



**Direction Générale des
Services du Département**

Direction du Développement

Sous-direction du Développement
Territorial - Habitat

Affaire suivie par : C. Lauzet-Crovatto
Poste:

2011-CG-6-3329

RAPPORT AU CONSEIL GENERAL

Séance du vendredi 25 novembre 2011

**CONTRATS DE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE RÉSIDEN-
TIELLE
CONTRATS AVEC LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA
BOUCLE DE LA SEINE ET LES COMMUNES DE CONFLANS-
SAINTE-HONORINE, MAGNANVILLE ET LE PERRY-EN-YVELINES**

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	2 300 000 €
Montant disponible	15 700 000 €
Montant réservé pour ce rapport	5 586 000 €

Répartition prévisionnelle par année	Montant pluriannuel	CP 2012	CP 2013	CP 2014	CP 2015
Répartition de l'AP du présent rapport	5 586 000 €	0 €	923 200 €	970 000 €	3 692 800 €

Quatre nouveaux projets de Contrats de Développement de l'Offre Résidentielle (CDOR) sont proposés à l'Assemblée départementale. Ils permettent de poursuivre la politique de relance de la construction neuve de logements. Ils concernent l'agglomération de la Boucle de la Seine et 3 communes : Conflans-Sainte-Honorine, Magnanville et le Perray-en-Yvelines.

Ces 4 contrats totalisent une programmation de 4 121 logements sur la période 2011-2013, dont 30 % en locatif social (1 227 logements), et 5 % en accession sociale. L'aide forfaitaire prévisionnelle est de 5,59 M€.

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 vous propose d'adopter les contrats de développement de l'offre résidentielle avec la communauté de communes de la Boucle de la Seine et les communes de Conflans-Sainte-Honorine, Magnanville et le Perray-en-Yvelines.

Contrat de Développement de l'Offre Résidentielle 2011-2013
Communauté de communes de la Boucle de la Seine (CCBS)
(169 272 habitants estimés en 2008)

1/ Enjeux du développement de l'offre résidentielle et perspectives de développement

1.1/Présentation du territoire de la Boucle

Située à une dizaine de kilomètres de Paris, à l'extrémité nord-est du département des Yvelines, le territoire de la Boucle de la Seine est limitrophe du Val d'Oise au nord et des Hauts-de-Seine à l'est. Lové dans un méandre de la Seine qui circonscrit les deux-tiers du territoire sur une vingtaine de kilomètres, la Boucle dispose d'une situation géographique particulière. Relativement enclavé par le fleuve – qui constitue une coupure nette du tissu urbain continu des agglomérations voisines de Saint-Germain-en-Laye, Versailles et Nanterre – le territoire est accessible par cinq ponts (Bezons, Chatou, Bougival, Le Pecq et Maisons-Laffitte) reliés à des axes structurants souvent saturés. Traversé d'est en ouest par l'A14 qui relie la Défense à l'A13 en direction de la Normandie, le territoire de la Boucle n'est pas doté d'un échangeur permettant d'accéder à cette infrastructure, mais d'un arrêt de péage. Des réflexions pour une gare autoroutière à cet endroit ont été menées dans le cadre du « Livre blanc de la Plaine de Montesson » puis du SCOT de la CCBS. Malgré les contraintes géographiques qui limitent son accessibilité, la Boucle bénéficie d'une bonne desserte ferroviaire avec deux branches du RER A. Cette desserte ferrée est complétée par un réseau de bus permettant un rabattement sur les autres communes de la Boucle et les territoires limitrophes.

D'une superficie de près de 4 000 hectares, la Boucle de la Seine est urbanisée aux deux-tiers, le cœur étant occupé par la plaine de Montesson (600 hectares) dédiée à l'activité maraîchère et agricole. Elle est protégée de toute extension urbaine par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France de 2008. La volonté de préservation de cet espace, partagée par les collectivités de la Boucle, tient à l'incapacité physique du territoire à absorber une forte urbanisation, tant pour des raisons environnementales que fonctionnelles, les réseaux d'infrastructures étant d'ores et déjà saturés.

Dans l'ensemble, l'urbanisation de la Boucle de la Seine a généré deux entités urbaines très différentes, séparées par la plaine agricole qui n'est pas aménagée pour tenir lieu de « cœur vert » du territoire, ce qui contribue à accentuer la coupure entre ces deux ensembles. En conséquence, le territoire dispose d'une grande diversité de typologies bâties et d'ambiances urbaines.

Créée le 27 décembre 2004, la CCBS est composée de sept communes membres. Ses compétences en matière d'aménagement du territoire et de politique du logement, lui ont notamment permis d'élaborer un Programme Local de l'Habitat (PLH) adopté en septembre 2010.

Le Schéma Départemental d'Aménagement pour un Développement Equilibré des Yvelines (SDADEY) approuvé par l'Assemblée départementale du 12 juillet 2006, définit l'entité regroupant les sept communes de la CCBS comme un pôle structurant ayant vocation à accueillir le développement, compte tenu notamment de la qualité de son offre d'équipements et de services à la population et aux entreprises. Les communes du pôle structurant sont destinées à être confortées en termes de logements et d'activités économiques pour assurer un développement équilibré du territoire, permettant de préserver le cadre naturel de la couronne rurale.

1.2/ Dynamiques de la population et du parc de logements

La population de la CCBS est estimée à 169 272 habitants en 2008, soit 12% de la population départementale. Après une croissance démographique soutenue entre 1999 et 2003, et contrastée selon les communes, le territoire de la Boucle connaît par la suite un ralentissement de sa croissance (0,6% par an entre 2003 et 2008), porté exclusivement par le solde naturel (+0,9% par an entre 1999 et 2008), le solde migratoire étant négatif (-0,3 % par an entre 1999 et 2008). Les communes de Carrières-sur-Seine et de Houilles se distinguent par leur taux de croissance respectif de 3,2% et 1% nettement supérieur à la moyenne intercommunale. En 2006, 49 % de la population intercommunale se concentrent dans les communes de Houilles et de Sartrouville, illustrant une répartition inégale de la population sur le territoire.

Le parc de logements, avec 67 805 résidences principales en 2008, est majoritairement composé de logements collectifs (57,2%). Les communes de Sartrouville (62,1%) et de Chatou (72,1%) concentrent le plus de logements collectifs contrairement à la commune du Vésinet qui comporte une majorité de logements individuels (51,5%). L'occupation du parc se caractérise par une proportion importante de propriétaires occupants (62,1% contre 54% dans les Yvelines), résultant de la forte proportion de logements familiaux au sein du parc immobilier. La part des locataires dans le parc privé est de 20%, avec des disparités communales importantes. Au Vésinet, cette part atteint 28%.

Les parcours résidentiels sont contraints par un parc de logements insuffisamment diversifié car :

- composé majoritairement de logements de grande taille,
- le locatif, qu'il soit social ou libre est peu représenté,
- l'offre de logements locatifs sociaux est concentrée à Sartrouville.

Ainsi, la faible représentation du parc locatif social et sa répartition inégale limitent les possibilités d'accueil des ménages modestes et de jeunes décohabitants. Par ailleurs, le manque de logements locatifs intermédiaires ou privés ne favorise pas l'accueil de nouveaux ménages, en attente de s'installer durablement dans le cadre de l'accession à la propriété. Le déficit d'offre est également source de difficultés pour les personnes âgées souhaitant céder leur logement individuel pour une surface plus petite et plus proche des commerces et services.

1.3/ Objectifs de développement résidentiel

Dans un objectif de stabilisation de la population à 176 000 habitants sur les 20 prochaines années, et de ralentissement du processus de vieillissement, la CCBS souhaite offrir les conditions de réalisation d'une offre de logements susceptible de répondre aux besoins :

- liés au desserrement des ménages, principalement les décohabitants et les jeunes ménages qui souhaitent s'installer et rester sur le territoire,
- des populations plus âgées, qui souhaitent quitter l'habitat individuel pour du collectif plus adapté et mieux situé, à proximité des commerces et des services.

Afin de répondre à ces objectifs partagés, la CCBS s'engage à travers le PLH à :

- développer une offre de logements neufs : un objectif de construction fixé à près de 700 logements par an, soit 4211 logements sur la période 2010-2015. Cette production de logements permet de répondre aux besoins tout en maintenant une croissance démographique mesurée, compte tenu des besoins liés au point mort.
- diversifier l'offre de logements dans l'objet de fluidifier les parcours résidentiels. Le PLH porte un effort particulier sur le logement locatif social neuf (31% de la production), déficitaire sur le territoire, à l'exclusion de la commune de Sartrouville (30%). Afin de répondre aux besoins des jeunes ménages, 203 logements en accession sociale aidée seront réalisés.
- répartir équitablement l'offre de logements locatifs sociaux sur le territoire. Dans le cadre du projet ANRU de Sartrouville, 523 logements locatifs sociaux ont été détruits et 231 seront reconstruits sur le territoire de la Boucle, permettant un rééquilibrage sensible de l'offre de logements en locatif social.

2/ Objectifs du contrat de développement de l'offre résidentielle

2.1/Engagements du contrat

Engagements contractuels	Production totale de logements : 3 175 logements sur 3 ans, soit 1 058 logements par an
	Conditions d'accès : Un objectif de 37 % de la production en logements à caractère social*, dont 31 % logements en locatif social, soit 998 logements et 6 % logements en accession sociale, soit 178 logements
	Typologie des logements : 86 % de la production en logements collectifs, soit 2 725 logements.
Objectifs poursuivis	Production d'une offre de logements équilibrée en termes de typologie, du petit au grand logement, et en conditions d'accès.

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

2.2/ Dispositions en matière d'urbanisme et d'action foncière

Au titre de sa compétence « Aménagement de l'espace », la CCBS a développé une politique d'aménagement et de maîtrise foncière. Elle élabore actuellement un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), dressant les grandes orientations d'aménagement pour les 20 prochaines années. Confrontée à des enjeux liés à sa situation relative d'enclavement et à la qualité de son environnement, la CCBS tient à renforcer la cohérence de son territoire et à affirmer son identité à travers une image environnementale et patrimoniale de qualité. L'urbanisation sera ainsi maîtrisée, en favorisant le développement d'opérations de renouvellement urbain dans les quartiers bénéficiant des transports en commun.

La Communauté de Communes de la Boucle de Seine est compétente en matière foncière. Elle dispose d'un droit de préemption par délégation dans le périmètre des Zones d'Aménagement Différé (Z.A.D.) sur les communes de Montesson, Carrières-sur-Seine et Sartrouville, lui permettant de réaliser ses objectifs de développement. Elle a délégué ce droit de préemption à l'EPFY, dans le cadre d'une convention de veille et de maîtrise foncière.

2.3/ Contenu de la programmation

La programmation de 3 175 logements, dont 37% à caractère social, sur 3 ans sera réalisée principalement dans le cadre des opérations suivantes :

- Chatou : opération de démolition/reconstruction sur le quartier des Marolles, 156 logements locatifs sociaux (PLUS)
- Croissy-sur-Seine : opérations de renouvellement urbain le long du boulevard Hostachy, avec la construction de 105 logements, dont 31 en locatif social.
- Houilles : ZAC de l'Eglise, ZAC de la gare et opérations le long du boulevard Barbusse, 386 logements dont 223 logements en locatif social.
- Montesson : réalisation de la première tranche de la ZAC d'intérêt communautaire de la Borde, avec 60 logements, dont 40 logements locatifs sociaux.
- Sartrouville : opération de renouvellement urbain du quartier des quatre chemins dans le cadre du projet ANRU avec la construction de 200 logements, dont 134 en locatif social. De plus, des opérations de renouvellement urbain le long des axes structurants de la rue Jean Jaurès et de l'avenue Maurice Berteaux permettront la réalisation totale de 1 222 logements sur la période 2011-2013.
- Le Vésinet : réalisation de l'éco-quartier « parc Princesse » sur le site de l'Hôpital, 400 logements, dont 140 logements locatifs sociaux.

Les projets développés visent un usage économe du foncier en privilégiant les opérations groupées, en favorisant les projets au sein du tissu urbain existant, dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain.

3/ Aide financière du département

L'aide forfaitaire prévisionnelle pour la Communauté de Communes de la Boucle de Seine est de 1 966 000 €.

Calcul du montant de l'aide forfaitaire prévisionnelle :

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)
1 058,3	403	653,3	3	1 966	1 000 €	1 966 000 €

*3 175/3 ** Selon les données SITADEL (DRIHL)

Contrat de Développement de l'Offre Résidentielle 2011-2013
Commune de Conflans-Sainte-Honorine
(33 671 habitants estimés en 2008)
Second contrat

1/ Enjeux du développement de l'offre résidentielle et perspectives de développement

1.1/Présentation de la Commune

Conflans-Sainte-Honorine est localisée sur la rive droite de la Seine à 25 km de Paris. Elle est limitrophe du département du Val d'Oise, notamment de l'agglomération de Cergy-Pontoise, avec laquelle elle partage un tissu urbain continu. Localisée à la confluence de l'Oise et de la Seine, Conflans-Sainte-Honorine est séparée des communes yvelinoises voisines (Andrésey, et Maurecourt) par ces deux cours d'eau. La commune, traversée par la RN 184 du nord au sud, bénéficie d'une très bonne desserte ferroviaire avec la présence de deux gares : l'une sur la ligne SNCF Paris-Saint-Lazare / Mantes-la-Jolie, qui permet de rejoindre Paris en 30 minutes, et l'autre qui, sur la même ligne, assure l'interconnexion avec le RER A, qui permet de rejoindre Cergy-Pontoise en six minutes.

D'une superficie de 900 hectares, le territoire communal est urbanisé à 90 %. Sur les bases du bourg historique – qui s'est développé autour de la batellerie sur les coteaux de la Seine, et d'un hameau agricole au nord-est de la commune – Conflans-Sainte-Honorine s'est développée durant la deuxième moitié du XIX^{ème} siècle, avec l'arrivée du chemin de fer.

Si le tissu pavillonnaire occupe majoritairement la superficie du territoire communal, des opérations d'habitat collectif, réalisées entre les années 1960 et 1980 sans réelle continuité physique avec le tissu environnant, ont contribué au développement d'une quinzaine de quartiers.

A partir des années 1980, des friches industrielles ont émergé au cœur du territoire communal, constituant ainsi des opportunités de renouvellement urbain. Aujourd'hui, de nouvelles emprises d'activités sont susceptibles de muter à brève échéance. Par ailleurs, depuis une quinzaine d'années, l'urbanisation de Conflans-Sainte-Honorine s'est principalement effectuée sous forme de divisions de parcelles, densifiant progressivement les cœurs d'îlots. Essentiellement résidentielle, la commune dispose de deux zones d'activités et d'une zone artisanale.

Conflans-Sainte-Honorine dispose globalement d'un bon niveau d'équipement et de services. Les quartiers du centre-ville et de la gare sont particulièrement bien dotés. L'offre commerciale répond aux besoins de proximité.

Le schéma départemental d'aménagement pour un développement équilibré des Yvelines (SDADEY) approuvé par l'Assemblée départementale du 12 juillet 2006, définit la commune de Conflans-Sainte-Honorine comme un pôle structurant ayant vocation à accueillir le développement, compte tenu notamment de la qualité de son offre d'équipements et de services.

La commune est partie prenante de l'POIN Seine-Aval. Une partie de son territoire est couverte, à ce titre, par un périmètre juridique concernant des secteurs à vocation économique. Par ailleurs, elle se place dans la dynamique du territoire de la Confluence Seine-Oise, qui constitue l'un des neuf sites stratégiques de développement à l'échelle du Grand Paris. La commune s'inscrit dans la dynamique de renforcement d'attractivité de ce territoire.

1.2/ Bilan du précédent CDOR

En 2007, la commune s'est engagée auprès du Conseil Général à réaliser 905 logements en 3 ans, dont un minimum de 25 % à caractère social, dans l'objectif d'assurer la diversification de l'offre de logements et de promouvoir des itinéraires résidentiels à l'échelle de la commune. Confrontée à la crise immobilière de l'automne 2008, les objectifs quantitatifs ont été quasiment atteints.

Ainsi, entre 2007 et 2009, 878 logements ont été livrés ou commencés, dont 25% en locatif social. Dans la ZAC « Alcatel » de 3,5 hectares, réalisée sur un ancien site industriel à proximité de la gare de Conflans-centre, 295 logements ont été livrés. La ZAC « Nyco » a permis le renouvellement urbain d'une friche industrielle par la réalisation de 200 logements, dont plus de 90 % sous forme de bâtiment collectifs et intégrant une part de 30 % de logements sociaux.

Ces réalisations participent à l'atteinte des objectifs de restructuration urbaine portés par la commune sur les secteurs industriels en friche. La création d'une offre de logements collectifs, permet de proposer des typologies qui répondent aux besoins des petits ménages (jeunes ou âgés) et des conditions d'accès (primo-accession, locatif libre et social) diversifiées, notamment pour les ménages les plus modestes.

1.3/ Dynamiques de la population et du parc de logements

La population de Conflans-Sainte-Honorine, après avoir doublé entre 1960 et 1975, passant de 16 000 à 32 000 habitants, s'est depuis stabilisée. Avec les premières opérations de renouvellement urbain sur des sites en friche et grâce au seul solde naturel de 0,64 % depuis 1990, la croissance démographique a légèrement repris pour atteindre 33 671 habitants en 2008. Toutefois le solde migratoire est devenu négatif entre 1999 et 2007, signe de la faiblesse de la production de logements neufs.

La population de Conflans-Sainte-Honorine connaît également un processus de vieillissement continu depuis 1990, comme en témoignent l'indice de jeunesse (1,42 contre 1,57 dans le département) et la part des jeunes ménages de moins de 29 ans (38,5 % contre 40 % dans le département).

Moins d'un quart des ménages sont composés de 4 personnes ou plus, alors qu'ils représentent 45% dans les Yvelines. Il apparaît donc une déconnexion entre l'offre de logements composée principalement de maisons individuelles (58 %) et de grands logements (59 % de plus de 70 m²) et la taille des ménages. La part des petits logements a toutefois augmenté, représentant 13 % en 2006 contre 8 % en 1999, signe d'un rééquilibrage de la typologie en faveur de surfaces plus modérées.

Parmi les 13 011 résidences principales de la commune, 64% sont occupées par des propriétaires, 14% par des locataires du parc privé et 20,7% par des locataires du parc HLM (2 868 logements selon le comptage SRU).

1.4/Objectifs de développement de l'offre résidentielle

Partie prenante de l'Opération d'Intérêt National « Seine-Aval », avec notamment les projets de la Confluence Seine-Oise et la plateforme portuaire d'Achères, Conflans-Sainte-Honorine a fait le choix d'un développement ambitieux de son territoire qui s'inscrit dans une dynamique résidentielle et économique. Ainsi, la commune souhaite poursuivre les objectifs du premier CDOR, soit renforcer l'attractivité de la commune et assurer un parcours résidentiel aux habitants sur son territoire. Dans ce contexte, la commune de Conflans-Sainte-Honorine a pour objectif de développer son offre de logements afin de satisfaire un objectif démographique de 35 à 40 000 habitants à l'horizon 2020 et d'améliorer les équilibres démographiques.

Pour y parvenir, la commune entend notamment :

- favoriser le parcours résidentiel des habitants et permettre aux jeunes décohabitants et aux ménages vieillissants de disposer d'une offre locative répondant à leurs besoins et à leurs ressources,
- développer une offre attractive, en accession et location libre, auprès de jeunes ménages souhaitant s'installer sur la commune.

La commune envisage d'accroître et de diversifier son offre de logements en :

- renouvelant l'offre locative sociale afin de maintenir et améliorer la diversité des typologies d'habitat,
- favorisant la production de logements collectifs en renouvellement urbain sur les sites structurants pour le territoire communal, situés notamment à proximité des principaux lieux d'équipements et de services.

Conformément aux obligations de la loi du 25 mars 2009, la commune a délibéré le 7 février 2011 pour élaborer un Programme Local de l'Habitat (PLH), pour lequel elle a sollicité l'aide du Conseil général avec le dispositif « expertise habitat ». Elle souhaite définir à travers ce document une stratégie en matière de logement, se doter d'une programmation opérationnelle et d'outils garantissant sa mise en œuvre.

2/ Objectifs du contrat

2.1/ Engagements du contrat

Engagements contractuels	Production totale de logements : 650 logements sur 3 ans, soit 217 (chiffre arrondi) par an
	Conditions d'accès : un objectif de 27 % de la production en logements à caractère social*, dont un minimum de 26 % en locatif social, soit 166 logements, et un objectif de 1 % en accession sociale, soit 8 logements
	Typologie des logements : un minimum de 80 % de la production en logements collectifs, soit 519 logements.
Objectifs poursuivis	Développer la construction de logements permettant de conforter les abords de la gare et du centre-ville et diversifier l'offre pour maintenir un taux de 20 % de logements sociaux.

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

2.2/ Dispositions en matière d'urbanisme et d'action foncière

Conflans-Sainte-Honorine dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 6 avril 2006, modifié le 15 septembre 2008 et dont le projet révisé a été arrêté le 27 juin 2011. La commune a pour objectif, à travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), de renforcer l'identité urbaine de la ville en améliorant la lisibilité et la structuration des quartiers. Pour ce faire, elle souhaite valoriser les centralités existantes et promouvoir un développement urbain qualitatif, adossé aux secteurs en renouvellement urbain et à leur articulation au reste de la ville constituée. Les axes privilégiés de développement sont l'Avenue Carnot, la rue Désiré Clément et les abords de la gare et du centre-ville.

La commune dispose d'un droit de préemption sur les zones urbaines, qu'elle a partiellement délégué à l'EPFY, dans le cadre d'une convention de veille foncière signée en 2009. Plusieurs secteurs d'interventions sont identifiés : les sites Otelo et du Renouveau pour le développement résidentiel et le site Thalès, pour le développement économique. La convention participe notamment à la mise en œuvre des objectifs de diversification du parc de logements par une programmation comportant une part minimum de 25 % de logements sociaux et à la mise en œuvre du projet urbain développé par la commune.

2.3/ Contenu de la programmation

Sur les 650 logements programmés entre 2011 et 2013, près de la moitié est réalisée dans le cadre de mutations de sites d'activités économiques situé au sein du tissu résidentiel.

Le site Otelo accueille 256 nouveaux logements, dont 25 % en locatif social, sur une ancienne emprise industrielle de 2 hectares. Réalisée essentiellement sous forme de bâtiments collectifs, le programme propose une typologie variée de logements.

Dans la zone d'activités du Renouveau vouée à muter à terme en zone résidentielle, un périmètre de veille foncière de 3 hectares a été identifié avec l'EPFY. Une première opération va prochainement s'engager suite au départ d'une activité. Un programme de 62 logements, majoritairement en collectifs sera réalisé, avec 25 % de logements locatifs sociaux (16 logements), cédés en Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) à un bailleur.

Plus d'un tiers des logements sont réalisés par renouvellement urbain dans le tissu constitué, sur des parcelles d'activités ou dans le cadre de densification, par initiative publique ou privée, et dans ce cadre, la commune négocie la réalisation d'une part des logements en locatif social (au moins 20 %).

Le reste de la production relève de divisions foncières pour création de logements individuels. Confrontée à la multiplication de ces divisions, souvent en « drapeaux », générant des difficultés de gestion des réseaux, voiries et stationnement, la commune souhaite à travers son PLU révisé, trouver les moyens d'assurer une plus grande cohérence des demandes selon les caractéristiques des parcelles et protéger les cœurs d'îlots végétaux, notamment dans les quartiers peu dotés en espaces verts.

2.4/ Qualité urbaine et architecturale des opérations

Concernant les projets de grande envergure, la commune fait appel à un architecte-conseil pour s'assurer de la cohérence et de la bonne insertion des projets. Il assure par ailleurs des permanences pour accueillir les particuliers et les accompagner dans leurs projets de constructions.

S'agissant des projets sur les sites Otelo et Renouveau, la commune a conduit des études d'urbanisme préalables afin de définir les orientations d'aménagement, les gabarits des bâtiments et la bonne insertion des projets dans le site existant.

3/ 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)
216,6	40	176,6	3 ans	530	5 000 €	2 650 000 €

*650/3 ** Selon les données SITADEL (DRIHL)

Contrat de Développement de l'Offre Résidentielle 2011-2013
Commune de Magnanville
(5 566 habitants estimés en 2008)
Second contrat

1/ Enjeux du développement de l'offre résidentielle et perspectives de développement

1.1/Présentation de la Commune

La commune de Magnanville est située au nord-ouest du département des Yvelines, en limite de Mantes-la-Ville et de Buchelay. Elle est accessible directement depuis l'A 13 par la RD 928 (Avenue de l'Europe), qui traverse, outre la commune, l'agglomération mantaise du nord au sud.

S'étendant sur 426 hectares, le territoire urbain est constitué en trois secteurs distincts :

- au nord à proximité de l'A 13, la zone d'activités des Brosses comportant des locaux industriels, d'entrepôt, commerciaux ou de bureaux, dont une partie devrait muter pour permettre la création d'un quartier mixte intégrant des logements diversifiés,
- au centre, sur le coteau de part et d'autre de la RD 928, un quartier résidentiel d'un millier de maisons individuelles réalisés dans le cadre du concours « Chalandon » de maisons à prix modeste au début des années 1970,
- au sud sur le plateau, le centre bourg ancien avec la Mairie et les équipements culturels, conforté par plus de 150 logements livrés en 2008.

La présence de vastes espaces agricoles de la commune a facilité la construction d'équipements au rayonnement d'agglomération (centre de gérontologie, lycée agricole, lycée polyvalent, collège) qui viennent s'ajouter aux équipements communaux (écoles, centre de loisirs, centre socioculturel...).

L'objectif de développement de la commune vise à optimiser l'usage des équipements par une croissance mesurée de la population, grâce à une augmentation de l'offre de logements répondant aux besoins des habitants et des nouveaux arrivants.

La commune de Magnanville est membre de la Communauté d'agglomération de Mantes en Yvelines (CAMY), disposant des compétences en matière de développement économique, aménagement de l'espace communautaire, équilibre social de l'habitat et politique de la ville. La CAMY est dotée d'un PLH approuvé pour la période 2009-2014. Elle envisage dans ce cadre, un développement conséquent de l'offre résidentielle permettant d'une part d'améliorer les conditions de logement des populations disposant de revenus faibles ou moyens en produisant sur l'ensemble du territoire du logement à caractère social de qualité et, d'autre part, d'installer durablement des ménages de catégorie moyenne à supérieure, type jeunes actifs avec enfants, par la production d'une offre en accession.

La commune est concernée par le renforcement du pôle structurant du Mantois défini par le SDADEY approuvé le 12 juillet 2006, avec pour objectif d'une part, de produire une offre d'habitat diversifiée en cœur d'agglomération, de maintenir les équilibres démographiques et d'encourager la production d'une offre de logements accessibles aux ménages intermédiaires, et d'autre part, de favoriser le renouvellement et la valorisation du tissu urbain existant.

La commune est partie prenante de l'POIN Seine Aval et elle est concernée par un périmètre juridique sur le secteur des Brosses. Le réaménagement et la restructuration urbaine de ce secteur visent la requalification de cette entrée de ville, en renforçant son identité et en y apportant une vocation plus mixte, par une programmation résidentielle. Elle s'inscrit donc dans une perspective de développement à moyen terme visant à conforter l'attractivité de la Seine Aval.

1.2/ Bilan du précédent CDOR

En 2006, la commune s'est engagée auprès du Conseil général à réaliser 206 logements en 3 ans dont 27 % en locatif social, avec comme objectif d'assurer la diversification de l'offre de logements 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 été néanmoins quasiment atteints grâce à la prorogation d'une année supplémentaire de contrat (en 2009).

Ainsi entre 2006 et 2009, 189 logements ont été commencés, dont 47 logements locatifs sociaux. Le programme a concerné essentiellement le « Clos de la Tuilerie », réalisé par Nexity. Cet ensemble immobilier livré en 2010 comprend 157 logements, dont 53 sous forme de bâtiments collectifs donnant sur l'Avenue de l'Europe, en face de la Mairie et permettant de conforter le vieux bourg. Les bailleurs sociaux, Mantes en Yvelines Habitat et la SOVAL y ont acquis 50 logements en VEFA.

Un second programme de 31 logements, réalisé par Nexity, sur le secteur des Brosses, en limite de Mantes-la-Ville a bénéficié d'une TVA réduite à 5,5% compte tenu de la proximité du quartier des Brouets en rénovation urbaine, permettant l'accès aux primo-accédants. Ce programme constitue la première étape de renouvellement urbain sur le secteur des Brosses qui a vocation à être restructuré et diversifié.

1.3/ Dynamiques de la population et du parc de logements

Du fait de l'arrêt de la construction neuve depuis 30 ans et de soldes migratoires et naturels négatifs depuis 1990, la population a décliné de 11 % en 20 ans et compte 5 566 habitants en 2008. Toutefois, avec presque 200 logements livrés entre 2008 et 2010, de nouveaux ménages se sont installés sur la commune.

La situation démographique est essentiellement due à un solde naturel négatif de -0,5 % de 1990 à 2008. Le solde migratoire, négatif entre 1990 et 1999, est redevenu faiblement positif à +0,4 % entre 1999 et 2008 (contre -0,4 % dans les Yvelines). Cette évolution est liée au renouvellement des populations dans les pavillons construits dans les années 1970, avec des familles remplaçant souvent des personnes âgées, seules ou en couple.

Près d'un quart des ménages est âgé de plus de 60 ans, ce qui est largement supérieur à la moyenne du département (17,5%). Ce phénomène de vieillissement marqué s'explique par le départ de plus en plus fréquent des populations jeunes de 15 à 29 ans, étudiantes ou actives. Il en résulte un indice de jeunesse relativement faible (1,19), en baisse depuis 1999 et inférieur à l'indice départemental (1,59). Cette situation est à corréliser aux caractéristiques du parc de logements, qui semble être plus adapté à un public familial avec une nette majorité de logements individuels (82 % contre 43 % dans les Yvelines) de grande taille (59 % de logements de 5 pièces et plus).

Les locataires représentant 26 % des occupants des résidences principales, dont 23 % dans le parc HLM en 2008. Au titre de l'article 55 de la loi SRU, la commune compte un taux de 25,1 % de logements sociaux en 2010.

1.4/ Objectifs de développement de l'offre résidentielle

La commune de Magnanville envisage une croissance démographique modérée et souhaite assurer le rajeunissement de sa population. A ce titre, la commune pour objectif de répondre aux besoins de la population et d'accueillir de nouveaux ménages, il s'agit notamment :

- de familles avec enfants qui souhaitent réaliser un parcours résidentiel sur le territoire de l'agglomération,
- de décohabitants et des jeunes ménages qui recherchent un premier logement adapté à leurs ressources,
- de populations vieillissantes qui souhaitent quitter l'habitat individuel traditionnel pour des logements plus petits.

Ainsi, forte d'une première expérience réussie de relance et diversification de l'offre résidentielle, la commune souhaite poursuivre les objectifs du premier CDOR, soit renforcer l'attractivité de la commune et assurer un parcours résidentiel aux habitants.

2/ Objectifs du contrat

2.1/ Engagements du contrat

Engagements contractuels	Production totale de logements : 103 logements, soit 34 (chiffre arrondi) par an, sur 3 ans
	Conditions d'accès : un objectif de 34 % de la production en logements à caractère social*, dont un minimum de 24 % en locatif social, soit 25 logements, et un objectif de 10 % en accession sociale, soit 10 logements
	Typologie des logements : un minimum de 70 % de la production en logements collectifs, soit 70 logements.
Objectifs poursuivis	Renforcer l'attractivité de la commune et assurer un parcours résidentiel aux habitants.

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

2.2/ Dispositions en matière d'urbanisme et d'action foncière

La commune dispose d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 6 août 1982 et envisage d'élaborer un PLU après approbation du Schéma Directeur Ile de France, dont les orientations d'aménagement à l'échelle de la commune mises à jour seront plus conformes aux enjeux actuels de développement de la commune. La commune souhaite en effet privilégier le renouvellement urbain au sein du tissu bâti existant, tel qu'initié dans le secteur des Brosses. Ce vaste site en entrée de ville, dont la vocation actuelle concerne les activités économiques et commerciales, va être diversifié pour intégrer une offre résidentielle. L'objectif est de permettre une valorisation et une restructuration urbaine en prenant appui sur l'avenue de l'Europe, pour conférer une nouvelle identité de ce quartier au sein de l'agglomération.

La commune dispose d'un droit de préemption en zones urbaines, qu'elle a notamment délégué à l'EPFY, après avoir signé une convention en 2008, renouvelée en 2011, afin d'accompagner la commune dans la mise en œuvre de son projet urbain. Les conventions de veille et la maîtrise foncière, puis d'action foncière qui s'en est suivies, participent à la mise en œuvre des objectifs de diversification du parc de logements dans le secteur des Brosses.

2.3/ Contenu de la programmation et qualité urbaine et architecturale des opérations

La programmation porte sur l'opération des Mongazons d'une centaine de logements. Une part de 25 % de l'offre est dédiée au locatif social, soit environ 25 logements. La commune, en partenariat avec la CAMY et l'EPFY souhaite proposer une offre en accession sociale dédiée à des ménages sous conditions de ressources, primo-accédants et devant occuper leur résidence principale, à hauteur de 10 % de la programmation. Les logements seront majoritairement réalisés sous forme de bâtiments collectifs et intermédiaires.

Dans le cadre du travail mené avec l'EPFY, une consultation d'opérateurs sera menée pour répondre aux objectifs de programmation diversifiée en matière de conditions d'accès, de qualité architecturale et urbaine. Les formes urbaines compactes sont privilégiées tout en fixant un gabarit maximal de hauteur à R+2, prenant en compte la situation du terrain surélevé par rapport à l'Avenue de l'Europe. La commune souhaite que l'expression architecturale soit relativement libre et innovante, pour favoriser l'identification de ce nouveau quartier.

3/ 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)
34,3	1	33,3	3 ans	100	5 000 €	500 000 €

*103/3 ** Selon les données SITADEL (DRIFHL)

Contrat de Développement de l'Offre Résidentielle 2011-2013
Commune du Perray-en-Yvelines
(6 460 habitants estimés en 2008)

1/ Enjeux du développement de l'offre résidentielle et perspectives de développement

1.1/Présentation de la Commune

Localisée au sud du département, le Perray-en-Yvelines se situe au nord-est de Rambouillet, à égale distance de Paris et de Chartres (46 kilomètres). La commune est desservie par la RN 10. Elle accueille une gare sur la ligne Paris-Montparnasse-Rambouillet. Sa situation géographique sur le plateau Yvelinois et la présence de la forêt domaniale de Rambouillet à proximité des étangs de Hollande, lui confère un cadre de vie de grande qualité.

A partir de la fin du XVIII^{ème} siècle, le village-rue du Perray se constitue sur de la grande route reliant Chartres à Paris. Le développement de la ville s'accélère lorsque qu'un centre d'acheminement de marchandises par rail est créé sur la ligne de chemin de fer Paris-Chartres, construite en 1849. Au cours du XX^{ème} siècle, un habitat diffus apparaît autour du centre ancien et de la gare, ainsi que sous la forme de hameaux. En 1976, la déviation de la RN 10 permet au centre-ville de s'étoffer avec la construction de plusieurs lotissements dont la trame urbaine rompt avec l'organisation du tissu existant. La bonne desserte de la commune a par ailleurs favorisé l'implantation d'activités économiques sur le territoire.

Le Perray-en-Yvelines est membre de la Communauté de Communes des Etangs (CCE) qui regroupe Auffargis, Les Bréviaires, Les Essarts-le-Roi et Saint-Léger-en-Yvelines. Cet EPCI dispose notamment de compétences en matière de politique du logement social. La CCE n'a pas engagé l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat, facultatif compte tenu de la taille de l'intercommunalité.

La commune est membre du Parc Naturel Régional (PNR) de la Haute Vallée de Chevreuse.

Le schéma départemental d'aménagement pour un développement équilibré des Yvelines (SDADEY) approuvé par l'assemblée départementale du 12 juillet 2006, définit la commune du Perray-en-Yvelines comme un pôle d'appui destiné à être conforté.

Le PLU, en vigueur depuis 2006, fait l'objet d'une révision simplifiée pour permettre la création d'équipements publics et le développement de secteurs résidentiels :

- sur le site de la Forêt Verte (zone UH) à court terme,
- sur le site de la Perche aux Mares, identifié comme secteur de développement au SDRIF, et sur celui de la Grande Haie à moyen-long termes

1.2/ Dynamiques de la population et du parc de logements

La commune compte 6 460 habitants en 2008, constituant le principal pôle d'appui du territoire rural des Yvelines, avec celui des Essarts-le-Roi (6 266 habitants).

Entre 2000 et 2008, la commune a accueilli 70 nouveaux habitants chaque année. La croissance démographique est essentiellement due au solde migratoire positif (qui était à +2 % entre 1990 et 1999 et qui ralentit à 0,5% depuis 2000, alors que celui des Yvelines est négatif à -0,4 %).

Le solde naturel, qui ne cesse de croître depuis 1982, représente à partir de 1999 le premier facteur de croissance (+0,7%). Toutefois le solde naturel est inférieur à celui du département : les ménages arrivés nombreux dans les années 1970-1980 sont restés dans la commune, et ne sont pas encore supplantés par l'installation de jeunes ménages en situation de fonder une famille, malgré la dynamique démographique qui perdure.

La part des ménages de plus de 60 ans (16 % de la population) est similaire à celle du département (17,5%). Ce phénomène de vieillissement s'explique par le départ de plus en plus fréquent des populations jeunes de 15 à 29 ans, étudiantes ou actives. Il en résulte un indice de jeunesse relativement faible (1,44), en baisse et inférieur à l'indice départemental (1,59).

La taille des ménages est similaire à la moyenne yvelinoise (2,5) et supérieure à celle régionale (2,3). Pourtant, les caractéristiques du parc de logements demeurent plus adaptées à un public familial avec une nette majorité

de maisons individuelles (72 % contre 43 % dans les Yvelines) de grande taille (la moitié des logements faisant 5 pièces et plus).

Le parc de logement est récent avec 67 % construit après 1975. L'effort de construction le plus important date des années 1990 à 2005 avec 966 logements construits. Les locataires représentant 26 % des occupants des résidences principales, dont 2 % dans le parc HLM en 2008.

1.3/ Objectifs de développement résidentiel

Dans son PLU approuvé en 2006, la commune du Perray-en-Yvelines envisage une croissance importante, portant la population communale à 8 000 habitants en 2015, en lien avec le potentiel à urbaniser à terme. A ce titre, la commune a pour objectif de répondre aux besoins de sa population et d'accueillir de nouveaux ménages. Il s'agit notamment :

- de familles qui souhaitent réaliser un parcours résidentiel sur le territoire élargi du bassin de vie,
- de décohabitants et des jeunes ménages recherchant un logement adapté à leurs ressources,
- de seniors qui souhaitent quitter leur pavillon pour un logement moins grand en collectif.

La commune du Perray-en-Yvelines est susceptible d'être soumise à l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, suite à la réforme territoriale en cours qui prévoit la mise en œuvre du schéma départemental de coopération intercommunale. Afin d'anticiper cette situation, elle souhaite accroître son offre en logements locatifs sociaux.

2/ Objectifs du contrat

2.1/ Engagements du contrat

Engagements contractuels	Production totale de logements : 193 logements sur 3 ans, soit 64 logements (chiffre arrondi) par an
	Conditions d'accès* : un minimum de 25 % de la production à caractère social*, soit 48 logements dont 20 % en locatif social, soit 38 logements et 5 % en accession sociale à la propriété, soit 10 logements
	Typologie des logements : un minimum de 40 % de la production en logements collectifs, soit 78 logements
Objectifs poursuivis	Assurer l'accroissement et le rajeunissement de la population en diversifiant l'offre de logements, par la production de logements en locatif social, dans le cadre d'une production mixte.

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

2.2/ Dispositions en matière d'urbanisme et d'action foncière

Approuvé en 2006 et modifié en 2009 et 2010, le PLU est en cours de révision depuis mai 2010. Cette révision porte sur les possibilités de réaliser des logements diversifiés, des activités économiques, ainsi que la construction ou l'extension d'équipements pour accompagner le développement. Cette décision fait suite à la réalisation d'une étude de territoire aidée financièrement par le Conseil général en 2009. Cette étude identifie un projet de développement visant la restructuration viaire autour du centre-ville et préconise sa redynamisation en réalisant du logement diversifié, en revitalisant le commerce et les activités, en valorisant les équipements publics et en assurant une couture urbaine entre les quartiers. La révision du PLU doit permettre d'apporter les moyens d'un développement progressif et maîtrisé.

La commune dispose d'un droit de préemption urbain renforcé. Elle a signé en 2011 une convention d'action foncière avec l'Etablissement Public Foncier des Yvelines (EPFY) pour la réalisation de projets urbains. Celle-ci concerne plusieurs secteurs situés en zones U, AU et N au PLU représentant près de 19,5 hectares dont le développement est envisagé sous forme d'une ZAC multi sites.

2.3/ Contenu de la programmation

La programmation totale de 190 logements concerne principalement une opération au sud-est du territoire urbanisé de la commune. Elle est réalisée sur un terrain de six hectares au lieu-dit la Forêt Verte et comporte environ 150 logements, avec 25 % de logements locatifs sociaux ainsi que des logements en primo accession. La typologie proposée s'inscrit dans une volonté de proposer des logements de taille petite et moyenne avec une part prépondérante de T2-T3 dans les bâtiments collectifs. Les maisons, sous forme d'habitat continu, présentent une diversité de taille allant de 60 m² habitable à 120 m², avec 57 % de l'offre se répartissant entre 80 et 90 m².

La production de logement en diffus, estimée à 36 logements pendant la durée du contrat, sera réalisée par l'initiative privée. Elle se fera notamment par des opérations en densification urbaine ou par des opérations de restructuration de bâti individuel existant, permettant la création de logements supplémentaires.

2.4/ Qualité urbaine et architecturale des opérations

La définition du schéma d'aménagement du projet de la Forêt Verte a été réalisée en partenariat avec l'atelier d'urbanisme du PNR de la Haute-Vallée-de-Chevreuse. La commune est aussi accompagnée dans tous ses projets par un groupement d'urbanistes, paysagistes et sociologues, ayant réalisé notamment l'étude de territoire de la commune. Le site étant implanté en limite d'un secteur boisé, une grande attention a été portée au traitement paysager, en proposant de créer des linéaires plantés et en traitant les eaux pluviales, grâce à la réalisation de noues paysagères.

3/ 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)
64,3	33***	31,3	3	94	5 000 €	470 000 €

*193/3** Selon les données SITADEL (DRIHL),

***moyenne annuelle de logements ordinaires fixée au double de la moyenne départementale 2000-2004 (6,8%), conformément à l'article 3.1 du règlement CDOR (disposition particulière pour les communes bâtisseuses entre 2000 et 2004).

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.

L'engagement total du Conseil général proposé au titre du présent rapport s'élève en investissement à 5 586 000 €, répartis selon l'échéancier prévisionnel ci-après :

	Aide forfaitaire prévisionnelle : engagement 2011	CP 2012	CP 2013	CP 2014	CP 2015
CCBS	1 966 000 €		393 200 €		1 572 800 €
Conflans-Sainte Honorine 2	2 650 000 €		530 000 €		2 120 000 €
Magnanville 2	500 000 €			500 000 €	
Le Perray-en-Yvelines	470 000 €			470 000 €	
TOTAL	5 586 000 €	0 €	923 200 €	970 000 €	3 692 800 €

Le projet de délibération ci-après vous est soumis :