financier Altair
€ 912 395 €