



**Direction Générale des
Services du Département**

Direction du Développement

Sous-direction du Développement
Territorial - Habitat

Affaire suivie par : B Blaise
Poste: 70 66

2010-CG-6-2953

RAPPORT AU CONSEIL GENERAL

Séance du vendredi 17 décembre 2010

**CONTRATS DE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE RÉSIDEN-
TIELLE
ETAT D'AVANCEMENT 2010 DES CDOR
ADOPTION DES CONTRATS AVEC LES COMMUNES DE
MANTES-LA-JOLIE, VOISINS-LE-BRETONNEUX ET THOIRY**

Politique sectorielle	Aménagement et Environnement
Secteur d'intervention	Logement
Programme	Contrat de développement de l'offre résidentielle

Données financières	AP 2010
Montant actualisé	20 000 000 €
Montant déjà engagé	2 715 000 €
Montant disponible	17 285 000 €
Montant réservé pour ce rapport	4 345 000 €

Répartition prévisionnelle par année	Montant pluriannuel	CP 2011	CP 2012	CP 2013	CP 2014
Répartition de l'AP du présent rapport	4 345 000 €	869 000 €	244 000 €	1 658 000 €	1 574 000 €

Le Contrat de Développement de l'Offre Résidentielle (CDOR) est un dispositif exceptionnel du Conseil Général des Yvelines sur la période 2006-2013 pour mettre en œuvre la politique départementale en faveur du logement. Il vise à augmenter le niveau de construction de logements historiquement bas des années 2000-2004, en favorisant le développement de programmes apportant une réponse équilibrée aux besoins des territoires, avec une exigence de qualité urbaine et architecturale.

Le CDOR apporte une aide aux communes et aux intercommunalités qui s'engagent à produire une offre de logements diversifiée en termes de typologie et de conditions d'accès. Cette aide peut être mobilisée, soit pour

contribuer à l'équilibre financier des opérations, soit pour réaliser des investissements concernant des équipements ou des espaces publics de proximité en accompagnement des logements.

Négocié et conclu sur la base d'une analyse du marché local du logement et des capacités de développement de l'urbanisation, le contrat de développement de l'offre résidentielle :

- expose les objectifs poursuivis en matière de réponse aux besoins des populations,
- fixe des objectifs de production de logements sur 3 à 6 ans, déclinés par conditions d'accès (logements à caractère social - locatif social ou accession sociale - ou à caractère privé) et par type (logements collectifs ou individuels, par taille de logements), en fonction des besoins du territoire,
- précise l'engagement de la collectivité en matière d'urbanisme et d'action foncière pour atteindre ses objectifs,
- expose les objectifs poursuivis en matière de qualité urbaine et architecturale.

Ce rapport présente l'état d'avancement du dispositif CDOR au 31 décembre 2010, et vous propose d'adopter trois nouveaux contrats de développement de l'offre résidentielle avec les communes de Mantes-la-Jolie, Voisins-le-Bretonneux et Thoiry.

I. Avancement du dispositif CDOR

Au 31 décembre 2010, 80 CDOR seront signés avec le Conseil Général, représentant un volume total de 32 222 logements programmés. 36 % de la programmation est à caractère social, dont 28 % en locatif social (8 890 logements) et 8 % en accession sociale à la propriété (2 698 logements).

Les contacts noués avec les collectivités permettent d'envisager la signature de 20 contrats en 2011, portant à 100 le nombre total de contractualisations et à 38 000 le volume total de logements programmés dans le cadre de ce dispositif exceptionnel de relance de la construction.

10 communes ont clôturé leur contrat en 2010 (Achères, Auffargis, Bonnelles, Conflans-Sainte-Honorine, La Queue-les-Yvelines, Magnanville, Mantes-la-Jolie, Porcheville, Saint-Lambert-des-Bois et Triel-sur-Seine).

14 CDOR pourraient être clôturés en 2011 (Buc, Chanteloup-les-Vignes, Drocourt, Ecquevilly, Hardricourt, Les Essarts-le-Roi, Limay, Meulan, Nézel, Noisy-le-Roi, Saint-Cyr l'Ecole, Saint-Martin-la-Garenne, Vaux-sur-Seine et Vernouillet).

Sur les 80 CDOR déjà signés, 39 ont fait l'objet d'une demande de prorogation et 8 d'une demande de deuxième année de prorogation.

Au 31 décembre 2010, on estime que 18 974 logements sont commencés dans le cadre des CDOR, soit 59 % de la programmation totale. 4 631 logements locatifs sociaux ont été commencés, soit 52 % de la programmation sociale et 1 983 logements en accession sociale à la propriété, soit 74 % de la programmation en accession sociale.

L'engagement cumulé des 80 contrats signés s'élève à 201 M€ dont, au 31 décembre 2010, 115 M€ ont déjà été versés aux collectivités signataires de ces contrats.

II. Projets de contrats

Contrat de Développement de l'Offre Résidentielle 2010-2013 Commune de Mantes-la-Jolie (42 916 habitants en 2007)

Les enjeux du développement de l'offre résidentielle

Présentation de la Commune

Mantes-la-Jolie, située à 55 km de Paris, constitue le cœur historique et la ville-centre de l'agglomération Mantoise, qui représente un pôle majeur de la Seine Aval. Sous-préfecture des Yvelines et chef-lieu de canton, la commune dispose d'une offre en équipements et services publics et privés complète et diversifiée. Elle est appelée à confirmer son développement, dans la perspective du confortement du cœur d'agglomération, à l'échelle d'un bassin de vie de 150 000 habitants. Sur un territoire de 934 hectares à caractère majoritairement urbain, Mantes-la-Jolie est limitée au nord par la Seine et au sud par des infrastructures ferroviaires accueillant notamment deux gares, qui permettent d'assurer des liaisons ferroviaires directes avec Paris et des liaisons en transport collectif routier vers La Défense. La perspective du prolongement à horizon 2015 de la ligne E du RER jusqu'à Mantes va permettre une amélioration sensible des infrastructures ferroviaires entre Mantes et La Défense, avec plus de trains en heures de pointe et un accès direct aux gares du Nord (première gare d'Europe) et de l'Est. La commune est également desservie par la RN 13 et plus largement par l'A 13 qui dessert l'ensemble de l'agglomération par trois échangeurs.

Quatre entités urbaines composent la commune :

- le centre-ville historique, avec un habitat ancien réhabilité, concerné par des projets de renouvellement urbain majeur dont Mantes-Université, qui s'étire vers le quartier de Gassicourt,
- le secteur des bords de Seine au nord, nouveau quartier créé par renouvellement urbain dans le cadre d'une ZAC initiée en 2003, en continuité du centre-ville, valorisant les rives de la Seine et la Ceinture Verte. Plus de 1 000 logements constitueront à terme le quartier, dont 550 ont déjà été livrés au 31 décembre 2009, notamment dans le cadre du précédent CDOR,
- le quartier Gassicourt, au centre, avec un tissu pavillonnaire datant du début du XX^e siècle qui connaît des mutations urbaines au sud, à proximité de la gare, dans le cadre de la ZAC Mantes-Université,
- à l'ouest du territoire, le grand ensemble d'habitation du Val Fourré (11 quartiers) dont le projet de renouvellement urbain, visant le remaillage, la requalification du bâti et la diversification des fonctions, opère une forte reconfiguration urbaine et sociale de ce secteur.

La commune a inscrit son action depuis 1996 dans le cadre du Projet Mantes en Yvelines (PMY), qui vise à conforter le pôle de Mantes, à dynamiser le développement économique et recomposer l'offre d'habitat du territoire. La déclinaison du PMY s'est traduit notamment par l'élaboration et la mise en œuvre du projet de restructuration urbaine et de désenclavement du Val Fourré qui fait l'objet d'une convention avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) sur la période 2005-2010 et du Contrat de renouvellement urbain avec le Conseil général. Concernant l'offre d'habitat, outre la politique de remise à niveau du parc existant, public ou privé, la commune de Mantes-la-Jolie développe depuis le début des années 2000 une stratégie globale de relance de la construction neuve. Ce développement diversifié de l'offre nouvelle, dans tous les quartiers de la ville, offrant des typologies variées et de nouvelles fonctions (notamment d'accueil), et largement enclenché dans le cadre du premier CDOR, vise à améliorer l'attractivité du territoire en incitant également la population mantoise à s'y maintenir.

Perspectives de développement territorial

La commune de Mantes-la-Jolie est membre de la CAMY avec 11 autres communes représentant 81 433 habitants, qui dispose notamment de compétences en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace communautaire, d'équilibre social de l'habitat et de politique de la ville. La CAMY a approuvé un nouveau PLH pour la période 2009-2014, portant sur un objectif global de 4 018 logements, dont 1 837 pour la commune de Mantes-la-Jolie, soit 306 par an, dont 18 % de logements locatifs sociaux.

Le Schéma Départemental d'Aménagement pour un Développement Equilibré des Yvelines (SDADEY) approuvé par l'Assemblée Départementale le 12 juillet 2006, définit la commune de Mantes-la-Jolie comme un

pôle structurant ayant vocation à accueillir la majeure partie du développement à l'échelle de l'agglomération, compte tenu notamment de la qualité de son offre d'équipements et de services.

La commune de Mantes-la-Jolie est partie prenante de l'Opération d'Intérêt National Seine-Aval, créée par l'Etat le 6 mars 2006, dont l'objectif est de faire de ce territoire un espace de développement de premier plan, et elle en constitue l'un des principaux territoires stratégiques de développement.

A ce titre, le Département s'est d'ores et déjà engagé au travers d'un Contrat de Développement Equilibré des Yvelines pour la Seine Aval pour la mise en œuvre du protocole de l'OIN de la Seine-Aval 2007-2013 approuvé le 19 février 2010.

La commune de Mantes-la-Jolie est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) datant du 20 mars 2006 et modifié depuis pour accompagner les projets de renouvellement et de développement urbain des quartiers du centre-ville, de Gassicourt et du Val Fourré.

Caractéristiques de la population et du parc de logements

En 2007, la commune de Mantes-la-Jolie compte 42 916 habitants, soit une baisse de 1,8 % par rapport à 1999, expliquée par les démolitions d'immeubles de logements sociaux dans le cadre de la restructuration urbaine du quartier du Val Fourré, précédant la vague de forte relance de la construction neuve à partir de 2006. Le ralentissement de la croissance démographique de Mantes-la-Jolie des deux dernières décennies s'explique, par ailleurs, par une dégradation du solde migratoire, que le fort dynamisme démographique ne parvient pas à compenser. Le solde migratoire négatif important entre 1990 et 1999 (-1,9%) par an s'est néanmoins amélioré de -1,5 % pour 1999-2007, signe d'un début de retour d'attractivité de la ville centre de l'agglomération mantaise. Ce fléchissement du solde migratoire est fortement lié à la faiblesse chronique de la construction neuve depuis la fin des années 1980, qui connaît cependant depuis 2006 un rattrapage significatif, avec 268 logements commencés dans la période 2006-2009. Le solde naturel, en légère baisse pour 1999-2007, demeure cependant largement positif à 1,3 % contre 1,1 % à l'échelle de la CAMY et 0,8 % dans le département. La baisse de la croissance démographique est le fait d'une forte diminution du nombre d'habitants dans le quartier du Val Fourré, alors que les autres quartiers de la ville gagnent des habitants.

Le parc de logements mantais est composé de 16 209 logements en 2007. Près de 8 logements sur 10 correspondent à un habitat collectif. Cette part prépondérante de logements collectifs comporte des spécificités selon les quartiers, avec une majorité de grands logements au Val Fourré et des petites surfaces en centre-ville. Les logements de Mantes-la-Jolie sont en moyenne plus petits que dans le reste de l'agglomération ou que dans les Yvelines. Les logements de 4 pièces et plus représentent moins de la moitié du parc (contre environ 60 % dans l'agglomération mantaise et dans les Yvelines) tandis que les studios et 2 pièces comptent pour plus du quart. La structure du parc disposant d'une proportion conséquente de logements sociaux en 1999 (48 % des résidences principales) tend à diminuer et représente 41 % du parc en 2007. Le parc locatif privé, peu développé (19 % du parc en 1999), est en augmentation (23 % en 2007) grâce à la réalisation d'opérations d'investissement locatif.

Le parc social du Val Fourré (trois-quarts du parc social de la commune) a fait l'objet de nombreuses démolitions qui ont visé, d'une part, un rééquilibrage du parc de logements de la commune ainsi qu'une diminution de la vacance structurelle de ce parc, d'autre part, l'engagement d'une restructuration urbaine du quartier. Ainsi, de 1992 à 2006, plus de 1 500 logements ont été démolis, soit le quart du parc de logements du Val Fourré de 1990. Dans le cadre de la convention passée avec l'ANRU pour le quartier du Val Fourré, seuls 5 % des logements sociaux démolis sur le quartier seront reconstruits sur le site.

Objectifs de développement de l'offre résidentielle

Dans le droit fil des orientations du précédent contrat, la commune souhaite poursuivre la diversification de son parc de logements dans un objectif de rééquilibrage de l'offre, en favorisant la production de logements libres en location ou accession. Il s'agit de produire une offre en faveur des ménages à revenus intermédiaires et des ménages décohabitants, en proposant une diversité des statuts d'occupation et un accès à un logement de qualité aux ménages à revenus modestes.

Fort de sa nouvelle dynamique réaffirmant son caractère de ville-centre au sein de l'agglomération mantaise, et dans le contexte opérationnel de l'OIN Seine Aval, la commune souhaite prolonger sa politique de relance exceptionnelle de la construction, dans l'objectif de conforter son attractivité et conserver à minima le niveau de population actuel afin d'optimiser ses équipements.

Le programme de développement de l'offre résidentielle

Engagements contractuels	Production totale de logements : 1 223 logements à réaliser sur 4 ans (2010-2013), soit 306 logements par an
	Conditions d'accès : un objectif de 25 % de logements à caractère social, soit 305 logements, dont : <ul style="list-style-type: none">- 7 % en locatif social, soit 85 logements- 18 % en accession sociale, soit 220 logements
	Typologie des logements : Un minimum de 95 % de la production en logements collectifs, soit 1 163 logements
Objectifs poursuivis	Poursuivre la dynamique de construction de logements, enclenchée depuis les années 2000, pour diversifier l'offre de logements s'inscrivant dans les projets urbains structurants à l'échelle du Mantois et de l'OIN Seine-Aval.

*Logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS et PLS) et logements en accession sociale (PTZ, PAS et PSLA)

Pour ce faire, la commune de Mantes-la-Jolie s'engage à créer les conditions :

- du renouvellement du parc de logements en locatif social, avec un minimum de 7 % de la production localisée dans les quartiers du centre-ville et de Gassicourt,
- de l'accroissement de l'offre en accession sociale, avec des produits bénéficiant d'une TVA réduite et de prix de vente maîtrisés bénéficiant notamment aux primo-accédants dans l'objectif de favoriser la réalisation d'un parcours résidentiel ascendant des habitants et notamment des décohabitants et des jeunes ménages souhaitant rester dans la commune. Cette offre sera donc intégrée à une production de logements libres majoritairement sous forme de collectifs,
- de la réalisation d'un minimum de 95 % de la production en logements collectifs, soit 1 163 logements, afin d'organiser la restructuration du tissu urbain.

Le programme de développement de l'offre résidentielle de Mantes-la-Jolie s'inscrit dans les objectifs du Département de favoriser le développement de l'offre résidentielle des communes bien dotées en équipements et services, notamment par le renouvellement et la revalorisation du tissu urbain existant. Il est cohérent avec la perspective de développement de l'OIN Sein-Aval, le projet de renouvellement urbain et le PLH de la CAMY. La production est localisée sur les principaux secteurs de restructuration urbaine dont la ZAC des Bords de Seine, le centre-ville, la ZAC Mantes-Université et le Val Fourré. Ces développements s'inscrivent en continuité des premières actions menées depuis les années 2000, visant à augmenter et diversifier l'offre de logements dans un contexte de forte mutation urbaine. Les logements offerts à la location ou à l'accession à la propriété permettent de répondre aux besoins locaux des habitants en vue de favoriser les parcours résidentiels sur place et à l'échelle de l'agglomération, pour contribuer à l'installation de nouveaux ménages.

Les dispositions en matière d'urbanisme

L'objectif de la commune à travers son PLU approuvé le 20 mars 2006 est de prioriser le renouvellement urbain et de promouvoir la densification des tissus dans le centre et sa périphérie comme moyen de conforter la forme urbaine du cœur traditionnel de la ville. Le développement se concentre à court terme essentiellement sur 4 sites : la ZAC des Bords de Seine, le Val Fourré, le centre-ville et la ZAC Mantes-Université. Le PLU s'attache à affirmer l'identité des quartiers et se traduit par un règlement (implantation, hauteur et coefficient d'occupation des sols) permettant une mutation et une densification progressive de l'existant. La zone UA correspond au centre ancien de la commune et a vocation à faciliter sa densification comme la zone UZ située à l'ouest, le Val Fourré qui contribue également à cet objectif. Le patrimoine bâti et naturel du centre urbain est protégé, dans le cadre d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager approuvée par arrêté préfectoral du 15 septembre 2003.

Afin d'assurer une diversification de l'offre de logements en centre-ville, la commune prévoit notamment d'approuver une délibération pour majorer le volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux. Mantes-la-Jolie dispose, par ailleurs, d'un droit de préemption urbain renforcé qui lui permet de saisir des opportunités foncières pour réaliser ses objectifs de développement. Pour faciliter la réalisation des projets de logements, la commune a signé une convention avec l'Établissement Public Foncier des Yvelines (EPFY) en 2010, pour mettre en œuvre une politique de maîtrise foncière. Celle-ci est permise par la délégation du droit de préemption urbain à l'EPFY pour assurer une veille et une maîtrise foncière sur quatre secteurs prioritaires en centre-ville.

Deux secteurs pré-opérationnels, rue de l'Yser et entre la rue de la Somme et la rue de la Marne, font d'ores et déjà l'objet d'acquisitions foncières, permettant la réalisation d'environ 150 logements d'ici la fin du contrat.

La commune s'engage à prendre toutes les dispositions en matière de droit des sols et d'action foncière permettant d'atteindre les objectifs du contrat et ceux à venir, en cohérence avec les objectifs de développement du SDADEY.

La qualité urbaine et architecturale des opérations

- **La ZAC des Bords de Seine** : initiée en 2003, elle doit accueillir à terme 1 200 logements, dont 700 sont déjà livrés. Ce quartier mixte intégrant des équipements publics et une promenade paysagère le long de la Seine a d'ores et déjà réussi le pari de relier la ville au fleuve et de proposer une nouvelle offre de logements variée en typologie et conditions d'accès. Les programmes à venir à court terme proposent une part principale de logements en accession à la propriété, destinée notamment aux primo-accédants. Les programmes respectent le cahier des charges architectural et urbain déterminant les gabarits, traitements de façades, toitures, espaces extérieurs cohérents avec le projet d'aménagement d'ensemble.

- **Le Val Fourré** : dans le cadre du Projet de renouvellement Urbain, la production nouvelle se poursuit grâce aux récentes démolitions et à la réorganisation viaire et foncière. Un programme situé à l'emplacement de l'ancienne tour Ramon, à l'angle des rues Clémenceau et Bretonneau, propose 61 appartements du studio au 4 pièces, répartis entre des plots de 4 niveaux et organisés de façon à structurer la voie. Les prix de vente, autour de 2 500 € du m², sont particulièrement attractifs. A proximité, et en bordure de la Place Albert Camus, un programme mixte de 80 logements, bureaux et commerces en 3 plots est prévu, dont les constructions doivent répondre aux normes BBC. Enfin, à l'est est prévue, en limite du futur éco-quartier en continuité de Rosny-sur-Seine, la première tranche d'environ 35 logements d'un programme visant l'achèvement de la structuration de l'entrée ouest de la ville ainsi que l'avenue du Général de Gaulle.

- **Le centre-ville** : avec notamment deux secteurs, entre les rues de la Somme et rue de la Marne et rue de l'Yser, où intervient l'EPFY. Ces deux sites, bien localisés au sud du centre-ville et à proximité de la gare peuvent recevoir au total plus de 150 logements collectifs destinés à l'accession à la propriété.

- **Mantes-Université** : ce projet intercommunal, dont la programmation concerne aussi Mantes-la-Ville et Buchelay, doit accueillir 1 200 logements dont 20 % de logements sociaux, des équipements publics majeurs, dont le pôle technologique universitaire du Mantois, l'Ecole Nationale de Musique, Danse et Théâtre, et d'autres répondant aux besoins plus locaux, ainsi que des activités et services. A Mantes-la-Jolie, deux nouvelles opérations de 114 et 74 logements collectifs en accession à la propriété sont prévues. Dans le cadre du plan d'aménagement de la ZAC de la maîtrise d'ouvrage de l'EPAMSA et de Bruno Fortier, architecte urbaniste, les programmes de construction s'inscrivent dans un cahier des charges d'ensemble assurant la qualité architecturale.

La programmation estimée dans le diffus se réalisera par initiative privée sous forme de renouvellement ou division parcellaire visant la restructuration du tissu individuel. Toutes les nouvelles opérations donnent lieu à une négociation entre la commune et les opérateurs, pour définir le programme, les principes d'aménagement et la qualité urbaine et architecturale des projets.

L'aide financière du Département

L'aide du Département est de 5 000 euros par logement supplémentaire produit par rapport à la moyenne de construction constatée entre 2000 et 2004.

Moyenne annuelle* prévisionnelle	Moyenne annuelle* 2000-2004	Moyenne retenue pour le calcul de l'aide forfaitaire prévisionnelle	Durée du contrat	Nombre de logements pris en compte pour le calcul de l'aide forfaitaire prévisionnelle	Aide forfaitaire par logement	Aide forfaitaire prévisionnelle
(1)	(2)	(3) = (1) - (2)	(4)	(5) = (3) x (4)	(6)	(7) = (5) x (6)
305,75	109	196,75	4 ans	787	5 000 €	3 935 000 €

Contrat de Développement de l'Offre Résidentielle 2010-2012
Commune de Voisins-le-Bretonneux
(12 153 habitants en 2007)

Les enjeux du développement de l'offre résidentielle

Présentation de la Commune

A l'est des Yvelines et membre de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines (CASQY), Voisins-le-Bretonneux se situe à environ 10 kilomètres au sud-ouest de Versailles et à moins de 30 kilomètres de Paris. Avec Montigny-le-Bretonneux, Guyancourt et Magny-les-Hameaux, elle forme un tissu urbain continu. Elle est desservie par un réseau routier aggloméré de qualité : RN 10 traversant l'agglomération, rejoignant au nord l'A 12 puis l'A 13, et RN 286, reliant la Francilienne et les autoroutes du sud (A 10 et A 6). A l'échelle communale, deux axes majeurs desservent le territoire : la RD 36 (est-ouest) relie Saclay à Palaiseau, et la RD 91 rejoint Versailles au nord et la Vallée de Chevreuse au sud. Voisins-le-Bretonneux bénéficie de la proximité de deux gares RER : ligne C terminus "Saint-Quentin-en-Yvelines" à Montigny-le-Bretonneux, et ligne B terminus "Saint-Rémy-lès-Chevreuse". Des lignes de bus desservent la commune pour relier notamment la gare de Saint-Quentin-en-Yvelines. D'une superficie de 361 hectares, la commune est localisée sur un plateau limité au sud par la vallée de la Mérantaise. Les espaces urbanisés représentent 75 % du territoire, le reste étant constitué au sud-ouest par la forêt domaniale de Port-Royal marquant l'entrée du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse. Jusque dans les années 1970, la commune était rurale, le village étant composé de corps de fermes, de maisons rurales et d'un manoir organisé autour de la place de l'église. En 1972, la création du Syndicat d'Agglomération Nouvelle (SAN) de Saint-Quentin-en-Yvelines marque une étape importante de l'urbanisation, avec la réalisation du quartier de "Champfleury", lotissement pavillonnaire de type anglo-saxon, symbole de l'essor résidentiel de la commune jusque dans les années 2000. L'urbanisation se fait principalement sous forme de grands ensembles pavillonnaires au sud et une plus grande diversité des programmes au nord de la RD 36 (habitat collectif, individuel et équipements publics). Resté longtemps à l'écart de l'urbanisation, car situé en dehors du périmètre de l'agglomération nouvelle, le centre ancien se développe au cours des années 1990 avec des opérations d'habitat groupé, d'activités, ainsi que la construction d'un nouvel hôtel de ville en 1994, confortant alors son rôle de centralité. Outre ce quartier, la commune est constituée par cinq autres quartiers : "Champfleury-Port Royal" et "Le Plan de l'Eglise" réalisés dans les années 1970, aux lotissements pavillonnaires de type anglo-saxon. "La Sourderie" construit dans les années 1980 se compose de trois entités : les Templettes de R. Boffill et deux opérations de logements pavillonnaires situées autour du bassin de la Sourderie. "La Grande-Ile" et "la Bretonnière", urbanisés ces 20 dernières années, sont des quartiers mixtes (habitat collectif, individuel et activités). La commune possède une offre commerciale attractive avec le pôle commercial de Champfleury-Mérantais. Voisins-le-Bretonneux dispose de nombreux équipements publics (écoles, crèches, médiathèque et centre culturel) et sportifs répartis notamment le long des RD 36 et 91.

Perspectives de développement territorial

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU), adopté le 29 mai 2008 et modifié le 10 décembre 2009, définit trois objectifs à travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durable : affirmer l'identité de la commune pour assurer la cohésion spatiale et l'ancrage des populations, favoriser la diversité sociale et les fonctions urbaines et faciliter la mobilité notamment par des liaisons douces. Avec un objectif de stabilisation démographique à hauteur de 13 000 habitants, la commune envisage la création de 450 nouveaux logements à l'horizon 2015, par l'ouverture à l'urbanisation de trois secteurs à moyen terme (La Manivelle, la rue des Mouettes et La Remise) et l'élaboration de dispositions visant le renouvellement urbain. Avec Elancourt, Guyancourt, Magny-les-Hameaux, Montigny-le-Bretonneux, Trappes et La Verrière, Voisins-le-Bretonneux fait partie de la CASQY, qui fut jusqu'en 2004 le SAN de Saint-Quentin-en-Yvelines. Un Programme Local de l'Habitat (PLH) 2006-2011 a été élaboré pour planifier le développement résidentiel envisagé à l'échelle de l'agglomération. Un nouveau document est, par ailleurs, en cours d'élaboration, les enjeux étant sous-tendus aux perspectives de développement de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Paris-Saclay, créée le 3 mars 2009. Le Schéma Départemental d'Aménagement pour un Développement Equilibré des Yvelines (SDADEY) approuvé le 12 juillet 2006, définit la commune de Voisins-le-Bretonneux comme une commune urbaine du pôle structurant de Montigny-le-Bretonneux, ayant notamment vocation à se développer, compte tenu de la qualité de son offre d'équipements et de services.

Caractéristiques de la population et du parc de logements

Avec la création de la Ville Nouvelle, la commune a connu une évolution considérable et a fait l'objet de profondes mutations socio-démographiques, passant d'environ 400 habitants à la fin des années 1960 à 12 153 habitants en 2007. Son taux de croissance démographique annuel moyen a été très important jusqu'à la fin des années 1990 et a chuté brutalement ces dernières années. Le solde migratoire, qui portait la croissance démographique, est passé de +16 % par an en moyenne entre 1968 et 1975, à +9 % pour 1982-1990, puis descend à +0,9 % pour la période 1990 à 1999 pour devenir légèrement négatif sur la dernière période 1999-2007. S'agissant de l'âge des ménages, les plus de 45 ans représentent près de 26 % de la population en 2006 (Yvelines près de 21 %) et plus généralement les personnes âgées de 30 à 60 ans constituent 47 % de la population (Yvelines 42 %). Ce phénomène est certainement lié au maintien sur place des ménages qui se sont installés massivement dans les années 1970 et au renouvellement des populations qui, du fait des prix de l'immobilier, concerne plutôt des ménages aisés, plus avancés en âge. Malgré un processus enclenché de vieillissement de la population, l'indice de jeunesse est élevé (de 2,91 contre 1,62 pour les Yvelines). En 2006, 29 % des ménages sont composés de 2 personnes, pourcentage similaire à celui du département (31 % des ménages). Les ménages de plus de 3 personnes représentent, quant à eux, 55 % (Yvelines 42 %), conférant à la commune une spécificité d'accueil familial. Le pourcentage de la population active est de 53% en 2006 (Yvelines 49 %). Les cadres et professions intellectuelles supérieures sont la catégorie socio-professionnelle la plus représentée avec les professions intermédiaires (73 % / Yvelines 54 %), les ouvriers n'étant que 5 % (Yvelines 15 %). Avec près de 5 % en 2007, la commune connaît un taux de chômage faible (Yvelines 8 % et Région Ile-de-France 11 %). En 2007, le parc de logements communal compte 4 279 résidences principales, dont 69 % sont des logements individuels (Yvelines 56 %). En conséquence, les logements de plus de 4 pièces sont les plus représentés avec 74 % du parc (Yvelines 59 %). Cette part, comparée à la prépondérance des petits ménages (45 % de 1-2 personnes), induit une importante sous-occupation de l'ensemble du parc. Avec un taux de 72 % de propriétaires occupants (Yvelines 59 %), les locataires sont minoritaires, à part quasi égale entre le parc privé (12,8 %) et le parc social (13,8 %).

Objectifs de développement de l'offre résidentielle

La commune de Voisins-le-Bretonneux, à travers son objectif de stabilisation de sa population à un niveau de 13 000 habitants à moyen terme, souhaite répondre aux besoins liés au desserrement des ménages, principalement les décohabitants de la commune qui désirent s'installer dans un logement adapté à leurs ressources, ainsi qu'aux ménages récemment retraités – les seniors, vivant dans de grands logements et aspirant à quitter leur maison individuelle parfois surdimensionnée au profit d'un appartement plus adapté et mieux situé, à proximité du centre-ville, des commerces et des services. Plus globalement, la commune entend favoriser l'installation de jeunes ménages avec enfants, afin de permettre le maintien d'une population jeune et pérenniser l'occupation des équipements publics. Pour cela, la commune envisage un développement de son offre de logements en élargissant la gamme proposée, en typologie (97 % en collectif), et en conditions d'accès (logements locatif social). Ce développement résidentiel, en deux phases, vise notamment, dans un premier temps, l'aménagement de deux secteurs retenus au titre de ce contrat puis, à moyen terme, l'aménagement de trois autres quartiers, au-delà de la période contractuelle du CDOR.

Le programme de développement de l'offre résidentielle

Engagements contractuels	Production totale de logements : 126 logements à réaliser sur 3 ans (2010-2012), Soit 42 logements par an
	Conditions d'accès : Un minimum de 51 % de la production en locatif social*, soit 64 logements
	Typologie des logements : Un minimum de 97 % de la production en logements collectifs, soit 122 logements
Objectifs poursuivis	Répondre aux besoins des décohabitants, des jeunes ménages de la commune et des personnes âgées, en développant une offre diversifiée de logements.

* Logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS)

Le programme de développement de l'offre résidentielle de Voisins-le-Bretonneux répond aux objectifs du Département de conforter les pôles urbains existants. Ce programme s'inscrit plus dans la dynamique de développement du territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines partie prenante de l'OIN Paris-Saclay visant à renforcer l'attractivité de son territoire à l'échelle de la région. Il a pour objet de diversifier l'offre résidentielle et favoriser principalement son développement sous forme de renouvellement urbain et contribuera, au terme du contrat, à

la construction d'une fois et demi de plus de logements que ce qui a été produit annuellement durant la période de référence 2000-2004 (28 logements par an). Il permettra également à la commune, avec la programmation de 64 logements locatifs sociaux, de dépasser les obligations légales de l'article 55 de la loi SRU, fixées à 38 pour la période 2008-2010. Le taux de logement locatif social au sein des résidences principales passerait donc de 13,8 % en 2009 à 14,8 % à l'issue du contrat. La commune encourage principalement l'habitat sous forme collective se situant notamment à proximité des principaux lieux d'équipements et de services.

Les dispositions en matière d'urbanisme

Les dispositions du PLU de Voisins-le-Bretonneux, visant un objectif de développement de l'offre résidentielle diversifiée, permettent qu'au sein de ces opérations, au moins 33 % de logements locatifs sociaux soient réalisés, avec, par ailleurs, la mise en place d'un COS différencié dans le centre-ville pour favoriser la densification de logements avec une mixité fonctionnelle, et d'un sur-COS de 20 % pour la réalisation de logements locatifs sociaux sur toutes les zones "U" de la commune. Voisins-le-Bretonneux dispose par ailleurs depuis 1987 d'un droit de préemption urbain simple sur tout son territoire communal, mis en œuvre par la CASQY compétente en matière d'urbanisme. Ceci lui permet de saisir les opportunités foncières afin, notamment, de mettre en œuvre ses objectifs de production de logements. L'Établissement Public Foncier des Yvelines (EPFY) pourra être sollicité en vue de la réalisation de projets comprenant des logements à caractère social pour créer les conditions d'une maîtrise foncière pour les projets à venir. A ce titre, une convention de veille foncière pourra être passée entre la commune et l'EPFY. La commune s'engage à prendre toutes les dispositions en matière de droit des sols et d'action foncière permettant d'atteindre les objectifs du contrat et ceux à venir, en cohérence avec les objectifs de développement du SDADEY visant le confortement du pôle structurant de Montigny-le-Bretonneux.

La qualité urbaine et architecturale des opérations

Les deux projets de développement de l'offre résidentielle visés au contrat se situent au sud-est du centre-ville. La production de logements s'effectuera en collectif et par renouvellement urbain, avec, en rez-de-chaussée, la création de cellules commerciales.

L'opération située rue H. Boucher, par le promoteur Kaufman & Broad, constitue un programme mixte de 92 logements collectifs, dont 36 locatifs sociaux en VEFA à un bailleur social, des commerces en rez-de-chaussée, la création d'une voie, des stationnements et une placette. Il se compose de 3 bâtiments, de type 3 à 4 niveaux avec partiellement une toiture terrasse végétalisée, favorisant la biodiversité. 71 % des logements sont des 2-3 pièces. L'opération du "Mérantais", à proximité du pôle commercial, est une opération de 32 logements, dont 28 locatifs sociaux collectifs, avec commerces en rez-de-chaussée et un équipement public (maison de quartier). La commune est propriétaire du foncier libéré après démolition d'un équipement public incendié. Une consultation a été lancée auprès de bailleurs sociaux, devant intégrer dans leurs propositions l'insertion urbaine avec le tissu existant, la construction de logements de type "Très Haute Performance Énergétique" (TPHE) ou "Bâtiment Basse Consommation" (BBC).

Enfin, concernant le reste de la production en diffus, qui se fera sur l'ensemble de la commune en renouvellement urbain et par densification du bâti constitué, la commune veillera particulièrement à son insertion urbaine et architecturale. La commune pourra, par ailleurs, solliciter le dispositif "Expertises habitat" du Département, afin d'identifier des secteurs à enjeux et de définir les objectifs qualitatifs, notamment en termes d'insertion urbaine et de parti architectural.

L'aide financière du Département

L'aide du Département est de 5 000 euros par logement supplémentaire produit par rapport à la moyenne de construction constatée entre 2000 et 2004.

Moyenne annuelle* prévisionnelle	Moyenne annuelle* 2000-2004	Moyenne retenue pour le calcul de l'aide forfaitaire prévisionnelle	Durée du contrat	Nombre de logements pris en compte pour le calcul de l'aide forfaitaire prévisionnelle	Aide forfaitaire par logement	Aide forfaitaire prévisionnelle
(1)	(2)	(3) = (1) - (2)	(4)	(5) = (3) x (4)	(6)	(7) = (5) x (6)
42	28	14	3 ans	42	5 000 €	210 000 €

Contrat de Développement de l'Offre Résidentielle 2010-2013
Commune de Thoiry
(1 105 habitants en 2007)

Les enjeux du développement de l'offre résidentielle

Présentation de la Commune

Localisée au nord-ouest de l'agglomération de Plaisir, la commune de Thoiry se situe à mi-chemin entre les pôles de Beynes à l'est et de Septeuil à l'ouest. Elle est desservie par la RD 119 en provenance de Beynes et la RD 11 venant de Septeuil pour rejoindre la RN 12 au sud-est. Des lignes de bus relient notamment les gares de Beynes, Méré, Montigny-le-Bretonneux et Mantes-la-Jolie. D'une superficie de 709 hectares, 7 % de sa surface sont bâtis, la commune est largement occupée par des terres agricoles, 480 hectares au nord-ouest, et par le parc zoologique sur 75 hectares au sud. Le centre bourg historique regroupe la mairie, l'église, des commerces et restaurants. Le groupe scolaire, les équipements culturels et sportifs sont regroupés au nord-est du bourg. Au centre, l'habitat ancien s'étire le long de la rue de la Porte Saint-Martin, sous forme d'un village rue. L'organisation historique du village en arc de cercle a été conservée. L'urbanisation nouvelle, réalisée sous forme de lotissements ou de division de parcelles, s'est développée de part et d'autre, dans les lieux-dits les Vignettes et Villarceaux. La commune, principalement résidentielle, compte environ 500 emplois liés à la présence d'une centaine d'entreprises. Le parc zoologique, de renommée mondiale a été créé en 1968 dans le parc du Château sur 150 hectares au total (une partie étant sur la commune de Villiers-le-Mathieu). Le parc du château constitue un site classé, les façades et toitures étant par ailleurs inscrites à l'Inventaire des Monuments Historiques.

Perspectives de développement territorial

La commune de Thoiry est localisée au sein du territoire à dominante rurale, tel que défini dans le Schéma Départemental d'Aménagement pour un Développement Equilibré des Yvelines (SDADEY) approuvé par l'Assemblée Départementale le 12 juillet 2006. Ses objectifs de production de logements s'inscrivent dans une logique de développement maîtrisé visant une croissance modérée de la population et une diversification de l'offre de logements.

Thoiry dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 4 mars 2008, dont les orientations visent à conserver la structure actuelle du village en maîtrisant l'urbanisation, en protégeant les zones naturelles et les paysages et en réalisant un développement urbain équilibré et diversifié. En matière d'habitat, le PLU prévoit l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs et la densification du tissu constitué, dans un objectif de mixité sociale. Les zones AU représentent 9,5 hectares, leur développement est phasé dans le temps, à l'horizon d'une quinzaine d'années, dont 1,9 hectare pouvant être bâti à court terme, les autres secteurs devant faire l'objet d'une modification du PLU pour devenir constructibles.

Caractéristiques de la population et du parc de logements

Thoiry compte environ 600 habitants en 1975 et, avec un développement régulier, la commune dépasse le millier d'habitants dans les années 2000. Sur la période 1999-2006, la croissance annuelle de la commune est de 2 %, alors que celle du bassin de vie ne progresse que de 1 % (Yvelines 0,4 %). Cet accroissement résulte d'un solde migratoire positif (+1,3 %), à comparer à celui des Yvelines qui est négatif (-0,4 %). Le solde naturel connaît, en revanche, un ralentissement lié au vieillissement de la population avec un taux de +0,8 % par an. Il est identique à celui du département mais plus faible que celui du bassin de vie. S'agissant de l'âge des ménages, la commune présente en 2006 un indice de jeunesse relativement faible de 1,6 similaire à celui des Yvelines. Avec une taille des ménages identique à celle du département. Elle comporte, néanmoins, plus de grandes familles : 28 % des ménages comptent plus de 4 personnes (Yvelines 25 %), tandis que plus de la moitié des ménages sont composés de 1 ou 2 personnes.

Le parc de logements, constitué de 427 résidences principales en 2006, est composé à 83 % de maisons individuelles (Yvelines 45 %), caractéristique d'une commune rurale à vocation résidentielle. Avec plus de 30 % du parc datant d'avant 1949, la qualité patrimoniale du bâti a été préservée et mise en valeur notamment dans le centre bourg. 25 % du parc ont été construits entre 1975 et 1989 et plus de 10 % réalisés depuis les années 1990, démontrant un certain dynamisme de la construction. Entre 1990 et 2000, près de 70 logements ont été construits et réalisés sous forme de petits collectifs, participant de la diversification de l'offre. Toutefois, avec plus de 75 % des logements composés de 5 pièces, les petits logements sont sous-représentés (10 % de T1-T2). En 2006, le parc de logements ne compte aucun logement locatif social, tandis que 73 % des résidences principales

sont occupés par des propriétaires (Yvelines 56 %). Le parc de logements s'est développé régulièrement, et le rythme annuel moyen de la période de référence 2000-2004 est plutôt élevé avec 14 logements commencés.

Objectifs de développement de l'offre résidentielle

La commune a la volonté de répondre aux besoins de sa population en matière d'offre résidentielle, et notamment de permettre aux décohabitants et aux jeunes ménages de pouvoir rester sur place. Elle souhaite permettre le développement modéré de sa population pour maintenir l'attractivité de son centre bourg et assurer la pérennité des équipements, commerces et entreprises en soutenant la production d'une nouvelle offre d'habitat diversifiée. Elle vise ainsi à assurer le rajeunissement de sa population et à répondre aux besoins des salariés de son territoire en attirant une population familiale. Elle souhaite enfin permettre aux plus âgés de bénéficier de logements adaptés, de petite taille au cœur du bourg. Pour cela, la commune mène une politique de développement d'une offre nouvelle de logements collectifs en locatif social.

Le programme de développement de l'offre résidentielle

Engagements contractuels	Production totale de logements : un minimum de 40 logements à réaliser en 4 ans
	Conditions d'accès : un minimum de 40 logements en locatif social*
Objectifs poursuivis	Production d'une offre de logements locatifs sociaux permettant le maintien du niveau de la population et une diversification du parc existant, tout en garantissant l'insertion du projet en centre bourg.

*Logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS et PLS)

Les objectifs de production de Thoiry s'inscrivent dans une logique de développement modéré, visant le rajeunissement de sa population et une diversification de l'offre de logements, tant dans sa typologie que dans ses conditions d'accès. Cette stratégie s'inscrit dans un contexte propre au territoire à dominante rurale des Yvelines où le maintien des populations en place nécessite une adaptation du parc de logements aux besoins des ménages. La création de logements locatifs sociaux permettra la réalisation d'une offre significative, jusqu'à présent inexistante, qui représentera environ 8 % du parc de logements à l'issue du contrat.

Les dispositions en matière d'urbanisme

La commune a pour objectif d'assurer un développement urbain aux abords du bourg existant. Pour cela, elle a défini à travers son PLU les outils visant à assurer un développement en cohérence avec le tissu bâti. A cet effet, le PLU délimite une zone urbaine correspondant aux limites bâties actuelles et pour laquelle les dispositions réglementaires permettent de réaliser de l'habitat. Il prévoit également un secteur d'ouverture à l'urbanisation, en continuité de deux quartiers récemment urbanisés. La commune a la possibilité de solliciter le dispositif "expertises habitat" du Département pour préparer un prochain programme de logements.

La qualité urbaine et architecturale des opérations

La programmation concerne une opération de 40 logements locatifs sociaux sur un terrain de 15 200 m², situé rue de la Mare Agrad aux abords du centre bourg, en continuité d'un terrain venant d'être urbanisé en secteur "AU". La commune a retenu le bailleur social "Vitry Coop Habitation" dont le programme comporte une part importante de logements de type T2-T3 répondant aux besoins identifiés. Composé d'un bâtiment collectif (RDC +1+combles) au gabarit d'une ferme traditionnelle et associé à 24 logements individuels de type maison de ville sur des terrains d'environ 400 m², ce programme permet de proposer une offre en accession à la propriété en dessous du prix du marché local, pour attirer de jeunes ménages avec enfants. Le caractère architectural et les matériaux du programme s'intègrent à l'environnement bâti, avec des toitures deux pentes recouvertes de petites tuiles plates. Une partie du rez-de-chaussée du collectif est réservée pour accueillir un équipement public de petite enfance à vocation intercommunale.

L'aide financière du Département

S'agissant d'une commune rurale non située dans le périmètre des deux OIN et ne constituant pas un pôle structurant ou un pôle d'appui tel que défini dans le SDADEY, l'aide du Département est calculée sur la base de 5 000 euros par logement locatif social produit.

Calcul du montant de l'aide forfaitaire prévisionnelle :

Programme en logement locatif social	Aide forfaitaire par logement	Aide forfaitaire prévisionnelle
40	5 000 €	200 000 €

En conclusion, considérant que les objectifs de développement de l'offre résidentielle de ces contrats sont conformes au règlement du contrat de développement de l'offre résidentielle, je vous propose de les approuver, selon les modalités des annexes financières jointes au projet de délibération.

L'engagement total du Conseil Général proposé au titre du présent rapport s'élève, en investissement, à 4 345 000 €, répartis selon l'échéancier prévisionnel ci-après :

	Aide forfaitaire	CP 2011	CP 2012	CP 2013	CP 2014
Mantes-la-Jolie	3 935 000 €	787 000 €	-	1 574 000 €	1 574 000 €
Voisins-le-Bretonneux	210 000 €	42 000 €	84 000 €	84 000 €	-
Thoiry	200 000 €	40 000 €	160 000 €	-	-
TOTAL	4 345 000 €	869 000 €	244 000 €	1 658 000 €	1 574 000 €

Le projet de délibération ci-après vous est soumis :