



PRIOR'YVELINES

Programme de Relance et d'Intervention
pour l'Offre Résidentielle des Yvelines

RÈGLEMENT

Préambule

Le Département des Yvelines a voté une nouvelle politique du logement en juin 2015, dont le programme Prior'Yvelines constitue l'un des outils-phares. C'est un outil emblématique du nouveau partenariat que le Département souhaite insuffler auprès des collectivités territoriales yvelinoises, en privilégiant une approche collaborative et conçue pour s'adapter aux situations, dans un cadre négocié plutôt que règlementé.

Ce mode de fonctionnement se substitue à l'ancienne logique de dispositifs de subventions, dans l'objectif de favoriser la co-construction des grands projets qui structureront les Yvelines de demain.

En outre, l'intervention du Département en matière de logement met dorénavant l'accent sur les territoires stratégiques aux marchés peu dynamiques pour créer les conditions de sortie des projets. Enfin, autre jalon de la nouvelle politique, l'appui départemental est déterminé, non pas à partir d'une mécanique de calcul forfaitaire, mais au cas par cas, après analyse des besoins identifiés et en fonction de l'ambition et de la qualité de la réponse apportée.

Article I – Présentation et principes généraux de Prior'Yvelines

I.1 Définition de Prior'Yvelines

Le Programme de Relance et d'Intervention pour l'Offre Résidentielle -PRIOR'Yvelines- est une politique départementale exceptionnelle d'appui opérationnel aux collectivités qui projettent sur leur territoire, sur une durée de 5 ans :

- la réalisation d'un développement résidentiel ambitieux, diversifié et qualitatif,
- l'engagement d'un projet de rénovation urbaine le cas échéant.

Il s'agit pour le Département d'agir concrètement en faveur de la construction neuve et de soutenir en priorité des projets participant à un développement résidentiel diversifié, et concentré sur les territoires à potentiel urbain comme les cœurs d'agglomération, les quartiers de gare, de grandes infrastructures de transport, ou en renouvellement urbain.

Par cet outil, le Département intervient également aux côtés des collectivités pour accompagner les projets de restructuration urbaine et sociale des quartiers en difficulté.

Le Département propose ainsi aux collectivités, d'une part, une offre d'ingénierie qui sécurise le passage à l'opérationnel des programmes de logements et des opérations d'aménagement, et d'autre part un partenariat financier des opérations de développement résidentiel, des projets de rénovation urbaine et des opérations en accession sociale à la propriété, portés par les collectivités.

Prior'Yvelines est un programme qui se décline en 3 étapes :

1. **Un appel à projets**, en direction des collectivités, vise à sélectionner les projets de développement résidentiel et de rénovation urbaine le cas échéant, répondant aux objectifs de la politique d'aménagement du territoire du Département et aux enjeux locaux de développement.
2. Pour les lauréats de l'appel à projets, **une analyse pré-opérationnelle du projet de la collectivité** est engagée par le Département en vue de qualifier au plus juste le concours financier du Département au programme de développement résidentiel et de rénovation urbaine.
3. La signature d'une **convention avec le Département** qui indique :
 - la stratégie et les orientations de développement résidentiel / de rénovation urbaine de la collectivité,
 - l'engagement de construction à 5 ans de la collectivité, soit l'objectif chiffré de logements autorisés sur la période (permis de construire accordé),
 - le programme et le bilan financier prévisionnel des principales opérations de logements et d'aménagement concourant à l'objectif global,
 - les moyens déployés par la collectivité pour garantir le pilotage de ces opérations, et en assurer leur opérationnalité sur la période,

- l'enveloppe prévisionnelle engagée par le Département pour concourir à l'équilibre des opérations de logements ou d'aménagement, pour des raisons de diversification de l'offre de logements, de programmes de rénovation urbaine et de promotion de l'innovation et de qualité.

I.2 Durée de Prior'Yvelines

Prior'Yvelines est un programme qui se déroule sur la période 2015-2021.

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

La durée d'une convention Prior'Yvelines est de cinq années civiles. Une convention peut être signée à compter du 1^{er} janvier 2016, et jusqu'au 31 décembre 2017. Elle prend effet à partir du 1^{er} janvier de l'année de signature.

Pour les projets présentant un volet relatif à la rénovation urbaine, l'appel à projets est ouvert jusqu'au 31 décembre 2017, afin qu'ils prennent appui sur les études de préfiguration des conventions ANRU à venir. Dans ce cas, la convention Prior'Yvelines peut être signée jusqu'au 31 décembre 2018, et ramenée à une durée de 4 ans.

I.3 Territoires éligibles à Prior'Yvelines

Prior'Yvelines s'adresse d'une part 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 ainsi éligibles:

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

Prior'Yvelines est d'autre part ouvert aux communes :

- comprenant un quartier inscrit en quartier prioritaire « politique de la ville » (QPV) ;
- accueillant une future gare du Grand Paris, dont celles du prolongement du RER EOLE.

Enfin, toute commune urbaine présentant un projet de développement résidentiel ambitieux, opérationnel à horizon 2020, et répondant aux objectifs de Prior'Yvelines, peut, à titre exceptionnel, être éligible à Prior'Yvelines.

Article II – L'intervention départementale au titre de Prior'Yvelines

L'intervention départementale au titre de Prior'Yvelines se décline sur deux champs avec des modalités différentes selon qu'il s'agisse du **développement résidentiel ou de la rénovation urbaine**.

II.1 Le développement résidentiel diversifié et de qualité

Le Département est partenaire des collectivités qui concourent à la poursuite de la relance de la construction neuve départementale et à la diversification de l'offre résidentielle.

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

Le projet de développement résidentiel repose sur les critères suivants :

- **un volume de construction sur 5 ans équivalent à un taux annuel moyen au moins égal à 1% du parc existant** (Base Insee, 2012, Cf. Annexe 3). Il est estimé sur la base des permis de construire projetés (hors diffus), et qui devront être accordés, sur les cinq années de la convention Prior'Yvelines².
- **une stratégie de développement et des orientations** répondant aux enjeux des dynamiques résidentielles locales et aux problématiques spécifiques du territoire (publics ciblés, diversification de l'offre, etc.).
- **des opérations :**
 - **de construction neuve de logements familiaux diversifiés**³ (hors résidences) dont le permis de construire est accordé entre le 1^{er} janvier de l'année de signature et le 31 décembre de l'année de clôture de la convention⁴. Outre le logement locatif social, les opérations **d'accession sociale à la propriété et de logement locatif intermédiaire**, notamment à destination des salariés travaillant sur le territoire, sont privilégiées.
 - **localisées dans les secteurs urbains stratégiques** : quartiers de gares et de centre-ville (isochrone de 15 minutes à pied), territoires concernés par les OIN, quartiers en renouvellement urbain,
 - **présentant un effort de densité** au regard du contexte dans lequel elles s'inscrivent, en particulier pour celles réalisées aux abords des futures gares du Grand Paris/Eole,
 - **avec une programmation diversifiée** en application de la stratégie de développement résidentiel,
 - **remplissant des critères de qualité** : haute qualité environnementale, performance énergétique, techniques et matériaux de construction innovants et durables, réflexion sur l'insertion urbaine, paysagère et architecturale, diversité des typologies de logements (collectifs, individuels, mixtes, intermédiaires), confort d'usage (parties communes, pièce supplémentaire, adaptabilité des espaces intérieurs, espaces extérieurs privés), etc.

Pour une opération d'ensemble⁵, dont l'équilibre économique et financier nécessite un financement public, après analyse de l'ensemble des autres leviers possibles, Prior'Yvelines apporte une participation au bilan financier.

Pour une opération isolée, soit d'un seul lot de construction de logements, Prior'Yvelines intervient pour la réalisation de logements locatifs sociaux, et dans une moindre mesure, de logements locatifs intermédiaires. Prior'Yvelines concourt par ailleurs au financement des nouveaux besoins d'équipements publics (scolaire, périscolaire et petite enfance) et d'aménagement des espaces publics (aménagement de surface de voirie hors réseaux, parking, liaison douce, espaces verts), induits par ces opérations.

Les opérations d'accession sociale à la propriété sont particulièrement accompagnées par le Département. Il s'agit d'opérations portées par la collectivité destinées aux primo-accédants, comportant a minima des clauses anti-spéculatives, des plafonds de prix de sortie d'au moins 20% sous la valeur moyenne du marché local, et des plafonds de revenus. Dans ce cadre, le produit « Prêt social location accession » (PSLA) est privilégié par le Département.

Pour développer ce segment en direction des salariés du territoire, le Département propose un partenariat avec la collectivité et une ou plusieurs entreprises locales. Ainsi, le Département et la collectivité approchent les entreprises et les accompagnent dans la définition des besoins en logements de leurs salariés. La collectivité identifie le foncier susceptible d'assurer l'opération, en s'appuyant le cas échéant sur l'Etablissement Public Foncier, via la mise en place d'une convention d'action foncière.

Ce partenariat se traduit par la signature d'une convention particulière à la convention Prior'Yvelines précisant les engagements de chacun :

² Ce critère ne s'applique pas aux communes inscrites en politique de la ville. S'agissant des EPCI, ce critère n'est calculé que sur les communes hors politique de la ville.

³ Diversité de statuts d'occupation et de conditions d'accès.

⁴ Les opérations autorisées antérieurement, sont prises en compte lorsqu'elles ne sont pas encore commencées au 1^{er} janvier de l'année de signature de la convention, pour des raisons exceptionnelles de recours contentieux ou de difficultés de commercialisation.

⁵ Opération de plus d'un lot dont le bilan financier comprend l'acquisition et la viabilisation du foncier, la vente de charges foncières ou de logements, et le cas échéant, la réalisation des équipements et espaces publics.

- pour la collectivité : une participation financière à l'équilibre d'opération et/ou une participation à la maîtrise foncière du terrain accueillant l'opération de logements en accession sociale à la propriété, l'objectif étant d'assurer un prix de sortie des logements attractif pour les salariés.
- pour l'entreprise : l'attribution de prêts à taux bonifiés à ses salariés pour l'acquisition d'un logement⁶,
- pour le Conseil départemental : une participation Prior'Yvelines à l'équilibre de l'opération, conditionnée à la participation de la collectivité.

Une opération PSLA peut être soutenue par Prior'Yvelines, sans partenariat d'entreprise.

II.2 Les projets de rénovation urbaine (PRU)

Le Département propose un soutien aux collectivités qui portent un projet de rénovation urbaine concourant à leur développement résidentiel.

Le Département s'engage notamment aux côtés des collectivités inscrites dans le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain conduit par l'ANRU. Au terme d'une sélection, il propose un partenariat étroit à l'élaboration et la mise en œuvre de ces projets. Il se conclut par la définition d'une aide calibrée au plus près des besoins, garantissant un double effet levier: accroître la qualité des projets et atteindre leur équilibre financier.

Les projets de rénovation urbaine s'apparentant à des projets de développement résidentiel (démolition-reconstruction conséquente, opération d'ensemble, etc.) sont traités dans le cadre de l'intervention au titre du développement résidentiel.

Ainsi, pour recevoir ce soutien, le projet de rénovation urbaine développe :

- **Une approche intégrée à l'échelle de la commune** reliant le PRU et l'ensemble des dynamiques de développement résidentiel du territoire,
- **des réponses opérationnelles aux enjeux identifiés dans le contrat de ville** de la communauté d'agglomération,
- **des objectifs de désenclavement, d'amélioration du cadre de vie et de mixité fonctionnelle du quartier,**
- **une politique de maîtrise du peuplement** et de suivi régulier des attributions des contingents (conférence intercommunale de l'habitat, etc.),
- **une approche proposant aux habitants des parcours résidentiels ouverts⁷,**
- **des opérations d'aménagement :**
 - situées en périmètres de quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV, Cf. Annexe 2) ou à proximité selon la notion de quartier vécu, dès lors qu'elles sont réalisées au bénéfice des habitants des quartiers prioritaires,
 - de restructuration conséquente des espaces publics, de rénovation emblématique des équipements publics, de revitalisation des centralités, de traitement des espaces de franges,
 - de restructuration de locaux permettant l'accueil de commerces en pied d'immeuble,
 - d'installation d'équipements ou de locaux destinés à l'activité, aux demandeurs d'emploi ou favorisant l'insertion,
 - de création d'équipements de proximité destinés à la pratique du sport, ou au développement culturel.
- **des opérations de logements, situés exclusivement en périmètre QPV, répondant aux enjeux de diversification de l'offre et de parcours résidentiels.**

⁶ Le décret du 9 mai 2012(N°2012-721) leur permet d'assumer directement des actions en faveur du logement de leurs salariés, notamment sous la forme de prêts à taux réduit accordés aux salariés pour l'achat ou la construction de leur résidence principale. Les caractéristiques financières de ces prêts sont définies réglementairement (montant, durée et taux) par l'article R.313-7, 1° du CCH.

⁷ S'appuyant sur les travaux du conseil citoyen pour les projets NPNRU

Cadre d'intervention

L'aide Prior'Yvelines porte sur les opérations qui contribuent à renouveler l'attractivité du quartier et à sa bonne insertion au sein de la ville. Elle concerne :

- La création ou l'aménagement d'un maillage viaire contribuant à :
 - o relier le quartier au reste de la ville,
 - o hiérarchiser les voies et réorganiser le plan de circulation du quartier pour conforter la sécurité du quartier
 - o désenclaver les différents îlots en favorisant les circulations internes,
 - o créer de nouvelles assiettes foncières.
- La création ou la requalification d'espaces publics dans l'objectif :
 - o de créer de nouvelles centralités (place, parc, square...),
 - o de proposer de nouveaux usages (jardins partagés, aires de jeux, ...),
 - o de réorganiser le stationnement (création de places de parking publiques...), distinguer clairement les espaces (publics/privés) et améliorer la qualité de l'espace urbain (agrément paysagers, matériaux, mobilier urbain...).
- La construction ou l'aménagement d'équipements publics de type école, petite enfance, périscolaire, économique, social, culturel ou sportif dans l'objectif :
 - o de combler une offre marquante,
 - o de favoriser l'accueil de différentes populations provenant du quartier et du reste de la ville,
 - o d'améliorer l'accessibilité, le fonctionnement et l'accueil des équipements existants,
 - o de mutualiser les usages et de diversifier les fonctions au sein d'un même équipement.

Une attention particulière est portée sur la cohérence de la programmation des équipements à l'échelle intercommunale.

Prior'Yvelines apporte par ailleurs un soutien spécifique aux interventions sur le parc de logements sociaux lorsque le projet proposé par la collectivité en association avec le bailleur présente :

- o Une approche innovante à même de traiter aux mieux les problématiques du quartier, et notamment accroître son attractivité,
- o Une réponse spécifique aux besoins de parcours résidentiels des habitants du quartier, dans une volonté de mixité sociale et intergénérationnelle,
- o Des propositions relatives à la transformation d'usage et la mutualisation possible de locaux communs résidentiels /cellules commerciales vacantes au sein de ces bâtiments.

Ces projets pourront être proposés soit pour des constructions neuves, soit pour des opérations de restructuration lourde du patrimoine existant.

La collectivité, dès son intention de candidature à l'appel à projet Prior'Yvelines, associe le Département à toutes les phases du Projet de rénovation urbaine, de sa préfiguration à sa mise en œuvre opérationnelle.

Ainsi, durant la convention, le Département constitue le partenaire-clé de la collectivité dans la mise en œuvre de son projet.

Article III – Mise en œuvre de Prior'Yvelines

III-1. L'appel à projets

Un appel à projets est organisé invitant les collectivités éligibles à présenter un dossier de candidature au programme Prior'Yvelines.

L'appel à projets propose aux collectivités éligibles à Prior'Yvelines de formaliser leurs projets de développement résidentiel à 5 ans, dans l'objectif de sélectionner ceux se situant dans une dynamique d'accroissement de l'offre de logements, privilégiant une urbanisation autour des gares et des centres villes, en renouvellement urbain, et une diversification de l'offre, dans le cadre d'une production urbaine et architecturale qualitative.

Les collectivités éligibles déclarent leur candidature auprès des services du Département.

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.

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

Le dossier de candidature comprend trois parties à compléter (Cf. annexe 4):

- présentation des caractéristiques générales de la collectivité (pré-rempli par le Département) ;
- 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 ;
- exposé synthétique des opérations de plus de 30 logements formant le projet de développement résidentiel.

Un volet spécifique est consacré à la présentation du projet de rénovation urbaine. Il est réservé aux collectivités dont certains quartiers sont inscrits en « politique de la ville ».

Les candidatures sont analysées au regard des critères d'intervention de Prior'Yvelines exposés à l'article II, ainsi que sur le besoin de la collectivité en matière d'accompagnement financier de son projet de développement résidentiel et de rénovation urbaine.

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

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

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

III-2 L'analyse pré-opérationnelle des projets

Pour les collectivités lauréates de l'appel à projets, le Département effectue une analyse pré-opérationnelle qui consiste à identifier les potentiels besoins d'intervention départementale.

S'agissant du développement résidentiel, l'analyse consiste à évaluer la faisabilité économique, opération par opération, ainsi que leur mode opératoire afin d'identifier leurs conditions d'équilibre et leur caractère opérationnel à 5 ans.

L'expertise menée sur l'ensemble des opérations fait l'objet d'une synthèse des équilibres financiers du projet de développement résidentiel. Cette synthèse conclue le cas échéant sur un état des besoins d'intervention de Prior'Yvelines.

S'agissant de la rénovation urbaine, le Département propose une négociation avec les collectivités pour déterminer les opérations du projet lauréat qui feront l'objet d'une intervention départementale.

Les éléments remis (descriptif, plan de financement et planning prévisionnel) par la collectivité relatifs à ces opérations sont analysés dans l'objectif de proposer un niveau de participation qui sera soumis à l'arbitrage du Département. Ces propositions mettent en évidence le double effet levier recherché (qualité et équilibre économique).

Au préalable de cette négociation, les modalités d'association du Département pour l'élaboration du projet de rénovation urbaine sont clairement établies avec la collectivité et l'ensemble des partenaires du projet.

III-3 Arbitrage de l'intervention départementale par le Comité Prior'Yvelines

L'intervention Prior'Yvelines est définie à partir des enseignements de l'analyse pré-opérationnelle des projets.

Elle est arbitrée par ailleurs au regard :

- du niveau de qualité des projets présentés par la collectivité,
- des participations antérieures du Département au titre de l'équipement local, du développement résidentiel et de la rénovation urbaine,
- de la capacité de la collectivité à mobiliser d'autres subventions publiques pour rendre opérationnel son projet de développement résidentiel et de rénovation urbaine.

L'intervention Prior'Yvelines peut être sollicitée selon deux finalités :

- **Equilibrer une opération pour des considérations techniques ou de marché immobilier.** Le Département intervient comme facilitateur des projets de façon à garantir le passage à l'opérationnel d'un projet bloqué pour des contraintes économiques liées à :
 - o Des contraintes techniques : dépollution, démolition, terrain complexe, fondations spécifiques, protection de l'environnement ou du patrimoine, etc.,
 - o Un surcoût foncier qui ne peut être équilibré malgré les tentatives d'optimisation tant sur la programmation que sur le mode opératoire, effectuées à l'occasion de l'analyse pré-opérationnelle.
- **Prendre en charge un surcoût lié à une programmation spécifique / de qualité.** Le Département intervient pour soutenir les projets ambitieux, complexes ou innovants. Dans ce cadre, il prend en charge le surcoût d'une opération de qualité et/ou comprenant les caractéristiques suivantes :
 - o Opération de plus de 100 logements diversifiés, réalisée en renouvellement urbain
 - o Programmation mixte de logements (diversité des formes urbaines et architecturales, de statuts d'occupation),
 - o Opération de logements avec un prix de sortie maîtrisé (logements en accession sociale à la propriété, logements locatifs intermédiaires),
 - o Qualité de construction, optimisation des ressources énergétiques, etc.,
 - o Opération de rénovation urbaine nécessitant un investissement public conséquent, notamment en matière d'aménagement des espaces et équipements publics (désenclavement du quartier, diversification de l'offre, amélioration du cadre de vie, etc.).

Le niveau d'intervention Prior'Yvelines est modulé en fonction du besoin identifié par l'analyse pré-opérationnelle et du contexte immobilier local.

S'agissant de la rénovation urbaine, l'intervention départementale est fonction de l'ampleur du projet. En conséquence, le Département intervient dans les territoires en déficit d'attractivité développant un projet de restructuration de quartier d'habitat social et prioritairement dans les PRU d'intérêt national et régional.

Le comité de pilotage arbitre le montant prévisionnel de l'intervention Prior'Yvelines au bénéfice du projet de la collectivité. Cette intervention est déclinée par poste et par bénéficiaire.

III - 4 La convention Prior'Yvelines

Une convention formalise le partenariat entre le Département et la collectivité. Elle fixe les objectifs quantitatifs en matière de production de logements, les objectifs qualitatifs du développement résidentiel, de rénovation urbaine de la collectivité, les moyens engagés par les parties pour y parvenir, et le niveau d'intervention Prior'Yvelines du Département.

La convention comporte :

- une présentation détaillée du projet de développement résidentiel (volume global de construction et orientations), du projet de rénovation urbaine, et la programmation des principales opérations constitutives de ce projet;
- une annexe financière comprenant le bilan financier des opérations de développement résidentiel, le plan de financement d'opérations de rénovation urbaine, l'intervention de Prior'Yvelines, ses différentes imputations (présentation des opérations, poste de dépenses, maîtres d'ouvrage, échéancier prévisionnel de paiements).

Une convention établie entre le Département et une commune fait l'objet d'une signature avec l'établissement public de coopération intercommunale.

Le projet de convention est adopté par l'Assemblée délibérante des collectivités concernée (commune(s) / EPCI) préalablement au vote par le Conseil départemental.

III-5 Calcul et modalités de versement de l'intervention Prior'Yvelines

Le montant prévisionnel global de l'intervention Prior'Yvelines est défini par l'agrégation des aides attribuées par le comité de pilotage. Il distingue l'aide au titre du développement résidentiel de l'aide à la rénovation urbaine.

La participation Prior'Yvelines est allouée aux collectivités qui la reversent selon l'imputation financière arrêtée dans la convention, au bénéfice des maîtres d'ouvrage respectifs.

Les opérations de logements, les travaux d'aménagement d'espaces publics ou d'équipements publics sont engagés (permis de construire délivré, ordre de service notifié) durant la période de la convention.

S'agissant de l'intervention sur le développement résidentiel

Le versement à la collectivité est établi selon les modalités suivantes :

- **Opérations isolées de diversification de l'offre résidentielle** : le versement s'effectue en deux tranches, sur demande écrite du bénéficiaire. Un premier acompte de 50% du montant prévisionnel peut être versé quand le maître d'ouvrage atteste de l'atteinte de 50% des dépenses, sur présentation des ordres de services et d'un récapitulatif des factures réglées. Le solde de 50% est versé à l'achèvement des travaux, présentation de la Déclaration attestant l'achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT), d'un récapitulatif des factures réglées auprès des entreprises, bureaux d'études, maîtres d'œuvre, ou de l'acte définitif de l'acquisition en VEFA, et du plan de financement définitif.
- **Opérations d'aménagement des espaces publics ou de construction/réhabilitation d'équipements publics** (hors opérations d'ensemble) : le versement s'effectue en plusieurs tranches, sur demande écrite du bénéficiaire et après permis de construire accordé des logements induisant ces opérations d'aménagement. Un premier acompte de 50% maximum du montant prévisionnel peut être versé quand le maître d'ouvrage justifie du démarrage de travaux équivalents à 50% du montant total, sur présentation des ordres de services, ou des factures. Un second acompte de 25% peut être versé quand le maître d'ouvrage justifie de l'atteinte de 75% maximum des dépenses, sur présentation d'un récapitulatif des factures réglées. Le solde de 25 % est versé à l'achèvement des travaux, sur présentation de la Déclaration attestant l'achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT), et d'un récapitulatif des factures réglées auprès des entreprises, bureaux d'études, maîtres d'œuvre, ou de l'acte définitif de l'acquisition en VEFA
- **Opération d'aménagement d'ensemble** : le versement d'acompte(s) pour un montant maximum de 75% est effectué, sur demande écrite et justifié du bénéficiaire, d'engagement de dépenses au bilan d'aménagement. Le solde de 25 % est versé à la clôture de la convention, avec les mêmes critères de justificatifs.

Le versement des acomptes et des soldes est réalisé dans la limite de 75 % de l'enveloppe globale de l'intervention Prior'Yvelines attribuée à la collectivité. Le solde de l'intervention Prior'Yvelines (les 25% restants) n'est débloqué qu'au moment de l'atteinte effective de l'objectif de réalisation du volume global, permettant ainsi le versement des derniers acomptes et soldes.

En cas d'atteinte partielle de l'objectif global de construction, le montant est revu au prorata du volume de logements autorisés. L'intervention Prior'Yvelines ne pourra toutefois être diminuée de plus de 25%.

- **S'agissant de l'intervention sur la rénovation urbaine** : le versement se fait opération par opération. Pour chaque opération, un premier acompte de 50% maximum du montant prévisionnel peut être versé quand le maître d'ouvrage justifie du démarrage de travaux équivalent à 50% du montant total, sur présentation des ordres de services, ou des factures. Un second acompte de 25% peut être versé quand le maître d'ouvrage justifie de l'atteinte de 75% maximum des dépenses, sur présentation d'un récapitulatif des factures réglées. Le solde de 25 % est versé à l'achèvement des travaux, sur présentation de la Déclaration attestant l'achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT), et d'un récapitulatif des factures réglées auprès des entreprises, bureaux d'études, maîtres d'œuvre.

III - 6 Suivi du programme Prior'Yvelines et des conventions établies avec les collectivités

Le programme Prior'Yvelines fait l'objet d'un compte-rendu annuel qui rassemblent les décisions du comité de pilotage relatives à la sélection des projets lauréats, aux projets non retenus, à l'arbitrage de l'intervention Prior'Yvelines. Sont également inclus la liste des conventions approuvées et un état d'avancement des opérations les plus emblématiques.

S'agissant du suivi de chaque convention établie avec les collectivités, le Département est associé à chaque étape importante et structurante d'élaboration et de suivi des projets du développement résidentiel : lancement et rendu des études de programmation, comité technique et de pilotage des opérations, etc.

Le Département participe aux choix programmatiques et financiers des opérations de Prior'Yvelines.

Par ailleurs un point d'avancement de la convention Prior'Yvelines est fait au moins une fois par semestre entre les parties : suivi des termes de la convention, point sur les avancées et difficultés rencontrées, adaptation du projet et de la convention le cas échéant.

Pour ce faire, des « fiches-opérations » sont créées et mises à jour à chaque avancée du projet.

Quand, en cours de convention, la programmation d'une ou de plusieurs opérations Prior'Yvelines est revue de manière significative, la collectivité en informe le Département pour convenir éventuellement d'une révision de l'intervention Prior'Yvelines. Le Département peut proposer dans ce cas un avenant à la convention Prior'Yvelines. Sur la base d'une nouvelle évaluation des besoins, d'une mise à jour de l'analyse pré-opérationnelle et d'une validation par le comité de pilotage, l'avenant formalise les changements apportés au projet initial de développement résidentiel et un réajustement de l'annexe financière.

Toutefois, l'avenant ne peut aboutir à une intervention supérieure à celle engagée initialement dans la convention.

Si la programmation initiale formalisée dans la convention Prior'Yvelines n'a pas été respectée, et en l'absence d'avenant établi entre le Département et la collectivité, le Département se réserve le droit d'annuler sa participation au titre de Prior'Yvelines.

La phase de clôture de la convention est engagée à l'issue des 5 années d'exécution de la convention, ou de façon anticipée dès lors que les différents objectifs de la convention sont atteints.

La clôture de la convention s'accompagne :

- d'un bilan de la mise en œuvre de la stratégie de développement résidentiel,
- du décompte des logements autorisés,
- des moyens et outils mobilisés pour le passage à l'opérationnel,
- d'une fiche descriptive des opérations aux permis accordés,
- d'un état d'avancement des opérations d'aménagement ou d'équipements publics accompagnés par Prior'Yvelines.

ANNEXE 1 : liste des collectivités « caractère bâtisseur »

Communes urbaines

- Achères
- Aubergenville
- Bois-d'Arcy
- Buc
- Buchelay
- Carrières-sous-Poissy
- Carrières-sur-Seine
- Chanteloup-les-Vignes
- Conflans-Sainte-Honorine
- Ecquevilly
- Élancourt
- Épône
- Fontenay-le-Fleury
- Gargenville
- Guyancourt
- Houilles
- Juziers
- La Verrière
- Le Port-Marly
- Les Mureaux
- Limay
- Louveciennes
- Magnanville
- Magny-les-Hameaux
- Mantes-la-Jolie
- Mantes-la-Ville
- Mareil-Marly
- Maurecourt
- Maurepas
- Mézières-sur-Seine
- Montesson
- Orgeval
- Plaisir
- Poissy
- Porcheville
- Rambouillet
- Rocquencourt
- Rosny-sur-Seine
- Saint-Cyr-l'École
- Sartrouville
- Trappes
- Vélizy-Villacoublay
- Verneuil-sur-Seine
- Vernouillet
- Versailles
- Villennes-sur-Seine
- Villepreux
- Voisins-le-Bretonneux

EPCI ayant la compétence « droit du sol »

- Communauté d'agglomération de Saint Quentin-en-Yvelines

ANNEXE 2 : liste des quartiers politique de la ville

CA Boucle de Seine :

- Sartrouville :
 - Plateau
 - Vieux Pays
- Carrières sur seine
 - Les Alouettes

CA Saint Quentin en Yvelines

- Trappes
 - Les Merisiers et La Plaine de Neauphle
- La Verrière
 - Bois de l'Etang
- Guyancourt
 - Pont du Routoir
- Elancourt
 - Petit Près

CC Ouest Parisien

- Plaisir
 - Valibout

CA 2 rives de la Seine

- Chanteloup-les-Vignes
 - Noe-Feucherets
- Carrières sous Poissy
 - Oiseaux
 - Fleurs
- Vernouillet
 - Cité du Parc

CA Vexin Seine

- Les Mureaux
 - Cité Renault
 - Cinq quartiers

CC Coteaux du Vexin

- Limay
 - Centre-sud

CA Mantes en Yvelines

- Mantes-la-Ville
 - Domaine de la Vallée
 - Merisiers Plaisances
- Mantes-la-Jolie
 - Val Fourré

CA Poissy Achères Conflans

- Poissy
 - Saint Exupéry
 - Les Hauts de Poissy (quartiers Beauregard et La Coudraie)

CC Des Etangs

- Maurepas
 - Friches

ANNEXE 3 - Taux de construction minimal attendu dans les communes urbaines sur 5 ans

Commune	Parc de logements en 2012 (INSEE)	Nombre de log à construire en 5 ans pour un taux de construction annuel de 1% *
Achères	8 020	401
Andrézy	5 347	267
Aubergenville	4 880	244
Bois-d'Arcy	5 766	288
Bouafle	928	46
Bougival	3 841	192
Buc	2 265	113
Buchelay	963	48
Carrières-sous-Poissy	6 169	308
Carrières-sur-Seine	6 464	323
Chambourcy	2 517	126
Chanteloup-les-Vignes	3 447	172
Chatou	13 751	688
Chevreuse	2 507	125
Coignières	1 540	77
Conflans-Sainte-Honorine	14 598	730
Croissy-sur-Seine	4 240	212
Ecquevilly	1 630	82
Élancourt	10 963	548
Épône	2 778	139
Flins-sur-Seine	1 058	53
Fontenay-le-Fleury	6 028	301
Fourqueux	1 586	79
Gargenville	2 747	137
Guyancourt	11 400	570
Houilles	13 908	695
Issou	1 594	80
Jouars-Pontchartrain	2 108	105
Jouy-en-Josas	2 898	145
Juziers	1 803	90
La Celle-Saint-Cloud	9 096	455
La Verrière	2 245	112
Le Chesnay	14 191	710
Le Mesnil-le-Roi	2 546	127
Le Mesnil-Saint-Denis	2 725	136
Le Pecq	7 531	377
Le Port-Marly	2 331	117
Le Vésinet	7 268	363
Les Clayes-sous-Bois	7 341	367
Les Mureaux	11 351	568
L'Étang-la-Ville	1 939	97

Commune	Parc de logements en 2012 (INSEE)	Nombre de log à construire en 5 ans pour un taux de construction annuel de 1% *
Limay	6 214	311
Louveciennes	3 147	157
Magnanville	2 198	110
Magny-les-Hameaux	3 437	172
Maisons-Laffitte	11 168	558
Mantes-la-Jolie*	16 900	768
Mantes-la-Ville	8 358	418
Mareil-Marly	1 347	67
Marly-le-Roi	7 721	386
Maurecourt	1 668	83
Maurepas	8 339	417
Meulan-en-Yvelines	4 204	210
Mézières-sur-Seine	1 377	69
Montesson	6 095	305
Montigny-le-Bretonneux	14 161	708
Neauphle-le-Château	1 387	69
Orgeval	2 281	114
Plaisir	12 233	612
Poissy*	17 356	773
Porcheville	1 177	59
Rambouillet	12 204	610
Rocquencourt	1 654	83
Rosny-sur-Seine	2 224	111
Saint-Cyr-l'École	7 654	383
Saint-Germain-en-Laye*	19 207	790
Saint-Rémy-lès-Chevreuse	3 151	158
Sartrouville*	21 164	809
Trappes	11 124	556
Triel-sur-Seine	4 860	243
Vaux-sur-Seine	1 997	100
Vélizy-Villacoublay	9 681	484
Verneuil-sur-Seine	6 470	324
Vernouillet	3 420	171
Versailles*	40 987	1 000
Villennes-sur-Seine	2 271	114
Villepreux	3 803	190
Villiers-Saint-Frédéric	1 094	55
Viroflay	7 141	357
Voisins-le-Bretonneux	4 450	223

* Les communes disposant d'un parc de logements supérieur à 15 000 unités disposent d'un calcul spécifique du volume-seuil, progressif et borné à 1 000 logements, pour tenir compte de l'effet de structure de leur parc de logement.

A. PRESENTATION ET CARACTERISTIQUES DE LA COLLECTIVITE

Fiche d'identité		
Commune		
Intercommunalité d'appartenance au 01/01/2015		
Population (INSEE 2012)		
Revenu médian par UC (2012)		
Pourcentage de la population sous le seuil de pauvreté		
Commune éligible PRIOR		
Profil de la commune		
Caractéristiques du parc de logements		
Nombre de logements (2012)		
Type d'habitat de la commune		
Typologie/Statuts d'occupation	Part de maisons (2012)	
	Part d'appartements (2012)	
	Locatif libre (2012)	
	Locatif social (2012)	
	Résidences principales propriétaire (2012)	
Caractère bâtisseur	Nombre de logements achevés de 2006 à 2012	
	Nombre de logements autorisés de 2012 à 2013	
	Indice de dynamique de construction	
Taux logements sociaux		
Politique foncière		
Convention EPF	•	
Contact collectivité		
Nom		
Fonction		
Adresse Mail		
Numéro de téléphone		

B. LE PROJET DE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL DE LA COMMUNE

Pour chacune des questions ci-après, merci de développer les réponses apportées et les argumenter. Cela permettra au comité de sélection de mieux connaître et appréhender vos projets.

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 ? *Plusieurs réponses possibles.*

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 ? Pourquoi ?

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.

Compléments sur la stratégie de développement résidentiel de la collectivité :

2. 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.

Compléments:

3. Déclinaison du projet de développement résidentiel de la commune

a. **La collectivité a-t-elle mis en place des outils spécifiques 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. Dans le cas d'une convention d'action foncière signée avec l'EPF, indiquer le périmètre, la durée et les objectifs affichés dans la convention au regard de la programmation. 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 ?

4. Présentation des opérations du projet de développement résidentiel

Dans ce tableau, il vous faut présenter des opérations de logements, 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. Remplissez les 4 champs indiqués selon le degré d'informations connues, l'intérêt et la capacité de réalisation de chaque opération.

Ajouter si nécessaire autant de lignes pour décrire les programmes identifiés.

Nom opération	Localisation : Quartier, adresse, 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				
...				
<i>Ajouter autant de lignes que nécessaire</i>				

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

C. LE PROJET DE RENOVATION URBAINE DE LA COMMUNE

Concernant le volet rénovation urbaine de Prior 'Yvelines, la collectivité est invitée à remplir le document suivant. Elle joint en annexe toute pièce qu'elle juge nécessaire à une meilleure compréhension du projet et de ses déterminants.

1. Présentation du quartier concerné

- | |
|--|
| a. Quelles sont les principales caractéristiques du quartier ? urbanisme, architecture, histoire, identité, activités, équipements ? |
| b. Quel est le profil sociodémographique du quartier et quelle est son évolution récente ? |
| c. Quel est l'historique du projet urbain et des politiques de rénovation urbaine sur le périmètre de projet ? |

2. Présentation du projet de rénovation urbaine

- | |
|---|
| a. Quelles sont les problématiques à traiter en priorité dans le cadre du projet ? |
| b. De quelle manière, le projet de rénovation urbaine est-il intégré au sein d'une action globale permettant de le relier aux dynamiques résidentielles de la commune ? |
| c. Quels sont les principaux axes d'intervention envisagés ? |

Remarques / Commentaires supplémentaires sur le projet de rénovation urbaine

3. Déclinaison des axes à développer pour le volet rénovation urbaine de Prior'Yvelines

- | |
|---|
| a. Quelle est la politique de peuplement et d'attribution des contingents de logements sociaux à l'échelle du QPV ? Quelle forme prendra-t-elle et comment sera assuré son suivi régulier ? |
| b. Quelles sont les actions proposées sur l'habitat pour garantir des parcours résidentiels répondant aux besoins des habitants du quartier ? stratégie d'ensemble, programmation et interventions spécifiques... |
| c. Quelle est la programmation prévue en termes d'équipement existant et futur ? Quelles sont les orientations et actions visant la mutualisation de leurs espaces et de leurs usages ? |
| d. Quelle articulation est prévue entre la programmation des équipements et les objectifs de la politique de la ville en matière de cohésion sociale, de citoyenneté et de développement économique ? |

4. Présentation des opérations du projet de rénovation urbaine

Présenter les opérations envisagées dans le cadre du projet de rénovation urbaine. Détailler les opérations en répondant aux quatre items selon le degré d'informations connues, d'intérêt et de faisabilité de chaque opération :

- Description et localisation de l'opération au sein du périmètre de projet (joindre une cartographie du projet) ;
- Objectifs poursuivis en lien avec le Contrat de ville et les axes d'intervention du projet de rénovation urbaine ;
- Mode opératoire, financements prévus, et planning prévisionnel ;
- Estimation du besoin de l'appui départemental.