



**Direction Générale des
Services**

Direction du Développement

Sous-direction du Développement
Territorial - Habitat

Affaire suivie par : B. Blaise
Poste: 70 66

2011-CG-6-3397

RAPPORT AU CONSEIL GENERAL

Séance du vendredi 16 décembre 2011

**CONTRATS DE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE RÉSIDEN-
TIELLE
APPROBATION DE DIX CONTRATS ET SOLDE DÉFINITIF DU PREMIER CDOR
DE CARRIÈRES-SOUS-POISSY**

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

Données financières	AP 2011
Montant actualisé	29 100 000 €
Montant déjà engagé	10 161 000 €
Montant disponible	18 939 000 €
Montant réservé pour ce rapport	15 319 000 €

Répartition prévisionnelle par année	Montant pluriannuel	CP 2012	CP 2013	CP 2014	CP 2015
Répartition de l'AP du présent rapport	15 319 000 €	1 399 000 €	2 091 200 €	6 876 800 €	4 952 000 €

Dix nouveaux Contrats de développement de l'offre résidentielle (CDOR) sont proposés à l'Assemblée départementale, venant clôturer les engagements de ce dispositif exceptionnel. Au total, 101 contrats signés avec les collectivités depuis 2006, permettent de mettre en œuvre la politique de relance de la construction neuve de logements, dont le bilan est ici présenté.

Les dix derniers projets concernent la Communauté d'agglomération de Mantes-en-Yvelines (CAMY) et dix communes : Buc, Buchelay, Carrières-sous-Poissy, Guyancourt, Orgeval, Poigny-la-Forêt, Poissy, Gargenville (100^{ème} CDOR), et Vernouillet.

Ces contrats totalisent une programmation sans double compte de 4 474 logements sur 2011-2013, dont 29 % en locatif social (1 296 logements) et 2 % en accession sociale.

L'aide forfaitaire prévisionnelle pour ces dix contrats est de 15,319 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 d'agglomération de Mantes-en-Yvelines (CAMY) et les communes de Buc, Buchelay, Carrières-sous-Poissy, Guyancourt, Orgeval, , Poigny-la-Forêt, Gargenville (100^{ème} CDOR), Poissy et Vernouillet,
- le montant définitif de l'aide relative au premier contrat de développement de l'offre résidentielle de la commune de Carrières-sous-Poissy.

I. Bilan de la contractualisation des CDOR

101 CDOR signés entre 2006 et 2011 (Cf. carte en annexe Programmation des CDOR 2006-2013 et histogramme sur la contractualisation)

Entre 2006 et 2010, 80 Contrats de développement de l'offre résidentielle (CDOR) ont été signés avec des communes (76 contrats) et des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI- 4 contrats). Ces contrats portent au total sur 32 222 logements, dont 28 % en locatif social et 8 % en accession sociale à la propriété. La dernière année de contractualisation, 2011, a permis à 19 communes et 2 EPCI de signer un nouveau CDOR. L'adaptation du règlement approuvé le 10 juin 2011 a notamment permis à des communes ayant beaucoup construit entre 2000 et 2004 de signer un contrat : Guyancourt, Gargenville, Orgeval, Le Perray-en-Yvelines. Les contrats signés en 2011 portent sur 7 725 logements dont 27 % en locatif social et 3 % en accession sociale.

Sur la période de la politique exceptionnelle de relance de la construction (2006-2013), le Conseil général apporte aux communes et intercommunalités un soutien financier à hauteur de 226 millions d'euros. Les engagements des communes et EPCI portent, quant à eux, sur 39 947 logements.

Les CDOR, un outil majeur de la politique départementale d'aménagement du territoire

La programmation des CDOR met en œuvre la politique départementale d'aménagement du territoire :

- Avec 35 % de logements à caractère social, la diversification de l'offre de logements est enclenchée afin de répondre notamment aux besoins des décohabitants et des ménages modestes. Ainsi, 27 % de la programmation totale est prévue en locatif social (10 996 logements) et 7 % en accession sociale à la propriété (2 927 logements). 15 communes rurales ont signé un CDOR pour permettre la construction de logements locatifs sociaux. Au travers des CDOR, le Conseil général a largement soutenu les communes soumises aux obligations de l'article 55 de la loi SRU ayant moins de 20 % de logements locatifs sociaux. Elles ont ainsi pu réaliser 160 % de l'objectif triennal 2008-2010 fixé par l'Etat, soit 4 553 logements commencés sur l'ensemble du département.
- Les contrats ont permis de polariser la construction sur les communes principales et secondaires des pôles urbains identifiés par le SDADEY qui accueillent ainsi plus de la moitié des logements programmés (20 280 sur 27 communes). En outre, les contrats ont pu conforter le rôle des territoires stratégiques que sont l'OIN Seine Aval (18 385 logements programmés) et l'OIN Paris-Saclay (11 084 logements).
- La compacité des opérations programmées dans les CDOR place en 2010 les Yvelines comme le département de grande couronne ayant la plus forte part (75 %) de logements collectifs dans les nouvelles constructions (Adil, Portrait du Logement 2011).

L'avancée des contrats

Au 31/12/2010, 16 766 logements ont été réalisés dont 4 392 logements locatifs sociaux (26 %) et 3 353 en accession sociale à la propriété (20 %). La moitié de ces réalisations a eu lieu en Seine Aval.
(Cf. graphique en annexe : Typologie des engagements et des réalisations dans les communes CDOR)

47 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.

A ce jour, 23 CDOR ont été clôturés : les réalisations y dépassent finalement les objectifs contractualisés aussi bien en termes de volume que de diversification sociale. Plus de la moitié de ces CDOR (13) concernent la Seine Aval sur laquelle la dynamique de relance de la construction s'est manifestée dès 2006. Les CDOR ont permis de multiplier par 4 le rythme de construction dans ces communes. (Cf. graphique en annexe : CDOR Clôturés : des réalisations supérieures aux engagements)

Sur ce territoire, 9 communes et 1 EPCI (la communauté d'agglomération Mantes-en-Yvelines) sont concernés par un second CDOR, poursuivant leur effort en faveur du logement avec le soutien du Conseil général.

II. Projet de contrats de développement de l'offre résidentielle (CDOR)

Contrat de Développement de l'Offre Résidentielle 2011-2013 Communauté d'agglomération Mantes-en-Yvelines - Second contrat (83 021 habitants estimés en 2008)

1. Caractéristiques de la collectivité et objectifs de développement

Identifié comme pôle d'équilibre par le schéma directeur de la région Ile-de-France et constituant l'un des principaux pôles structurants au titre du Schéma Départemental d'Aménagement pour un Développement Equilibré des Yvelines (SDADEY), l'agglomération de Mantes-en-Yvelines est un secteur prioritaire de développement économique et urbain pour la structuration du territoire régional.

La Communauté d'Agglomération Mantes-en-Yvelines (CAMY), créée en 1999, issue de la transformation du District Urbain de Mantes, dispose notamment des compétences en matière de développement économique, aménagement de l'espace communautaire, équilibre social de l'habitat et politique de la ville. L'intercommunalité est, en 2011, constituée de 17 communes.

Le Mantois a enclenché une dynamique de reconquête de son territoire et de retour d'attractivité dès 1995, dans le cadre du projet Mantes-en-Yvelines (PMY). La CAMY souhaite confirmer sa position de pôle d'accueil des activités économiques et des grands équipements grâce aux projets d'aménagement (Mantes-Université, Mantes-Innovaparc).

La CAMY est dotée d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé en 2009 pour la période 2009-2014 qui a succédé au précédent (2002-2007) dont l'objectif était d'enrayer la baisse démographique par une construction au niveau du point mort et de mettre en œuvre les opérations de renouvellement urbain. Le PLH en vigueur marque une nouvelle étape pour le Mantois qui passe d'une logique de réparation à des perspectives de développement. Il vise à conforter les acquis du renouvellement urbain et devrait permettre l'accueil de nouvelles populations et la réponse aux besoins en matière de logements des habitants notamment en travaillant sur des opérations en accession à coûts maîtrisés. La programmation identifiée au CDOR met en œuvre ces objectifs.

2. Engagements du CDOR

Production totale de logements : 2 171 logements en 3 ans, soit 724 logements par an
Conditions d'accès* : un minimum de 40 % de la production en logements à caractère social, dont 20 % en locatif social, soit 434 logements et 20 % en accession sociale à la propriété.
Typologie des logements : un minimum de 75 % de la production en logements collectifs soit 1 628 logements

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

3. Contenu de la programmation et outils de mise en œuvre

La programmation de logements est polarisée sur les communes centres visant à structurer le territoire de l'agglomération, en y renforçant les pôles urbains. Plus de la moitié de la construction prévue (63 %) se situe sur les communes de Mantes-la-Jolie, Mantes-la-Ville et Buchelay. Afin de diversifier l'offre de logements sur le territoire, la part de logement social est plus forte sur les communes faiblement dotées (Guerville, Drocourt, Follainville – Dennemont, Rosny-sur-Seine situées dans la couronne de l'agglomération).

L'agglomération propose aux communes des outils permettant de mieux orienter les projets de logements au regard des besoins des collectivités. Elle a par exemple instauré une charte à destination des promoteurs, afin qu'ils réservent une partie des logements à un public répondant à des critères de plafond de revenus en proposant des logements à des prix en deçà du marché. La CAMY est également impliquée dans des projets urbains d'envergure intercommunale, comme la ZAC Mantes-Université.

4. Aide financière du département

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)
723,6	220	503,6	3	1 511	1 000 €	1 511 000 €

(1) = 2 171/3

* D'après la base de données SITADEL (DRIEA)

Contrat de Développement de l'Offre Résidentielle 2011-2013
Commune de Buc - Second contrat
(5 446 habitants estimés en 2008)

1. Caractéristiques de la commune et objectifs de développement

Partie prenante de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Paris-Saclay, Buc s'inscrit à moyen terme dans une perspective de développement visant à renforcer l'attractivité de ce territoire à l'échelle régionale.

Buc est membre de la Communauté d'Agglomération de Versailles-Grand Parc (CAVGP), disposant notamment de compétences en matière d'aménagement de l'espace, de développement économique, de logement et de cadre de vie. La CAVGP, dotée d'un premier Programme Local de l'Habitat 2006-2011, en élabore un second, pour la période 2012-2017, qui devrait être approuvé début 2012.

Buc est une petite commune de l'agglomération de Versailles bénéficiant d'un cadre de vie de qualité, composée d'un secteur résidentiel dans la vallée de la Bièvre (bourg ancien et habitat pavillonnaire) et de lotissements sur le plateau de Saclay juxtaposés à une zone d'activité importante à l'échelle de l'agglomération. Afin d'enrayer les tendances récentes marquées par le vieillissement et la perte de population, Buc souhaite retrouver une attractivité résidentielle en apportant des réponses au desserrement des ménages, principalement les décohabitants et les jeunes ménages qui recherchent un premier logement adapté à leurs ressources, et aux populations plus âgées. La ZAC du Cerf-volant offre pour cela une programmation mixte (logements locatifs sociaux, logements étudiants, logements en accession sociale à la propriété), qui a déjà été soutenue dans le cadre d'un premier CDOR.

2. Engagements du CDOR

Production totale de logements : 113 logements , soit 38 par an (chiffre arrondi) sur 3 ans
Conditions d'accès : Un minimum de 26 % des logements en locatif social, soit 29 logements
Typologie des logements : un minimum de 88 % de la production en logements collectifs, soit 99 logements.

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

3. Contenu de la programmation et outils de mise en œuvre

Le programme de logements intégré au second CDOR correspond aux deux derniers lots de la ZAC du Cerf-volant soit 91 logements. L'achèvement de cette ZAC contribue à la mise en œuvre des orientations du PLU en vigueur, affirmant notamment la volonté de requalifier l'entrée nord de la ville.

Par ailleurs, les opérations en diffus comprennent à la fois des constructions d'initiatives privées et la création de nouveaux logements, dont une partie en locatif social, dans des locaux appartenant à la commune, libérés grâce à la construction d'un bâtiment permettant de regrouper les services municipaux.

4. Aide financière du département

Moyenne annuelle prévisionnelle (1)	Moyenne annuelle* 2000-2004	Moyenne retenue pour le calcul de l'aide forfaitaire prévisionnelle (3) = (1) - (2)	Durée du contrat (4)	Nombre de logements pris en compte pour le calcul de l'aide forfaitaire prévisionnelle (5) = (3) x (4)	Aide forfaitaire par logement (6)	Aide forfaitaire prévisionnelle (7) = (5) x (6)
(1)	(2)	(3) = (1) - (2)	(4)	(5) = (3) x (4)	(6)	(7) = (5) x (6)
37,6	2	35,6	3	107	5 000 €	535 000 €

(1) = 113/3 * D'après la base de données SITADEL (DRIEA)

Contrat de Développement de l'Offre Résidentielle 2011-2013
Commune de Buchelay - Second contrat
(2 212 habitants estimés en 2008)

1. Caractéristiques de la commune et objectifs de développement

Petite commune de l'agglomération mantaise, Buchelay est concernée par le renforcement de ce pôle structurant défini au SDADEY. Essentiellement composée de maisons individuelles relativement récentes, occupées par leurs propriétaires (9,7 % de logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU en 2010), la commune est partie prenante de l'OIN Seine-Aval et membre de la Communauté d'agglomération de Mantes-en-Yvelines (CAMY). Le Programme local de l'habitat intercommunal 2009-2014 promeut un développement équilibré de l'agglomération, en proposant une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins locaux. Dans ce cadre, Buchelay souhaite conforter son attractivité par l'accueil des familles souhaitant réaliser un parcours résidentiel au sein de l'agglomération et répondre aux besoins des jeunes ménages ou décohabitants, qui recherchent sur place un premier logement adapté à leurs ressources. Elle poursuit ainsi la dynamique enclenchée avec le précédent CDOR, qui a accompagné la réalisation de 281 logements dont une forte proportion de logements sociaux (57 % de l'offre nouvelle).

Ces objectifs s'inscrivent dans le contexte du projet de Mantes-Université, qui a vocation à constituer un nouveau cœur d'agglomération, au croisement des communes de Mantes-la-Jolie, Mantes-la-ville et Buchelay, en associant habitat, activités, équipements et enseignement supérieur sur une trentaine d'hectares.

2. Engagements du CDOR

Production totale de logements : 268 logements en 3 ans, soit 89 par an (chiffre arrondi)
Conditions d'accès : un minimum de 44 % des logements à caractère social, dont un minimum de 22 % logements en locatif social, soit 60 logements et un objectif de 22 % logements en accession sociale, soit 59 logements
Typologie des logements : un minimum de 68 % de la production en logements collectifs, soit 184 logements.

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

3. Contenu de la programmation et outils de mise en œuvre

Les trois-quarts des logements sont programmés dans la ZAC Mantes-Université dont l'aménageur est l'EPAMSA. La programmation de logements sous forme de collectifs et de logements de tailles petite et moyenne, vise à compléter l'offre de maisons individuelles déjà importante. Les conditions d'accès sont variées, en proposant du locatif, social et privé, et de l'accession sociale à la propriété.

La commune met en œuvre ses objectifs de développement dans le cadre de son Plan local d'urbanisme approuvé le 12 décembre 2005. Pour son développement ultérieur, elle a signé une convention d'action foncière avec l'EPFY, pour un projet urbain en centre bourg sur le secteur du « Coin du Chêne ».

4. Aide financière du département

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)
89,3	10	79,3	3	238	5 000 €	1 190 000 €

(1)= 268/3 * Selon les données SITADEL (DRIEA)

Contrat de Développement de l'Offre Résidentielle 2011-2013
Commune de Carrières-sous-Poissy – Second contrat
(14 512 habitants estimés en 2008)

1. Caractéristiques de la commune et objectifs de développement

Relativement enclavée par sa situation géographique dans un méandre de la Seine, la commune a été urbanisée par à-coups donnant lieu à des formes urbaines hétérogènes séparées par un grand vide central.

Disposant d'atouts majeurs liés à une situation géographique stratégique, à un environnement de qualité et à des opportunités foncières réelles, elle constitue un site à enjeux très forts pour l'Opération d'Intérêt National (OIN) Seine-Aval dont elle est partie prenante. La commune s'inscrit donc dans une perspective de développement très importante et porte avec l'EPAMSA le projet de création d'un nouveau centre-ville. Il s'agit à travers ce projet de réunir les trois principaux espaces urbanisés de la commune, en vue de rayonner à l'échelle de la Communauté d'agglomération des 2 Rives de Seine (CA2RS). Ce projet s'inscrit ainsi dans le projet de territoire de la CA2RS et met en œuvre la programmation de logements telle que prévue au programme Local de l'Habitat (PLH) de l'agglomération.

Ce projet conduit enfin la ville à poursuivre par ailleurs le développement et le renouvellement de l'offre résidentielle du quartier des Grésillons et des Bords de Seine. Le premier CDOR 2008-2011 qui a soutenu la construction de 395 logements dont 31 logements locatifs sociaux et 15 en accession sociale à la propriété portait déjà sur ces deux quartiers.

2. Engagements du CDOR

Production totale de logements : 1343 logements en 2,5 ans, soit 537 par an (chiffre arrondi)
Conditions d'accès : un minimum de 36 % de la production en logements à caractère social*, dont un minimum de 25 % des logements en locatif social, soit 342 logements et un minimum de 11% des logements en accession sociale, soit 148 logements.
Typologie des logements : un minimum de 69 % de la production en logements collectifs, soit 927 logements.

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

3. Contenu de la programmation et outils de mise en œuvre

Plus des deux tiers des logements sont programmés dans la ZAC « Nouvelle Centralité », qui permettra la réalisation à l'horizon 2023, d'environ 2800 logements. Le projet s'effectuera en 3 phases, dont la première de 961 logements commencés avant 2013, sous forme de logements individuels, intermédiaires et collectifs. Un minimum de 20% de logements locatifs sociaux et 10% de logements en accession aidée sont prévus à cette échéance. La programmation du CDOR comprend également l'achèvement de la ZAC des Bords de Seine, avec 113 logements collectifs dont 26 locatifs sociaux et 6 logements en accession sociale, ainsi qu'une crèche.

Deux opérations seront réalisées dans la ZUS des Grésillons afin de relancer un parcours résidentiel local :

-Rue de la Chapelle, le renouvellement des anciens foyers de travailleurs migrants conduira à réinsérer cet îlot dans le quartier, avec la construction de 164 nouveaux logements.

- ZAC Saint Louis avec la réalisation de 65 logements d'ici 2013. Cette opération constitue un trait d'union entre zones pavillonnaires et logements collectifs sociaux et conduira à désenclaver le quartier, en le raccrochant aux grands projets attenants (ZAC Nouvelle Centralité et ZAC Ecopôle).

L'EPAMSA pilote la ZAC Nouvelle Centralité en partenariat avec la commune et la CA2RS, le portage foncier est assuré par l'Etablissement Public Foncier des Yvelines (EPFY). Il assure également une mission de veille et de maîtrise foncière pour la ZAC Saint Louis.

4. Aide financière du département

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)
537,2	42	495,2	2,5	1 238	5 000 €	6 190 000 €

*1343/2,5 ** Selon les données SITADEL (DRIEA)

Contrat de Développement de l'Offre Résidentielle 2011-2013
Commune de Guyancourt
(28 563 habitants estimés en 2008)

1. Caractéristiques de la commune et objectifs de développement

Guyancourt constitue la commune principale du pôle structurant de Saint-Quentin-en-Yvelines. Le Schéma Départemental d'Aménagement pour un Développement Equilibré des Yvelines approuvé le 12 juillet 2006, préconise son développement, compte tenu de la qualité de son offre d'équipements et de services.

Guyancourt est membre de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, qui dispose d'un Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLH) 2006-2011. Un nouveau document pour la période 2012-2017 vient d'être arrêté par le conseil communautaire du 20 octobre 2011, dont les enjeux sont sous-tendus par les perspectives de développement de l'OIN Paris-Saclay, créée le 3 mars 2009.

Développé avec la ville nouvelle, le tissu urbain de Guyancourt a été construit selon une logique de juxtaposition d'entités urbaines, possédant chacune sa propre structure morphologique et ses équipements de proximité. Dès 1994, la ville s'est engagée dans des restructurations afin de reconnecter les quartiers entre eux. La programmation inscrite au CDOR poursuit ce travail.

Guyancourt prolonge son effort de construction avec un rythme programmé de 198 logements par an, similaire à celui observé entre 2000-2004. Cette programmation vise à répondre aux besoins des populations modestes et des ménages de petite taille ayant des difficultés à trouver une offre adaptée sur le territoire ainsi qu'aux jeunes décohabitants souhaitant se maintenir sur la commune. 43 % de la programmation est en locatif social. Les opérations en accession à la propriété comprennent, pour partie, des logements en accession sociale.

2. Engagements du CDOR

Production totale de logements : 593 logements en 3 ans, soit 198 par an (chiffre arrondi)
Conditions d'accès : 43 % logements en locatif social, soit 253 logements
Typologie des logements : un minimum de 71 % de la production en logements collectifs, soit 422 logements.

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

3. Contenu de la programmation et outils de mise en œuvre

La programmation de logements est principalement déclinée en deux opérations :

- l'achèvement de la ZAC de Villaroy, à l'est de Guyancourt,
- l'opération Maillet, d'initiative privée en centre-ville, correspond à la mutation d'un ancien site industriel.

D'autres opérations de logements issues de valorisation de dents creuses ou de la restructuration de l'offre scolaire complètent la programmation et témoignent d'une capacité d'évolution du tissu urbain.

Le document d'urbanisme en cours d'approbation permet de réaliser la programmation identifiée dans le CDOR. Des orientations d'aménagement ont été définies sur les terrains qui ne sont pas maîtrisés par la ville (terrain Maillet) afin de garantir l'insertion au sein du tissu urbain d'un programme mixte (activité, logements familiaux et en résidence, équipements). Des obligations de mixité sociale sont définies pour les principales opérations (de plus de 10 logements). En signant ce CDOR, la commune s'engage à lancer des études en partenariat avec la CASQY et le Département pour identifier les potentiels de développement dans la perspective de l'implantation des deux gares du Grand Paris Express.

4. Aide financière du département

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)
197,6	118	79,6	3	239	5 000 €	1 195 000 €

(1)= 593/3 ** 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).

Contrat de Développement de l'Offre Résidentielle 2011-2013
Commune d'Orgeval
(5 828 habitants estimés en 2008)

1. Caractéristiques de la commune et objectifs de développement

Commune de l'agglomération de Poissy, Orgeval est concernée par le renforcement de ce pôle structurant défini au SDADEY. Essentiellement composée d'un tissu pavillonnaire relativement récent, occupé par leurs propriétaires, la commune souhaite répondre à ses obligations au titre de l'article 55 de la loi SRU (avec 5,8 % de logements sociaux en 2010). Elle est partie prenante de l'OIN Seine-Aval, notamment au titre de la zone commerciale des « Quarante sous » intégrée au périmètre juridique.

Dans ce cadre, Orgeval s'engage dans un développement lui permettant de répondre aux besoins des jeunes décohabitants qui recherchent sur place un premier logement adapté à leurs ressources et d'accueillir des familles avec enfants du bassin de vie, qui souhaitent poursuivre leur parcours résidentiel à Orgeval.

Ces perspectives sont liées aux potentiels de développement urbain identifiés au SDRIF de 2008 (21 hectares à long terme), que la commune a intégré dans son Plan local d'urbanisme approuvé début 2011.

2. Engagements du CDOR

Production totale de logements : 192 logements en 3 ans, soit 64 par an
Conditions d'accès : un minimum de 39 % des logements à caractère social, dont un minimum de 34 % logements en locatif social, soit 66 logements et un objectif de 5 % logements en accession sociale, soit 10 logements
Typologie des logements : un minimum de 47 % de la production en logements collectifs, soit 91 logements.

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

3. Contenu de la programmation et outils de mise en œuvre

Un tiers de la programmation est inscrit dans des opérations sous convention d'action foncière avec l'Etablissement public foncier des Yvelines (EPFY). Les autres opérations sont élaborées dans le cadre d'orientations d'aménagement prévues au PLU. Les secteurs de développement sont localisés en continuité du tissu bâti existant et leur aménagement vise à structurer l'organisation urbaine, pour renforcer l'identité du centre-ville.

Dans le cadre de la programmation, la diversification de l'offre est possible grâce au PLU qui vise à permettre la réalisation de logements sociaux, avec des emplacements réservés dédiés et l'obligation de réaliser 30 % de logements sociaux pour toute opération de plus de 9 logements ou supérieure à 1 200 m² de SHON dans des périmètres de mixité sociale.

4. Aide financière du département

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	25**	39	3	117	5 000 €	585 000 €

(1)= 192/3 *Selon les données SITADEL (DRIEA)** 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 bâtitrices entre 2000 et 2004).

Contrat de Développement de l'Offre Résidentielle 2011-2013
Commune de Poigny-la-Forêt
(1 032 habitants estimés en 2008)

1. Caractéristiques de la commune et objectifs de développement

Commune rurale proche de Rambouillet, Poigny-la-Forêt est membre de la Communauté de Communes des Plaines et Forêts d'Yvelines (CCPFY) et fait partie du Parc Naturel Régional (PNR) de la Haute Vallée de Chevreuse. Son centre bourg est composé de grands logements individuels sur de grandes parcelles, occupés en majorité par leurs propriétaires (84 %). Afin de permettre aux jeunes décohabitants, seuls ou en couple, de trouver une offre de logements compatible avec leurs ressources et leurs attentes, la commune souhaite créer une offre de logements en locatif social, pouvant répondre à leurs attentes.

2. Engagements du CDOR

Production totale de logements : 3 logements en locatif social* en 3 ans

*Logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS et PLS)

3. Contenu de la programmation et outils de mise en œuvre

La commune a lancé une étude de faisabilité d'une opération « pôle de vie » sur un terrain communal de 3 000 m², sis Route de Saint-Léger, au cœur du bourg. Ce foncier comporte actuellement les locaux des services techniques et une épicerie-tabac-presse. Les locaux communaux devant être transférés sur un autre site, le terrain est en partie disponible pour laisser place à un programme de logements, dont 3 seront en locatif social. La réalisation de logements en accession de taille modeste doit permettre d'équilibrer le coût total de l'opération.

L'étude de faisabilité financée par le Conseil général dans le cadre du dispositif « expertise habitat », a permis à la commune de consulter un bailleur social pour rendre opérationnel ce projet.

La commune souhaite que les qualités environnementales du projet répondent aux critères les plus exigeants (BBC et THPE), eu égard aux qualités de cadre de vie du village.

4. Aide financière du département

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 €

Contrat de Développement de l'Offre Résidentielle 2011-2013
Commune de Poissy
(37 466 habitants estimés en 2008)

1. Caractéristiques de la commune et objectifs de développement

Sixième ville du département en termes démographique, Poissy constitue l'un des 17 pôles structurants du Département défini au titre du SDADEY. Principal pôle urbain de l'OIN Seine Aval, la commune souhaite notamment développer l'attractivité de son territoire en répondant notamment aux enjeux de rénovation urbaine. Elle a d'ailleurs engagé l'élaboration d'un Programme local de l'habitat.

A brève échéance, la commune a pour objectif de maintenir son niveau de population actuel, suite au recul constaté pour la période 1990-1999, en proposant, d'une part, une offre en logements sociaux mieux répartie à l'échelle des quartiers de la ville et, d'autre part, des logements favorisant un parcours résidentiel local facilitant le desserrement et la décohabitation des ménages. Elle souhaite également apporter une offre de logements aux moins de 30 ans, classe sous représentée par rapport aux Yvelines et à la région.

2. Engagements du CDOR

Production totale de logements : 450 logements en 3 ans, soit 150 par an
Conditions d'accès : un objectif de 39 % des logements en locatif social, soit 177 logements
Typologie des logements : un minimum de 96 % de la production en logements collectifs, soit 435 logements.

*Logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS et PLS)

3. Contenu de la programmation et outils de mise en œuvre

Les principales opérations se situent dans le quartier de la Coudraie et dans le secteur dit de la Bruyère.

Sur la Coudraie comportant plus de 600 logements sociaux, la commune a étudié en concertation avec les habitants, un programme de réhabilitation et démolition reconstruction permettant d'atteindre à terme 800 logements dans le quartier, dont 164 logements locatifs sociaux réhabilités et 626 logements neufs. Ce programme, qui comprend des aménagements urbains visant la reconfiguration interne du quartier et un travail sur les liaisons avec le reste de la ville, est repris dans la convention ANRU signée le 19 juillet 2011. Dans la période du contrat, 149 logements dont 86 locatifs sociaux et 20 en accession sociale sont programmés.

Le second site concerne le quartier de la gare de Grande Ceinture, qui sera remise en activité dans le cadre du projet de la tangentielle Ouest (TGO) devant relier à terme Versailles à Cergy. Trois programmes, représentant 183 logements au total, vont renforcer l'offre en logements du quartier en proposant des conditions d'accès diversifiées, avec 27 % en locatif social et des programmes en accession dont une part pourra bénéficier aux primo-accédants.

La commune met en œuvre ses objectifs de développement dans le cadre de son Plan local d'urbanisme approuvé le 20 décembre 2007. Pour son développement ultérieur, elle a signé une convention d'action foncière avec l'EPFV, pour un projet urbain d'éco-quartier dénommé Eoles.

4. Aide financière du département

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)
150	51	99	3	297	5 000 €	1 485 000 €

(1)=450/3 **Selon les données SITADEL (DRIEA)

Contrat de Développement de l'Offre Résidentielle 2011-2013
Commune de Gargenville
(6 684 habitants estimés en 2008)

1. Caractéristiques de la commune et objectifs de développement

Située entre Mantes-la-Jolie et Meulan sur la rive droite de la Seine, Gargenville est concernée par le renforcement du pôle structurant des Mureaux défini au SDADEY, membre du Parc naturel régional du Vexin Français. La commune est caractérisée par un tissu pavillonnaire ancien, majoritairement occupé par des propriétaires (12,7 % de logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU en 2010). Partie prenante de l'OIN Seine-Aval, une partie de son territoire, au sud, est située dans le périmètre juridique et recouvre deux sites industriels : la cimenterie CALCIA et l'ancienne faïencerie PORCHER.

Gargenville souhaite développer une offre résidentielle permettant de soutenir l'attractivité du territoire en permettant l'accueil de nouveaux ménages tout en répondant aux besoins des habitants actuels.

Dans ce contexte, le site industriel PORCHER a été identifié dès 2007 comme prioritaire, pour y développer une opération d'aménagement. La reconversion de ce site industriel doit permettre de rééquilibrer la ville vers le sud, en créant un nouveau quartier proche de la gare et de la Seine, bénéficiant d'un accès rapide à l'autoroute A 13. Un nouveau quartier mixte –« Les Hauts de Rangiport »- bien relié à son territoire est ainsi constitué autour d'une offre nouvelle en logements, commerces et équipements.

2. Engagements du CDOR

Production totale de logements : 391 logements en 3 ans, soit 130 par an (chiffre arrondi)
Conditions d'accès : un minimum de 30 % des logements à caractère social, dont un minimum de 28 % logements en locatif social, soit 111 logements et un objectif de 2 % logements en accession sociale, soit 8 logements
Typologie des logements : un minimum de 57 % de la production en logements collectifs, soit 225 logements.

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

3. Contenu de la programmation et outils de mise en œuvre

Les deux tiers des logements sont programmés dans l'opération « les Hauts de Rangiport », qui permettront la réalisation à l'horizon 2025, de 500 à 600 logements. Le projet s'effectuera en 3 phases, dont la première permet l'engagement de 260 logements avant 2013, sous forme de logements individuels, intermédiaires et collectifs, dont 30 % à caractère social. La commune est accompagnée par l'EPAMSA pour définir l'aménagement du site et par l'Etablissement Public Foncier des Yvelines (EPFY), qui l'a partiellement acquis (6,7 ha de terrains pour moitié bâtis) en 2008 au titre de son action d'anticipation foncière, avec le soutien du Conseil général.

4. Aide financière du département

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)
130,3	32**	98,3	3	295	5 000 €	1 475 000 €

(1)= 391/3 * Selon les données SITADEL (DRIEA) **)** 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 bâtitrices entre 2000 et 2004).

Contrat de Développement de l'Offre Résidentielle 2011-2013
Commune de Vernouillet - Second contrat
(9 356 habitants estimés en 2008)

1. Caractéristiques de la commune et objectifs de développement

Commune mi-urbaine, mi-rurale, Vernouillet s'est développée par étapes successives sans réelle cohérence d'ensemble. Incluse dans l'POIN Seine aval, elle s'inscrit dans une perspective de développement visant à renforcer l'attractivité de ce territoire à l'échelle de la région. Commune résidentielle, Vernouillet appuie son développement sur des opérations de renouvellement urbain, d'opérations diffuses sur le territoire communal et, à long terme, sous la forme de nouveaux quartiers urbains.

Vernouillet poursuit ses actions en matière de développement et de diversification de l'offre résidentielle sur son territoire, suite à un premier CDOR 2007 - 2010, qui a soutenu la construction de 213 logements, dont 37 logements locatifs sociaux et 70 logements en accession sociale à la propriété (PASS foncier). La commune souhaite diversifier son offre de logements au sein de chaque quartier qui compose la commune.

A moyen terme, la commune enclenchera une opération de restructuration profonde du quartier d'habitat social du Parc.

2. Engagements du CDOR

Production totale de logements : 153 logements en 3 ans, soit 51 logements par an
Conditions d'accès : un minimum de 29 % de la production en logements à caractère social*, dont un minimum de 20 % logements en locatif social, soit 31 logements, et un minimum de 9 % logements en accession sociale, soit 14 logements.
Typologie des logements : un minimum de 81 % de la production en logements collectifs, soit 126 logements.

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

3. Contenu de la programmation et outils de mise en œuvre

La programmation se décline sur trois opérations :

- 32 logements BBC en accession, à l'ouest du quartier d'habitat social du Parc, permettant de diversifier l'offre de logements
- 34 logements situés sur la place de la mairie visant à renforcer la faible offre de logements locatifs sociaux en centre-ville avec 20 nouveaux logements en PLAI et 14 logements en accession sociale à la propriété, via le dispositif de Pass foncier mis en place par la commune. Cette opération intègre la création de commerces.
- 60 logements sur le terrain de l'ancien poste de police qui comprendra 20 % de logements locatifs sociaux afin de proposer une mixité fine à l'échelle de l'opération.

Le POS a été modifié plusieurs fois afin de permettre la densification des secteurs centraux, la reconversion d'équipements en logements et une extension au sein du tissu pavillonnaire existant. Il est actuellement en cours de révision, pour l'adapter au projet de rénovation du quartier du Parc qui prévoit la mobilisation de foncier aujourd'hui sous-utilisé pour l'accueil de nouvelles constructions.

En juin 2010, la municipalité a adopté un Agenda 21, pour intégrer les critères de développement durable dans ses décisions et concilier dans un même mouvement les impératifs économiques, sociaux et environnementaux de son territoire.

4. Aide financière du département

Moyenne annuelle prévisionnelle (1)	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 (5) = (3) x (4)	Aide forfaitaire par logement	Aide forfaitaire prévisionnelle (7) = (5) x (6)
(1)	(2)	(3) = (1) - (2)	(4)		(6)	(7) = (5) x (6)
51	5	46	3	138	5 000 €	690 000 €

(1) = 153/3

* Moyenne annuelle (DRIEA)

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 Carrières-sous-Poissy

Le 19 décembre 2008, le Conseil général a signé un Contrat de développement de l'offre résidentielle (CDOR) avec la commune de Carrières-sous-Poissy. Le contrat porte sur 395 logements à commencer sur 4 ans (2008-2011), dont un minimum de 12 % de logements à caractère social. L'aide forfaitaire prévisionnelle du CDOR de Carrières-sous-Poissy est de 2 272 000 € compte tenu d'un niveau de construction de 42 logements en moyenne par an sur 2000-2004 : $[395-(4 \times 42)] \times 10\,000$ €. La commune a reçu deux acomptes, représentant 1 817 600 €, soit 80 % de l'aide forfaitaire prévisionnelle.

Au 30 juin 2011, Carrières-sous-Poissy a atteint les objectifs du contrat en réalisant 440 logements commencés, dont un minimum de 12 % de logements à caractère social, respectant ainsi l'objectif de diversification des conditions d'accès.

Conformément à l'article 3.2. du Contrat de développement de l'offre résidentielle signé avec la ville, relatif aux modalités de versement de l'aide, celle-ci est recalculée en prenant en compte le nombre total de logements commencés sur la période du contrat, soit 440 logements.

Ainsi, conformément à l'annexe financière du contrat, il est proposé de clôturer le CDOR de Carrières-sous-Poissy avec une aide à la construction d'un montant de 2 720 000 € soit $[440-(4 \times 42)] \times 10\,000$ €. La clôture de ce contrat conduit ainsi à un engagement complémentaire de 448 000 € par rapport à l'engagement initial de 2 272 000 €.

L'engagement total du Conseil Général proposé au titre du présent rapport s'élève en investissement à 15 319 000 €, répartis selon l'échéancier prévisionnel ci-après :

	Aide forfaitaire initiale (engagement avant 2011)	Aide forfaitaire définitive	Aide forfaitaire prévisionnelle : engagement 2011	CP 2012	CP 2013	CP 2014	CP 2015
CAMY II			1 511 000 €		302 200 €	1 208 800 €	
Buc II			535 000 €		107 000 €	428 000 €	
Buchelay II			1 190 000 €		238 000 €	952 000 €	
Carrières-sous-Poissy II			6 190 000 €			1 238 000 €	4 952 000 €
Guyancourt			1 195 000 €	239 000 €	478 000 €	478 000 €	
Orgeval			585 000 €	117 000 €	234 000 €	234 000 €	
Poigny-la-Forêt			15 000 €	3 000 €		12 000 €	
Poissy			1 485 000 €	297 000 €	594 000 €	594 000 €	
Gargenville			1 475 000 €	295 000 €		1 180 000 €	
Vernouillet II			690 000 €		138 000 €	552 000 €	
Carrières-sous-Poissy I	2 272 000 €	2 720 000 €	448 000 €	448 000 €			
TOTAL			15 319 000 €	1 399 000 €	2 091 200 €	6 876 800 €	4 952 000 €

Le projet de délibération ci-après vous est soumis :