



**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-6-3130

RAPPORT AU CONSEIL GENERAL

Séance du vendredi 10 juin 2011

CONTRATS DE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE RÉSIDEN TIELLE EVOLUTION DU RÈGLEMENT MODIFICATION DU CONTRAT D'ABLIS ET ADOPTION DU CONTRAT DE FOURQUEUX SOLDES DES CONTRATS DE NÉZEL ET VERNOUILLET

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

Données financières	AP 11 S	CP 2011
Montant actualisé	15 000 000€	1 200 000 €
Montant déjà engagé	0 €	0 €
Montant disponible	15 000 000€	1 200 000 €
Montant réservé pour ce rapport	1 190 000 €	638 000 €

Répartition prévisionnelle par année	Montant pluriannuel	CP 2011	CP 2012	CP 2013	CP 2014
Répartition de l'AP du présent rapport	1 190 000 €	638 000 €	-	276 000 €	276 000 €

Le Contrat de Développement de l'Offre Résidentielle (CDOR) est un dispositif exceptionnel du Conseil Général des Yvelines sur la période 2006-2013. Mettant en œuvre la politique départementale en faveur du logement, ce dispositif constitue l'un des piliers de la politique d'aménagement du territoire portée par le Conseil Général. 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 à partir d'une analyse du marché local du logement et des capacités locales de développement, le contrat de développement de l'offre résidentielle :

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

Le règlement du CDOR a fait l'objet de 3 adaptations depuis son adoption en avril 2006 permettant :

- par délibération du 26 octobre 2006, une prise en compte des enjeux spécifiques aux communes rurales, par l'attribution d'une aide de 10 000 € pour tout nouveau logement locatif social commencé,
- par délibération du 24 octobre 2008, la prorogation pour un an des CDOR signés en 2006 et 2007 afin d'atténuer les effets de la crise, d'une part, et la suppression de la pénalité financière lorsque l'objectif de répartition entre logement collectif et individuel n'est pas in fine atteint, d'autre part,
- par délibération du 26 mars 2010, le calibrage à 5 000 € de l'aide forfaitaire pour tout nouveau CDOR, la possibilité de proroger le contrat en tant que de besoin jusqu'en 2013, l'application de nouvelles modalités de versement des acomptes.

Ce rapport vous propose d'adopter :

- des dispositions spécifiques aux communes fortement « bâtisseuses » entre 2000 et 2004, d'autres aménagements relatifs aux CDOR signés en 2011 (durée minimale, opérations réalisées en ZAC) et, en conséquence, un règlement consolidé ;
- la modification de l'aide forfaitaire prévisionnelle du CDOR de la commune d'Ablis (2010-2012),
- un CDOR avec la commune de Fourqueux,
- le montant définitif des aides relatives aux CDOR des communes de Nézel et Vernouillet.

I. Règlement du CDOR

Disposition propre aux communes fortement « bâtisseuses » de logements entre 2000 et 2004

Dans le dispositif relatif aux CDOR, en dehors des territoires à dominante rurale non situés en périmètre d'OIN, l'aide apportée par le Conseil Général est calculée à partir du nombre de logements commencés au-delà de la moyenne constatée sur 2000-2004. Cette période 2000-2004 est en effet considérée comme la période de construction historiquement basse à l'échelle des Yvelines. Ce mode de calcul de l'aide permet une forte incitation à la relance de la construction de logement, qui constitue l'objectif central de la politique départementale.

Cependant, quelques communes, inscrites dans la géographie prioritaire du Département, ont fortement construit entre les années 2000 et 2004. Quand elles poursuivent aujourd'hui un rythme de construction élevé, elles doivent faire face à des investissements conséquents pour accompagner le développement résidentiel, sans qu'un CDOR ne puisse être signé avec le Conseil Général. En effet, le rythme actuel de construction de logements dans ces communes n'est pas forcément supérieur à la moyenne sur 2000-2004, déjà élevée. Elles ne peuvent donc pas s'inscrire dans les objectifs de la politique départementale de relance de la construction. Cependant, elles ont soutenu et soutiennent encore un niveau de construction nécessaire à la dynamique yvelinoise, et c'est pourquoi il a été décidé d'étudier des modalités de soutien adaptées à ces communes et s'inscrivant dans les objectifs de la politique départementale.

Un groupe de travail de 9 conseillers généraux a été installé fin 2010 à cet effet. Il a abouti à une proposition consistant à identifier les communes concernées au moyen de deux critères, et à définir les modalités d'une aide adaptée à ces communes et conforme aux objectifs de la politique départementale.

Les deux critères pour définir les communes concernées s'appuient sur la géographie prioritaire d'intervention du Département, d'une part, sur la mobilisation des communes en faveur du logement sur la période 2000-2004, d'autre part. Les communes concernées doivent donc :

- faire partie d'un pôle structurant ou constituer un pôle d'appui du SDADEY ;
- avoir un taux de construction supérieur au double de la moyenne départementale entre 2000 et 2004 (soit 6,8%), seuil jugé unanimement pertinent par le groupe de travail.

Vingt communes yvelinoises cumulent ces deux critères, dont la liste figure en annexe au règlement qu'il est proposé d'adopter.

Pour leur permettre de signer un Contrat de Développement de l'Offre Résidentielle avec le Conseil Général, un mode de calcul spécifique est proposé pour déterminer l'aide apportée au travers du contrat. La moyenne qui sert de référence pour le calcul de l'aide est donc ramenée, pour ces communes, au double du taux de construction départemental, soit 6,8%. Cette disposition permet de conserver l'incitation à la relance de la construction, puisqu'elle maintient un fort niveau de construction.

Autres aménagements relatifs aux CDOR signés en 2011

Durée minimale des nouveaux CDOR

Le Contrat de Développement de l'Offre Résidentielle est un dispositif exceptionnel créé pour la période 2006-2013. Certaines communes ayant des contrats arrivant à terme en 2011 sont aujourd'hui en position d'intensifier la relance de la construction de logements sur leur territoire et souhaitent à cet effet signer un second CDOR.

Pour soutenir ces dynamiques positives, il est proposé que la durée minimale d'un second contrat -dont l'échéance est 2013- soit de 2 ans et demi. Cette disposition permet la négociation de seconds CDOR avec des communes qui atteignent les objectifs de leur premier CDOR avant la fin du premier semestre 2011. Les nouveaux contrats issus de cette disposition fixeront des objectifs de construction sur la période entre le 1^{er} juillet 2011 et le 31 décembre 2013.

Opérations réalisées en ZAC

En Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) mise en œuvre par un aménageur public, des équipements et des espaces publics sont réalisés pour accompagner le développement résidentiel généré. L'aide du CDOR, utilisée par les collectivités sur de l'investissement, doit faciliter la sortie des opérations de logements d'initiative publique, et doit donc contribuer à garantir l'équilibre financier et la qualité des aménagements de la ZAC. Ainsi, S'agissant des seconds CDOR ou des premiers CDOR signés en 2011 et pour soutenir les opérations d'aménagement mises en œuvre par la puissance publique, des dispositions particulières relatives à la mobilisation de l'aide financière départementale ont été élaborées. Il est en effet proposé que, pour les opérations réalisées dans le cadre de ZAC mises en œuvre par un opérateur public, l'affectation de l'aide du Département soit explicitée au travers d'une convention à passer entre le Conseil Général, la collectivité bénéficiaire du CDOR et l'aménageur public de la ZAC. Cette convention définira notamment le montant de l'aide CDOR réservée pour l'opération d'aménagement.

Il est proposé en conséquence de modifier le règlement du dispositif du CDOR annexé. Cette version proposée est, par ailleurs, consolidée au regard des dispositions de la délibération du 26 mars 2010.

II. Modification de l'aide forfaitaire prévisionnelle du CDOR de la commune d'Ablis

Le 17 novembre 2010, le Conseil général a signé un Contrat de Développement de l'Offre Résidentielle avec la commune d'Ablis. Le contrat porte sur un engagement de 150 logements commencés en 3 ans (2010-2012), soit 50 logements par an, dont un minimum de 35% de logements à caractère social, soit 52 logements. L'aide forfaitaire prévisionnelle du CDOR d'Ablis est de 225 000 €. La commune a reçu un 1^{er} acompte en 2010 de 45 000 € (20%).

La commune d'Ablis est concernée par la disposition particulière relative aux communes « bâtisseuses » de logements entre 2000 et 2004. En effet, Ablis dispose d'un des taux de construction les plus élevés des Yvelines avec 19,1% entre 2000 et 2004, soit 5 fois la moyenne départementale.

C'est, par ailleurs, la seule commune « bâtisseuse » ayant très récemment signé un CDOR, les autres ayant signé un contrat en 2006 ou 2007 et s'appropriant à le clôturer.

Il est donc proposé que sa moyenne de référence 2000-2004 soit mise en cohérence avec l'adaptation du dispositif CDOR présenté au point I du présent rapport et ramenée de 35 à 12 logements, correspondant à un taux de construction de 6,8% sur 5 ans. En conséquence, l'aide forfaitaire prévisionnelle est recalculée avec un engagement complémentaire de 345 000 €. Il est ainsi proposé d'approuver le nouveau montant de l'aide forfaitaire prévisionnelle de la commune d'Ablis, soit 570 000 €, selon les modalités de l'annexe financière annexée au projet de délibération.

III. Projet de contrat de développement de l'offre résidentielle 2011-2013 avec la commune de Fourqueux (4 144 habitants en 2007)

Les enjeux du développement de l'offre résidentielle

Présentation de la Commune

Située au nord-est du département des Yvelines aux limites de la frange urbaine dense du département, Fourqueux bénéficie d'un cadre de vie privilégié et attractif à moins de 20 km de Paris-La Défense. La qualité du réseau autoroutier et des grandes infrastructures routières confère à la commune une bonne accessibilité. De nombreuses lignes ferroviaires à proximité, dont la ligne A du RER de Saint-Germain-en-Laye permettent un accès direct aux principaux pôles régionaux.

D'une surface de 367 hectares, Fourqueux présente une topographie de reliefs marqués, contraignant sa composition urbaine. Les espaces naturels et paysagers forment les deux tiers de son territoire, avec la forêt de Marly au sud. La commune conserve certaines traces de son passé en centre bourg : vergers et sentes piétonnes, cours de ferme, bâti de maisons rurales hautes et étroites, implantées à l'alignement sur rue. Aux abords directs du centre bourg se situent, par ailleurs, de grandes propriétés ayant un intérêt patrimonial : la "Villa Collin" et la maison de Victor Hugo.

Fourqueux connaît une importante urbanisation dans les années 1960 à 1990 et le village s'étend progressivement. Dans la dernière période, l'urbanisation s'effectue à l'ouest avec le quartier de la Grille où se situe la nouvelle mairie, et celui du ru de Buzot. Cette urbanisation confère à Fourqueux deux centralités : le vieux village autour de l'église et du château et le quartier de la Grille avec ses équipements et commerces récents.

Principalement résidentielle, Fourqueux dispose également d'une zone d'activités essentiellement tertiaires.

Perspectives de développement territorial

La commune a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du Conseil Municipal du 18 octobre 2010. Au travers de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et en vue de maintenir son dynamisme et son attractivité, elle souhaite diversifier et rééquilibrer son parc de logements, notamment pour les jeunes actifs et les personnes âgées souhaitant quitter leurs maisons devenues trop grandes et rester sur la commune. Dans ce contexte, Fourqueux a choisi d'accroître son parc de logements de 200 unités d'ici 2025, dont 150 logements locatifs sociaux.

Le Schéma Départemental d'Aménagement pour un Développement Equilibré des Yvelines (SDADEY) approuvé le 12 juillet 2006, définit la commune de Fourqueux comme une commune urbaine du pôle structurant de Saint-Germain-en-Laye, ayant notamment vocation à se développer, compte tenu de la qualité de son offre d'équipements et de services. Fourqueux s'inscrivant dans les communes de la couronne urbaine de Saint-Germain-en-Laye participe alors à son développement et à son confortement.

Caractéristiques de la population et du parc de logements

Après 1945, Fourqueux connaît une croissance démographique forte, avec un triplement de la population en 30 ans, et poursuit son développement sur un rythme soutenu pour atteindre 4 053 habitants en 1990. En 2007, la population de la commune s'est stabilisée à 4 173 habitants.

Si la croissance et l'augmentation de la population de la commune a été portée jusqu'au début des années 1990 par le solde migratoire, seul le solde naturel contribue aujourd'hui à sa croissance, faible par ailleurs (+0,1 % entre 1999 et 2007). Cette évolution est similaire aux communes situées à la limite de la frange urbaine dense, qui cumulent un cadre de vie préservé avec la proximité des pôles urbains (Saint-Germain-en-Laye, Versailles et Paris).

La population de Fourqueux qui a connu une phase de vieillissement marquée dans les années 1980, compte depuis 1990 une part des 0-19 ans qui tend à être supérieure aux 40-59 ans. Cette part est en augmentation constante avec un indice de jeunesse de 1,82 en 2006 supérieur à l'indice départemental (1,63), liée à l'arrivée de jeunes ménages par rotation du parc existant.

La part des jeunes actifs (de 20 à 39 ans) est en baisse constante depuis 1982, passant de 25 à 17 % de la population liée à un manque d'offre en petits logements. La part des actifs plus âgés reste stable (entre 30 et 35 % de la population) et demeure la tranche d'âge la plus représentée dans la commune. La part des plus de 60 ans a augmenté, passant de moins de 10 % en 1982 à 17,5 % en 2006, supérieurs aux jeunes actifs.

En 2006, près de 50 % des ménages sont composés de 2 personnes et 32,5 % des ménages sont composés de 4 personnes et plus, conférant à la population de Fourqueux une tendance au vieillissement, mais dont le renouvellement semble s'amorcer.

Le parc de logements, composé de 1 480 résidences principales en 2007, comporte 70 % de logements individuels. En conséquence, les logements de 5 pièces et plus représentent 65,5 % du parc, alors que 50 % des ménages sont composés d'une à deux personnes. Inversement, les petits logements d'une ou deux pièces

ne représentent que 9 % des résidences principales. Le parc de logements est quasi exclusivement composé de propriétaires occupants, avec un taux de 81 %, comparable aux communes rurales du département. A contrario, la commune n'offre que 11 % de logements locatifs privés et 9,28 % de logements locatif sociaux (décompte au titre de l'article 55 de la loi SRU au 1^{er} janvier 2009).

Objectifs de développement de l'offre résidentielle

La commune de Fourqueux, à travers l'objectif de maintenir le dynamisme et l'attractivité de la commune à l'horizon 2025, souhaite répondre aux besoins liés :

- au desserrement des ménages, principalement les décohabitants et les jeunes actifs souhaitant rester sur la commune et qui recherchent un premier logement adapté à leurs ressources,
- aux seniors, qui souhaitent quitter un habitat individuel parfois surdimensionné au profit d'un appartement plus adapté et mieux situé, à proximité du centre-ville, des commerces et des services.

Plus globalement, la commune de Fourqueux entend favoriser l'installation d'une nouvelle population et notamment des jeunes actifs, en vue de maintenir le rajeunissement de sa population et d'atteindre à moyen terme 4 800 habitants. Pour cela, la commune envisage le développement de son offre de logements à hauteur de 200 unités à l'horizon de 2025, en élargissant la gamme proposée, en typologie, et en conditions d'accès avec près de 150 logements locatifs sociaux.

Le programme de développement de l'offre résidentielle

Engagements contractuels	Production totale de logements : 120 logements à réaliser sur 3 ans (2011-2013), soit 40 logements par an
	Conditions d'accès : un minimum de 50% de la production de logements en locatif social, soit 60 logements
	Typologie des logements : Un minimum de 67 % de la production en logements collectifs, soit 80 logements
Objectifs poursuivis	Répondre aux besoins des jeunes et notamment les jeunes actifs ainsi que les personnes âgées souhaitant rester sur la commune en développant notamment une offre diversifiée de logements.

*Logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS et PLS)

Le programme de développement de l'offre résidentielle de Fourqueux s'inscrit dans les objectifs du Département de conforter les pôles urbains existants, notamment celui de l'entité de Saint-Germain-en-Laye, en diversifiant l'offre résidentielle et en favorisant son développement, notamment sous forme de renouvellement urbain et de densification du tissu existant.

Ce programme pluriannuel de production contribuera, au terme du contrat, à la construction du double de logements que ce qui a été produit annuellement durant la période de référence 2000-2004 (17 logements par an). Il permettra également à la commune, avec la programmation de 60 logements locatifs sociaux, de dépasser les obligations légales de l'article 55 de la loi SRU, qui sont fixées à 24 pour la période 2008-2010. Le taux de logement locatif social au sein des résidences principales passera donc de près de 9,3 % en 2009 à une part estimée à environ 12 % à l'issue du contrat. La commune encourage principalement l'habitat sous forme collective, du fait de la rareté des terrains disponibles et des opportunités repérées dans le tissu urbain existant à proximité des principaux lieux d'équipements et de services.

Les dispositions en matière d'urbanisme

Le programme pluriannuel de production, mis en œuvre dans le cadre des dispositions du Plan Local d'Urbanisme de la commune approuvé le 18 octobre 2010, se compose de deux opérations d'ensemble : le "Cœur de village" et les anciens communs du Château de Fourqueux (ex-Villa Collin) appelée résidence Monteynard.

Localisée en centre bourg, l'opération "Cœur de village", d'une superficie de 1,11 hectare, fait l'objet d'une programmation urbaine diversifiée, notamment en matière de logements collectifs. Cette diversité est notamment permise grâce au classement de ce secteur en zone AUg dite « de mixité sociale », qui impose que toute nouvelle opération prévoit une part minimum de 50 % de surface hors œuvre nette (SHON) en logement locatif social.

La seconde opération, concernant « la résidence Monteynard », est située en zone UA, sur un terrain de 460 m².

Ces deux secteurs entrent aujourd'hui en phase opérationnelle, grâce à la maîtrise préalable de leur assiette foncière par l'Etablissement Public Foncier des Yvelines (EPFY) et à la mission de conseil qu'il a réalisé, dans le cadre d'une convention signée en 2007. La commune pourra, par ailleurs, solliciter à nouveau l'appui de l'EPFY pour le développement d'autres secteurs de mixité sociale identifiés au PLU et visant le renouvellement urbain. Conjointement à cette dynamique de développement résidentiel, la commune a étendu sa zone d'activités située en limite communale de Mareil-Marly, classée en AUe, en ouvrant des droits supplémentaires au PLU, et qui va prochainement entrer en phase opérationnelle.

La qualité urbaine et architecturale des opérations

Le développement de l'offre résidentielle de Fourqueux vise le confortement du centre bourg. Les deux secteurs, confiés à un même opérateur, font l'objet d'un aménagement conjoint permettant l'équilibre financier des opérations. Des opérations d'initiative privée dans le diffus viennent, par ailleurs, compléter la programmation du contrat.

La commune, souhaitant préserver le cadre architectural du bâti, notamment en centre bourg, veille à la qualité des matériaux utilisés pour la réalisation des opérations de logements. Cette offre nouvelle est par ailleurs créée prioritairement dans le cadre d'une démarche environnementale visant les logements économes en énergie.

L'opération "Cœur de village" occupe une position stratégique et vise la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble composée d'un programme de logements, d'un cabinet médical et de commerces. Le parti d'aménagement du projet retenu vise une organisation spatiale permettant le réaménagement complet et la percée de l'îlot en veillant à un épannelage respectueux du tissu ancien existant. Dans ce cadre, un parc public paysagé sera réalisé en cœur d'îlot, autour duquel sera développé un ensemble bâti de facture architecturale traditionnelle, composé de maisons de village et de petits immeubles collectifs. L'ensemble, réalisé par le promoteur immobilier « Franco Suisse », comporte 80 logements en Bâtiment Basse Consommation (BBC), dont 70 collectifs. 30 logements sont en accession à la propriété et 50 logements locatifs sociaux (35 PLUS et 15 PLAI) seront vendus en l'état futur d'achèvement (VEFA) au bailleur social « Logement Francilien », 70 % de ces logements étant composés de 2 et 3 pièces.

Les immeubles de logements locatifs sociaux sont implantés à l'alignement de la rue. Le bâti suit la topographie des lieux, en alternant des niveaux de type rez-de-chaussée (RDC), RDC+combles et RDC +1+combles, permettant de rompre la linéarité de la façade, la création de cours intérieures et l'insertion urbaine de l'opération au sein du tissu existant. Les logements en accession, de type RDC+1+Combles s'organisent autour de deux bâtiments. Les différences de niveaux et de traitement des toitures permettent de rythmer les façades.

Une nouvelle place publique est aménagée. Les stationnements privatifs de l'opération sont réalisés en sous-sol, avec quelques places de parking de courte durée jalonnant les rues adjacentes. Le parc public en cœur d'îlot est créé par l'opérateur, puis rétrocédé à la commune. Visant une sensibilisation au patrimoine naturel, il est composé de bassins alimentés par les eaux pluviales issues des bâtiments et des deux voies bordant le parc.

En lien avec cette première opération, la résidence Monteynard, située rue de Saint-Nom à moins de 500 mètres, va permettre la réalisation par « Franco Suisse » de 10 logements locatifs sociaux BBC de type PLAI, vendus en VEFA à « Logement Francilien ». Les logements créés, principalement composés de 2 pièces, permettent de répondre à la demande des jeunes actifs de la commune.

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 (3) = (1) - (2)	Durée du contrat	Nombre de logements pris en compte pour le calcul de l'aide forfaitaire prévisionnelle (5) = (3) x (4)	Aide forfaitaire par logement	Aide forfaitaire prévisionnelle (7) = (5) x (6)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
40	17	23	3 ans	69	5 000 €	345 000 €

* Selon les données SITADEL (DRIEA)

En conclusion, considérant que les objectifs de développement de l'offre résidentielle de ce contrat sont conformes au règlement du contrat de développement de l'offre résidentielle, je vous propose de l'approuver, selon les modalités de l'annexe financière annexée au projet de délibération.

IV. Solde des contrats de développement de l'offre résidentielle des communes de Nézel et Vernouillet

1. CDOR de Nézel

Le 30 octobre 2008, le Conseil général a signé un Contrat de Développement de l'Offre Résidentielle avec la commune de Nézel. Le contrat porte sur 40 logements commencés en 3 ans (2008-2010), dont un minimum de 25% à caractère social. L'aide forfaitaire prévisionnelle du CDOR de Nézel est de 370 000 €. La commune a reçu deux acomptes, représentant 296 000 €, soit 80% de l'aide forfaitaire prévisionnelle.

Au 31 décembre 2010, la commune a dépassé les objectifs du contrat en réalisant 53 logements, dont 12 à caractère social. Conformément à la délibération du Conseil Général du 24 octobre 2008 et à l'article 3.2. du contrat de Nézel, le nombre de logements à prendre en compte pour le calcul de l'aide définitive est de 48 logements afin de respecter l'objectif de diversification sociale.

Ainsi, il est proposé de clôturer le CDOR de Nézel avec une aide à la construction d'un montant de 450 000 €. La clôture de ce contrat de 3 ans conduit ainsi à un engagement complémentaire de 80 000 € par rapport à l'engagement initial de 370 000 €.

2. CDOR de Vernouillet

Le 27 avril 2007, le Conseil général a signé un Contrat de Développement de l'Offre Résidentielle avec la commune de Vernouillet. Le contrat porte sur 140 logements commencés en 3 ans (2007-2009), dont un minimum de 21% à caractère social. L'aide forfaitaire prévisionnelle du CDOR de Vernouillet est de 1 250 000 €. La commune a reçu un premier acompte de 625 000 €, soit 50% de l'aide forfaitaire prévisionnelle.

La commune a demandé la prorogation de son contrat pour une année (2010), conformément à la délibération du Conseil Général du 24 octobre 2008. Au 31 décembre 2010, la commune de Vernouillet a atteint les objectifs du contrat avec 213 logements commencés sur 4 ans (2007-2010), dont 57 % de logements à caractère social –65% étant en accession sociale. Conformément à la délibération du 26 mars 2010, le nombre de logements à prendre en compte pour le calcul de l'aide définitive est de 187 logements, c'est-à-dire le plafond du rythme annuel contractualisé (47 logements par an / arrondi à 187 logements) sur quatre années du contrat.

Il est proposé de clôturer le CDOR de Vernouillet avec une aide à la construction d'un montant de 1 670 000 €. La clôture de ce contrat de 4 ans conduit ainsi à un engagement complémentaire de 420 000 € par rapport à l'engagement initial de 1 250 000 €.

L'engagement total du Conseil Général proposé au titre du présent rapport s'élève en investissement à 1 190 000 €, répartis selon l'échéancier prévisionnel ci-après :

	Aide forfaitaire initiale (engagement avant 2011)	Aide forfaitaire définitive	Aide forfaitaire prévisionnelle : engagement 2011	CP 2011	CP 2013	CP 2014
Ablis	225 000 €		345 000 €	69 000 €	276 000 €	
Fourqueux			345 000 €	69 000 €		276 000 €
Nézel	370 000 €	450 000 €	80 000 €	80 000 €		
Vernouillet	1 250 000 €	1 670 000 €	420 000 €	420 000 €		
TOTAL	1 845 000 €		1 190 000 €	638 000€	276 000 €	276 000 €

Le projet de délibération ci-après vous est soumis :