



Prior'**Yvelines**

Programme de **R**elance et d'**I**ntervention
pour l'**O**ffre **R**ésidentielle des **Yvelines**

APPEL A PROJETS

Préambule

Les Yvelines sont un territoire francilien attractif, reconnu pour sa qualité de vie et sa place économique de premier plan au sein de la métropole du Grand Paris. Depuis 2006, le Département a engagé une politique volontariste en faveur de la relance et de la polarisation de l'offre résidentielle neuve dans les centres urbains et les espaces de reconquête urbaine. Le rééquilibrage de cette offre, ainsi que sa bonne adéquation aux besoins des publics yvelinois, qu'ils soient jeunes, familiaux, salariés ou étudiants demeurent au cœur des priorités du Département.

Cette dynamique enclenchée grâce à la politique départementale du logement doit s'amplifier et répondre encore mieux aux défis de l'attractivité, dans un contexte concurrentiel territorial exacerbé par la métropolisation de la Région Ile-de-France et le Grand Paris.

Elle doit s'appuyer sur des projets conçus dans un souci de qualité et prenant appui sur les secteurs à fort potentiels de développement, pour peu que les conditions opérationnelles des projets soient pleinement anticipées et réfléchies en amont pour garantir leur sortie à court et moyen terme.

C'est là l'ambition que souhaite partager le Département avec les collectivités yvelinoises à travers le lancement de cet Appel à Projets du Programme de Relance et d'intervention pour le Développement résidentiel des Yvelines « Prior'Yvelines ».

Partie 1 – Objectifs de l'Appel à projets Prior'Yvelines

Le présent Appel à Projets s'inscrit dans le Programme Prior'Yvelines, outil de la nouvelle politique départementale du logement adopté par le Conseil départemental du 19 juin 2015.

Il a pour objet la sélection de projets de développement résidentiel ambitieux et de qualité portés par les collectivités yvelinoises (Commune urbaine ou EPCI doté de la compétence Droit des Sols), en vue de les accompagner dans leur réalisation concrète à horizon 2020.

Il s'adresse également aux collectivités qui s'engagent principalement dans un programme de rénovation urbaine de leur quartier d'habitat social, pour lequel la diversification de l'offre résidentielle constitue un axe essentiel de leur intervention.

Le projet de développement résidentiel proposé par la collectivité doit, d'une part, affirmer sa significative contribution à l'effort de construction de logements neufs dans les Yvelines, d'autre part présenter une programmation de qualité, tant en terme de localisation qu'en terme d'adaptation des futures constructions au tissu urbain (typologie de logements (programme) proposée tenant compte des besoins locaux et de la dynamique résidentielle observée, conception des logements et des ensembles immobiliers au regard des usages...).

Enfin, les composantes du projet de développement résidentiel montrent leur caractère opérationnel à 5 ans, ainsi qu'une première justification d'un nécessaire appui financier départemental pour faire levier dans la mise en œuvre du projet.

Les collectivités sélectionnées à l'issue de l'appel à projet bénéficient du Programme Prior'Yvelines, composé d'une ingénierie spécialisée en montage de projet d'aménagement et de logement, et d'un financement départemental exceptionnel pour la sortie des opérations.

Partie 2 – Eligibilité à l'appel à projets

Les collectivités doivent remplir l'une des conditions suivantes :

1. Caractère bâtisseur de la collectivité

L'appel à projets s'adresse aux collectivités urbaines¹ bâtisseuses engagées depuis 2006 dans une dynamique de construction.

L'indice de dynamique de construction annuelle constitue l'étalon de mesure du caractère bâtisseur de la collectivité. Il est défini par le ratio du total de logements achevés entre 2006 et 2012 et de logements autorisés en 2012 et 2013 sur le parc de logements en 2010 de la collectivité.

Sont éligibles à l'appel à projets (Cf. listes en annexe) :

- les communes urbaines de plus de 10 000 habitants dont l'indice de dynamique de construction annuelle est supérieur à 1 ;
- les communes urbaines de moins de 10 000 habitants dont l'indice est supérieur à 1,5 ;
- les EPCI dotées de la compétence « droit des sols », dont l'indice de dynamique de construction annuelle est supérieur à 1.

En outre, certaines communes urbaines présentant un projet de développement résidentiel ambitieux, opérationnel à horizon 2020, et répondant aux objectifs de Prior'Yvelines, pourront à titre exceptionnel être éligibles à l'appel à projets du Programme Prior'Yvelines.

2. Communes inscrites en Politique de la Ville

Les communes comprenant un quartier « politique de la ville » (QPV) sont également éligibles à ce programme, soit :

- Carrières-sous-Poissy ;
- Carrières-sur-Seine ;
- Chanteloup-les-Vignes ;
- Élancourt ;
- Guyancourt,
- La Verrière ;
- Les Mureaux ;
- Limay ;
- Mantes-la-Jolie ;
- Mantes-la-Ville ;
- Maurepas ;
- Plaisir ;
- Poissy ;
- Sartrouville ;
- Trappes ;
- Vernouillet.

¹ inscrites dans la zone à dominante urbaine approuvée par le Conseil général du 27 juin 2003.

3. Communes accueillant de nouvelles grandes infrastructures de transport à venir

Les communes accueillant une future gare du Grand Paris, dont celle du prolongement du RER EOLE, sont éligibles à l'appel à projets.

Partie 3 - Déroulement de l'appel à projets

1. La déclaration de candidature

L'appel à projets est ouvert pour 12 mois à compter du 1^{er} juillet 2015.

Les collectivités éligibles déclarent leur candidature auprès des services du Département jusqu'au 30 juin 2016.

Cette déclaration comprend un courrier du maire ou de président de l'EPCI décrivant les motivations générales de la collectivité à intégrer le programme Prior'Yvelines. Elle est accompagnée d'une délibération du conseil municipal ou du conseil communautaire l'autorisant à candidater.

2. La constitution et la remise de candidature

Dans les 15 jours suivant la réception de la déclaration de candidature, le Département remet un dossier de réponse à la collectivité (Cf. partie 3).

Ce dossier se décline en trois parties :

- Présentation des caractéristiques générales de la collectivité ;
- Description des orientations stratégiques du projet de développement résidentiel, comprenant la programmation générale définie par la collectivité, les moyens mis en place permettant sa mise en œuvre et d'en garantir sa qualité
- Un volet spécifique est consacré à la présentation le cas échéant du projet de rénovation urbaine pour les collectivités inscrites en « politique de la ville » ;
- L'exposé synthétique de chaque opération de plus de 30 logements formant le projet de développement résidentiel.

A la remise du dossier de réponse, la collectivité dispose de 4 mois pour le compléter et le retourner au Département. Elle peut solliciter ses services en vue d'obtenir des informations et des précisions complémentaires, pour la bonne complétude de son dossier.

3. La sélection des projets

Dans les 3 mois suivant la réception du dossier de candidature réputé complet par le Département, un comité technique examine et sélectionne les collectivités lauréates de l'appel à projets.

Ce comité est composé du Président du Conseil départemental, des conseillers départementaux relatifs au logement et à la politique de la ville, des services du Département, et le cas échéant de ses partenaires du développement territorial.

Des auditions peuvent être organisées afin de mieux apprécier les éléments de la candidature.

4. Critères d'évaluation des candidatures

L'analyse des candidatures porte d'une part sur la bonne adéquation de la stratégie globale de développement résidentiel proposée et de la programmation des opérations de logements présentées au regard des objectifs du Département d'autre part sur le besoin en matière d'accompagnement financier

i) Le projet de développement résidentiel

Il s'agit d'apprécier l'ambition de la collectivité en matière de production résidentielle à échéance 2020. La dynamique de construction projetée, analysée à travers le volume prévisionnel de construction neuve et le taux de construction, doit être porteuse d'une relance ou au moins égale à celle observée les années précédentes.

Par ailleurs, la stratégie de développement résidentiel est évaluée à partir de :

- L'appréciation de la collectivité sur les dynamiques résidentielles locales à l'œuvre,
- L'identification de problématiques spécifiques au territoire,
- Les orientations en matière de développement résidentiel cohérentes avec les dynamiques observées (publics ciblés, diversification de l'offre, etc.).

ii) La programmation du développement résidentiel

Les collectivités doivent remplir les critères suivants :

- L'essentiel des opérations projetées sont localisées sur des secteurs urbains stratégiques (abords de gare, centre-ville) ou de développement d'envergure (ZAC, OIN), ou réalisées en renouvellement urbain,
- Les opérations projetées proposent un niveau de densité optimale, en particulier pour celles réalisées aux abords des futures gares du Grand Paris,
- La déclinaison opérationnelle de la programmation est cohérente avec les orientations développées dans la stratégie de développement résidentiel de la collectivité,
- La collectivité démontre sa capacité à préparer et assurer la mise en œuvre du développement résidentiel : modes opératoires envisagés, outils mobilisés, partenaires identifiés, études préalables, etc.
- La collectivité cherche à atteindre un niveau satisfaisant de qualité pour les logements et les ensembles immobiliers à construire, et met en place une démarche ad hoc : par exemple orientations en matière de développement durable, recommandations architecturales et urbaines, traduction réglementaire, charte opérateurs.

iii) L'appui financier départemental

Une première évaluation du besoin d'un appui départemental est réalisée au regard des impacts du développement résidentiel sur l'investissement public.

Il doit être fait la démonstration que le soutien départemental constitue un effet-levier sur la mise en œuvre des opérations projetées, dont le programme global doit être néanmoins économiquement viable.

5. Volet spécifique au programme de rénovation urbaine

Si la collectivité, inscrite en Politique de la ville, porte un programme de rénovation urbaine, celui-ci est décrit, selon son degré d'avancement, de façon annexe au projet de développement résidentiel.

La collectivité joint alors au dossier de réponse, une note comprenant :

- Le contexte du projet : quartier(s) concerné(s), localisation, historique et état initial,
- Une description du projet de rénovation urbaine, sa programmation, le nombre de logements concernés et les types de travaux envisagés (démolition, reconstruction, nouvelles constructions, etc.), et sa place dans le projet développement résidentiel de la commune,
- Le contenu du projet en matière de restructuration urbaine, de programmation des espaces et équipements publics,
- La gouvernance du projet (structure de pilotage, démarche partenariale),
- La politique envisagée en matière de maîtrise du peuplement (observatoire, charte du peuplement, etc.).

Une analyse complémentaire sur ce volet est effectuée en parallèle de celle du projet de développement résidentiel. Elle portera sur :

- La capacité du projet de rénovation urbaine à engager un processus de reconquête urbaine et sociale comprenant, entre autre, une diversification de l'offre, une meilleure connexion et accessibilité du quartier concerné et une amélioration du cadre de vie (espaces et équipements publics),
- La mobilisation de la collectivité pour assurer un pilotage partenarial du projet,
- Les moyens envisagés pour engager une politique de maîtrise du peuplement.

PARTIE 4 - Contenu du dossier de réponse

A. PRESENTATION ET CARACTERISTIQUES DE LA COLLECTIVITE (pré-rempli par le Conseil départemental)

- Fiche d'identité de la collectivité
- Intercommunalité d'appartenance
- Profil de la commune : taille, rural/urbain, nombre de quartiers et typologie des quartiers (pavillonnaire, centre-ville, mixte, habitat social, ...), grands projets à moyen terme, ...
- Situation SRU (globale / triennale).
- Politique foncière : convention EPF (si oui, périmètre et durée), etc.
- Indice de dynamique de construction annuelle 2006-2013
- Coordonnées du contact collectivité

B. PROJET DE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL DE LA COMMUNE

1. La stratégie de développement résidentiel de la collectivité

a. **Quelle est la politique de la collectivité en matière d'offre de logements neufs** : réponse aux besoins locaux (lesquels ?), accueil d'une nouvelle population, diversification de l'offre, rattrapage SRU, etc. ?

b. **Quels sont les publics ciblés** : jeunes ménages, décohabitants, salariés, familles, personnes âgées, autres ?

c. **Quel niveau de population compte-t-elle atteindre** ? Le projet de développement se place-t-il dans la continuité de ce qu'il s'est construit ces dernières années ou se situe-t-il en rupture ?

d. **Quel est le volume de construction de logements neufs projeté pour les cinq prochaines années ?** Est-il identifié dans les documents de planification (PLU, PLH) ? Quelles en sont les grandes caractéristiques : par quartier, nombre de logements, typologie (individuel ou collectif), pourcentage de logements locatifs sociaux, statuts d'occupation (locatif libre ou libre, accession libre, accession sociale à la propriété, intermédiaire), etc. ?

e. **Comment le développement résidentiel est-il envisagé :** par des opérations en renouvellement urbain, la mobilisation de friches industrielles, la mise en œuvre d'une nouvelle centralité, d'une urbanisation nouvelle ? Dans quels quartiers ce développement est-il projeté ? Dans le cas d'un projet de renouvellement urbain, remplir une fiche spécifique conformément à la partie 3.5 du dossier d'appel à projets.

Remarques / Commentaires :

2. La capacité opérationnelle de la collectivité à relancer l'offre de logements

- a. **La collectivité a-t-elle mis en place des outils pour mettre en œuvre son projet de développement résidentiel (dispositions au PLU, politique foncière, etc.) ?** Quels sont les modes opératoires utilisés ou envisagés (ZAC, PUP, déclaration de projet, opération de promotion immobilière, autres.) ? Avec quels partenaires (aménageur, promoteur, etc.) ? Des études ont-elles été menées (étude urbaine, étude de marché) ? Si oui, quelles en sont les conclusions ?
- b. Si la commune a contractualisé une convention d'action foncière avec l'EPF, indiquer le périmètre, la durée et les objectifs affichés dans la convention. Sinon, la collectivité projette-t-elle un partenariat avec l'EPF, et sur quelle(s) opération(s) ?
- c. Dans la mise en œuvre de ses projets d'aménagement, la collectivité fait-elle face à des difficultés ou des freins récurrents ? lesquels ?

Remarques / Commentaires :

3. La qualité du projet de développement résidentiel de la collectivité

- a. **Quelles orientations en termes de qualité la collectivité a-t-elle fixé concernant la production de logements neufs :** programmation d'une offre diversifiée (notamment en accession sociale à la propriété, type PSLA), travail spécifique sur la localisation des opérations, effort en matière de densité, recommandations particulières sur l'architecture, performances énergétiques, critères de développement durable, autre ?

- b. **Comment la collectivité s'assure-t-elle d'un niveau satisfaisant de qualité des logements neufs à construire :** par une négociation avec les opérateurs et les promoteurs à tous les stades du projet, par l'usage de cahiers des charges, par l'accompagnement d'un architecte-conseil, par l'application de mesures juridiques ? Avec quels partenaires (AMO, CAUE, Agence d'Urbanisme, autres) ?
Dans le cas d'un projet de renouvellement urbain, il conviendra de préciser le mode de pilotage et les outils en matière de maîtrise du peuplement envisagés.

Remarques / Commentaires :

C. DECLINAISON DU PROJET DE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL DE LA COMMUNE

Les opérations du projet de développement résidentiel

Présentation des opérations, d'initiative publique ou privée, comprenant un minimum de 30 logements qui se situent dans la logique du développement résidentiel conformément aux développements des points 1, 2 et 3.

Pour présenter les opérations susceptibles de porter la stratégie du développement résidentiel, compléter le tableau, selon le degré d'informations connues et d'opérationnalité de l'opération.

Nom opération	Quartier, superficie foncier et propriétaire	Programmation et typologie des logements	Mode opératoire, financements, et planning prévisionnel	Impacts de l'opération sur les documents d'urbanisme, sur les équipements publics
Opération 1				
Opération 2				
Opération 3				
Opération 4				
Etc.				

TOTAL	Nombre de logements programmés	Répartition/typologie (individuel, intermédiaire, collectif) et type de financement (libre/social)	Estimation du besoin de l'appui départemental

ANNEXE

Indice de dynamique de construction annuelle des communes urbaines de plus de 10 000 habitants

Commune	Population municipale en 2012 (INSEE-RP)	Parc de logements en 2010 (INSEE)	Nombre de logements achevés entre 2006 et 2012 (Filocom)	Nombre de logements autorisés en 2012 et 2013 (sit@del2, date réelle)	Indice de dynamique de construction annuelle de 2006-2013
Carrières-sous-Poissy	14 943	6 117	1 416	1 230	4,81
Saint-Cyr-l'École	17 562	7 292	1 748	300	3,12
Bois-d'Arcy	13 813	5 536	1 132	325	2,92
Mantes-la-Ville	19 944	7 994	1 029	720	2,43
Trappes	29 774	10 803	1 249	550	1,85
Guyancourt	28 039	11 022	819	795	1,63
Rambouillet	25 833	12 146	865	862	1,58
Achères	19 469	7 952	865	227	1,53
Vélizy-Villacoublay	21 104	8 934	1 095	58	1,43
Mantes-la-Jolie	43 515	16 479	1 573	398	1,33
Limay	16 128	6 098	636	71	1,29
Fontenay-le-Fleury	12 823	5 898	396	259	1,23
Sartrouville	51 713	20 942	1 661	601	1,20
Poissy	37 597	17 360	1 150	686	1,18
Conflans-Sainte-Honorine	35 135	14 331	1 182	307	1,15
Voisins-le-Bretonneux	11 470	4 403	243	208	1,14
Montesson	15 280	6 035	475	93	1,05
Les Mureaux	30 760	11 441	750	261	0,98
Triel-sur-Seine	11 431	4 808	365	33	0,92
Élancourt	26 488	10 926	518	257	0,79
Verneuil-sur-Seine	15 290	6 403	204	247	0,78
Les Clayes-sous-Bois	17 658	7 175	444	57	0,78
Andrésy	11 991	5 320	144	221	0,76
Aubergenville	11 622	4 835	175	140	0,72
Houilles	32 399	13 828	613	252	0,70
Maisons-Laffitte	23 215	11 078	496	147	0,64
Chatou	30 585	13 602	624	135	0,62
Montigny-le-Bretonneux	33 680	13 951	588	184	0,61
Plaisir	31 119	12 194	434	88	0,48
Viroflay	15 678	7 068	256	40	0,47
Croissy-sur-Seine	10 063	4 202	149	13	0,43
Carrières-sur-Seine	15 087	6 395	231	15	0,43
Saint-Germain-en-Laye	39 476	19 117	466	220	0,40
Maurepas	18 907	8 219	250	7	0,35
Marly-le-Roi	16 600	7 644	185	31	0,31
Le Vésinet	15 901	7 296	131	70	0,31
Le Chesnay	28 980	14 213	280	38	0,25
Le Pecq	16 350	7 677	155	2	0,23
Versailles	85 424	40 994	562	213	0,21
La Celle-Saint-Cloud	21 132	9 094	108	57	0,20

Indice de dynamique de construction annuelle des communes urbaines de moins de 10 000 habitants

Commune	Population municipale en 2012 (INSEE-RP)	Parc de logements en 2010 (INSEE)	Nombre de logements achevés entre 2006 et 2012 (Filocom)	Nombre de logements autorisés en 2012 et 2013 (sit@del2, date réelle)	Indice de dynamique de construction annuelle de 2006-2013
Buchelay	2 619	848	283	12	3,86
Chanteloup-les-Vignes	9 906	3 304	642	173	2,74
Buc	5 462	2 161	357	112	2,41
Orgeval	5 978	2 235	222	208	2,14
Villepreux	9 927	3 762	109	586	2,05
Rosny-sur-Seine	5 689	2 120	290	97	2,03
Porcheville	3 094	1 076	141	50	1,97
Maurecourt	4 369	1 660	262	14	1,85
Le Port-Marly	5 089	2 155	342	2	1,77
Rocquencourt	3 216	1 641	52	209	1,77
Magnanville	5 925	2 198	217	132	1,76
Mareil-Marly	3 519	1 344	48	165	1,76
Juziers	3 817	1 780	197	83	1,75
Ecquevilly	3 987	1 529	159	79	1,73
La Verrière	5 962	2 195	245	85	1,67
Gargenville	6 824	2 693	137	262	1,65
Louveciennes	7 120	3 083	113	323	1,57
Villennes-sur-Seine	5 115	2 267	135	182	1,55
Magny-les-Hameaux	9 061	3 397	394	74	1,53
Vaux-sur-Seine	4 782	1 992	162	83	1,37
Le Mesnil-Saint-Denis	6 593	2 711	128	192	1,31
Villiers-Saint-Frédéric	2 730	1 088	75	53	1,31
Jouars-Pontchartrain	5 289	2 074	127	114	1,29
Mézières-sur-Seine	3 587	1 347	107	48	1,28
Saint-Rémy-lès-Chevreuse	7 730	3 159	201	102	1,07
Vernouillet	9 383	3 401	310	15	1,06
Flins-sur-Seine	2 353	1 061	80	11	0,95
Bougival	8 498	3 844	265	58	0,93
Jouy-en-Josas	8 251	2 868	139	95	0,91
Chevreuse	5 789	2 471	117	80	0,89
Épône	6 467	2 598	171	17	0,80
Bouafle	2 092	922	49	9	0,70
Neauphle-le-Château	3 044	1 364	50	27	0,63
Meulan-en-Yvelines	8 988	4 108	193	32	0,61
Coignières	4 384	1 562	74	11	0,60
Issou	4 455	1 507	64	2	0,49
L'Étang-la-Ville	4 688	1 965	62	20	0,46
Chambourcy	5 857	2 500	79	2	0,36
Fourqueux	4 055	1 570	40	7	0,33
Le Mesnil-le-Roi	6 383	2 537	49	7	0,25

Indice de dynamique de construction annuelle des EPCI à dominante urbaine

EPCI à dominante urbaine au 1er janvier 2015	Population municipale en 2012 (INSEE-RP)	Parc de logements en 2010 (INSEE)	Nombre de logements achevés entre 2006 et 2012 (Filocom)	Nombre de logements autorisés en 2012 et 2013 (sit@del2, date réelle)	Indice de dynamique de construction annuelle de 2006-2013
CA des 2 Rives de Seine	90 428	36 350	3 597	2 393	1,83
CA de Mantes en Yvelines	115 164	44 598	4 526	1 882	1,60
CA Poissy-Achères-Conflans Sainte Honorine	92 201	39 643	3 197	1 220	1,24
CA de Saint Quentin en Yvelines	144 474	56 697	4 056	2 153	1,22
CC Coteaux du Vexin	21 234	7 853	717	77	1,12
CA Seine & Vexin	67 021	27 291	1 974	655	1,07
CC Seine Mauldre	13 874	5 729	263	168	0,84
CC de l'Ouest Parisien	58 704	23 131	987	731	0,83
CA de la Boucle de la Seine	171 028	72 301	3 884	1 179	0,78
CA Versailles Grand Parc	236 653	106 923	5 585	1 834	0,77
CC Maisons-Mesnil	29 598	13 615	545	154	0,57
CA Saint-Germain Seine et Forêts	103 874	47 446	1 523	782	0,54