



**Direction Générale des
Services du Département**
Direction du Développement

Sous-direction du Développement
Territorial - Habitat

Affaire suivie par : B. Blaise
Poste: 70 66

2011-CG-6-3196

RAPPORT AU CONSEIL GENERAL

Séance du vendredi 8 juillet 2011

CONTRATS DE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE RÉSIDEN- TIELLE APPROBATION DES CONTRATS DE CHANTELOUP-LES-VIGNES 2, CHÂTEAUFORT, DAMMARTIN-EN-SERVE ET EVECQUEMONT ET DU SOLDE DU CONTRAT DE CHANTELOUP-LES-VIGNES 1

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

Données financières	AP 2011
Montant actualisé	18 000 000 €
Montant déjà engagé	0 €
Montant disponible	18 000 000 €
Montant réservé pour ce rapport	1 110 000 €

Répartition prévisionnelle par année	Montant pluriannuel	CP 2011	CP 2012	CP 2013	CP 2014
Répartition de l'AP du présent rapport	1 110 000 €	208 000 €	138 000 €	60 000 €	704 000 €

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 le bilan du dispositif CDOR à fin 2010 et vous propose d'adopter :

- les contrats de développement de l'offre résidentielle avec les communes de Chanteloup-les-Vignes, Châteaufort, Dammartin-en-Serve et Evécquemont,
- le montant définitif de l'aide relative au contrat de développement de l'offre résidentielle précédent de la commune de Chanteloup-les-Vignes.

I. Bilan du dispositif CDOR 2006-2010

Entre 2006 et 2010, 80 contrats ont été signés avec les communes (76 contrats) et Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI- 4 contrats). Cela représente une programmation de 32 222 logements, dont 28% en locatif social et 8% en accession sociale à la propriété. La programmation moyenne est de 400 logements par contrat. 41 collectivités ayant signé un CDOR font l'objet d'une Convention avec l'Etablissement Public Foncier des Yvelines (EPFY), permettant l'accompagnement opérationnel des projets.

51% des logements inscrits aux CDOR sont commencés à ce jour, ce qui représente environ 16 400 nouveaux logements en cours ou livrés avec le concours direct du Conseil Général des Yvelines.

16 contrats sont clôturés, dont 9 après avoir bénéficié d'une prorogation.

Une vingtaine de CDOR seront signés en 2011 et viendront conforter la relance de la construction qui portera alors sur un volume d'au moins 36 200 logements commencés d'ici 2013. Parmi ces projets de contractualisation, 8 pourraient être signés avec des communes ayant déjà bénéficié d'un premier CDOR.

Sur le territoire de l'Opération d'Intérêt National de la Seine Aval, fortement marqué par la relance de construction avec 32 CDOR signés, les réalisations au 31 décembre 2010 atteignent 62 % (8 271 logements) de la programmation globale de 13 315 logements. La construction neuve se concentre dans les communes centres des pôles structurants du SDADEY (60 % de la programmation). Au vu des prévisions, les communes et EPCI atteindront les objectifs de construction prévus dans chaque contrat.

Sur le territoire de l'POIN Paris-Saclay, 14 CDOR ont été signés depuis 2006. D'une durée moyenne plus longue, ils sont en conséquence moins avancés avec une réalisation des objectifs de 43 % sur les 10 322 logements programmés. Bien que polarisé dans les communes centres (40%), le développement est davantage partagé à l'échelle des agglomérations. Sur ce territoire, les prévisions montrent que les objectifs inscrits dans les CDOR devraient être globalement atteints d'ici 2013, avec toutefois un degré d'incertitude pour quelques contrats. La mise en œuvre de la programmation des CDOR est plus difficile dans les pôles urbains que dans leur périphérie en raison de la rareté du foncier et d'un renouvellement urbain par nature complexe à opérer.

Sur la frange urbaine dense, au nord est du département, 15 CDOR ont été signés, avec un taux de réalisation à ce jour de 47 % des 7 093 logements programmés.

Enfin, le territoire rural compte 14 CDOR, dont 6 concernent les pôles d'appui définis au SDADEY. La programmation à forte dominante sociale sur ce territoire (50%) atteint 1 492 logements, dont un peu moins d'un tiers est réalisé à ce jour.

II. Projet de contrats de développement de l'offre résidentielle (CDOR) avec les communes de Chanteloup-les-Vignes, Châteaufort, Dammartin-en-Serve et Evécquemont

Deuxième Contrat de Développement de l'Offre Résidentielle 2011-2013 Commune de Chanteloup-Les-Vignes (9 081 habitants en 2007)

Les enjeux du développement de l'offre résidentielle

Présentation de la Commune

La commune de Chanteloup-les-Vignes est située dans la Boucle de Chanteloup, entre Poissy et Conflans-Sainte-Honorine. Elle est desservie par les RD 22 et 55, qui traversent la commune du nord au sud, et par la rue d'Andrézy et l'avenue Charles de Gaulle (RD 1) qui la parcourent d'est en ouest. La gare de Chanteloup-les-Vignes, située sur la ligne Mantes-la-Jolie/Paris-Saint-Lazare par Conflans-Sainte-Honorine, permet de rejoindre le centre de Paris en 40 minutes.

D'une surface de 333 hectares, la commune est composée de plusieurs entités se succédant, du plateau vers la plaine. Au nord, le massif boisé de l'Hautil au pied duquel une zone pavillonnaire s'est développée. Au centre, le village ancien structuré autour de l'église et de la Mairie, composé de lotissements pavillonnaires. En contrebas, le quartier d'habitat social de la Noé prolongé aujourd'hui à l'ouest par la ZAC des Feucherets, proposant une nouvelle offre de logements privés de petits collectifs et individuels denses. Au sud de la voie ferrée, s'étend une zone d'activités économiques puis la plaine en friche.

Chanteloup-les-Vignes était un village jusqu'à la création en 1973 de la ZAC de la Noé, comportant 2 400 logements locatifs sociaux sur 63 hectares. Ce quartier a été conçu de manière totalement isolée par rapport au village. Il regroupe des bâtiments collectifs de 4 à 6 niveaux de formes variées qui composent un système de places piétonnes rejetant, dans sa conception d'origine, la circulation et le stationnement automobile à l'extérieur. Réhabilitée à partir des années 1980, la Noé fait l'objet d'un ambitieux projet de rénovation depuis la fin des années 1990, à travers la mise en œuvre d'un Grand Projet de Ville en 2000 - associant l'Etat, la Région, le Département et le principal bailleur social (l'OPIEVOY) - puis d'une convention ANRU signée pour la période 2005-2009.

La commune de Chanteloup-les-Vignes est membre de la Communauté d'Agglomération des Deux Rives de la Seine, compétente en matière de politique du logement et du cadre de vie qui a adopté un Programme Local de l'Habitat (PLH) en décembre 2009.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 28 avril 2004 est actuellement en cours de révision. Les objectifs dont il doit permettre la réalisation sont de lutter contre l'étalement urbain et d'assurer un renouvellement par la valorisation de fonciers disponibles, permettant de conforter le centre-ville.

Le bilan du CDOR 2007-2010

En 2007, la commune s'est engagée auprès du Conseil général à réaliser 366 logements en 3 ans dont 20 % à caractère social (locatif ou accession), avec comme objectifs d'assurer la diversification de l'offre de logements afin de sortir du déséquilibre initial et de promouvoir des itinéraires résidentiels à l'échelle de la ville voire de l'agglomération. Confrontée à la crise immobilière de l'automne 2008, les objectifs quantitatifs ont néanmoins été atteints grâce à la prorogation d'une année supplémentaire de contrat (2010). Ainsi, entre 2007 et 2010, 400 logements ont été livrés ou commencés, dont 42 logements locatifs sociaux en reconstitution d'une partie des logements démolis dans le cadre du projet ANRU et 33 en prêt social location-accession (PSLA). La très grande majorité des logements était donc de l'accession à la propriété ou du locatif libre.

Les deux tiers de ces programmes se situent dans le quartier de la Noé. Cette diversification est l'une des conditions de réussite du Grand Projet de Ville. Sur l'ensemble des opérations réalisées en accession à la propriété, 80% des accédants ne sont pas originaires de la commune. Ces données, non exhaustives, montrent l'émergence d'une nouvelle attractivité de la ville de Chanteloup-les-Vignes.

En outre, afin d'assurer le parcours résidentiel des locataires HLM, 40 % des ménages qui ont bénéficié du programme en PSLA, soit une location suivie d'une acquisition sécurisée dans le même logement, sont originaires du parc locatif social de Chanteloup-les-Vignes. La commune de Chanteloup-les-Vignes accueille par ailleurs des jeunes ménages primo-accédants, ceux-ci pouvant bénéficier d'un PTZ.

Par ailleurs, plusieurs opérations innovantes (dont « le Clos de l'Hautil ») ont permis d'intégrer aux programmes des principes de développement durable. En 2009, la ville a lancé sur le site des Guédrus, à flanc de coteaux, des études de faisabilité pour un quartier résidentiel répondant également aux exigences de développement durable.

Compte tenu du bilan positif de diversification amorcée à Chanteloup-les-Vignes, la commune souhaite :

- sécuriser les primo-accédants aux revenus modestes, dans le cadre d'un travail partenarial engagé avec l'ADIL,
- favoriser les habitats durables utilisant les filières innovantes de l'éco construction présentes sur le territoire de l'agglomération,
- renforcer les partenariats avec les acteurs de la promotion immobilière, afin de développer un travail étroit, de la conception à la livraison du bâtiment en passant par la commercialisation des logements.

Les enjeux de développement

Partie prenante de l'Opération d'Intérêt National Seine-Aval et en partenariat avec les autres collectivités locales, notamment la CA2RS, la Région et le Département, Chanteloup-les-Vignes a fait le choix d'un développement ambitieux de son territoire qui s'inscrit dans une dynamique de changement d'image. Elle souhaite ainsi passer d'un territoire de relégation à un territoire attractif de développement, l'enjeu étant de :

- répondre aux besoins des habitants,
- être attractif à l'échelle du bassin de vie élargi,
- sortir de sa condition de périphérie et prendre place dans la métropole - le Grand Paris.

A l'échelle de la CA2RS, le développement de l'offre de logements s'inscrit dans le cadre de la réalisation de plusieurs projets structurants. Ces projets vont conduire à la production d'une offre de logements dont la programmation doit répondre aux objectifs du PLH, notamment à travers le renforcement du parcours résidentiel par un rééquilibrage territorial de l'offre d'habitat et la pérennité de la relance de la construction neuve, en maîtrisant la consommation foncière. Pour répondre à ces défis, la commune de Chanteloup-les-Vignes dispose de plusieurs atouts : d'importantes opportunités foncières, un système de transport efficient et une volonté politique très affirmée.

Objectifs du contrat de développement de l'offre résidentielle

Le CDOR doit être un vecteur de réflexion et d'innovation sur le logement, qu'il s'agisse des questions environnementales avec la recherche de logement de haute qualité environnementale, de la prise en compte des nouveaux modes de vie dans la conception des logements, de la durabilité des modes de construction. C'est pourquoi la ville de Chanteloup-les-Vignes souhaite accompagner les acteurs de la promotion immobilière à travers un cahier des charges définissant la qualité des constructions attendue.

Engagements contractuels	Production totale de logements : 186 logements sur 3 ans, soit 62 par an
	Conditions d'accès : un minimum de 20% de la production en logements à caractère social*, dont un minimum de 10% logements en locatif social, soit 19 logements et un minimum de 10% logements en accession sociale, soit 19 logements.
	Typologie des logements : Un minimum de 60% de la production en logements collectifs, soit 112 logements
Objectifs poursuivis	Renforcer l'attractivité de la commune Assurer un parcours résidentiel aux habitants

*Logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS et PLS) et logements en accession sociale (PTZ +, PAS, PSLA, TVA 5.5 % ANRU)

Le programme de développement de l'offre résidentielle de Chanteloup-les-Vignes s'inscrit dans les objectifs du Département au titre des pôles structurants du SDADEY de favoriser le développement de l'offre résidentielle des communes bien dotées en équipements et services, notamment sous forme de renouvellement et revalorisation du tissu urbain existant. Il est cohérent avec la perspective de développement de l'Opération d'Intérêt National Seine-Aval. Le programme est cohérent avec les orientations du PLH.

Dispositions en matière d'urbanisme et d'action foncière

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est en cours de révision et devrait être adopté au 1^{er} semestre 2011. L'objectif est de lutter contre l'étalement urbain et d'éviter les divisions de parcelles.

Le 17 décembre 2007, la commune de Chanteloup-les-Vignes et l'EPFY ont signé une convention afin de concourir à la mise en œuvre du projet urbain développé par la commune, visant à redonner une cohérence urbaine au territoire, à l'appui de son PLU. La convention participe notamment à la mise en œuvre des objectifs du projet ANRU, qui vise entre autre à favoriser, au moyen d'une diversification du parc de logements, un rééquilibrage de l'offre résidentielle. Plusieurs secteurs d'intervention (les Guédrus et Collinets) sont visés pour un travail de veille et de maîtrise foncière mené par l'EPFY. Sur une partie du secteur des Guédrus, l'EPFY doit assurer la maîtrise foncière et la commune travaille avec l'EPAMSA pour étudier la réalisation d'un éco-quartier.

L'EPAMSA qui assure depuis 2001 la Direction de projet de l'opération de rénovation urbaine, est un partenaire incontournable de la ville. En étroite collaboration avec les services municipaux, il veille en effet à la mise en œuvre de la stratégie de diversification de l'offre résidentielle, en aidant à la définition de la programmation immobilière et à la coordination des opérateurs impliqués dans les projets.

Qualité urbaine et architecturale des opérations

Un des projets majeurs portés par la municipalité est la couture urbaine à renforcer entre le quartier de la Noé et le centre bourg. Objet de la convention avec l'EPFY, l'aménagement de ce secteur appelé les Collinets permettra de recomposer l'axe principal nord-sud (rue d'Andrésey et rue de Poissy), de relier la gare et le quartier de La Noé au centre-ville, en y maintenant ou en y favorisant l'implantation de commerces et d'activités. Cette opération permettra d'assurer la création d'un front urbain. Ce secteur, d'une surface d'un hectare, est partiellement occupé. 135 logements pourraient y être réalisés dont 20 % de logements locatifs sociaux PLS. Les typologies seront variées, et majoritairement de forme collective ou intermédiaire. Seulement, 20 % des nouveaux logements seront des maisons individuelles.

En complément de ce développement, l'aménagement du secteur des Guédrus porte sur une opération innovante de développement durable. Elle est située au Nord Est de la commune, à flanc de coteaux, à proximité du massif boisé de l'Hautil, dans un environnement constitué de maisons individuelles, de parcelles anciennement à usage agricole et de fonds de parcelles attenants à des pavillons. Des voies existantes bordent le site, au Nord la Rue des Cotes Blanches, au Sud, la rue des Coteaux. Le site est orienté plein sud, et présente un dénivelé important. Il s'agit à la fois d'une contrainte pour des futures constructions et d'un véritable atout par la vue exceptionnelle sur le paysage de la Vallée de la Seine. Deux éléments forts du paysage viennent accentuer ce caractère particulier : la forêt de l'Hautil, non accessible, mais qui joue le rôle d'un corridor vert, et les vignes de Chanteloup en contrebas, exploitées par l'Association Viticole Chantelouvaise. Ce site accueille depuis 2007, le gîte urbain de la collection manifeste du Global Award for Sustainable Architecture.

La commune a souhaité maîtriser le cadre exceptionnel des « Guédrus » en proposant un projet d'ensemble qui prenne appui sur la topographie du site tout en offrant un habitat innovant, économe en énergie. A cet effet, des études urbaines menées en groupement de commandes avec l'EPAMSA ont été lancées.

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)
62	20	42	3 ans	126	5 000 €	630 000 €

* Selon les données SITADEL (DRIHL)

Contrat de Développement de l'Offre Résidentielle 2011-2013
Commune de Châteaufort
(1 405 habitants en 2007)

Les enjeux du développement de l'offre résidentielle

Présentation de la Commune

Localisée au sud-est du département des Yvelines, en bordure du plateau de Saclay, la commune de Châteaufort se situe à neuf kilomètres au sud de Versailles. Malgré le voisinage de grands pôles d'emplois (Versailles, Saint-Quentin-en-Yvelines, Massy, Gif-sur-Yvette...) la commune conserve une taille modeste avec 1 405 habitants en 2007 et n'appartient à aucun établissement public de coopération intercommunale. L'environnement naturel et rural confère à la commune un cadre de vie résidentiel de grande qualité.

La commune de Châteaufort est localisée dans le 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 du 12 juillet 2006. Ses objectifs de production s'inscrivent dans une logique de confortement de son développement qui vise la croissance modérée du niveau de la population et une diversification de l'offre de logements. La commune est membre du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse et fait également partie de l'Opération d'Intérêt National Paris-Saclay qui vise la création d'un pôle d'innovation et de recherche de rang mondial. Compte tenu des caractéristiques de Châteaufort, un développement en densification et renouvellement des espaces urbains existants est préconisé, dans le souci d'une protection renforcée de ses franges naturelles et agricoles et s'appuyant sur les atouts du cadre de vie de la commune.

L'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été engagée par délibération du 14 avril 2008. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU est en phase de validation. Le POS en vigueur rend le développement destiné à l'habitat notamment possible :

- au nord-ouest de la commune, sur un terrain de 6 hectares, anciennement maîtrisé par l'AFTRP, qui a été le sujet d'une modification du POS en 2009,
- en extension urbaine à l'entrée nord du bourg, en bordure de la RD36,
- en centre bourg grâce à la restructuration d'équipements communaux.

Caractéristiques de la population et du parc de logements

Avec 1 405 habitants en 2007, la commune de Châteaufort connaît depuis 1999 une évolution démographique négative (-3,2 %). En effet, le solde naturel, bien que positif (+0,7%/an), ne compense pas les départs des habitants (solde migratoire de -1,1 %). Cette situation est proche de la moyenne départementale avec néanmoins un déficit migratoire moins affirmé (-0,4%/an).

Les plus de 60 ans (13,8% de la population communale) sont plus faiblement représentés qu'au niveau départemental (17,5%). Il en résulte un indice de jeunesse important (2,23 à Châteaufort contre 1,59 dans les Yvelines en moyenne).

Le caractère très familial de la population de Châteaufort avec une taille de ménage (2,8) supérieure aux moyennes départementale (2,5) et régionale (2,3) explique également le caractère jeune de la population. L'offre résidentielle, avec une prépondérance de grandes maisons individuelles (85% des résidences principales), confirme le phénomène. La mobilité résidentielle interne à la commune est faible. Ce constat renvoie directement aux caractéristiques du parc de logements : une taille modeste avec 501 résidences principales, chiffre quasi stable depuis 1990, une homogénéité des typologies de logements (seulement 21,6% des logements ont trois pièces ou moins, moins de 15% sont collectifs), une prépondérance des propriétaires occupants (près de 85%) et l'absence de logement social. Ces facteurs limitent le développement de parcours résidentiels.

Le parc de logements est relativement récent, avec 67 % de logements datant d'après 1948. La période entre 1975 et 1989 enregistre la construction de 215 logements, soit 44% des résidences principales aujourd'hui.

Objectifs du contrat de développement de l'offre résidentielle

La commune a pour objectif de répondre aux besoins de sa population et notamment :

- au desserrement des ménages, principalement les décohabitants et les jeunes ménages qui recherchent un premier logement adapté à leurs ressources,
- des populations les plus âgées qui souhaitent quitter l'habitat individuel traditionnel pour des logements plus petits.

La commune souhaite développer une offre de logements diversifiée, en assurant une production adaptée de logements à caractère social en prévision du dépassement du seuil de 1 500 habitants à partir duquel s'applique l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains. Afin d'encourager l'accès à la propriété, notamment des ménages primo-accédants, la commune avait pris, par délibération du 3 février 2010, la décision d'instaurer le dispositif Pass-Foncier, aujourd'hui caduque. La densification du bourg est également un objectif que la commune porte notamment par le changement d'usage suite à la restructuration des équipements.

Les programmes d'habitat projetés sont développés en majorité sous forme de collectifs de petit gabarit, en continuité des quartiers existants ou en densification du bourg. La composition de l'opération en centre bourg est encore en phase d'étude.

Le programme de développement de l'offre résidentielle

Engagements contractuels	Production totale de logements : 56 logements à réaliser sur 3 ans, Soit 19 logements par an
	Conditions d'accès : un minimum de 45% de la production à caractère social, soit 25 logements dont 28% en locatif social*, soit 16 logements. Et 16% en accession sociale à la propriété, soit 9 logements
	Typologie des logements : Un minimum de 65% de la production en logements collectifs, soit 35 logements.
Objectifs poursuivis	Maîtriser l'accroissement de la population en diversifiant l'offre de logements, par la production de logements en locatif social, dans le cadre d'une production mixte.

Le programme de développement de l'offre résidentielle de Châteaufort s'inscrit dans les objectifs du Département de conforter l'offre résidentielle en centre bourg, tout en la diversifiant, et de renforcer l'attractivité résidentielle de l'Opération d'Intérêt National Paris-Saclay.

La production de logements est répartie entre deux opérations principales. La première est située au nord-ouest de la commune, en continuité des zones résidentielles existantes, sur un terrain de six hectares détenus par l'AFTRP dans le cadre d'une ancienne ZAC dont le programme n'a pas été entièrement réalisé. Ce terrain a été acquis par la SCI Spirit. Dans le centre bourg, la restructuration d'équipements publics, notamment le regroupement de structures scolaires, libère un site bénéficiant d'une localisation stratégique, permettant de renforcer l'offre en équipements et services et de créer une offre de logements de petite taille, avec en partie, un financement en locatif social.

Dispositions en matière d'urbanisme et d'action foncière

Aujourd'hui, l'opération en centre bourg est en zone UAa favorisant un front urbain continu par des constructions aux vocations diversifiées (habitats, équipements publics ou privés). Le projet Spirit est en Uhb1 depuis la modification du POS qui a permis l'élaboration d'un projet de logements plus dense que ne le permettait la zone Uhb.

A ce jour, le projet de PADD du futur PLU est en discussion au Conseil municipal. La commune pourra solliciter le Conseil général, dans le cadre du dispositif d'Etude d'urbanisme, pour rendre opérationnels les choix de développement urbain qui seront portés par le futur PLU.

Qualité urbaine et architecturale des opérations

L'opération « Spirit » comprend une programmation diversifiée avec plus d'un tiers de logements locatifs sociaux et des logements en accession dont une partie des futurs propriétaires bénéficie d'ores et déjà du Pass-foncier. La typologie proposée s'inscrit dans la continuité du tissu urbain proche, avec une majorité de logements individuels et de grande taille (entre 60 et 82 m² en T3 ou T4). Neuf logements sont en petits collectifs. L'opération répond aux exigences du label BBC Effinergie.

L'opération du centre bourg permet à la fois une restructuration de l'offre d'équipements et la densification d'un îlot grâce à la réalisation de nouveaux logements. Située en continuité de la place Saint-Christophe, le site est actuellement composé d'un centre de loisirs, d'une bibliothèque et de la maison communale Saint-Christophe. La commune souhaite déplacer une partie des équipements présents sur le site (centre de loisirs, foyer communal), en conserver d'autres (poste, bibliothèque, locaux associatifs) et en créer de nouveaux (centre de santé, surface commerciale alimentaire). Le foncier étant maîtrisé par la commune, celle-ci s'est engagée dans une démarche d'exigences architecturales et programmatiques. Une première étude par le Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement (CAUE) des Yvelines à été rendue en février 2011. Elle pourra être suivie par une étude complémentaire de faisabilité économique et bénéficier dans ce cadre du soutien du Conseil général à travers le dispositif Expertise Habitat.

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)
18,6	2	16,6	3 ans	50	5 000 €	250 000 €

* Selon les données SITADEL (DRIHL)

Contrat de Développement de l'Offre Résidentielle 2011-2013
Commune de Dammartin-En-Serve
(993 habitants en 2008)

Les enjeux du développement de l'offre résidentielle

Présentation de la Commune

Localisée entre l'agglomération mantaise au nord et Houdan au sud, la commune de Dammartin-en-Serve se situe à proximité de Septeuil. Elle est desservie par la RD 11 qui permet de rejoindre la l'autoroute A 13 par la RD 983 au nord et la RN 12 au sud. D'une superficie de 1 398 hectares, Dammartin-en-Serve est bâtie sur moins de 4 % de sa surface et largement occupée par des terres agricoles, et plus ponctuellement par des espace boisés (12 hectares). Installée sur le plateau de Longnes, la commune présente des paysages très ouverts, et au sud du village, le relief est marqué par la vallée étroite de la Vaucouleurs.

La commune s'est développée autour d'activités commerciales et industrielles dès le XVIème siècle (halles foraines, fabrication de tuiles, briques, ateliers de tissage). En 1839, la Maison Lemaire (usine de sparterie – tissage de fibres végétales) s'installe dans la commune et emploie une centaine de personnes à son apogée au début du XIXème siècle. Fermée en 1974, elle accueille désormais un musée relatant l'histoire de cette fabrique. Le centre bourg historique, à l'intersection des routes départementales (RD 11 et RD 170) regroupe la mairie, l'église, un groupe scolaire, une salle polyvalente, une bibliothèque, quelques commerces et services.

La commune de Dammartin-en-Serve est localisée au sein du territoire à dominante rurale, tel que défini dans le SDADEY approuvé par l'Assemblée Départementale du 12 juillet 2006. Ses objectifs de production de logements s'inscrivent dans une logique de développement maîtrisé, qui vise une croissance modérée de la population et une diversification de l'offre de logements.

Membre de la Communauté de Communes du Pays Houdanais (CCPH), la commune est identifiée comme un pôle de niveau intermédiaire entre les communes urbaines centres (Houdan-Maulette) et les communes les plus rurales du territoire. Le Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHI) approuvé le 9 avril 2009 pour six ans, prévoit pour Dammartin-en-Serve un objectif de 38 logements neufs dont 10 locatifs sociaux, soit 5 % de la programmation totale inscrite sur la période 2009-2014.

Dammartin-en-Serve dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 5 mai 2011. Les orientations de la commune à travers le PLU 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. Cinq zones AU représentent 4,7 hectares et leur développement est phasé dans le temps. A court terme, le secteur « des Gelées » (zone AUG1 - 2,2 hectares) va faire l'objet d'un programme de logements mixtes. Trois autres secteurs sont inscrits en périmètres d'orientations d'aménagement dont l'objet est de définir les principes de développement. Enfin, un secteur AU devra faire l'objet d'une modification du PLU pour devenir constructible.

Pour réaliser ses objectifs de développement de logements, la commune a signé une convention de maîtrise foncière avec l'Etablissement Public Foncier des Yvelines (EPFY) en 2008, concernant le secteur « des Gelées ».

Caractéristiques de la population et du parc de logements

Avec environ 500 habitants en 1975, la population de Dammartin-en-Serve s'est développée régulièrement, atteignant quasiment le millier d'habitants dans les années 2000. Elle connaît une augmentation annuelle de 0,6 % entre 1999 et 2006, alors que celle du département ne progresse que de 0,4 %. Cet accroissement de la population résulte d'un solde migratoire qui était fortement positif dans la période 1990 à 1999 (+2,4 %), mais qui faiblit fortement sur la dernière période, atteignant +0,1 % entre 1999 et 2006. Il apparaît toutefois que durant la même période, celui des Yvelines est négatif à -0,4 %. Le solde naturel diminue également, avec un taux de +0,5 % par an, inférieur à celui du département.

S'agissant de l'âge des ménages, la commune présente un indice de jeunesse relativement élevé (2,3) au regard des Yvelines en 2006 (1,6). La taille moyenne des ménages est supérieure à celle du département, avec des familles avec enfants proportionnellement plus nombreuses.

Le parc de logements, constitué de 356 résidences principales en 2007, est composé à 91 % de logements individuels, contre 45 % dans les Yvelines. Il s'agit d'un parc comprenant plus d'un tiers de logements datant d'avant 1949, dont la qualité patrimoniale a été préservée et mise en valeur notamment dans le centre bourg ancien. S'agissant de la composition du parc de logements, avec 5 % de T1-T2, les petits logements sont largement sous-représentés et 65 % des logements font au moins 5 pièces. Les propriétaires occupants sont majoritaires, 90 % des ménages contre 56 % dans les Yvelines en 2007. Néanmoins, une offre en location existe (une trentaine de logements) dont une dizaine en locatif social.

La commune de Dammartin-en-Serve souhaite répondre aux besoins de sa population en matière d'offre résidentielle, et notamment permettre aux décohabitants et aux jeunes ménages de pouvoir se loger sur place. Elle souhaite favoriser un développement mesuré 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 répondre aux besoins des jeunes et à attirer une population familiale. Elle souhaite aussi permettre aux plus âgés de bénéficier de logements adaptés, de petite taille au cœur du bourg. La commune mène donc une politique de développement d'une offre nouvelle de logements par une programmation en logements de taille diversifiée en locatif social.

Les objectifs du contrat de développement de l'offre résidentielle

Engagements contractuels	Production totale de logements : un minimum de 15 logements à réaliser en 3 ans
	Conditions d'accès : un minimum de 15 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 Dammartin-en-Serve s'inscrivent dans une logique de développement modéré, qui vise le maintien du niveau de la population et notamment des plus jeunes et une diversification de l'offre de logements, tant dans sa typologie que dans ses conditions d'accès. Cette stratégie s'inscrit dans le contexte spécifique du 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 complémentaire, qui représentera environ 5 % du parc de logements à l'issue du contrat. Cette production s'inscrit aussi dans la mise en œuvre des objectifs du PLHI de la CCPH.

Les dispositions en matière d'urbanisme et d'action foncière

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 des secteurs d'ouverture à l'urbanisation, en continuité du tissu existant.

A ce titre, la commune a réalisé durant l'année 2009, une étude urbaine et une étude de faisabilité pour préparer le programme de logements sur le terrain « des Gelées », soutenues par les dispositifs du Département dont l'« expertise habitat ». L'opération retenue au titre du CDOR, s'inscrit dans un secteur dont les orientations d'aménagement sont définies par le règlement d'urbanisme dans des documents graphiques indiquant la localisation du bâti, des voies et espaces verts publics. Au travers du règlement d'urbanisme définissant les implantations, volumes et emprises au sol des bâtiments et du plan de masse définissant les périmètres bâtis,

non bâtis et le schéma viaire, l'organisation de ce secteur est maîtrisée, tout en laissant une certaine souplesse à l'expression architecturale.

Ce secteur est aujourd'hui en phase opérationnelle grâce à la maîtrise préalable de leur assiette foncière par l'Etablissement Public Foncier des Yvelines (EPFY), dans le cadre d'une convention signée en 2008.

La qualité urbaine et architecturale des opérations

Afin de mettre en œuvre le programme pluriannuel de production de logements, une opération de 15 logements locatifs sociaux est prévue sur le secteur « des Gelées » aux abords du centre bourg. La commune a consulté des opérateurs pour mettre en œuvre un programme mixte de logements sociaux sur ce site. Elle a retenu le promoteur « Nexity » et le bailleur social « Logement Français » qui bénéficie d'une convention avec la CCPH pour porter les objectifs de logements locatifs sociaux sur le territoire.

Le programme de logements est mixte en conditions d'accès et comporte 52 logements au total, dont 37 en accession à la propriété. Le caractère architectural et les matériaux du programme sont en harmonie avec l'environnement bâti, avec des toitures à deux pentes recouvertes de petites tuiles plates. Les bâtiments d'un gabarit de R+1+combles, en cohérence avec le tissu existant, se répartissent entre habitat intermédiaire (logements collectifs avec des accès et des espaces privatifs individualisés) maisons de ville accolées et maisons individuelles sur des parcelles de taille réduite (la densité globale étant de 20 logements à l'hectare).

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
15	5 000 €	75 000 €

Contrat de Développement de l'Offre Résidentielle 2011-2013
Commune d'Evécquemont
(777 habitants en 2008)

Les enjeux du développement de l'offre résidentielle

Présentation de la Commune

Située au nord des Yvelines en limite du Val d'Oise, Evécquemont se trouve à l'est de Meulan, sur la rive droite de la Seine et adossée au coteau de l'Hautil, en limite du Vexin Français. La commune est desservie par la RD 190, allant de Poissy à Meulan et par la RD 922 au nord, qui permet de se rendre de Meulan à Cergy-Pontoise. La gare de Vaux-sur-Seine est située à deux kilomètres. D'une superficie de 250 hectares, la commune d'Evécquemont, principalement occupée par la forêt de l'Hautil, est bâtie sur 15 % de sa surface.

La commune s'est développée progressivement, avec 500 habitants en 1975 et moins de 800 dans les années 2000. Le centre bourg historique n'a pas fait l'objet d'extensions récentes, la commune étant concernée par un plan de prévention des risques d'effondrement de terrains, prescrit en 1995. Le centre bourg regroupe la mairie, l'église, l'école, la bibliothèque et quelques services. L'habitat ancien s'étire le long des voies principales alors que les constructions récentes sont disséminées en périphérie sur des parcelles plus grandes que le tissu traditionnel. Principalement résidentielle, la commune accueille toutefois une clinique spécialisée en cardiologie, pourvoyeuse de quelques emplois locaux.

La commune d'Evécquemont 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 du 3 juillet 2006. Ses objectifs de production de logements s'inscrivent dans une logique de développement maîtrisé qui vise une croissance modérée de la population et une diversification de l'offre de logements.

Evécquemont dispose d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 18 janvier 2002. Les orientations de la commune à travers le POS visent à conserver la structure actuelle du village, valoriser son patrimoine et permettre une relative densification, pour protéger les zones naturelles et les paysages. La commune fait partie du Parc Naturel Régional du Vexin Français (PNR) et son développement est conforme à ses orientations en matière de valorisation des communes rurales.

Caractéristiques de la population et du parc de logements

La population d'Evécquemont se développe à un rythme faible, mais régulier, depuis les années 1960. Elle connaît une augmentation annuelle de 1,8 % entre 1999 et 2007, alors que celle du département progresse de 0,5 %. Le solde migratoire était négatif dans la période 1990 à 1999 et il est redevenu positif dans la période 1999 à 2007 à 1,2 %, alors qu'il est à -0,4 % dans les Yvelines. Le solde naturel est resté stable et toujours positif depuis 1968. S'agissant de l'âge et de la taille moyenne des ménages, la commune présente des caractéristiques similaires à celles des Yvelines (indice de jeunesse de 1,6 et taille moyenne des ménages de 2,5). La population connaît néanmoins un phénomène de vieillissement marqué, avec une part moindre de jeunes de moins de 30 ans (34,3 % contre 40,2 % au niveau départemental).

Le parc de logements, constitué de 306 résidences principales en 2007, est composé à 90 % de logements individuels, contre 45 % dans les Yvelines. Ce parc se caractérise par son ancienneté, quasiment la moitié des logements date d'avant 1949 (45 %), dont la qualité patrimoniale a été préservée et mise en valeur. S'agissant de la composition du parc, les logements petits et moyens sont relativement bien représentés pour une commune rurale (23,2 % de moins de 70 m²).

Les propriétaires occupants sont majoritaires, 81,5 % des ménages contre 56 % dans les Yvelines en 2007. Néanmoins, une offre en location existe (une cinquantaine de logements) mais aucune en locatif social.

La commune d'Evécquemont a la volonté de répondre à son échelle, pour partie aux besoins de sa population en matière d'offre résidentielle, et notamment de permettre aux décohabitants, aux jeunes ménages et aux personnes âgées de pouvoir rester sur place. La commune mène donc une politique de développement d'une offre nouvelle de logements par une programmation en logements collectifs de petite taille en locatif social.

Les objectifs du contrat de développement de l'offre résidentielle

Le programme pluriannuel de production

Engagements contractuels	Production totale de logements : un minimum de 3 logements à réaliser en 3 ans
	Conditions d'accès : un minimum de 3 logements en locatif social*
Objectifs poursuivis	Production d'une offre de logements locatifs sociaux permettant 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 d'Evécquemont s'inscrivent dans une logique de développement modéré, qui vise le rajeunissement de la 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. Elle correspond aussi au développement préconisé à l'échelle du PNR du Vexin Français.

Les dispositions en matière d'urbanisme et d'action foncière

La commune a pour objectif de favoriser le renouvellement urbain dans le bourg existant. A cet effet, le POS délimite une zone urbaine correspondant aux limites bâties actuelles et pour laquelle les dispositions réglementaires permettent de réaliser de l'habitat. Le PLU prévoit la possibilité de valoriser l'existant avec un COS de 2 sur des terrains constructibles à partir de 500 m².

Une étude du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE) des Yvelines réalisée dans les années 2000 et annexée au POS, permet d'inciter à l'amélioration de l'habitat existant en requalifiant l'aspect extérieur des constructions en cohérence avec le bâti traditionnel du Vexin. Le POS ne prévoit aucun secteur d'ouverture à l'urbanisation, le PPR limitant toute extension du tissu existant.

La qualité urbaine et architecturale des opérations

Un programme de trois logements locatifs sociaux sera réalisé par restructuration d'un ancien corps de ferme, acquis par la commune. Elle a sollicité un bailleur social, « les Toits de l'Espoir », pour lui confier le bien en bail à réhabilitation. Ce projet a été élaboré dans le cadre d'un appel à projet organisé par le PNR du Vexin Français, portant sur la réalisation de logements locatifs à haute performance énergétique, par réhabilitation de bâti existant. A ce titre, le PNR accordera au maître d'ouvrage, sous réserve de la signature d'un protocole environnemental et énergétique, une subvention de 75 000 € correspondant à 500 €/m² habitables plafonnés à 25 000 € par logement. La structure du bâtiment agricole est conservée et trois petits logements sont créés pour une surface habitable d'environ 180 m, soit 2 T2 et un T3. L'isolation des parois est prévue en métisse (fibre textile recyclée) et la création d'ouvertures avec des menuiseries bois est prévue.

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
3	5 000 €	15 000 €

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 annexées au projet de délibération.

III. Solde du premier contrat de développement de l'offre résidentielle de la commune de Chanteloup-les-Vignes

CDOR de Chanteloup-les-Vignes

Le 26 juin 2007, le Conseil général a signé un Contrat de Développement de l'Offre Résidentielle avec la commune de Chanteloup-les-Vignes. Le contrat porte sur un engagement de réalisation de 366 logements commencés sur 3 ans (2007-2009), dont 20% de logements à caractère social. En conséquence, l'aide forfaitaire prévisionnelle du CDOR de Chanteloup-les-Vignes est de 3 060 000 € compte tenu d'un niveau de construction de 20 logements par an (moyenne annuelle) en 2000-2004 [(366-3x20) x 10 000 €]. La commune a reçu un acompte de 1 530 000 €, soit 50% de l'aide forfaitaire prévisionnelle.

La commune a demandé la prorogation d'une année (2010) du contrat, conformément à la délibération du Conseil Général du 24 octobre 2008 qui propose la prorogation des CDOR signés en 2006 et 2007, du fait du ralentissement de l'activité immobilière consécutif à la crise.

Au 31 décembre 2010, la commune de Chanteloup-les-Vignes a atteint les objectifs du contrat en réalisant 400 logements commencés sur 4 ans (2007-2010) et 20 % de logements à caractère social.

Conformément à la délibération du 26 mars 2010 relative à l'évolution des dispositifs départementaux d'aides aux communes, l'aide du CDOR est recalculée en prenant en compte le nombre total de logements commencés sur la période du contrat, soit 400 logements.

Ainsi, conformément à l'annexe financière du contrat, il est proposé de clôturer le CDOR de Chanteloup-les-Vignes avec une aide à la construction d'un montant de 3 200 000 € [(400-4x20) x 10 000 €]. La clôture de ce contrat de 4 ans conduit ainsi à un engagement complémentaire de 140 000 € par rapport à l'engagement initial de 3 060 000 €.

L'engagement total du Conseil Général proposé au titre du présent rapport s'élève en investissement à 1 110 000 €, répartis selon l'échéancier prévisionnel ci-après :

	Aide forfaitaire initiale (engagement avant 2011)	Aide forfaitaire définitive	Aide forfaitaire prévisionnelle : engagement 2011	CP 2011	CP 2012	CP 2013	CP 2014
Chanteloup-Les-Vignes 2			630 000 €		126 000 €		504 000 €
Châteaufort			250 000 €	50 000 €			200 000 €
Dammartin-en-Serve			75 000 €	15 000 €		60 000 €	
Evecquemont			15 000 €	3 000 €	12 000 €		
Chanteloup-les-Vignes 1	3 060 000 €	3 200 000 €	140 000 €	140 000 €			
TOTAL			1 110 000 €	208 000 €	138 000 €	60 000 €	704 000 €

Le projet de délibération ci-après vous est soumis :