

# PRIOR'YVELINES

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

La Verrière -  
Le Bois de l'Étang

## CONVENTION PARTICULIÈRE 2021-2025 RÉNOVATION URBAINE



### Entre les soussignés :

Le Conseil départemental des Yvelines, sis 2 place André Mignot – 78012 VERSAILLES cedex, représenté par son Président, Monsieur Pierre BEDIER, habilité à cet effet par délibération du Conseil départemental du 1<sup>er</sup> octobre 2021, ci-après dénommé « le Département »,

La Commune de La Verrière, sise Avenue des Noës – 78320 LA VERRIERE, représentée par son Maire, Monsieur Nicolas DAINVILLE, habilité à cet effet par délibération du Conseil municipal du 15 septembre 2021, ci-après dénommée « la Commune » ou « La Verrière »,

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

L'Entreprise Sociale de l'Habitat SEQENS, sise 14/16 boulevard Garibaldi – 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX, représentée par son Directeur Général, Monsieur ~~Pascal VAN LAETHIEM~~, ci-après dénommée « SEQENS »,

*Stéphane DAUPHIN*

### 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 2025 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 visant à accroître la qualité des projets et atteindre leur équilibre financier.

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

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

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

La Verrière est une commune du Département des Yvelines et de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin en Yvelines. Proche des espaces boisés de la Vallée de Chevreuse, elle regroupait 6 715 habitants en 2017.

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 La Verrière – Bois de l'Étang). Une convention-cadre a été signée le 1<sup>er</sup> 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 Bois de l'Étang à La Verrière, projet reconnu d'intérêt régional au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

**Il a été convenu ce qui suit :**

## Article I. Objet de la convention

Cette convention porte sur le volet Rénovation Urbaine de Prior'Yvelines et 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 Bois de l'Etang à La Verrière ;
- Déterminer la subvention prévisionnelle accordée pour chacune des opérations composant le projet ;
- Préciser les engagements des signataires ;
- Définir le cadre partenarial de suivi des opérations et de pilotage de la convention.

Cette convention comporte en annexe :

- ▶ Annexe 1 – Maquette financière de la convention Prior'.

### Table des matières

Article I. Objet de la convention .....	5
Article II. Orientations urbaines et résidentielles du projet de rénovation urbaine .....	6
Article III. Synthèse des engagements et moyens mobilisés par le Conseil départemental des Yvelines .....	18
1. Soutien de l'action départementale au projet de rénovation urbaine.....	18
2. Synthèse de l'intervention départementale au titre du programme Prior'Yvelines .....	19
3. Justification du besoin d'intervention financière du Conseil départemental des Yvelines.....	19
Article IV. Opérations bénéficiant du Programme Prior'Yvelines .....	22
Opération 1 – Réhabilitation de 404 logements locatifs sociaux .....	22
Opération 2 – Résidentialisation de 404 logements locatifs sociaux.....	24
Opération 3 – Projet d'aménagement d'ensemble .....	26
Opération 4 – Création du pôle éducatif mutualisé .....	28
Article V. Engagements des signataires.....	30
1. Engagements communs à tous les maîtres d'ouvrage.....	30
2. Engagements du Conseil départemental .....	30
Annexe 1 – Maquette financière de la convention Prior'.....	33

## Article II. Orientations urbaines et résidentielles du projet de rénovation urbaine

### 1) Le contexte d'intervention

#### a) Une commune au passé résidentiel et ouvrier

Située dans la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin en Yvelines (SQY), la Commune de La Verrière a été créée en 1739 suite à la fusion de trois hameaux, la Petite-Verrière, la Grande Verrière et l'Agiot. Commune de petite taille, elle connaîtra un développement important avec l'arrivée du chemin de fer et notamment la construction de sa gare en 1855. Sa population passera ainsi de 90 habitants en 1836 à 5 994 habitants en 2015.

Aujourd'hui, la commune bénéficie de la présence des espaces boisés de la Vallée de la Chevreuse et de l'étang des Noës, qui lui offrent des qualités paysagères et un cadre de vie unique.

Dès l'ouverture de la ligne reliant Versailles-Chantiers à Chartres, de nombreux Parisiens, séduits par le caractère rural de la commune, sont venus y construire des abris de jardins propices à la détente dominicale. La crise du logement de 1930 viendra perturber cette dynamique. Ces maisons secondaires deviendront alors des habitations permanentes, donnant ainsi naissance au quartier du Village. Cette urbanisation se poursuivra par la création d'un quartier HLM, la résidence du Bois de l'Étang, dont la rénovation fait l'objet de la présente convention. Il verra le jour en 1972 à l'est de la commune, afin d'accueillir les employés du constructeur automobile Renault des sites de Flins et de Boulogne-Billancourt.

La Verrière possède aussi la particularité d'accueillir la Mutuelle Générale de l'Éducation Nationale (MGEN), avec ses deux hôpitaux psychiatrique et gériatrique, un château et un parc. La Mutuelle marquera profondément l'histoire et l'urbanisation de la commune. Elle achètera en 1952 le château de la Verrière et l'ensemble de son domaine. Elle sera aussi à l'origine d'une cité HLM, Orly Parc, qui sera construite à l'ouest dans le but de loger ses employés. Par ailleurs, le centre de conception et d'essais de l'équipementier automobile Valéo et le siège régional d'Eurovia sont eux aussi installés à La Verrière.

Le réseau ferré occupe aujourd'hui encore une place importante à La Verrière. Les deux lignes de Transilien N et U, lui permettent de relier la gare Paris-Montparnasse et le quartier d'affaire de la Défense. Cette desserte est complétée par la RN10 et la RD58, qui viennent border La Verrière, mais génèrent une séparation avec les communes environnantes.

Au fur et à mesure de son développement, la commune s'est composée en quatre grandes entités urbaines qui sont :

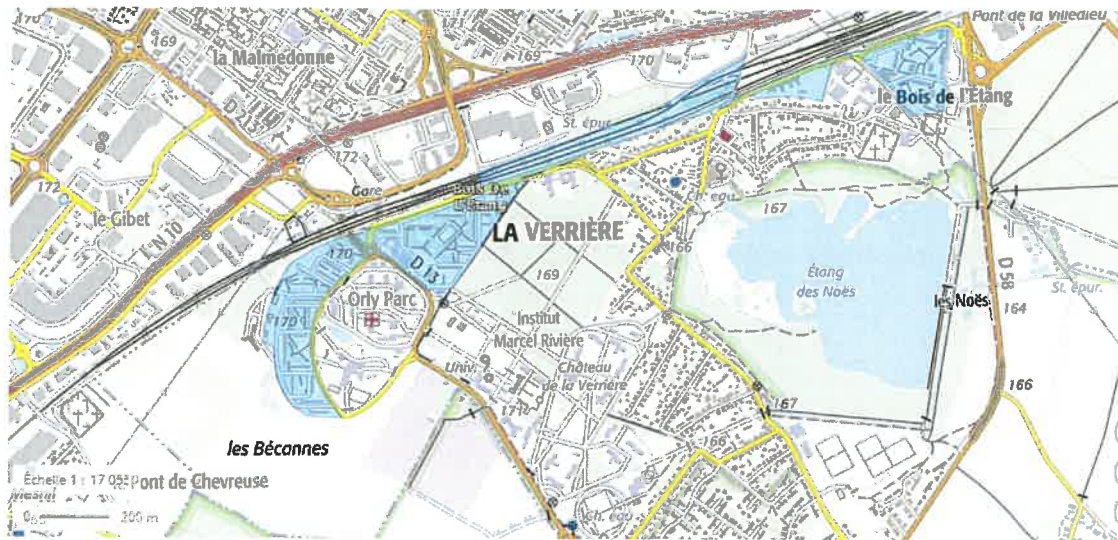
- Le Village : secteur pavillonnaire situé au centre de la commune ;
- Orly Parc : quartier proche de la gare, situé à l'ouest, constitué de deux résidences d'habitat social et des établissements MGEN ;
- Le Bois de l'Étang : constitué d'habitat collectif quasi exclusivement social, qui fait l'objet de la présente convention ;
- L'Agiot : zone d'activités industrielles, artisanales et commerciales, qui regroupe les locaux de Valéo et d'Eurovia.

Ce développement ne s'est pas arrêté et se poursuit désormais à l'extrémité ouest de la Verrière sur le secteur dit des « Bécannes ». Un vaste projet urbain y est envisagé dans le but de réaliser 1 350 à 1 450 logements, un pôle d'activité économique de 80 000 m<sup>2</sup> et un pôle de transport multimodal. Une ZAC a été mise en œuvre et devrait s'achever en 2022. Cette dynamique est complétée par le projet de rénovation urbaine du Bois de l'Étang, à l'est de la commune.

#### b) Le Bois de l'Étang, un quartier enclavé qui cumule les difficultés

Malgré ses atouts paysagers et géographiques, La Verrière reste marquée et connue pour ses difficultés sociales. Un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) reconnu d'intérêt régional par l'État recouvre ainsi une partie importante de la commune. Il englobe l'intégralité du Bois de l'Étang et la partie résidentielle d'Orly Parc. Sa population y est particulièrement précaire. En 2016, le taux de pauvreté s'élevait ainsi à 31% contre 23,5% pour la commune et 11,1% pour SQY.

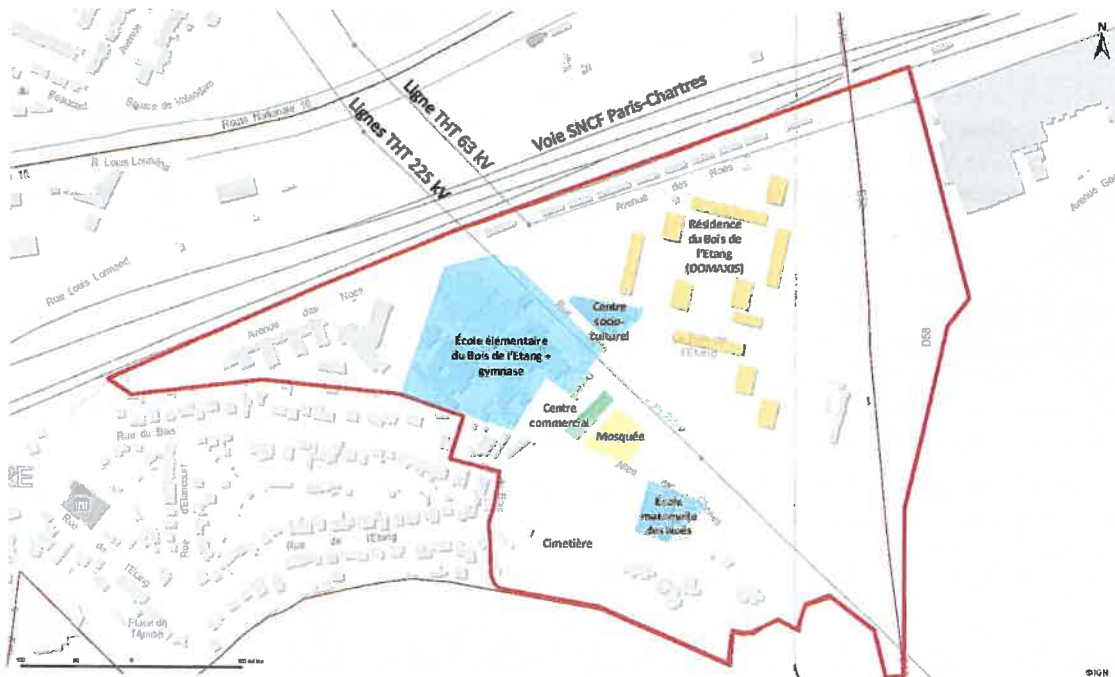
## La Verrière et le quartier du Bois de l'Étang



Source : SIG Politique de la Ville et Géoportail

Le Bois de l'Étang cristallise ces difficultés, que ce soit à travers sa situation, son organisation et son architecture. Construit en 1973 à l'initiative de la régie Renault, il se trouve à l'est, à la lisière même de La Verrière. Il se situe au nord de l'étang des Noës, auquel il doit son nom. Le quartier est adossé au nord par les voies ferrées et à l'est par l'axe nord de la RD58. Cet axe très fréquenté relie les communes de la Vallée de Chevreuse au sud avec Plaisir au nord, tout en traversant l'agglomération saint-quentinoise. Ce dernier et plus particulièrement le rond-point des Libertés et le pont de la Villedieu constituent l'entrée de la commune et du quartier.

## L'organisation du Bois de l'Étang



Source : Saint-Quentin en Yvelines – périmètre des études du Protocole de préfiguration

L'ensemble de ces éléments donnent au Bois de l'Étang un caractère enclavé. Il se retrouve ainsi prisonnier de ces infrastructures de transport (RN10, RD58 et voies ferroviaires), qui le verrouillent au nord et à l'est. De plus, le quartier subit des servitudes très impactantes. Il est traversé par deux lignes à Très Haute Tension gérées par RTE, un aqueduc, un gazoduc et un oléoduc, qui sont des sources de nuisances fortes.

### *Vue du quartier du Bois de l'Étang*



Source : Saint-Quentin en Yvelines

Ces frontières à la fois visibles et invisibles sont renforcées par l'architecture du Bois de l'Étang. Celle-ci est composée de 6 tours et 4 barres en R+14 et R+10 appartenant au bailleur SEQENS (anciennement DOMAXIS) et une résidence sociale Adoma. Ce paysage contraste fortement avec le quartier du Village le jouxtant qui correspond davantage à un tissu pavillonnaire, mais aussi aux espaces naturels à proximité immédiate. Par ailleurs, l'enclavement du quartier est conforté par la juxtaposition des activités à proximité. En effet, de l'autre côté de RD58 se trouve la Zone d'Activités de Trappes Elancourt où ne sont implantées que des entreprises logistiques et industrielles.

#### c) Une première intervention de l'ANRU insuffisante pour un retour d'attractivité du quartier

Le Bois de l'Étang a pu bénéficier entre 2008 et 2017 d'une série d'interventions dans le cadre du Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) de l'ANRU. Celles-ci se sont principalement focalisées sur les espaces publics afin d'améliorer le cadre de vie des habitants. L'ensemble des aires de jeu du quartier, des espaces verts et des circulations piétonnes ont ainsi pu être réhabilités en 2010. Ces efforts ont été complétés par le réaménagement des liaisons au sud du quartier en 2017 pour permettre le désenclavement d'une partie de celui-ci et par la création d'une aire de jeux.

Les résidences du bailleur SEQENS ont quant à elle fait l'objet d'un ravalement de façade pour leur conférer un aspect plus qualitatif. Le PNRU a également entraîné la démolition/reconstruction du foyer Sonacotra en résidence sociale Adoma. Le bâtiment de 8 étages et de 500 chambres a été démoli pour laisser place à un nouvel édifice en R+3 de 200 studios. Cette première démolition a permis d'initier cette démarche à l'échelle de tout le quartier impulsant ainsi les profondes transformations opérées jusqu'à maintenant.

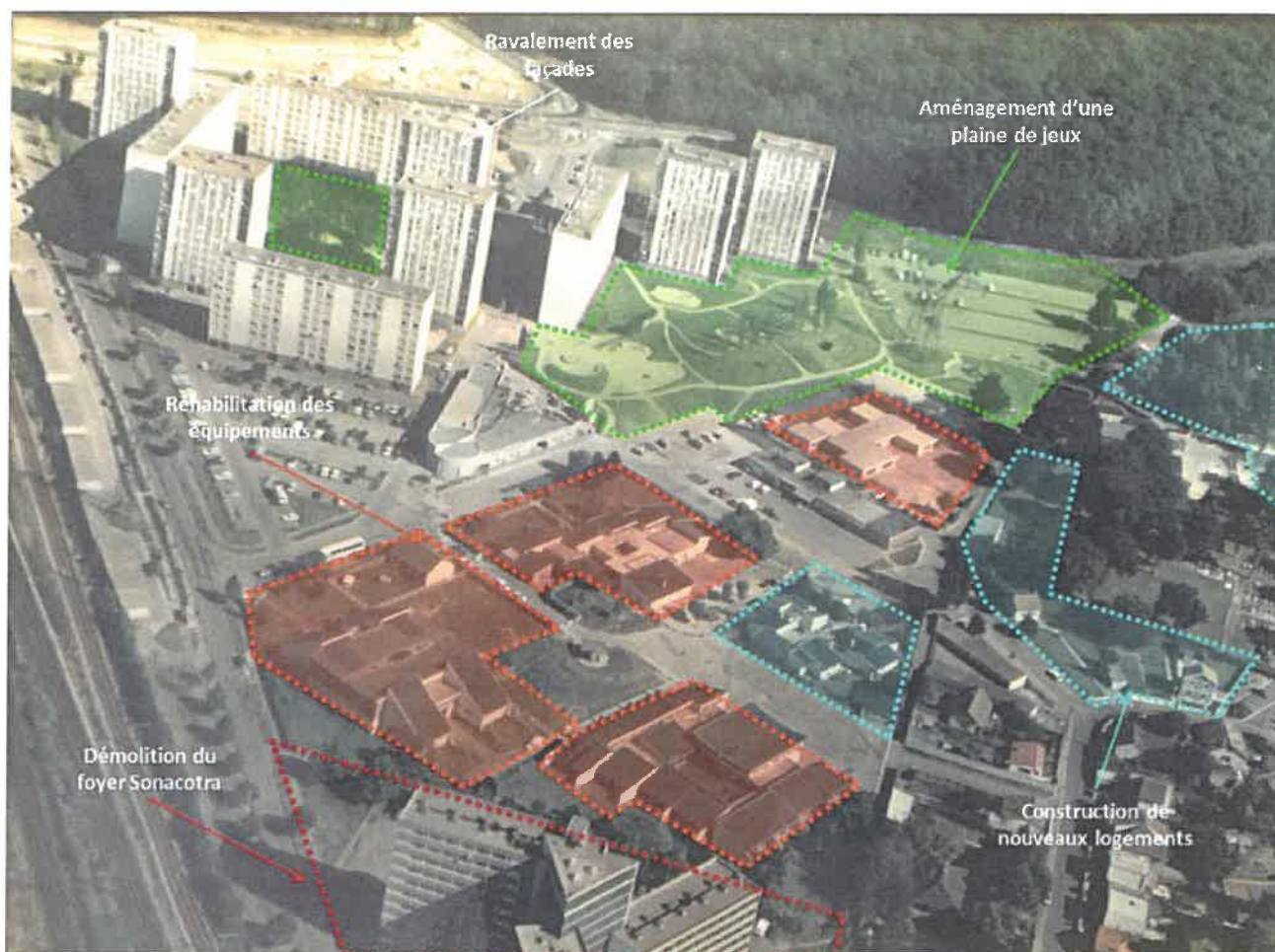
Dans le même temps et outre les différentes interventions liées à la rénovation urbaine, la Ville a initié une démarche active de diversification résidentielle. Une première opération de construction de 81 logements en accession à la propriété a été livrée en mars 2015 au sud du Bois de l'Étang. Une deuxième opération de 71 logements en accession a été livrée en 2019. Elles s'inscrivent dans une stratégie de parcours résidentiels et de renforcement de la mixité sociale.

Les précédents programmes ont également permis la transformation et l'adaptation des équipements publics. Ainsi, le Groupe scolaire du Bois de l'Étang a bénéficié d'une première réhabilitation courant des années 2000 permettant son maintien et son extension.

Les équipements publics ont fait l'objet d'interventions : le gymnase et l'espace jeunes ont été rénovés et étendus.

Néanmoins, cette première intervention de l'ANRU sur le quartier, n'aura pas été suffisante pour enrayer les difficultés du Bois de l'Étang. Trop attachée à intervenir sur les espaces publics et pas suffisamment sur le parc social, elle n'aura pas réussi à provoquer la transformation du quartier. A ce jour, il souffre encore de son isolement.


*La synthèse des interventions du Programme National de Rénovation Urbaine sur le Bois de l'Etang*



**Synthèse Interventions 2008 - 2015**

• **Amélioration du cadre de vie**

 Réhab. espaces extérieurs et des aires de jeux (2008 – 2010)

 Aménagement des liaisons sud plaine de jeux (livraison 2016)

 Ravalement des façades (2008 – 2010)

• **Diversification de l'habitat**

 Démolition reconstruction foyer Sonacotra (2005 -2008)

 Construction de 82 logements accession à la propriété (livr. 2015)

• **Equipements publics**

 Rénovation/extension du gymnase (livraison automne 2015)

Source : Saint-Quentin en Yvelines – dossier de présentation du projet, CNE ANRU du 16 juin 2021

## 2) Le projet de rénovation urbaine du Bois de l'Étang

Compte tenu de ses difficultés sociales encore existantes et de son enclavement, le Bois de l'Étang nécessite donc toujours une intervention lourde afin de résorber ses difficultés et de permettre son désenclavement. C'est en ce sens que le quartier a été retenu par le Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU) et par l'AAP Prior'Yvelines.

### a) Une nouvelle intervention qui démarre par la transformation du patrimoine de SEQENS

L'architecture du Bois de l'Étang contraste avec le reste de la commune, symbolise à elle seule les difficultés et la marginalisation de ce quartier. Afin de le transformer, une intervention forte et ambitieuse doit être opérée sur le patrimoine de SEQENS. Cette étape initiale prend la forme d'une démolition d'une partie du patrimoine. Elle concernera les bâtiments A, G et H soit 212 logements locatifs sociaux.

Elle sera suivie et complétée dans un deuxième temps par la réhabilitation et résidentialisation des 404 logements restants. L'ambition est de redonner une attractivité à ce patrimoine très marqué et de le réinscrire dans un nouveau cycle en l'adaptant aux standards modernes en ce qui concerne la qualité d'habiter et les parcours résidentiels. La requalification de l'offre locative visera notamment à améliorer le confort des logements et la performance énergétique des résidences.

Cette réhabilitation des résidences permettra aussi de repenser leur fonctionnement dans le but de l'améliorer, à travers une intervention sur les halls d'entrée, les locaux d'ordures ménagères, escaliers, ascenseurs et caves. L'offre de logements sera refondue pour proposer de nouvelles typologies à de nouveaux locataires. Cette transformation permettra ainsi d'attirer de nouvelles populations au Bois de l'Étang.

#### *Typologies de logements existants avant et après réhabilitation*

Bâtiment	T2	T3	T4	T5	T6	Total
A		26		26		52
B		26		26		52
C			52			52
D		26		26		52
E		26		26		52
F			52			52
J	27	36	9			72
K	36	36				72
G		40	40			80
H	20	20			20	80
<b>Total</b>	<b>83</b>	<b>236</b>	<b>153</b>	<b>104</b>	<b>20</b>	<b>616</b>
<b>%</b>	<b>13%</b>	<b>38%</b>	<b>25%</b>	<b>17%</b>	<b>3%</b>	

Bâtiment	T2	T3	T4	T5	Total
B		26		26	52
C			52		52
D		26		26	52
E		26		26	52
F			52		52
J	27	36	9		72
K	36	36			72
<b>Total</b>	<b>63</b>	<b>150</b>	<b>113</b>	<b>78</b>	<b>404</b>
<b>%</b>	<b>16%</b>	<b>37%</b>	<b>28%</b>	<b>19%</b>	<b>100%</b>

Source : SEQENS

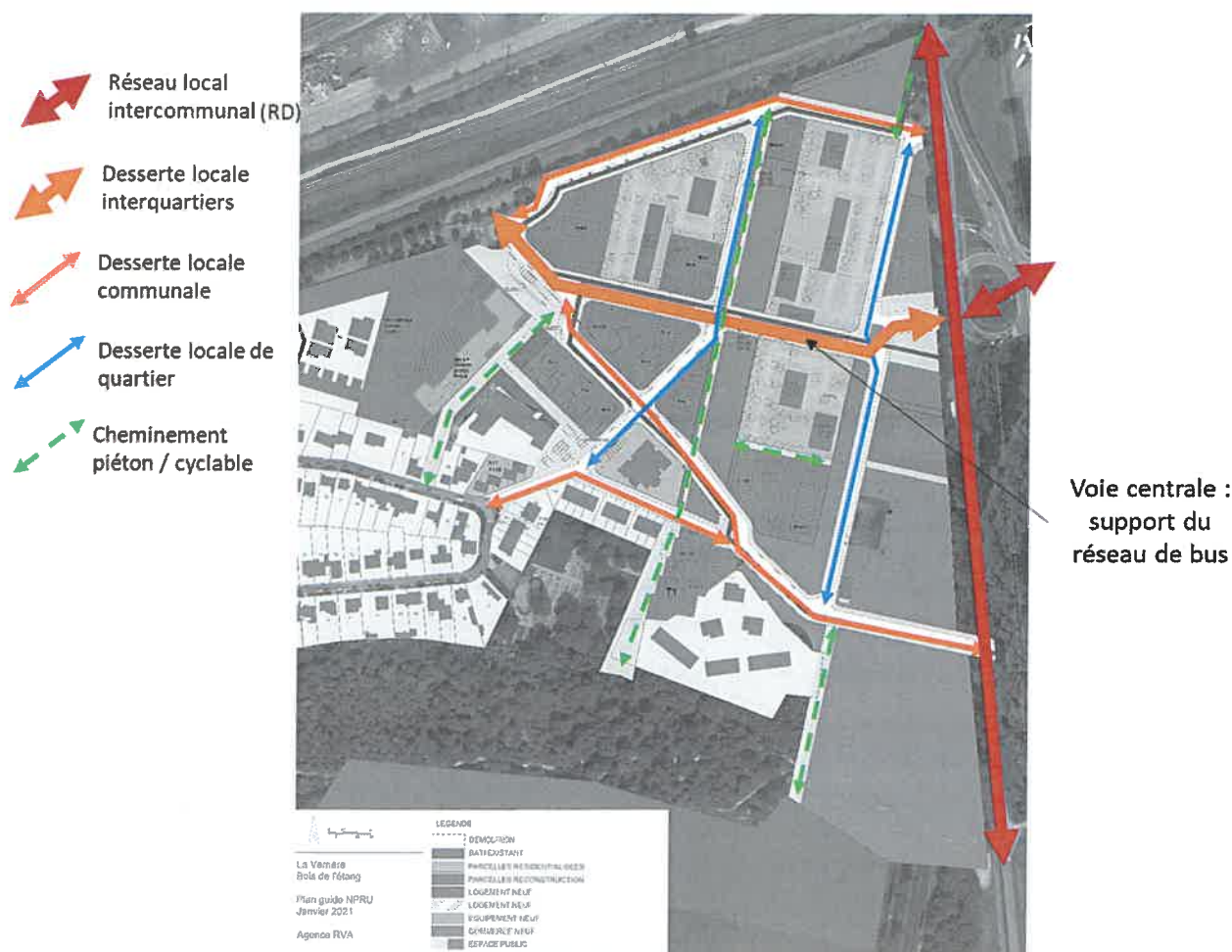
En parallèle à cette réhabilitation, SEQENS poursuivra la transformation du quartier par la résidentialisation des espaces extérieurs. Cette opération permettra notamment de clarifier les domanialités publiques et privés, par le marquage des limites des résidences et le traitement des accès du site par la mise en place de portillons avec contrôle d'accès. La voirie et les cheminements piétons seront repris avec la création d'accès pompier si nécessaire. L'offre de stationnement fera également l'objet d'une réflexion spécifique, avec une rationalisation permettant d'atteindre une place par logement. A terme, les locataires de SEQENS pourront bénéficier de 404 places de stationnement, soit une place par logement, contre 805 places initialement pour 616 logements dont 138 boxés.

SEQENS prévoit également une reprise de l'ensemble des espaces verts privatifs et des éclairages extérieurs au pied des résidences. Cette intervention contribuera à créer une nouvelle ambiance dans le quartier. Elle sera complétée par l'implantation de nouveaux mobiliers urbains et la mise en œuvre du tri sélectif pour les ordures

ménagères et les encombrants. Cette résidentialisation se fera en cohérence avec le projet d'aménagement d'ensemble porté par la SQY.

- b) Une requalification des espaces publics et une diversification de l'offre qui poursuivent la transformation du Bois de l'Étang

*Interventions de la Communauté d'agglomération sur l'espace public*



Source : Saint-Quentin en Yvelines – dossier de présentation du projet, CNE ANRU du 16 juin 2021

A travers le projet d'aménagement d'ensemble, la Communauté d'Agglomération poursuit un double objectif. Tout d'abord intervenir en complément des efforts de SEQENS pour la transformation du Bois de l'Étang. La création de deux nouvelles entrées de ville sur la RD58 marquera ce changement. La première, au centre-est, se situera au niveau du carrefour des Libertés et constituera une nouvelle entrée de ville pour La Verrière. La deuxième se situera quant à elle au sud-est. Ces nouvelles connexions se feront en lien étroit avec le Département des Yvelines qui a engagé une réflexion sur le carrefour à la demande de la SQY. Ces deux opérations permettront la mise en valeur des espaces existants et des liaisons avec l'étang des Noës et les zones boisées. La reconfiguration de l'entrée ouest du quartier permettra de réinsérer le quartier au reste de La Verrière en profitant de la démolition de la maison de quartier et de la création d'un parvis devant le futur équipement.

Ensuite, l'aménagement des espaces publics servira également à créer les conditions pour la diversification de l'offre de logements du quartier. Tout d'abord, la démolition prévue des bâtiments de SEQENS, des équipements publics et des boxes de stationnement permettra la création de nouvelles assiettes foncières, qui pourront accueillir les futures programmations de logements en diversification. Par ailleurs, les lignes THT qui séparent le Bois de l'Étang

au reste de La Verrière, seront enfouies et les emprises libérées pourront elles aussi accueillir la construction de nouveaux logements.

Une fois les conditions créées, la stratégie de diversification pourra être mise en œuvre dans le quartier. Celle-ci devra se dérouler en deux temps, afin de prendre en compte l'enfouissement des lignes THT. A l'issue de la viabilisation engagée par SQY, le Bois de l'Etang devrait accueillir environ 354 logements neufs, 1 500 m<sup>2</sup> de SDP de commerce et 2 500 m<sup>2</sup> de SDP d'activité en entrée de quartier

*Diversification de l'offre de logement à La Verrière à l'horizon 2030*

	Situation 2020		2030		Après 2030	
	LLS	logements privés	Fin de phase 1 NPNRU Fin tranche 1 ZAC	Fin de phase 1 NPNRU Fin tranche 1 ZAC	Fin de phase 2 NPNRU Autres tranches ZAC	Fin de phase 2 NPNRU Autres tranches ZAC
	LLS	logements privés	LLS	logements privés	LLS	logements privés
Bois de l'Etang	616		- 212	78		276
Gare Bécannes			60	540	170	680
Autres quartiers	871	552				
<b>TOTAL</b>	<b>1 487</b>	<b>552</b>	<b>- 152</b>	<b>618</b>	<b>170</b>	<b>956</b>
		<b>2 039</b>		<b>466</b>		<b>1 126</b>

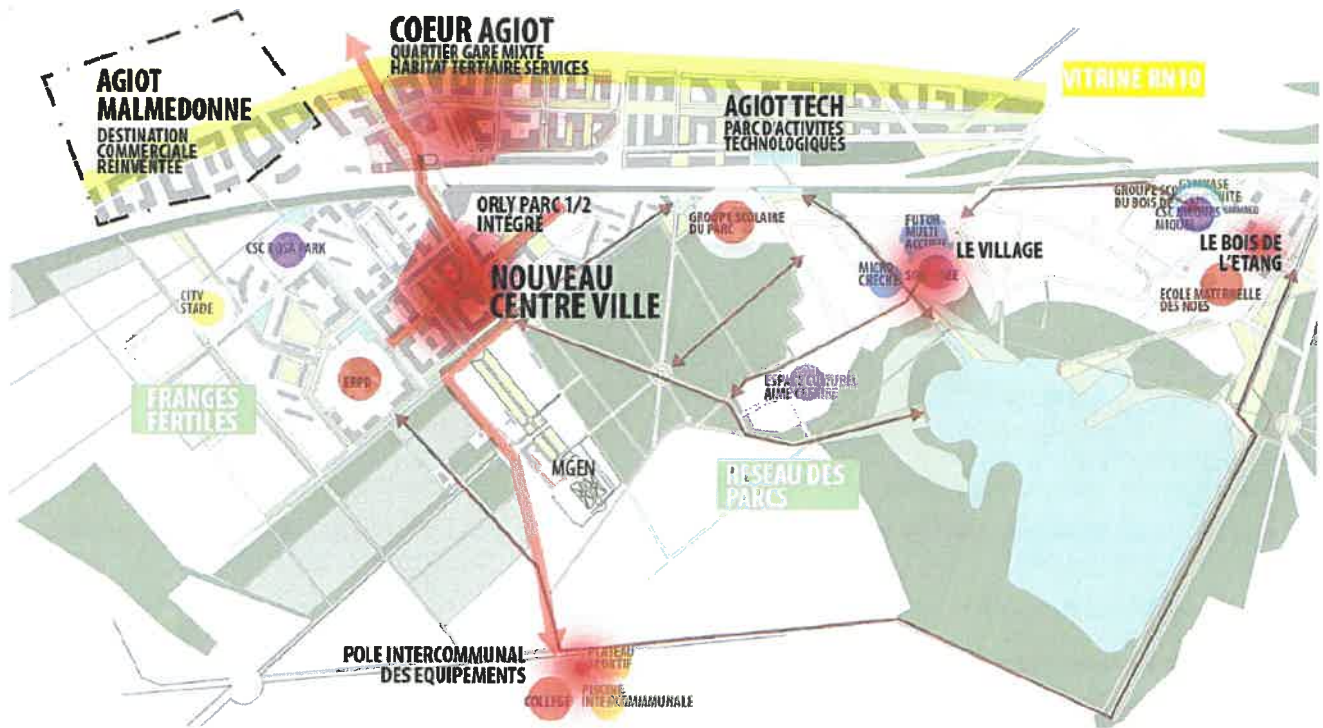
Source : Saint-Quentin en Yvelines – dossier de présentation du projet, CNE ANRU du 16 juin 2021

*Périmètre de la ZAC « Gare Bécannes »*



Source : Saint-Quentin en Yvelines – dossier de présentation du projet, CNE ANRU du 16 juin 2021

## Orientations urbaines de La Verrière



Source : Saint-Quentin en Yvelines – dossier de présentation du projet, CNE ANRU du 16 juin 2021

La première phase, de 2026 à 2028, s'attachera à intervenir au nord du Bois de l'Etang, à proximité immédiate du patrimoine de SEQENS, où deux lots seront ouverts à la diversification, mais aussi au sud avec l'ouverture de deux autres lots. Cette première phase comportera 78 logements, dont 16 en accession, 38 en accession sociale et 24 en locatif libre ou intermédiaire. La deuxième phase, conditionnée à l'enfouissement des lignes THT, devrait pouvoir démarrer en 2028 ou 2029. 5 lots y seront dédiés à la diversification, représentant une nouvelle offre de 276 logements, dont 178 en accession, 49 en accession sociale et 49 en locatif intermédiaire.

Cette diversification de l'offre se fera en lien étroit avec la réalisation de la ZAC de la Gare Bécannes, qui prévoit la construction de 1 350 à 1 450 logements (230 LLS et 1 220 logements privés), d'un pôle d'activité économique de 80 000 m<sup>2</sup> et d'un pôle de transport multimodal. La création d'un ou deux groupes scolaires est également envisagée pour accompagner les nouveaux logements. De plus cette ZAC sera réalisée sur la même temporalité que le PRU. Elle verra le jour en 2022 et les premières livraisons s'effectueront dès 2026. Elle proposera ainsi des nouveaux produits diversifiés en termes de tailles et de formes urbaines et renforcer le parc de petits logements. Néanmoins, sa programmation et son calendrier doivent encore être à ce stade affinés.

La diminution du nombre de logements locatifs sociaux, représente un des objectifs phares du PRU et de la ZAC. Si aujourd'hui le taux de LLS s'élève à 73% dans la commune, soit 1 487 LLS dont 616 au Bois de l'Etang, celui-ci devrait passer à 41% à l'issue de ces deux projets. A l'échelle du QPV, le NPNRU conduit à réduire le taux de LLS de 100% à 53% une fois le projet achevé, soit une baisse de 47%.

### c) Une offre de services publics et privés renforcée pour faire rayonner le Bois de l'Etang

Le Bois de l'Etang est un quartier qui peine à attirer. Il dispose d'un groupe scolaire, d'une maison de quartier, mais aussi d'un petit centre commercial (600 m<sup>2</sup>) qui regroupe une pharmacie, une boulangerie, des commerces de bouche, une boucherie, un salon de coiffure et une librairie. Ce dernier se trouve dans un état vétuste et dégradé. Un espace commercial de 555 m<sup>2</sup> est aussi présent. Il se situe au rez-de-chaussée du programme immobilier du domaine des Noës et se compose de 3 cellules commerciales. Seule l'une d'elle est occupée par une épicerie.

Cette offre est mise à mal par l'environnement commercial concurrentiel immédiat (moins de 10 minutes en voiture). Cette situation pousse la majeure partie des Verriérois à effectuer leurs achats à l'extérieur du territoire communal

pour les produits alimentaires et non alimentaires. Les habitants du Bois de l'Etang bénéficient d'une offre intercommunale diversifiée mais d'une offre de proximité limitée.

Afin de pallier ce manque d'offre, le PRU prévoit la réalisation de 1 500 m<sup>2</sup> de SDP de commerce et 2 500 m<sup>2</sup> de SDP d'activité en entrée de quartier à l'est. Si la programmation de cette offre doit encore être précisée, elle s'attachera à promouvoir une offre de commerces de proximité plus qualitative sur le quartier.

*Vue du quartier et emplacement du futur pôle éducatif mutualisé*



Source : Saint-Quentin en Yvelines – illustration Agence RVA, 2021

L'offre de services publics est elle aussi limitée dans le quartier. Elle se résume à deux écoles maternelles réparties sur deux sites différents, ainsi qu'à une école élémentaire de sept classes et une maison de quartier. Au total, ces trois équipements représentent quinze classes. Le positionnement géographique éclaté de ces différents établissements engendre de lourdes contraintes d'organisation pour les parents. Dans le cadre du PRU, cette offre sera repensée pour répondre aux besoins des habitants actuels, mais aussi futurs tout en prévenant les logiques de contournement de la carte scolaire.

Ainsi, le groupe scolaire et la maison de quartier existants seront démolis pour être reconstruits et mutualisés en une seule et même entité : un pôle éducatif mutualisé. Celui-ci sera dimensionné pour accueillir l'ensemble des enfants du Bois de l'Etang en un lieu unique, mais aussi une partie des enfants du Village. Une capacité de 17 classes est projetée pour lui permettre d'accueillir les enfants des nouveaux arrivants.

De plus, le regroupement de l'ensemble de ces équipements publics en un seul site permettra la libération de nouveaux fonciers destinés à l'accession en propriété et contribuera donc à la diversification de l'offre de logements. A terme, il sera positionné à la limite ouest du Bois de l'Etang en entrée de quartier. Cette position lui permettra non seulement de devenir un marqueur de la transformation du quartier mais aussi de faire le lien avec le secteur du Village.

#### d) La RD58, un axe stratégique dans le désenclavement du Bois de l'Etang

En complément du PRU, le Département mène une étude sur deux portions de la RD58 : les deux ponts de la Villedieu et le carrefour des Libertés. Ces derniers sont situés à proximité immédiate du Bois de l'Etang et figurent parmi la liste des points noirs de dysfonctionnement du réseau routier de Saint-Quentin en Yvelines. Les difficultés de trafic sur ce secteur de la RD58 se traduisent essentiellement durant les heures de pointes du matin et du soir. Cette section du réseau routier se distingue également par le faible niveau de sécurité qu'elle présente pour les modes

de déplacements alternatifs à la voiture, directement et historiquement lié à l'étroitesse du profil en travers de l'ouvrage d'art au-dessus des voies ferrées.

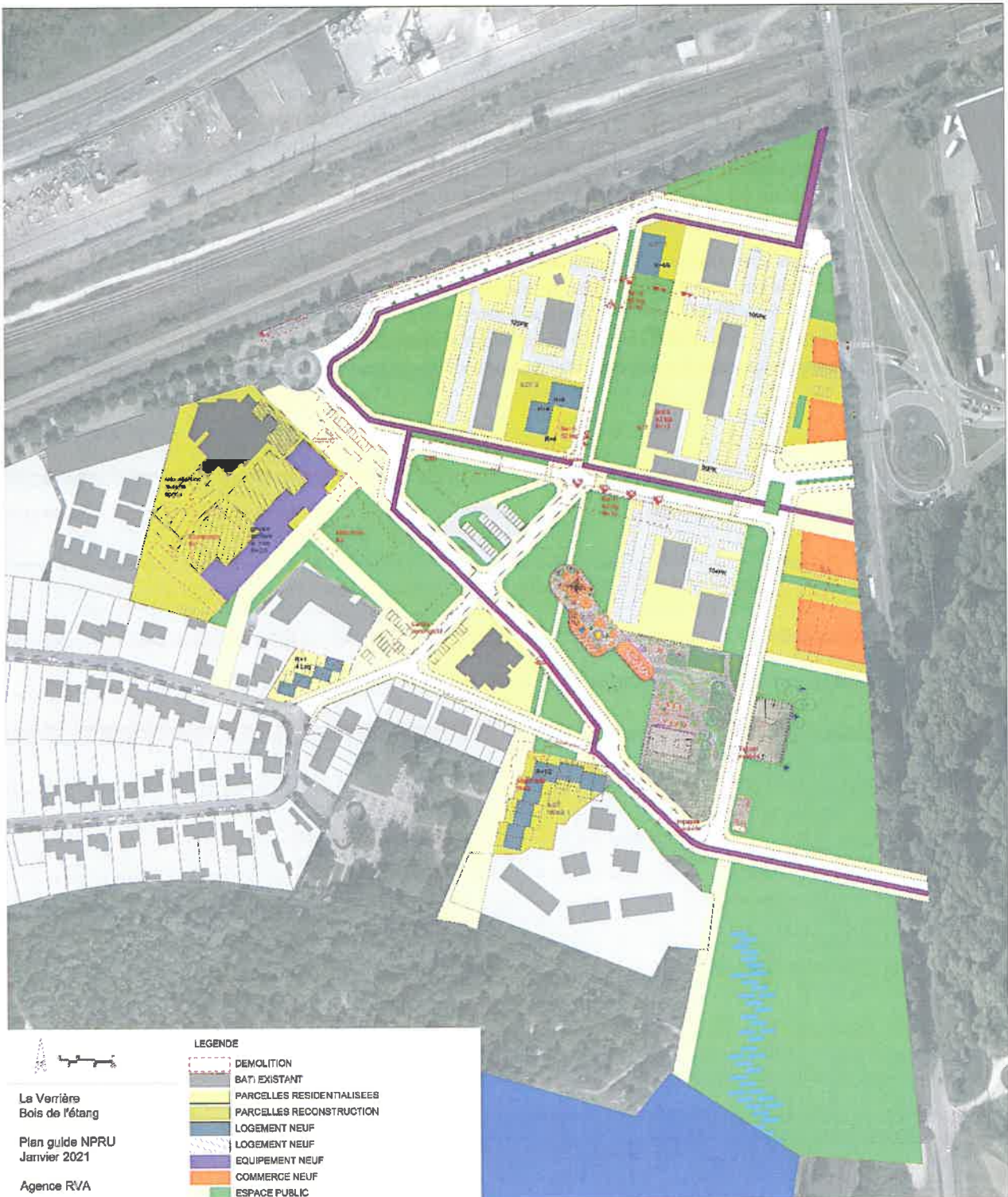
Ce point de franchissement majeur à l'échelle du bassin de vie et d'emploi fait également l'objet d'une sollicitation croissante liée à la proximité de la zone d'activités de Trappes-Elancourt (ZATE), générant également des congestions relativement dangereuses sur la RN10 et la RD58. En effet, la ZATE est l'une des plus importantes bases logistiques que compte la Région Ile de France.

En ce qui concerne le carrefour des Libertés, il forme un aménagement routier, complexe, peu lisible situé à la limite ouest de la ZATE, à l'est du Bois de l'Étang, au sud du pont de la Villedieu et au nord de la continuité de la RD58 vers la commune du Mesnil Saint-Denis. Ce carrefour fonctionne également comme une entrée de ville/ de quartier pour le Bois de l'Étang, cependant sa configuration actuelle ne lui permet pas de remplir son rôle. Il contribue à l'enclavement du quartier, d'autant plus qu'il ne dispose d'aucune traversées pour les modes actifs comme la marche et le vélo.

L'objectif consiste à engager des travaux de dédoublement du pont et le réaménagement du carrefour afin de résorber ces dysfonctionnements et supprimer cette frontière entre le Bois de l'Étang et le reste du territoire de la SQY. De plus, la proximité du NPNRU et son ambition à retravailler l'entrée de ville et de quartier pour le rendre plus accessible, ont nécessité un travail de coordination très étroit entre les deux projets pour s'assurer de la bonne compatibilité des solutions proposées. Le calendrier actuel prévoit un démarrage des travaux d'ici fin 2025.

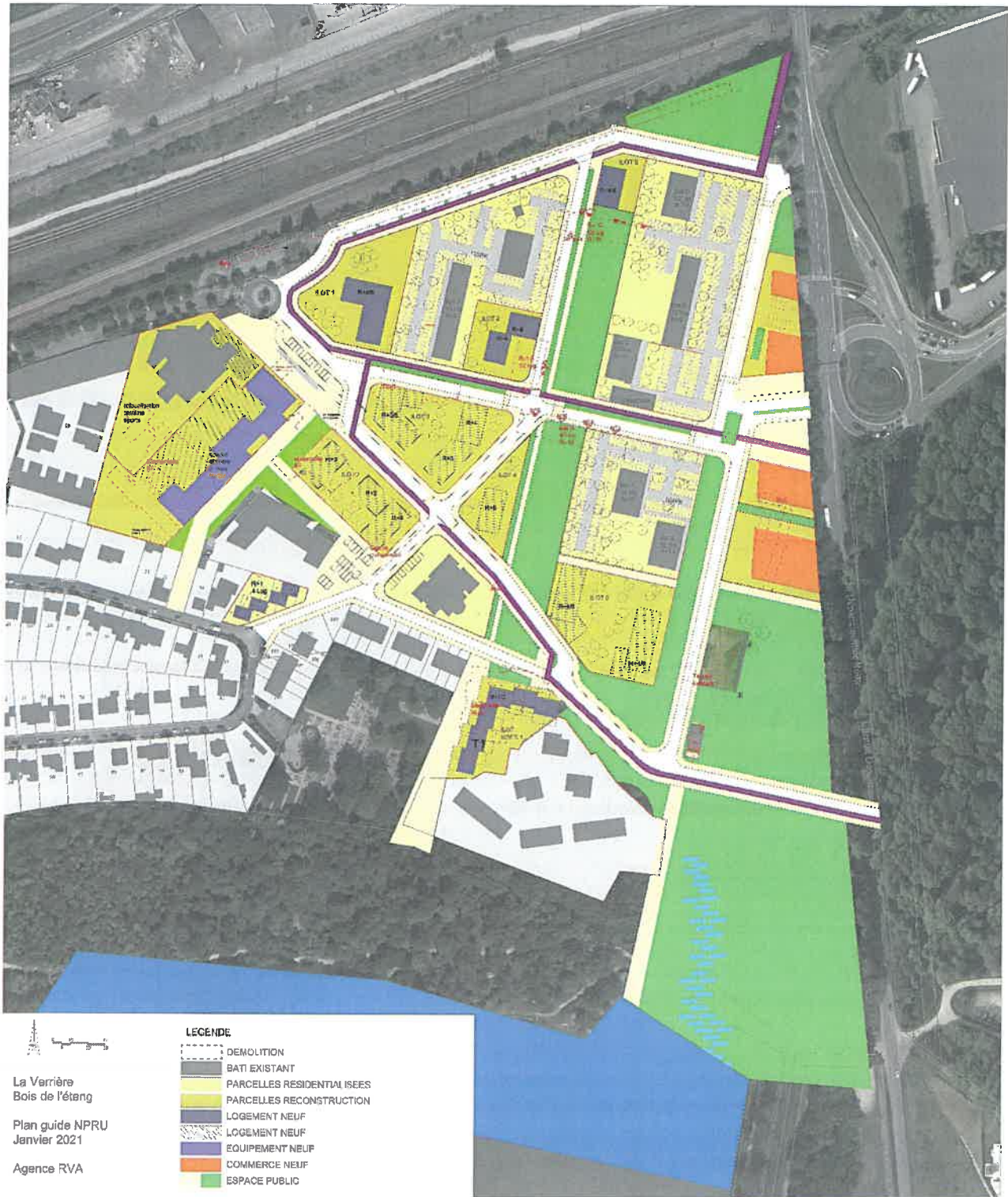
# Plan guide du projet de rénovation urbaine du Bois de l'Étang

## Phase 1 du plan guide du projet de rénovation urbaine



Source : Saint-Quentin en Yvelines – illustration Agence, RVA 2021

*Phase 2 du plan guide du projet de rénovation urbaine (après enfouissement des lignes THT)*



Source : Saint-Quentin en Yvelines – illustration, RVA 2021

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

### 1. Soutien de l'action départementale au projet de rénovation urbaine

Le coût total du PRU du Bois de l'Etang est estimé à 77,8 M€ HT.

La ventilation par poste de dépenses est la suivante:

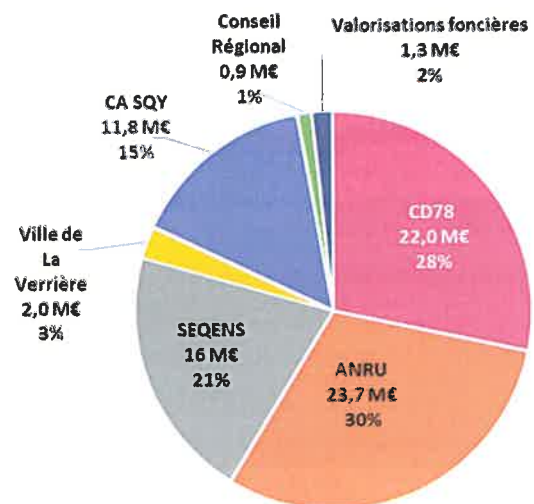
Ventilation des dépenses	Montant HT
Aménagements d'ensemble	22 459 138 € (29%)
Démolitions	13 335 577 € (17%)
Résidentialisation	4 576 899 € (6%)
Réhabilitation	21 353 740 € (27%)
Equipements	16 118 925 € (21%)
<b>Total</b>	<b>77 844 279 €</b>

Le Département est sollicité à hauteur de 22 M€ soit 28% du coût total du PRU.

L'enveloppe mobilisée au titre de l'AAP Prior' Rénovation urbaine est mobilisée pour :

- La réhabilitation de 404 LLS : 6,3 M€ ;
- La résidentialisation de 404 LLS : 1,4 M€ ;
- Les aménagements d'ensemble : 6,7 M€ ;
- La création du pôle éducatif mutualisé : 6,4 M€.

### Plan de financement du PRU du Bois de l'Etang - La Verrière



La transformation du Bois de l'Etang passe par la nécessaire démolition d'une partie du patrimoine du bailleur social SEQENS (212 logements). Cette intervention permettra d'amorcer le changement du quartier. Ces efforts devront néanmoins être complétés par la réhabilitation profonde du reste du patrimoine de SEQENS (404 logements), permettant d'améliorer la qualité des logements par la réfection des parties communes et privatives, ainsi que l'aspect architectural des bâtiments afin de casser l'effet « logement social » du patrimoine actuel.

Une réflexion importante a également été menée par l'ensemble des partenaires sur les espaces publics et privés qui subissent des servitudes importantes. A terme, les différentes actions entreprises (enfouissement des lignes THT, création de deux nouvelles entrées de quartier, aménagement de l'intérieur du quartier, etc.) permettront de désenclaver le Bois de l'Etang. Par ailleurs, la diversification du quartier pourra quant à elle s'envisager plus sereinement grâce à ces premières interventions, qui transformeront fondamentalement le quartier. A terme, ce sont

354 nouveaux logements qui seront créés, dont 194 en accession libre, 87 en accession sociale et 73 en locatif intermédiaire.

En parallèle du PRU, le CD78 a également mobilisé sa maîtrise d'ouvrage pour mener une étude sur la transformation de la RD58 et plus particulièrement sur deux secteurs : les deux ponts de la Villedieu et le rond-point des libertés. Ce passage à proximité immédiate du Bois de l'Etang génère des problèmes de trafic et de sécurité. Le CD78 s'est saisi de cette opportunité pour imaginer de nouveaux aménagements compatibles avec le nouveau visage et fonctionnement du Bois de l'Etang. Un scénario chiffré sera produit fin 2021 lors de la phase d'études avant-projet pour un démarrage des travaux envisagé en 2025.

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

**L'enveloppe mobilisée au titre de la présente convention Prior'Yvelines est de 22 024 652 € maximum de subventions, pour un montant total d'opérations financées de 64 508 702 € HT.**

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)
Réhabilitation de 404 LLS	Habitat	SEQENS	21 353 740 €	6 406 122 €	30%
Résidentialisation de 404 LLS	Habitat	SEQENS	4 576 899 €	915 380 €	20%
Projet d'aménagement d'ensemble	Espace public	CA SQY	22 459 138 €	6 737 741 €	30%
Création du pôle éducatif mutualisé	Equipement public	Ville de La Verrière	16 118 925 €	7 965 409 €	49%
			<b>64 508 702 €</b>	<b>22 024 652 €</b>	<b>34%</b>

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

Malgré un soutien important de l'ANRU, de l'ordre de 23,7 M€ (hors prêts), ni la Ville, ni SQY, ni SEQENS n'auraient pu engager une transformation aussi ambitieuse et qualitative du Bois de l'Etang. Le soutien apporté par le Département des Yvelines à travers Prior'Yvelines, joue ainsi un rôle crucial dans l'aboutissement de ce projet de rénovation urbaine.

### ♦ Interventions sur l'habitat : 2 opérations soutenues (7,3 M€)

En ce qui concerne l'intervention de SEQENS, Prior'Yvelines permet au bailleur de proposer un projet plus ambitieux pour sa réhabilitation et sa résidentialisation. Alors, que le projet initial prévoyait un simple remplacement des fenêtres, une remise aux normes électriques et la réfection de la plomberie des logements, Prior' permet de financer un projet ambitieux à même de casser la logique de grand ensemble, via un traitement différencié des résidences, l'installation d'une enveloppe extérieure d'isolation thermique et l'amélioration du confort des logements. De plus, avec la résidentialisation, ce patrimoine réhabilité pourra plus aisément s'insérer dans le nouveau quartier et sera le premier marqueur de la mutation du Bois de l'Etang.

### ♦ Equipement public : 1 opération soutenue (8 M€)

Compte tenu des capacités d'investissement restreintes de la Ville, celle-ci n'aurait pas pu financer la réalisation de son équipement scolaire, qui regroupera deux écoles maternelles, une école élémentaire et une maison de quartier, tout en proposant une programmation mixte et plus moderne. Ce nouvel équipement occupe une place essentielle dans la stratégie de maintien et de développement de l'attractivité résidentielle du Bois de l'Etang, grâce à son ouverture vers l'extérieur du quartier.

♦ **Espaces publics : 1 opération soutenue (6,7 M€)**

Sans le soutien départemental, le projet d'aménagement d'ensemble n'aurait pas pu se concrétiser. Cette opération stratégique pour la transformation du quartier, permet de créer les conditions idéales pour la diversification du quartier. L'abandon de cette opération aurait compromis la diversification du quartier et le succès du projet de rénovation urbaine.

**Soutien du  
Département  
au PRU de La  
Verrière**



**Aménagement des  
espaces publics**

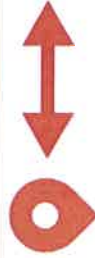
**LLS réhabilités**

**Nouveaux  
logements**

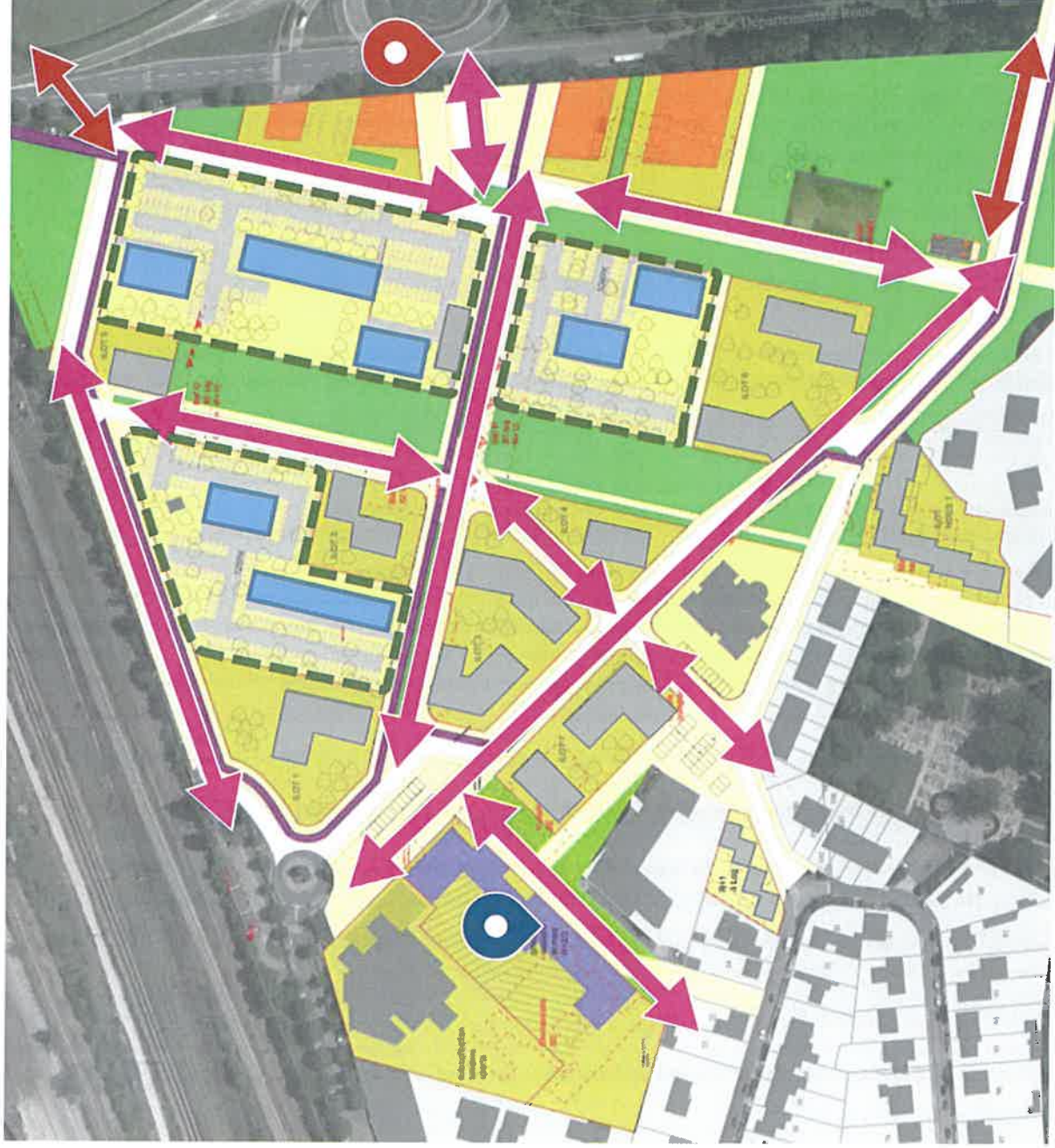
**Périmètre  
résidentialisation**



**Reconstruction du  
groupe scolaire**



**Réaménagement  
du carrefour des  
Libertés**



## Article IV. Opérations bénéficiant du Programme Prior'Yvelines

### Opération 1 – Réhabilitation de 404 logements locatifs sociaux

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

SEQENS souhaite engager une réhabilitation ambitieuse de son parc social composé de 10 bâtiments (616 LLS). Cette opération vise à accompagner le changement d'image du quartier amorcé par la démolition des bâtiments A, G, et H (212 LLS). Le patrimoine concerné par l'opération de réhabilitation présente aujourd'hui un certain nombre de dysfonctionnements techniques qui nécessitent d'effectuer des travaux rapidement. Ces interventions techniques viennent en complément de celles qui ont déjà pu être traitées dans le cadre d'une précédente réhabilitation et de l'entretien courant du patrimoine.

SEQENS souhaite ainsi réaliser un programme de requalification sur les bâtiments B, C, D, E, F, J et K, correspondant à 404 logements, afin :

- D'améliorer le niveau de confort actuel des logements et la performance thermique des bâtiments ;
- D'améliorer le fonctionnement de ces résidences : usages des parties communes, lien avec les espaces extérieurs ;
- De modifier l'image du quartier et ainsi s'inscrire pleinement dans les ambitions du projet de renouvellement urbain.

Les interventions prévues sur l'ensemble des composantes des bâtiments portent sur :

- L'enveloppe (clos et couvert) : façades (traitement esthétique et architectural + isolation thermique) / fenêtres / toitures - terrasses ;
- Les parties communes : halls d'entrée, locaux ordures ménagères, escaliers, ascenseurs, caves etc. ;
- Les parties privatives (logements) : cuisines, salles de bain (réfection des pièces humides, équipements sanitaires et plomberie), remise en conformité électrique ;
- Les équipements techniques liés au bon fonctionnement du bâtiment : chauffage, évacuations, ventilation, etc.

Le programme sera affiné en fonction des propositions qui seront élaborées par le maître d'œuvre retenu. De plus, le projet urbain piloté par SQY et la Ville permettra également de préciser les points suivants :

- Travaux portant sur les halls d'immeubles qui vont également contribuer au changement d'image de la résidence ;
- Transformation des locaux en RDC en lien avec le futur projet d'aménagement ;
- Gestion des ordures ménagères souhaitable sur le site, en lien avec la future résidentialisation des logements.

L'investissement financier nécessaire est conséquent (53 K€ HT/logement), sachant que la complexité technique de certaines interventions (forte présence d'amiante) implique en particulier des coûts importants.

#### b) Montage opérationnel

La maîtrise d'ouvrage est assurée par la Direction du Patrimoine de SEQENS.

#### c) Coût prévisionnel

<b>Coût global (HT)</b>	<b>21 353 740 €</b>
Travaux	18 592 766 €
Honoraires & ingénierie	1 855 646 €
Aléas	905 327 €

#### d) Plan de financement

Montant total de l'opération (HT)	Participation Maître d'ouvrage (SEQENS)	Participation ANRU	Département Prior'Yvelines
21 353 740 €	12 927 618 € (61%)	2 020 000 € (9%)	6 406 122 € (30%)

#### e) Effet levier de l'aide Prior'

Nature des interventions initialement envisagées	<p>Le bailleur avait initialement prévu de réaliser une simple intervention de gros travaux sur les postes prioritaires identifiés (environ 14 K€/ logement) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Remplacement des fenêtres ;</li> <li>- Remise aux normes électriques ;</li> <li>- Réfection de la plomberie.</li> </ul>
Nature des interventions permises par la mobilisation du Prior'Yvelines	<p>Le programme de requalification complet du patrimoine de SEQENS ne saurait se réaliser sans le soutien financier du CD78 au titre du Prior', qui permet de réaliser un projet de réhabilitation ambitieux sur toutes les dimensions des bâtiments et la vie des résidences :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Installation d'une enveloppe extérieure dont isolation thermique ;</li> <li>- Réfection des parties communes et privatives (amélioration du confort dans les logements).</li> </ul> <p>La mobilisation du Prior'Yvelines couplée à celle de l'ANRU permet de prévoir une intervention estimée à 53 K€ / logement</p> <p>SEQENS a lancé un concours sur ce projet afin de retenir 3 équipes MOE pour élaborer un projet de requalification qui s'insère dans le cadre du projet de renouvellement urbain global, avec pour objectif principal de modifier l'image du quartier.</p>

#### f) Calendrier prévisionnel

2021	Juin	Désignation maîtrise d'œuvre
2022	2 <sup>ème</sup> semestre	OS travaux
2025	2 <sup>ème</sup> semestre	Fin des travaux
2025	2 <sup>ème</sup> semestre	Livraison

## Opération 2 – Résidentialisation de 404 logements locatifs sociaux

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

En complément de son opération de réhabilitation, SEQENS souhaite engager une résidentialisation ambitieuse de son parc social restant (7 bâtiments – bâtiments B, C, D, E, F, J et K). Celle-ci permettra de poursuivre le changement d'image du quartier, de contribuer à son désenclavement, de créer les conditions pour la diversification de l'habitat et d'accompagner les aménagements qui seront réalisés au sein du futur quartier.

Cette résidentialisation doit permettre :

- De clarifier les limites entre espace public et espace privé ;
- D'organiser les modalités d'accès aux résidences en prenant en compte les usages des locataires et leurs attentes ;
- De rationaliser le fonctionnement du stationnement en proposant une offre aérienne de qualité et privative pour les locataires (1 place/logement prévue dans le cadre du projet urbain) ;
- D'aménager les pieds d'immeubles en lien avec le projet d'aménagement global et le traitement des halls d'entrée des résidences SEQENS.

Le programme des travaux devra être affiné précisément avec toutes les parties prenantes et au regard du travail de maîtrise d'œuvre sur le volet réhabilitation. Le projet prévoira :

- Le traitement des accès du site par la mise en place de portillons et portails avec contrôle d'accès ;
- Le marquage des limites de résidence ;
- La reprise des VRD et cheminements piétons ;
- La création d'accès pompiers (si nécessaire) ;
- La création de places de stationnement organisées en petites poches de parking paysagées. Le maître d'œuvre devra aussi faire des préconisations au maître d'ouvrage sur le mode de gestion et d'exploitation des stationnements créés : privatisé payant et semi résidentiel ;
- La reprise de l'ensemble des espaces verts ;
- La reprise et la création d'éclairages extérieurs ;
- Le traitement des ordures ménagères, du tri sélectif et des encombrants (locaux extérieurs). Le maître d'œuvre devra faire des préconisations au maître d'ouvrage sur l'implantation et le dimensionnement de ces locaux. Le chiffrage prévisionnel présenté à ce jour comprend la mise en place de Points d'Apport Volontaire (PAV), en cohérence avec les préconisations de l'aménageur (SQY) ;
- L'implantation de mobiliers urbains ;
- La création de locaux vélos.

Le travail en cours sur le projet urbain (piloté par SQY et la Ville) devra en particulier aider à préciser les points suivants :

- Les travaux portant sur les halls d'immeubles qui vont également contribuer au changement d'image de la résidence ;
- La transformation des locaux en RDC en lien avec le futur projet d'aménagement ;
- La gestion des OM souhaitable sur le site, en lien avec la future résidentialisation des logements.

L'investissement financier nécessaire sera conséquent (estimation à hauteur de 11 K€ HT/logement), afin de traiter au mieux les problématiques du quartier et notamment accroître son attractivité (amélioration de la qualité architecturale des résidences, différenciation des bâtiments et amélioration sensible du confort thermique).

### b) Montage opérationnel

La maîtrise d'ouvrage est assurée par la Direction du Patrimoine de SEQENS.

### c) Coût prévisionnel

Coût global (HT)	4 576 899 €
Travaux	3 808 715 €
Honoraires & ingénierie (dont études)	397 734 €
Aléas	370 450 €

### d) Plan de financement

Montant total de l'opération (HT)	Participation Maître d'ouvrage (SEQENS)	Participation ANRU	Département Prior'Yvelines
4 576 899 €	1 787 042 € (39%)	1 874 477 € (41%)	915 380 € (20%)

### e) Effet levier de l'aide Prior'

Nature des interventions initialement envisagées	Sans le soutien du Département, le bailleur avait initialement prévu de ne pas réaliser de résidentialisation
Nature des interventions permises par la mobilisation du Prior'Yvelines	Le programme de résidentialisation complet du patrimoine de SEQENS ne saurait se réaliser sans le soutien financier du Département au titre du Prior', qui permet de concrétiser un projet ambitieux en lien avec le niveau de requalification des bâtiments existants et du projet urbain.

### f) Calendrier prévisionnel

2024	1 <sup>er</sup> semestre	Désignation maîtrise d'œuvre
2025	2 <sup>ème</sup> semestre	OS travaux
2027	2 <sup>ème</sup> semestre	Fin des travaux
2027	2 <sup>ème</sup> semestre	Livraison

## Opération 3 – Projet d'aménagement d'ensemble

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

A travers ce projet d'aménagement d'ensemble, la SQY a pour objectif est de :

- Créer une entrée de ville plus urbaine pour réintégrer le quartier dans la ville ;
- Créer de nouvelles connexions viaires avec la D58 et créer une nouvelle entrée principale de quartier au niveau du débouché du carrefour des Libertés, future polarité commerciale ;
- Créer de nouvelles assiettes foncières par la démolition d'équipements publics et de boxes de stationnement ;
- Aménager l'intérieur du quartier, mailler les espaces publics, créer des îlots résidentiels (gérés par SEQENS) et rendre accessible le quartier aux véhicules de secours ;
- Viabiliser les terrains libérés pour permettre une constructibilité d'environ 350 logements neufs à terme en diversification (dont environ 80 dans une première phase correspondant à la temporalité NPNRU et PRIOR – sur les lots 2, 4, 5) et d'environ 1500 m<sup>2</sup> SDP de commerces et 2500 m<sup>2</sup> SDP d'activités en entrée de quartier ;
- Mettre en valeur les espaces paysagers existants et les liaisons avec l'étang et les zones boisées A terme, dégager les emprises foncières par l'enfouissement de la ligne HT.

A terme, le projet d'aménagement des espaces publics permettra de revaloriser l'image du quartier et de le désenclaver en créant une nouvelle entrée de ville, nécessaire à l'attractivité résidentielle et économique de ce secteur, et des accès ouvrant vers la RD58. Cette action favorisera sa réintégration au reste de la ville.

Le réseau viaire principal sera rendu plus lisible, notamment par la requalification et le prolongement de l'avenue des Noës, de la rue Dureuil et de la rue centrale qui s'appuiera sur une voie de desserte existante, mais prolongée, élargie et support du réseau de bus et de pistes cyclables. Le réseau secondaire, doux et paysager reliera quant à lui le village tout en desservant les équipements publics de proximité (pôle éducatif mutualisé, jardins pédagogiques, square, aire de jeux, etc.) conformément aux attentes des habitants de la résidence du Bois de l'Etang.

La création d'un jardin linéaire (mail) au cœur du quartier, nouvelle centralité, fera le lien entre la partie nord et la partie Sud, une allée piétonne rejoindra les bords de l'étang au sud du quartier sur l'emprise de l'actuelle école maternelle des Noës. Ce mail pourra être réalisé une fois que les 3 immeubles de SEQENS auront été démolis.

De plus, le cœur du quartier présente la particularité, du point de vue foncier, d'être en majorité propriété de la commune de La Verrière. Le bailleur SEQENS est propriétaire des volumes des bâtiments et usufruitier des terrains d'assiette de ces bâtiments.

### b) Montage opérationnel

La maîtrise d'ouvrage est assurée par Communauté d'Agglomération Saint-Quentin en Yvelines. L'aménagement sera menée en régie par les services de la collectivité (acquisition des terrains, maîtrise d'ouvrage des travaux de voirie/ réseaux divers/ espaces verts, commercialisation des lots pour du logement ou des activités économiques et commerciales). Le type de procédure n'est à ce jour pas encore arrêté. Il pourrait s'agir d'une Zone d'Aménagement Concerté ou d'un permis d'aménager.

### c) Coût prévisionnel

<b>Coût global (HT)</b>	<b>22 459 138 €</b>
Etudes	573 895 €
Acquisitions foncières	1 437 450 €
Travaux	17 390 745 €
Honoraires & ingénierie	3 057 049 €

d) Plan de financement

Montant total de l'opération (HT)	Participation Maître d'ouvrage (CA SQY)	Participation Ville de La Verrière	Participation ANRU	Participation recettes foncières	Département Prior'Yvelines
22 459 138 €	11 834 052 € (53%)	451 991 € (2%)	2 113 754 € (9%)	1 321 600 € (6%)	6 737 741 € (30%)

e) Effet levier de l'aide Prior'

Nature des interventions initialement envisagées	Sans le soutien du Département, la Communauté d'Agglomération n'aurait pas eu les moyens de réaliser ce projet d'aménagement d'ensemble
Nature des interventions permises par la mobilisation du Prior'Yvelines	<p>Le programme du projet d'aménagement d'ensemble du quartier du Bois de l'Étang ne saurait se réaliser sans le soutien financier du Département au titre du Prior', qui permet le financement de travaux lourds de désenclavement et de reconfiguration de la trame viaire du quartier.</p> <p>Cette opération sera très lourdement déficitaire et la commercialisation très risquée (cf. Etude Adéquation de 2019 dans le cadre de Prior'Yvelines volet Développement Résidentiel). A ce titre, le soutien du Département permettra de financer des travaux qui vont contribuer à changer l'image du quartier. La commercialisation des lots interviendra dans une temporalité plus lointaine et de manière incertaine.</p>

f) Calendrier prévisionnel

2022	T3	Désignation maîtrise d'œuvre
2024	T1	OS travaux
2029	T1	Fin des travaux
2029	T1	Livraison

## Opération 4 – Création du pôle éducatif mutualisé

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

La restructuration de l'offre scolaire et sociale dans le quartier du Bois de l'Etang doit contribuer à son désenclavement tant sur le plan urbain, que sur le volet social. La Ville prévoit de démolir les deux écoles maternelles, l'école élémentaire et la maison de quartier, afin de les regrouper au sein d'un nouveau pôle éducatif mutualisé. Ce nouvel équipement aura pour objectifs de :

- Doter le quartier d'un équipement scolaire adapté aux besoins des élèves et dimensionné pour accueillir les enfants du quartier du Bois de l'Etang et une partie des enfants du quartier du Village, puis, à terme, les nouveaux habitants du quartier. Actuellement, les deux maternelles comptent chacune 1 classe spécifique pour les enfants de 2 ans et une classe par niveau scolaire (petite section, moyenne section et grande section) et l'école élémentaire accueille 7 classes, soit un total de 15 classes ;
- Renforcer l'offre de services à la population avec un équipement socioculturel adapté et pensé en fonction des besoins ;
- Libérer des emprises foncières par la démolition de deux bâtiments et permettre la construction de nouveaux logements, essentiellement en accession à la propriété pour favoriser la mixité sociale dans le quartier.

Aujourd'hui, deux maternelles et une école élémentaire, construites dans les années 70, sont présentes sur le quartier mais sur deux sites différents. Ce positionnement géographique entraîne des contraintes d'organisation notamment pour la dépose des enfants. La réalisation d'un équipement unique permettra de mutualiser les deux niveaux scolaires et d'avoir une organisation cohérente pour les parents et l'administration. Il sera conçu pour accueillir 2 classes supplémentaires soit au total 17 classes tous niveaux confondus. Il offrira également la possibilité de mener, dans les meilleures conditions, la politique scolaire de la Ville, soit :

- Renforcer l'apprentissage des nouvelles technologies : aujourd'hui, les écoles de la Ville disposent de petits robots offrant une découverte des technologies aux petits en maternelle et une initiation à la programmation aux plus grands en élémentaire. Ce dispositif, en place depuis les vacances d'octobre 2020, est voué à monter en puissance.
- La généralisation des « classes mobiles » : en élémentaire, 3 classes sont équipées de 16 tablettes numériques par classe et en maternelle, 1 classe dispose de 8 tablettes.
- « Bouge ta classe » : le nouvel équipement pourra être conçu en intégrant la programmation pédagogique « Bouge ta classe » et pourra ainsi offrir les aménagements nécessaires dès la mise en place de ce programme.

La Maison de quartier, construite à la toute fin des années 80, est vieillissante en termes de bâti et ne répond plus aux besoins exprimés des habitants. Elle sera donc reconstruite avec les écoles maternelles et élémentaires, permettant ainsi l'identification d'un lieu phare dans le quartier, rassemblant les équipements publics. Ce lieu de référence sera un lien entre le tissu pavillonnaire et le quartier du Bois de l'Etang.

En outre, l'équipe municipale travaille sur la programmation des activités à proposer par la nouvelle Maison de quartier en complément de l'offre actuelle qui est la suivante :

- Une antenne jeunesse avec un programme d'activités culturelles, sportives et de loisirs à l'attention des jeunes de 11 à 15 ans. Des séjours et stages thématiques sont organisés pendant les vacances scolaires ;
- Un espace « jeunes » avec des soirées à thèmes, des débats, des concerts, des ateliers dans le domaine des nouvelles technologies, des aides aux projets et aux associations, un accès libre pour prendre un café, jouer, pour les verriérois de 15 à 25 ans ;
- Le temps des devoirs (mardi/jeudi et vendredi entre 17 h et 19 h) est une aide ponctuelle proposée aux jeunes qui fréquentent les temps d'accueil des maisons de jeunes, pour réviser leurs devoirs.

La maison de quartier sera également un lieu d'information concernant l'insertion professionnelle en lien avec le Maison des Initiatives et des Réussites (MIRE). Cette dernière est chargée d'accompagner les jeunes de 15 à 25 ans dans la construction de projets, leurs pratiques culturelles et l'expression de leur citoyenneté. La maison de projet du NPNRU sera également installée dans les locaux de la maison de quartier. Elle sera un lien supplémentaire à l'accueil des verriérois dans ce nouvel équipement. Par la suite, il sera possible d'en faire un lieu d'information et d'expositions privilégié.

Ce nouvel équipement, d'une surface d'environ 4 500 m<sup>2</sup>, mieux agencé, répondant aux normes énergétiques actuelles, sera ainsi un élément d'attractivité pour les nouveaux arrivants sur le quartier et pour les habitants des quartiers voisins. Son positionnement en entrée de quartier lui donnera une visibilité accrue pour tous les verriérois. Le lien entre l'école et les activités culturelles et socio-éducatives de la Maison de quartier sera d'autant facilité que les deux structures seront rassemblées dans un même équipement. Le Conseil citoyen, en cours de constitution, sera sollicité sur les questions de programmation d'activités sur la Maison de quartier afin de répondre aux besoins exprimés des jeunes et de leurs parents.

#### b) Montage opérationnel

La maîtrise d'ouvrage sera assurée par la ville de La Verrière.

#### c) Coût prévisionnel

<b>Coût global (HT)</b>	<b>16 118 925 €</b>
Travaux	13 699 500 €
Mobilier	364 500 €
Honoraires de maîtrise d'œuvre	1 369 950 €
Conduite d'opération	684 975 €

#### d) Plan de financement

Montant total de l'opération (HT)	Participation Maître d'ouvrage (Ville de La Verrière)	Participation Région	Participation ANRU	Département Prior'Yvelines
16 118 925 €	3 223 785 € (20%)	900 000 (6%)	4 029 731 € (25%)	7 965 409 € (49%)

#### e) Effet levier de l'aide Prior'

<b>Nature des interventions initialement envisagées</b>	Sans le soutien du Département, la commune de La Verrière n'aurait pas eu les moyens de réaliser ce projet d'aménagement d'ensemble
<b>Nature des interventions permises par la mobilisation du Prior'Yvelines</b>	Sans financement du Département, la Ville est dans l'incapacité financière de construire un tel équipement. En effet, les capacités en investissement maximales de la Commune sont de 2 M€ par an, à ventiler sur la globalité des interventions annuelles d'entretien et de nouveaux équipements. Le soutien du Prior'Yvelines permet ainsi d'assurer la sortie de l'opération.

#### f) Calendrier prévisionnel

<b>2022</b>	T2	Désignation maîtrise d'œuvre
<b>2024</b>	T4	OS travaux
<b>2026</b>	Juin	Fin des travaux
<b>2026</b>	Septembre	Livraison

## 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 quartier du Bois de l'Etang ;
- 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.

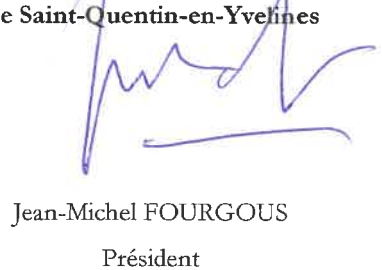
Fait à Versailles, le 11 Mars 2022

**Conseil départemental  
des Yvelines**



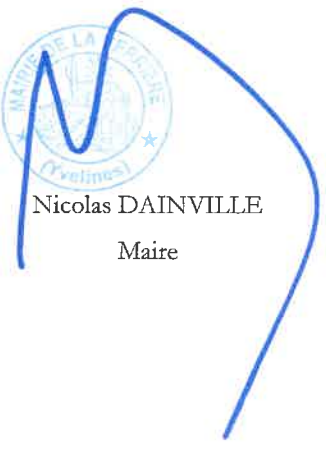

plb  
Pierre BEDIER  
Président

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

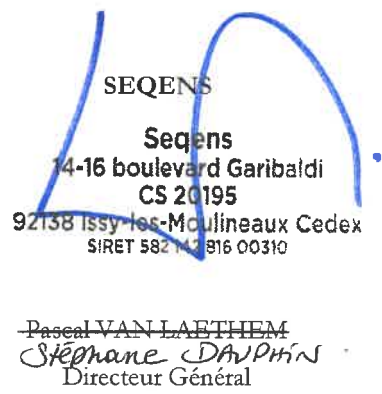


Jean-Michel FOURGOUS  
Président

**Commune de La Verrière**



Nicolas DAINVILLE  
Maire



**SEQENS**  
**Seqens**  
14-16 boulevard Garibaldi  
CS 20195  
92138 Issy-les-Moulineaux Cedex  
SIRET 582 143 816 00310

~~Pascal VAN LAETHEM~~  
Stéphane DAURHIN  
Directeur Général



## le la convention Prior'

Type de dépenses	Coût total projets (HT)	subvention Prior'Yvelines	Echéancier de versement								
			2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029		
Habitat	21 353 740 €	6 406 122 €	3 203 060 €		1 601 531 €	1 601 531 €					
Habitat	4 576 899 €	915 380 €				457 690 €	457 690 €				
Espace public	22 459 138 €	6 737 741 €			3 368 871 €		1 684 435 €				1 684 435 €
Equipement public	16 118 925 €	7 965 409 €				3 982 705 €	1 991 352 €	1 991 352 €			
	64 508 702 €	22 024 652 €	3 203 060 €	0 €	4 970 402 €	6 041 926 €	4 133 477 €	1 991 352 €	1 991 352 €		1 684 435 €

