



**Direction Générale des Services**

Direction du Développement Territorial

DDT-Service Habitat

Affaire suivie par : Bruno BLAISE

Poste: 70 66

**2015-CD-5-5089**

**RAPPORT AU CONSEIL DEPARTEMENTAL**

Séance du vendredi 19 juin 2015

**POLITIQUE A05 MIEUX RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS**

**POLITIQUE DEPARTEMENTALE POUR LE LOGEMENT**

Code secteur	A 501 Soutenir les communes pour renforcer l'attractivité de leur offre de logements
Programme	AFDEY

Données budgétaires	AP	CP
Montant actualisé	50 000 000 €	50 000 000 €
Montant déjà engagé	0 €	0 €
Montant disponible	50 000 000 €	50 000 000 €
Montant réservé pour ce rapport	50 000 000 €	50 000 000 €

Echéancier de l'AP	Total	CP antérieurs	CP 2015	CP 2016
Montant	50 000 000 €	0 €	20 000 000 €	30 000 000 €

Code secteur	A 501 Soutenir les communes pour renforcer l'attractivité de leur offre de logements
Programme	Prior'Yvelines (ex CDOR)

Données budgétaires	AP	CP
Montant actualisé	100 000 000 €	100 000 000 €
Montant déjà engagé	0 €	0 €
Montant disponible	100 000 000 €	100 000 000 €
Montant réservé pour ce rapport	0 €	0 €

Echéancier de l'AP	Total	CP antérieurs	CP 2015	CP 2016	CP 2017	CP ultérieurs
Montant	100 000 000 €	0 €	2 000 000 €	13 000 000 €	15 000 000 €	70 000 000 €

Code secteur	A 501 Soutenir les communes pour renforcer l'attractivité de leur offre de logements
Programme	Intens'Yvelines (ex Bimbyvelines)

Données budgétaires	EPI
Montant actualisé	210 954 €
Montant déjà engagé	80 697 €
Montant disponible	130 257 €
Montant réservé pour ce rapport	0 €

Code secteur	A 501 Soutenir les communes pour renforcer l'attractivité de leur offre de logements
Programme	RuralogY' (ex CDOR rural)

Données budgétaires	AP	CP
Montant actualisé	2 200 000 €	2 200 000 €
Montant déjà engagé	0 €	0 €
Montant disponible	2 200 000 €	2 200 000 €
Montant réservé pour ce rapport	0 €	0 €

Echéancier de l'AP	Total	CP antérieurs	CP 2015	CP 2016	CP 2017	CP ultérieurs
Montant	2 200 000 €	0 €	0 €	1 000 000 €	1 000 000 €	200 000 €

Code secteur	A 501 Soutenir les communes pour renforcer l'attractivité de leur offre de logements
Programme	Yvelines Résidences (2013-2020)

Données budgétaires	AP	CP
Montant actualisé	20 000 000 €	20 000 000 €
Montant déjà engagé	000 €	000 €
Montant disponible	000 €	000 €
Montant réservé pour ce rapport	0 €	0 €

Echéancier de l'AP	Total	CP antérieurs	CP 2015	CP 2016	CP 2017	CP ultérieurs
Montant	20 000 000 €	500 000 €	645 000 €	3 000 000 €	3 568 750 €	12 286 250 €

Code secteur	A 503 Accompagner les yvelinois les plus fragiles pour un logement décent
Programme	Habiter Mieux

Données budgétaires	EPF
Montant actualisé	761 400 €
Montant déjà engagé	611 400 €
Montant disponible	150 000 €
Montant réservé pour ce rapport	0 €

La satisfaction des parcours résidentiels des Yvelinois, qu'ils soient résidents ou salariés, jeunes actifs, familles avec enfants, ou encore séniors, urbains ou ruraux, constitue un enjeu stratégique pour l'attractivité du Département, au même titre que l'accès à l'emploi et la qualité des services de transports.

La politique innovante en faveur du logement mise en œuvre par le Département ces 9 dernières années a démontré toute sa pertinence puisqu'elle a contribué à augmenter la construction neuve dans les Yvelines de 50% entre 2006 et 2014.

Néanmoins, le contexte budgétaire départemental de plus en plus contraint, les nombreux obstacles à la sortie opérationnelle des projets immobiliers qui ont été observés, ainsi que la confirmation de dynamiques de marché de plus en plus contrastées d'un territoire à l'autre, rendent obligatoire un recalibrage de cette politique. Les nouvelles infrastructures de transports du Grand Paris, au premier rang desquels le prolongement du RER EOLE, doivent enfin être dès à présent anticipées afin qu'elles profitent au mieux aux quartiers de gare et participent du report modal.

C'est en tenant compte de ces différents constats que le Département propose de faire évoluer son action en présentant une nouvelle politique du logement axée prioritairement sur l'opérationnalité des grands projets urbains portés par les collectivités à horizon 2020, reposant sur une ingénierie de projets adaptée aux réalités de chaque territoire, et sur un soutien modulé en fonction de l'ambition et de la dynamique territoriale constatée.

Le rapport présente ces nouvelles orientations départementales en faveur du logement, et les outils nécessaires à sa mise en œuvre.

## **I. Etat des lieux du logement, bilan et dynamiques territoriales yvelinoises**

L'état des lieux du logement yvelinois fait écho à la crise du logement à laquelle est confrontée la région Ile-de-France depuis plusieurs années. Il repose sur les constats suivants :

- Un déficit structurel de logements neufs dans les Yvelines évalué à plus de 30 000 logements, lié au tassement départemental de la construction neuve entre 1992 et 2004, que la relance engagée depuis 2006 n'a pas suffi à combler ;
- Une baisse continue de la taille moyenne des ménages (- 5,7% entre 1999 et 2011, passant de 2,64 à 2,49), nécessitant à population égale, toujours plus de logements ;
- Un déficit de logements accessibles qui perdure : une forte tension du marché avec des prix en hausse constante (+9 % depuis 5 ans ; +140% depuis 1996) tandis que le pouvoir d'achat stagne et qu'augmente la précarisation des ménages modestes ;
- Une offre déséquilibrée sur le territoire, notamment en locatif social : 73% des communes urbaines comptent moins de 25% de logements sociaux ;
- Une construction encore trop faible dans les pôles urbains comparé aux zones plus rurales et plus éloignées (taux de construction 2006-2012 : 0,93% contre 0,99% dans l'espace rural).

Ces difficultés menacent à terme l'attractivité économique du département.

## Bilan de la politique 2006-2014

- **La précédente politique départementale s'est essentiellement concentrée sur la relance de la production de logements dans les secteurs urbains**, à travers la mise en place de différents outils financiers et opérationnels, mobilisés de manière coordonnée.

Le Contrat de développement de l'offre résidentielle (Cdor) en a constitué le pilier central. Créé en même temps que d'autres instruments de développement territorial - les Opérations d'Intérêt National de Seine-Aval et de Paris-Saclay, l'Etablissement Public Foncier des Yvelines puis la SEM Yvelines Aménagement- le Cdor a prouvé son efficacité sur la relance de la construction neuve, enclenchée depuis 2006 : le rythme annuel de construction neuve a fait un bond de 50% passant de 4300 en moyenne annuelle entre 2000 et 2004, à 6500 logements entre 2005 et 2013. 31 000 logements neufs ont été directement soutenus par le Cdor, dont 28% en locatif social. Au titre de ce dispositif, le Département a octroyé sur la période 2006-2013 près de 170 M€ d'aides aux collectivités partenaires (subventions aux logements sociaux, équipements et aménagements publics), moyennant la réalisation d'une programmation résidentielle diversifiée, soutenue et répondant aux enjeux locaux du logement.

Afin d'aider à libérer le marché de la contrainte foncière, le Département a octroyé en parallèle 102,6 M€ à l'Etablissement Public Foncier des Yvelines (EPFY) pour amorcer une action foncière conséquente sur le territoire, participant sur la période à l'effort de construction observée. De par sa proximité géographique avec les collectivités, l'EPFY apporte à la bonne échelle d'intervention, une expertise foncière technique et opérationnelle permettant l'engagement d'une action foncière préalable à la réalisation des projets.

Désireux de doter le territoire d'outils de développement sur toute la chaîne de valeur du marché du logement, le Département créait en complément en 2009 Yvelines Aménagement, une société d'économie mixte d'aménagement dédiée aux Yvelines pour appréhender finement ses particularités et engager, dans la durée, des projets d'aménagement aux côtés des collectivités locales et de leurs élus.

- **La bonne satisfaction des besoins en logements des Yvelinois suppose la mise en place de dispositifs spécifiques sur trois enjeux complémentaires** face auxquels l'initiative privée est aujourd'hui trop faible, et qui nécessitent une action dédiée.
  - **Il s'agit en premier lieu de constituer une offre spécifique de logements pour les jeunes et les étudiants**, compte tenu du déficit particulièrement criant dans les Yvelines : manque en 2008 de 1 000 logements jeunes (évaluation de l'Union Régionale des Foyers de Jeunes Travailleurs), et de 3000 places étudiantes pour atteindre un ratio de 15 places pour 100 étudiants. Le Département y a consacré 17,4 M€ sur la période, contribuant ainsi à la création de 3 300 nouvelles places (2450 places étudiantes et 850 logements jeunes).
  - **La rénovation urbaine des quartiers d'habitat social en difficulté** constitue un deuxième enjeu absolument fondamental à l'atteinte de l'objectif de développement équilibré des territoires yvelinois. Le Département a poursuivi en la matière son effort entrepris depuis 1996 et a consacré 32 M€ durant les 9 dernières années pour financer des opérations emblématiques de restructuration urbaine et de désenclavement dans les grands projets ANRU.
  - **Enfin, au-delà de la construction neuve, la rénovation des logements les plus anciens est un dernier enjeu majeur.** La politique d'amélioration de l'habitat menée par le Conseil départemental, a permis l'accompagnement de près de 5 000 ménages dans leurs travaux de rénovation (6 M€ de subventions départementales ont été versés aux particuliers au total dans ce cadre). Constatant qu'un nombre grandissant de ménages sont menacés de précarité énergétique, les contours de cette politique ont évolué en 2011 pour se recentrer sur la performance énergétique des logements, avec le lancement du Programme Habiter Mieux : 958 ménages ont déjà bénéficié de cette aide départementale.

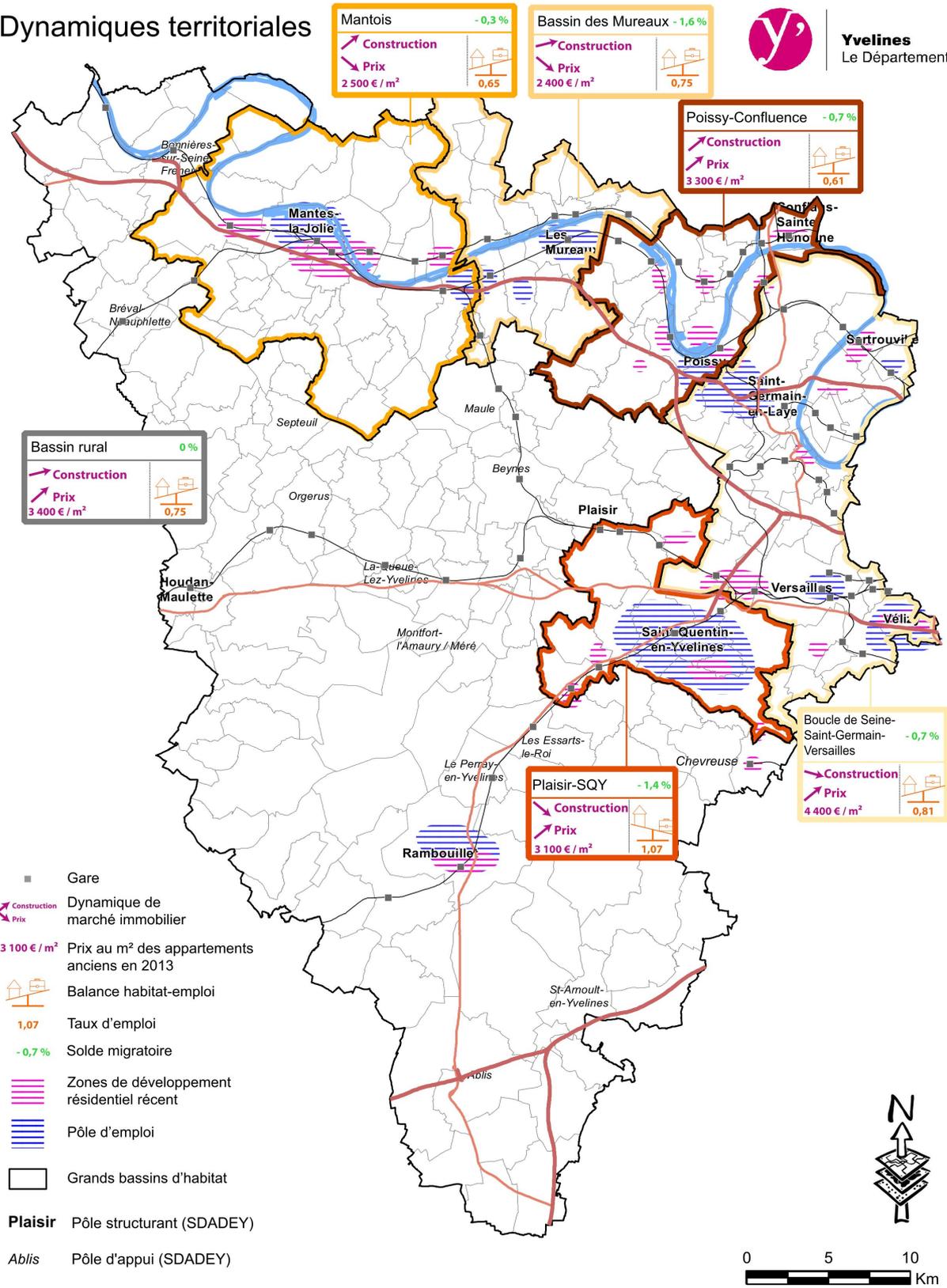
### Bilan financier de la politique du logement 2006-2014

Outils	Résultats	Coût	%
Contrats CDOR	30 800 nouveaux logements neufs soutenus par le Département dont 28 % en locatif social	170 M€	51%
Contrat de Renouvellement Urbain (CRU) + autres dispositifs rénovation urbaine	30 opérations de restructuration urbaine financées dans le cadre de projets ANRU	30M€	9%
EPFY (Convention AFDEY)	Un stock foncier total de 202 M€ 91 communes et 8 EPCI partenaires 200 projets engagés 93 M€ de cessions permettant la construction de 6200 logements	102,6 M€	31%
SEM (Capital)	2 zones d'aménagement concertées, AMO, études menées	2,5 M€	1%
Dispositif résidences étudiantes-jeunes actifs	3 300 places financées	17,4 M€	5%
Amélioration de l'habitat Programme Habiter Mieux	5000 dossiers de travaux financés	8,5 M€	2%
Autres		2,7 M€	1%
<b>Total</b>		<b>333,7 M€</b>	

# Dynamiques territoriales



**Yvelines**  
Le Département



Source : CD78/DGS/DDTer

Au regard des dynamiques de marchés immobiliers (construction, prix dans l'ancien), des caractéristiques du parc de logements, du taux d'emploi, de l'accessibilité aux zones d'emplois et de services, de leur solde migratoire, 5 grandes typologies de dynamiques résidentielles peuvent être distinguées dans le Département.

- Les bassins de la frange urbaine (Boucle de Seine / Saint-Germain Seine et Forêts/ Versailles Grand Parc) sont portés par un marché immobilier puissant, attractif pour les populations venant de Paris-petite couronne, compte tenu de leur proximité aux grands bassins d'emploi centraux et de leur accessibilité.
- Le bassin de Poissy - Confluence offre un éventail de logement plus large et apporte plus facilement une réponse aux besoins locaux. Il est porté par une dynamique résidentielle mixte : accueil de nouvelles populations et satisfaction des besoins du territoire.
- L'ex-ville nouvelle de Saint Quentin en Yvelines est une agglomération familiale portée par des dynamiques internes, dont le modèle résidentiel est à réinventer pour conforter son attractivité économique.
- Les territoires les plus éloignés et encore mal reliés aux zones centrales de l'Ile-de-France, au premier rang desquels le Mantois et le bassin des Mureaux peinent, en dépit d'une politique de rééquilibrage du logement parfois très volontariste, à regagner en attractivité, faute d'un marché immobilier florissant et d'un cadre urbain (parc existant, espace public, transport, emplois) attractif pour les populations extérieures au territoire.
- Le territoire rural, enfin, au marché attractif et dynamique, est fortement porté par la demande en maisons individuelles accessibles, mais peine à trouver des réponses opérationnelles au besoin en logements sociaux de proximité.

Ces disparités doivent nécessairement être prises en compte dans le cadre d'une nouvelle action départementale en faveur du logement, afin d'intervenir notamment lorsque la volonté locale pour construire du logement et de rééquilibrer l'offre résidentielle se heurte à une difficulté de marché immobilier ou de cadre urbain.

## II. Orientations

La nouvelle politique départementale en faveur du logement s'inscrit dans une politique d'aménagement du territoire qui se doit de servir :

- le développement économique, moteur de la richesse, essentiel à la bonne marche du territoire,
- la mobilité des salariés et des résidents,
- la production de nouveaux logements de qualité et correspondant aux besoins des parcours résidentiels des Yvelinois.

La nouvelle politique qui est proposée repose ainsi sur 3 grands cadres d'orientations qui placent le Département en partenaire incontournable des collectivités pour leur projet de développement résidentiel:

- 1. Le Département, partenaire des projets de développement résidentiel ambitieux et appui à la production de logements diversifiés et de qualité.** Ce soutien se concrétise par l'offre d'une ingénierie de projet et de garanties financières pour leur lancement opérationnel ;
- 2. Le Département, pivot d'une politique d'aménagement équilibrée pour tous les territoires :** appui prioritaire au développement résidentiel des pôles urbains, notamment en OIN, aux grands projets de rénovation urbaine et à l'aménagement des zones rurales,
- 3. Le Département, facilitateur par l'apport d'outils adaptés, et par un partenariat avec les collectivités privilégiant la négociation sur le règlementaire.**

## **1. Le Département, partenaire des projets de développement résidentiel ambitieux et appui à la production de logements diversifiés et de qualité**

Le Département agit concrètement pour la construction neuve, en priorité sur les segments manquants de l'offre, tout en défendant leur qualité.

**Pour ce faire, le Département garantit la mise en œuvre opérationnelle à horizon 2020 des projets urbains ambitieux et de qualité portés par les collectivités.** La nouvelle action départementale vise à soutenir, quand cela est nécessaire, la production conséquente de logements neufs pour tous les publics. Cette action s'adresse exclusivement aux collectivités qui manifestent un engagement fort à développer un programme résidentiel de qualité et opérationnel à 5 ans dans un partenariat étroit avec le Département. Il s'agit, après sélection des collectivités dans le cadre d'un appel à projets, de soutenir financièrement leurs projets et de les sécuriser durant toutes les étapes. Une nouvelle ingénierie spécialisée en programmation, montage d'opérations d'aménagement et logement constitue l'instrument de cette intervention, au bénéfice des collectivités et de leurs projets.

Par cette politique, il s'agit de soutenir la réalisation de grands projets d'aménagement urbain concourant à l'objectif de réalisation d'un minimum de 8 000 nouveaux logements par an tous types confondus, à l'échelle des Yvelines.

**Dans le même temps, le Département mobilise les collectivités et s'implique directement dans la promotion d'opérations en accession sociale à la propriété en direction des salariés, en partenariat avec les entreprises, les collectivités et les opérateurs immobiliers.** Il engage des financements exceptionnels, un partenariat avec les opérateurs spécialisés, les entreprises du territoire désireuses d'engager directement des initiatives, et les collectivités-relais de cette politique, pour donner enfin toute sa place à ce chaînon manquant du logement dans les Yvelines. L'objectif est de réaliser 500 logements en accession sociale à la propriété par an grâce à cette intervention.

**Le Département poursuit son action pour la construction de logements adaptés aux publics fragiles ou en difficulté pour trouver un logement adapté à sa situation (jeunes, seniors autonomes, personnes handicapées ou en grande précarité).** La construction de logements adaptés (prix, conception, services...) doit être renforcée sur les territoires du département les plus à même d'y répondre, par leur localisation, leur offre de services et d'équipements. Au travers de la relance de l'offre de logements, sa diversification, appréhendée à une échelle fine, demeure une priorité du Département. Elle est en effet un levier d'équilibre territorial et une réponse aux besoins des habitants dans leur ensemble. L'objectif de 2 500 nouvelles places financées à horizon 2020 est reconduit.

**Le Département concentre son action en faveur de la performance énergétique de l'habitat ancien.** La politique d'amélioration de l'habitat du Département va focaliser dorénavant tous ses efforts sur les enjeux de transition énergétique. Ainsi, une nouvelle ingénierie de conseil et d'accompagnement performante, dans un cadre de financement Agence nationale de l'habitat (Anah)-Etat-Département est proposée sur la période 2015-2017, conformément au programme d'intérêt général départemental approuvé par le Département en février 2015. L'objectif est d'améliorer la performance énergétique de 1 500 logements anciens en 3 ans.

**En parallèle, il est proposé d'arrêter au 31 décembre 2015, l'aide classique du Département à l'amélioration de l'habitat,** qui n'est plus complémentaire de l'Anah depuis plusieurs années, et qui ne concerne que quelques dizaines de dossiers par an.

**Enfin, le Département promeut et relaye auprès des opérateurs une démarche qualité de la production immobilière, pour différencier le territoire et conforter son attractivité.** Il propose de réunir tous les acteurs du développement immobilier du Département pour initier des actions visant à inscrire la production résidentielle des Yvelines dans une démarche partagée de qualité.

## **2. Le Département, pivot d'une politique d'aménagement équilibrée pour tous les territoires**

Le Département concentre son action en faveur du développement résidentiel sur le potentiel urbain du département et les grands projets structurants.

**Une nouvelle impulsion est donnée à l'action foncière d'anticipation, au bénéfice des secteurs de développement les plus stratégiques du département.** L'investissement départemental en matière d'action foncière (102,6 M€) en partenariat avec l'EPFY a porté ses fruits depuis 2006, notamment pour déployer les grands projets urbains de Seine-Aval. Cet investissement est complété de 50 M€ pour redéployer l'action sur tout le territoire yvelinois, financer l'acquisition et le coût de portage de nouveaux fonciers stratégiques. Sont particulièrement visées de grandes entités foncières bien localisées, aux abords des transports collectifs et au cœur de la zone urbaine.

Le Département soutient prioritairement les collectivités qui développent des projets résidentiels favorisant la production de tous les segments du marché du logement sur des emprises foncières bien localisées, et où le logement « familial » est largement promu, en accession comme en locatif, en libre comme en intermédiaire et social. Pour ce faire, le Département prône la construction de logements dans les secteurs à forte perspective, **en anticipant l'arrivée de nouvelles infrastructures de transport**, au premier rang desquels le prolongement du RER EOLE, mais également en renouvellement urbain, au sein du tissu urbain existant.

**Le Département apporte son soutien aux grands projets de rénovation urbaine du Département.** Il réitère son engagement aux côtés des collectivités qui portent des grands projets de restructuration et font levier sur les transformations urbaines et sociales du territoire, à l'échelle de l'agglomération. Il proposera prochainement une déclinaison spécifique de la politique départementale du logement sur ce sujet.

**Le Département accompagne les collectivités rurales dans leur souhait de réaliser de logements locatifs sociaux en cœur de bourgs** et propose en lien avec IngénierY' une prestation d'opérateurs sociaux dédiés à ce sujet, et un soutien financier sur-mesure pour faire levier sur la faisabilité.

**Le Département propose enfin d'expérimenter une ingénierie clé-en-main pour favoriser la régénération des quartiers pavillonnaires et répondre à la demande locale de maisons individuelles.** La régénération des quartiers d'habitat pavillonnaire, mesurée et encadrée par un projet d'ensemble défini par la puissance publique locale, constitue une nouvelle filière de production de logement, complémentaire des modes actuels de production de la ville. C'est une solution très efficace pour répondre à la demande exprimée pour ce type de produit-logement en secteurs périurbains ou ruraux. Le Conseil départemental propose un appel à manifestation d'intérêt auprès des communes qui souhaitent disposer d'une ingénierie gratuite pour permettre la construction de logements qui s'insèrent dans leur tissu urbain et répondre ainsi aux aspirations individuelles des habitants.

## **3. Le Département, facilitateur par l'offre d'outils adaptés aux situations, et par un partenariat avec les collectivités privilégiant la négociation sur le règlementaire**

Avec le lancement de cette nouvelle politique, le Département renouvelle le partenariat avec les collectivités, mais en privilégiant une approche collaborative, et à l'échelle intercommunale quand le droit du sol a été transféré. A cet effet, il renove sa panoplie d'outils en substituant l'ancienne logique de dispositifs de subventions par le lancement d'appel à projets, à manifestation d'intérêt, et d'ingénierie clé-en-main pour favoriser la co-construction des projets qui structureront les Yvelines de demain.

En outre, l'intervention du Département met dorénavant l'accent sur les territoires stratégiques aux marchés peu dynamiques pour garantir la sortie des projets. Enfin, autre jalon de la nouvelle politique, l'appui

départemental est déterminé, non plus à partir d'une mécanique de calcul parfois arbitraire, mais au cas par cas, après analyse des besoins identifiés et en fonction de la qualité de la réponse apportée

**Enfin une intervention spécifique et coordonnée avec l'agence IngénierY' est proposé pour soutenir les territoires ruraux dans la réalisation de logements sociaux au sein des bourgs, et la régénération de l'offre pavillonnaire.**

### **III Actions et outils du Département des Yvelines**

#### **1. 50 M€ d'enveloppe supplémentaire exceptionnelle sur le programme départemental AFDEY géré par l'Etablissement public foncier des Yvelines (EPFY) pour mener une action d'anticipation foncière en vue d'y créer des programmes résidentiels diversifiés dans les secteurs urbains stratégiques du département.**

Le Département des Yvelines confirme son souhait d'œuvrer au renforcement des pôles urbains existants, ayant vocation à accueillir la majeure partie du développement, notamment dans les territoires d'Opération d'intérêt national (OIN). La réalisation de cet objectif suppose une action foncière ambitieuse.

En ce sens, Le Département a apporté depuis 2006 une contribution globale de 102,6 M€ à l'EPFY pour lui permettre, d'une part, d'accompagner les projets des collectivités territoriales qui contribuent à la mise en œuvre de cet objectif de développement équilibré, et d'autre part, à assier une action d'anticipation foncière pour le compte du Département, sur des secteurs particulièrement stratégiques du point de vue de leur localisation et de leur potentiel de valorisation à moyen et long terme.

Ainsi, un programme d'action foncière pour un développement équilibré des Yvelines (AFDEY) mis en œuvre par l'EPFY, pour le compte du Département, a été approuvé en 2008 et a permis de créer les conditions de préparer les grandes opérations d'aménagement structurantes de l'OIN Seine-Aval. Cette stratégie a concouru à l'atteinte de l'objectif de développement équilibré des Yvelines par la maîtrise des coûts fonciers, rendue possible par la négociation des prix d'acquisition et un portage de moyen-long terme.

Le solde de l'autorisation de programme AFDEY fait apparaître, en dépit du revolving sur le produit des cessions, un solde de 6,8 M€ au 31 décembre 2014, qui ne permet pas en 2015 de poursuivre de façon satisfaisante l'action d'anticipation foncière initiée depuis 7 ans.

Il est donc proposé que ce programme AFDEY soit doté d'une autorisation de programme de 50 M€ supplémentaires en 2015, pour permettre la maîtrise par anticipation du foncier des sites stratégiques qui sont dans l'attente de définition de projets d'aménagement. Pour chaque projet, le Département prend l'initiative d'une décision d'acquisition, ou bien est saisi de façon argumentée par l'EPFY, et donne son accord sur l'éligibilité des sites proposés au programme exceptionnel. Le produit net des cessions de biens est réaffecté au financement de nouvelles acquisitions au titre de ce programme. L'EPFY remet au Département un rapport annuel d'exécution budgétaire de la gestion des avances rendant compte des acquisitions et cessions réalisées au titre de ce programme.

En cas de dissolution ou de fusion de l'EPFY, les parties pourront, à leur demande, résilier la convention. Dans ce cas, les fonds non utilisés et les biens non cédés reviendront au Département. Cette enveloppe exceptionnelle sera mobilisée en plusieurs fois : une avance de 40% à la signature de l'avenant, soit 20 M€, et le solde (30M€) sur appel de fonds progressifs de l'EPFY, dès lors que l'établissement aura justifié l'utilisation de 80% de l'acompte (soit 16 M€).

**Il vous est à ce titre proposé d'autoriser le Président du Conseil départemental à signer l'avenant n°2 à la convention AFDEY entre le Département et l'EPFY.**

## **2. Création du Programme de Relance et d'Intervention pour l'Offre Résidentielle des Yvelines (Prior'Yvelines) et lancement de l'appel à projets.**

Le programme Prior'Yvelines (Programme de Relance et d'Intervention pour l'Offre Résidentielle) est une politique départementale exceptionnelle d'appui opérationnel aux collectivités qui projettent sur leur territoire, sur un horizon de 5 ans, la réalisation d'un développement résidentiel ambitieux, diversifié et qualitatif.

Le programme Prior'Yvelines apporte aux collectivités une ingénierie spécialisée en montage de projet d'aménagement et de logement, et un financement départemental exceptionnel pour la sortie des opérations.

Dans le cadre de Prior'Yvelines, le Département apporte également son soutien aux projets de rénovation urbaine et aux politiques de construction d'opération en accession sociale à la propriété développées par les collectivités dans le cadre de leur projet de développement résidentiel.

Pour sélectionner les collectivités éligibles au programme Prior'Yvelines, il est proposé de lancer un appel à projets. Il s'adresse aux communes urbaines et aux EPCI urbains dotés de la compétence du droit des sols, et ayant fait preuve d'un dynamisme de construction significatif ces dernières années. Il est également ouvert aux communes inscrites en politique de la Ville, ainsi qu'à celles qui accueillent une gare des nouvelles grandes infrastructures de transports à venir.

L'appel à projets aura lieu du 1<sup>er</sup> juillet 2015 au 30 juin 2016.

Pour participer à l'appel à projets, chaque collectivité déclare au préalable sa candidature auprès du Département par courrier, assorti d'une délibération de son exécutif actant de son volontarisme. Elle remplit ensuite un dossier de réponse adressé par le Département dans un délai de 4 mois.

Les candidats présentent dans ce dossier leur projet de développement résidentiel à horizon 5 ans ainsi que les principales opérations concourant à sa mise en œuvre (PC accordés). Les projets présentés doivent faire preuve, d'une part, d'une dynamique globale de relance de la construction, et d'autre part d'une qualité de programmation, notamment en matière de localisation, d'insertion urbaine, de réponse aux besoins locaux et aux dynamiques résidentielles locales, et enfin d'une qualité de conception des logements et ensembles immobiliers compatible avec les objectifs du Département. Les communes concernées par la nouvelle géographie de la politique de la ville peuvent joindre à leur dossier, un volet « rénovation urbaine ».

Un comité de sélection analysera et sélectionnera les dossiers qui intégreront le programme Prior'Yvelines. Il sera composé du Président du Conseil départemental, de la Vice-Présidente déléguée à la politique de la ville, de la conseillère départementale déléguée au logement, de la direction du développement et, le cas échéant, d'acteurs départementaux du développement territorial.

**Il vous est proposé d'approuver la création du programme Prior'Yvelines et de lancer son appel à projets.**

## **3. Signature d'un protocole d'accord avec trois bailleurs qui s'engagent avec le département à accompagner les communes rurales dans la construction de logements locatifs sociaux et aide RuralogY.**

Pour faire face à la difficulté régulièrement relayée par les élus locaux du département, de réaliser des programmes de logements sociaux de petite taille, bien insérés dans les cœurs de ville ou de village, l'intervention du Conseil départemental a vocation à mobiliser les bailleurs sociaux dans une démarche spécifique au territoire rural. Pour ce faire, il est proposé la signature d'un protocole avec trois bailleurs sociaux, sélectionnés suite à un appel à opérateurs. Il s'agit d'Immobilier 3F, de Logement Français et de l'association Freha. Les bailleurs et Logement Français et Immobilier 3F sont positionnés respectivement sur les périmètres nord et sud du secteur rural, mais sans exclusivité. Freha offre sur l'ensemble du territoire

rural une maîtrise d'ouvrage pour le logement d'insertion. L'animation de ce partenariat est confiée à l'agence technique départementale d'aide aux communes rurales « IngénierY' ».

Le protocole est conclu pour trois ans sur la période 2015-2017, afin de permettre réalisation d'un objectif de 220 logements locatifs sociaux familiaux, dont 20 d'insertion. Une priorité de programmation est affirmée dans les pôles d'appui et les communes concernées par l'article 55 de la loi SRU.

Les engagements des opérateurs dans ce protocole portent sur :

- les moyens mobilisés afin de mettre en œuvre les objectifs du Département,
- l'étude de toutes les demandes et les projets portés par les communes,
- l'argumentation du besoin d'un soutien financier selon la complexité de l'opération,
- les réponses en matière d'insertion urbaine, architecturale, paysagère, de qualité des logements et des parties communes,
- la mobilisation d'Action logement selon les besoins locaux,
- la qualité de gestion satisfaisante.

Le Département propose d'accompagner financièrement la réalisation de ces programmes avec RuralogY'. L'enveloppe financière du Département est de 2,2 M€, au bénéfice des opérateurs signataires du protocole, et sera mobilisé au cas par cas, en tant que de besoin sur les opérations les plus complexes. Le niveau de l'aide est déterminé à partir d'une analyse de bilan d'opération.

**Le règlement de l'aide financière du Département RuralogY' est donc soumis à votre approbation.**

#### **4. Lancement d'Intens'Yvelines, appel à manifestation d'intérêt auprès des communes rurales et périurbaines souhaitant obtenir une ingénierie pour développer une nouvelle offre de maisons individuelles par la régénération de leur quartier pavillonnaire.**

Les territoires concernés par l'appel à manifestation d'intérêt Intens'Yvelines couvrent une partie non négligeable du territoire départemental : frange périurbaine et pôles d'appui. 60 communes ont déjà été identifiées comme territoire à potentiel de régénération pavillonnaire.

L'ingénierie gratuite clé-en-main est proposée en deux temps, sur la base d'un intérêt préalable manifesté par la collectivité

1. Réalisation d'une étude pré-opérationnelle pour préciser le potentiel de régénération, l'appétence des habitants dans ce processus, les évolutions du règlement d'urbanisme à conduire et la feuille de route (objectifs et moyens).
2. Animation de 12 à 18 mois par une équipe d'architectes-urbanistes pour accompagner les propriétaires et la collectivité dans la mise en œuvre des projets préalablement identifiés.

Cette ingénierie pourrait être mise en œuvre dès l'automne 2015, pour une durée de 3 ans, par un prestataire spécialisé, sous pilotage du Département, si des collectivités manifestent leur intérêt.

**Il est proposé d'approuver le principe de cet appel à manifestation d'intérêt.**

#### **5. La poursuite de la démarche Yvelines/Résidences pour développer l'offre de logements des publics spécifiques.**

Initiée par délibération en date du 27 septembre 2013, cette démarche a reçu un écho favorable de la part des Etablissements publics de coopération intercommunale (EPCI) et par les porteurs de projets de résidences (bailleurs sociaux et gestionnaires). Ainsi, deux à trois contrats avec des EPCI pourraient être signés d'ici la fin de l'année, pour une programmation de plus de 1 500 places en résidences dédiées aux jeunes, aux personnes en précarité sociale, à celles concernées par un handicap psychique ou mental et aux seniors autonomes, sur un objectif du Département de 2 500 places nouvelles d'ici 2020.

Plus de 400 places ont fait l'objet d'un accord de financement préalable au contrat, correspondant à des projets répondant aux critères de bonne localisation au regard de la proximité des services, commerces et transports, de qualité du programme immobilier (logements et locaux communs) et enfin aux moyens proposés dans le projet social pour accompagner ces publics connaissant des difficultés particulières.

La programmation se traduit notamment sous forme de programmes de logements intergénérationnels pour lesquels l'aide du Département vise à permettre des montages innovants (locaux communs à dispositions des locataires et animation) et des projets de vie favorisant la lutte contre l'isolement. Des projets de résidences-accueil (programme de logements pérennes dédiés aux personnes souffrant d'un handicap mental ou psychique) portés par des gestionnaires spécialisés. Enfin, s'agissant de l'offre pour les étudiants, elle trouve place dans un cadre cohérent à l'échelle du Département, privilégiant les structures de petite taille, localisées au plus près de l'offre de transports en commun (RER) ou des établissements d'enseignement supérieur.

#### **6. Poursuite du programme Habiter Mieux de lutte contre la précarité énergétique.**

Conformément à la délibération prise en février 2015, le département poursuit jusqu'à fin 2017, sa politique de mise en œuvre du Programme Habiter Mieux, mettant en œuvre une ingénierie auprès des propriétaires modestes du territoire, et leur proposant un pack financier exceptionnel pour financer les travaux de rénovation énergétique de leur habitat.

Ainsi, je vous propose d'approuver la délibération suivante,