



PRIOR'YVELINES

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

Chanteloup-les-Vignes - La Noé

Avenant n°2 – 20/12/2024

à la

CONVENTION PARTICULIÈRE 2019-2023

RÉNOVATION URBAINE - DÉVELOPPEMENT
RÉSIDENTIEL

Entre les soussignés :

Le Conseil départemental des Yvelines, sis 2 place André Mignot – 78012 VERSAILLES cedex, représentée par sa Conseillère départementale, Madame Gwendoline DESFORGES, dûment habilitée à cet effet par arrêté de Monsieur le Président du Conseil départemental n° 2024-47 du 27 février 2024 et par délibération du Conseil départemental du 20 décembre 2024,

La Commune de Chanteloup-les-Vignes, sise 37 rue du Général Leclerc – 78570 Chanteloup-les-Vignes, représentée par son Maire, Madame Catherine ARENOU, habilitée à cet effet par délibération du Conseil municipal du 1^{er} juin 2022, ci-après dénommée « la Commune » ou « Chanteloup-les-Vignes »,

La Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise, sise Immeuble Autoneum, rue des Chevries – 78410 Aubergenville, représentée par sa Présidente, Madame Cécile ZAMMIT-POPESCU, ou son représentant, habilité(e) à cet effet par une délibération du Conseil communautaire du 13 février 2025,

L'Entreprise Sociale pour l'Habitat Les Résidences Yvelines Essonne, sise 145/147 Rue Yves Le Coz - RP 1124 78011 Versailles Cedex, représenté par le Président du Directoire, Monsieur Arnaud LEGROS,

L'Entreprise Paris Sud Aménagement, sise 85 Raymond Aron – 91300 Massy, représentée par son Directeur Willem PAUWELS.

Préambule :

En juin 2015, le Département des Yvelines a voté une nouvelle politique du logement et de rénovation urbaine dont Prior'Yvelines constitue l'un des outils-phares.

Prior'Yvelines - Programme de Relance et d'Intervention pour l'Offre Résidentielle des Yvelines - propose un appui opérationnel et financier aux collectivités qui ont pour objectif de [conduire un projet de développement résidentiel ou de rénovation urbaine ambitieux](#).

[En 2019](#), après plusieurs années de travail partenarial pour définir le projet, Le Département, la Commune de Chanteloup-les-Vignes, la Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise et l'Entreprise Sociale pour l'Habitat Les Résidences Yvelines Essonne, ont adopté une convention actant le soutien financier du Département au projet de rénovation urbaine du quartier de la Noé ; travail partenarial renouvelé lors de l'avenant n°1 de 2022, auquel s'est adjoint le concours de la SEM Paris Sud Aménagement.

Toutefois, depuis 2023, le Conseil départemental des Yvelines traverse une crise budgétaire sans précédent. La crise immobilière nationale a conduit à une chute vertigineuse de droits de mutation à titre onéreux (-140 M€ en 2023). Avec une dotation globale de fonctionnement quasi inexistante depuis 2014, le non-remboursement par l'Etat des dépenses d'aides sociales réalisées pour son compte et l'absence de levier fiscal depuis la réforme de 2021, le Département n'a eu d'autres choix que de réduire drastiquement ses dépenses pour assurer l'équilibre de ses comptes.

Dans ce contexte, le versement de toutes les subventions attribuées par le Conseil départemental des Yvelines à l'ensemble des bénéficiaires du programme constituerait une charge insoutenable pour le Département. Ce dernier ne peut raisonnablement plus octroyer lesdites subventions en raison des nouvelles circonstances financières et budgétaires qui se sont présentées à lui.

Le Département a donc dû se recentrer sur ses compétences essentielles et renoncer à certains investissements, dont ceux consentis au titre du programme Prior'Yvelines, volet rénovation urbaine.

A ce titre, il a été décidé de maintenir l'accompagnement financier pour :

- L'ensemble des engagements concernant la transformation de l'habitat,
- La construction d'équipements scolaires lorsque ceux-ci demeuraient conformes aux engagements pris lors du conventionnement,
- Les opérations avec un fort degré d'imbrication opérationnelle ou qui étaient d'ores et déjà engagées d'un point de vue opérationnel.

En conséquence, les autres opérations d'équipements publics et les opérations d'espaces publics ne seront plus accompagnées. Ces éléments expliquent en grande partie l'objet du présent avenant qui vise à mettre à jour :

- La maquette financière du projet au titre du programme Prior'Yvelines et le retrait du soutien départemental à certaines opérations, à savoir :
 - o Aménagement des espaces publics de la Noé – sous maîtrise d'ouvrage de Paris Sud Aménagement
- Les éléments programmatiques liés à l'évolution du projet de rénovation urbaine,
- D'intégrer la modification récente du règlement du programme (délibération n°2024-CD-5-7974 du 21 juin 2024), modifiant les modalités de versements des subventions,
- Et enfin d'acter la prorogation d'une année supplémentaire de la durée initiale de la convention Prior'Yvelines.

Pour rappel, à travers le volet Développement résidentiel de ce programme, le Département souhaite agir concrètement en faveur de la construction neuve et soutenir en priorité les projets participant à un développement résidentiel diversifié, 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.

A travers son volet Rénovation urbaine, le Département s'engage aux côtés des collectivités développant des projets de rénovation urbaine inscrits dans les quartiers dits « prioritaires », que ces derniers soient ou non retenus par l'ANRU. Au terme d'une sélection issue d'un appel à projets, le Département 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.

Prior'Yvelines a été pensé pour contribuer à un renouveau des modalités de travail partenarial que le Département souhaite insuffler auprès des collectivités territoriales yvelinoises. C'est pourquoi ce programme repose sur une approche collaborative, conçue pour s'adapter à chaque contexte, dans un cadre négocié plutôt que règlementé.

La durée initiale d'une convention Prior'Yvelines est de cinq années civiles que le Département a décidé, par le présent avenant, de proroger d'une année supplémentaire. Il est ici rappelé que ledit délai court à partir de la date de signature de la convention par l'intégralité des partenaires. La convention de Chanteloup-les-Vignes – La Noé a ainsi été adoptée en Assemblée Départementale du 23 mars 2019 signée par tous le 28 mai 2019 et sera donc clôturée le 28 mai 2025, conformément au présent avenant.

Ce programme repose sur le principe **d'un appel à projets**, lancé entre 2015 et 2018 auprès des collectivités éligibles. Il est constitué de trois phases : une première phase de candidature, une deuxième phase d'analyse pré-opérationnelle pour le volet Développement résidentiel et de négociation pour le volet Rénovation urbaine, et une troisième phase de signature et d'animation de la convention.

Enfin, dans l'optique de maximiser l'intervention sur les territoires à forts enjeux, l'appui financier du Département dans le cadre de ce programme est déterminé au cas par cas, en fonction de l'ambition et de la qualité de la réponse, et ce afin d'apporter l'effet levier nécessaire à la concrétisation des projets.

La Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise (CU GPS&O) a été créée le 1^{er} janvier 2016 par arrêté préfectoral portant fusion de 6 Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI)¹. Le territoire de la CU GPS&O couvre 73 communes pour un volume de 405 000 habitants ce qui en fait l'intercommunalité la plus peuplée de France.

La Communauté urbaine a délibéré sur son intention de candidater au programme Prior'Yvelines le 23 juin 2016 et remis son dossier de candidature au Conseil départemental des Yvelines le 23 février 2017. La candidature de GPS&O a été présentée au Comité de pilotage Prior'Yvelines, le 4 juillet 2017, lequel a rendu un avis favorable sur la stratégie de développement urbain et la liste de projets présentés (dont celui concernant le quartier prioritaire de Chanteloup-les-Vignes – La Noé). Une convention-cadre a été signée le 1^{er} février 2018 entre le Département et GPS&O, précisant les objectifs partagés et les engagements de l'EPCI et du Conseil départemental dans le cadre du programme Prior'Yvelines, définissant les sites de projets sélectionnés ainsi que le cadre de travail partenarial à mettre en place autour de ces derniers. Parmi les 11 sites de projets identifiés figure le projet de rénovation urbaine La Noé à Chanteloup-les-Vignes, projet reconnu d'intérêt régional au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

En parallèle, la Commune de Chanteloup-les-Vignes a délibéré sur son intention de candidater au volet Développement résidentiel de l'appel à projets, le 22 juin 2016, et a adressé son dossier au Département des Yvelines 29 juin 2016. Le comité de pilotage Prior'Yvelines a rendu un avis favorable à cette candidature le 23 mars 2017 et le concours financier du Département a été validé le 18 janvier 2019. La Convention Prior'Yvelines de la commune de Chanteloup-les-Vignes a été signée le 28 mai 2019, et porte sur un montant global maximum de subventions s'élevant à 9 813 580 €.

Suite à la signature du traité de concession entre la CU GPS&O et Paris Sud Aménagement désignant ce dernier comme concessionnaire, **le présent avenant vient modifier les bénéficiaires et les montants des différentes subventions attribuées dans la convention initiale, sans modifier le montant global du soutien du Département.**

Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :

¹ Communauté d'agglomération de Mantes-en-Yvelines, Communauté d'agglomération Deux Rives de Seine, Communauté d'agglomération Poissy/Achères/Conflans-Ste-Honorine, Communauté d'agglomération Seine et Vexin, Communauté de communes des Coteaux du Vexin et Communauté de communes Seine-Mauldre

I. Objet de l'avenant

L'avenant a pour objet :

De modifier les articles I, II, III, IV et V de la convention particulière 2019 – 2023 Rénovation urbaine conclue dans le cadre du Programme de Relance et d'Intervention pour l'Offre Résidentielle des Yvelines dit « PRIOR Yvelines » - Chanteloup-les-Vignes / La Noé, adoptée en Assemblée départementale le 29 mars 2019, et de son avenant adopté le 22 avril 2022 ;

- D'ajouter en annexe l'opération figurant, jusqu'à présent, dans l'article IV de la convention « Prior' Yvelines » pour le quartier de La Noé à Chanteloup-les-Vignes, adoptée en Assemblée départementale le 29 mars 2019 et de son avenant adopté en Assemblée départementale le 22 avril 2022, et dont le soutien financier a été abrogé et acté par le présent avenant.

D'ajouter les articles VI, VII et VIII à la convention précitée concernant les nouvelles modalités de décaissement des subventions ainsi que de préciser les éléments relatifs à la durée de la convention ;

De supprimer l'annexe 1 relative au calendrier de versement qui est soumis à de nombreux aléas opérationnels ne pouvant être anticipés au stade du conventionnement ou de l'avenant entre les partenaires ;

- De préciser les conditions de retrait des subventions en cas de faute du bénéficiaire, en cas de non-respect de la programmation (III. 6 du règlement) ou en cas d'engagement de certaines opérations, après le terme de ladite convention (III. 5 du règlement) ;
- De proroger d'une année supplémentaire les conventions d'une durée initiale de cinq années civiles ;

II. Nouvelles dispositions de la convention particulière Prior' Yvelines

Table des matières

Article I.	Objet de la convention	7
Article II.	Orientations urbaines et résidentielles	8
Article III.	Synthèse des engagements et moyens mobilisés par le Conseil départemental des Yvelines	12
	‣ Soutien de l'action départementale au projet de NPNRU	14
	‣ Synthèse de l'intervention départementale au titre du programme Prior'Yvelines	15
	‣ Justification du besoin d'intervention financière du Conseil départemental des Yvelines	16
	‣ Autres moyens mobilisés par le Conseil départemental des Yvelines	16
Article IV.	Opérations bénéficiant du Programme Prior'Yvelines	16
	Opération 1 - Construction de la Cité éducative Simone Veil	16
	‣ Contexte d'intervention et présentation de l'opération	16
	‣ Montage opérationnel	18
	‣ Plan de financement	19
	‣ Calendrier prévisionnel	19
	Opération 2 – Restructuration du Centre de loisirs Jacques-Prévert	20
	‣ Contexte d'intervention et présentation de l'opération	20
	‣ Montage opérationnel	20
	‣ Plan de financement	20
	‣ Calendrier prévisionnel	20
	Opération 3 - Résidentialisation de l'Ellipse	22
	‣ Contexte d'intervention et présentation de l'opération	22
	‣ Montage opérationnel	23
	‣ Plan de financement	23
	‣ Calendrier prévisionnel de réalisation	23
	Opération 4 : construction de logements diversifiés	24
	‣ Contexte d'intervention et présentation de l'opération	24
	‣ Montage opérationnel	25
	‣ Plan de financement	25
	‣ Calendrier prévisionnel	26
Article V.	Engagements des signataires	27
	1. Engagements communs à tous les maîtres d'ouvrage	27
	2. Engagements du Conseil départemental	27
Article VI.	Les nouvelles modalités de décaissement	28
Article VII.	Durée de la convention	29
Article VIII.	Entrée en vigueur	29

Annexe 1 –Aménagement des espaces publics de la Noé (Paris Sud Aménagement) Opération non accompagnée par le Département (subvention abrogée par le présent avenant).....	31
▶ Contexte d'intervention et présentation de l'opération.....	31
▶ Montage opérationnel.....	31
▶ Plan de financement de l'aménagement des espaces publics de la Noé.....	32
▶ Calendrier prévisionnel.....	32

Article I. Objet de la convention

Les termes de cet article sont modifiés par le présent avenant comme suit :

Cette convention particulière, portant à la fois sur les volets Développement résidentiel et Rénovation Urbaine de Prior'Yvelines, a pour objet de :

- Définir les conditions et les modalités d'accompagnement technique et financier, du Conseil départemental des Yvelines au projet de rénovation urbaine du quartier de la Noé à Chanteloup-les-Vignes ;
- Déterminer la subvention prévisionnelle accordée pour ces opérations ;
- Préciser les engagements des signataires ;
- Définir le cadre partenarial de suivi des opérations et de pilotage de la convention.

~~La convention est établie pour 5 années civiles à compter de sa signature.~~ Les modalités d'avenant, d'évaluation de la convention et de versement sont précisées dans le règlement en vigueur. »

En conséquence, il est désormais rédigé comme suit :

Cette convention particulière, portant à la fois sur les volets Développement résidentiel et Rénovation Urbaine de Prior'Yvelines, a pour objet de :

- Définir les conditions et les modalités d'accompagnement technique et financier, du Conseil départemental des Yvelines au projet de rénovation urbaine du quartier de la Noé à Chanteloup-les-Vignes ;
- Déterminer la subvention prévisionnelle accordée pour ces opérations ;
- Préciser les engagements des signataires ;
- Définir le cadre partenarial de suivi des opérations et de pilotage de la convention.

Les modalités d'avenant, d'évaluation de la convention et de versement sont précisées dans le règlement en vigueur.

Article II. Orientations urbaines et résidentielles

Cet article est modifié comme suit : modification de la carte de synthèse des opérations financées par le Département en retirant les opérations d'espaces publics.

En conséquence, il est rédigé comme suit :

Section 01. Le contexte d'intervention

Chanteloup-les-Vignes est une commune périurbaine de 10.000 habitants située au Nord Est du Département.

Malgré un cumul des difficultés - risques géologiques, concentration du logement social, déséquilibre emploi/activités - sa situation en plein cœur de la Boucle de Chanteloup, positionne la commune au centre de l'un des territoires stratégiques de la Seine-Aval dont l'attractivité est appelée à se renforcer à travers des projets de développement économique (écoconstruction et éco-industrie), le renforcement des pôles urbains proches (Carrières-sous-Poissy et Poissy), la poursuite de la restructuration des grands quartiers d'habitat social et l'amélioration de l'accessibilité. C'est dans cette dynamique que la commune inscrit son projet de développement territorial.

La commune de Chanteloup présente une organisation urbaine très segmentée du fait de la brusque urbanisation qu'elle a connu dans les années 1970. Elle s'organise ainsi autour de deux polarités distinctes : le centre-bourg historique et le quartier de La Noé.

Le quartier de La Noé, site emblématique de la politique de la ville, a été créé ex-nihilo dans les années 1970 par Emile Aillaud, également architecte de la Grande Borne à Grigny, ou de Pablo Picasso à Nanterre. Enclavé, le quartier était initialement tourné sur lui-même sans connexion avec son environnement immédiat, le stationnement étant renvoyé à l'extérieur des résidences. En l'absence de circulation est/ouest, les cheminements piétonniers s'organisaient autour de places et d'espaces-forums présentant des dysfonctionnements urbains croissants au fil du temps.

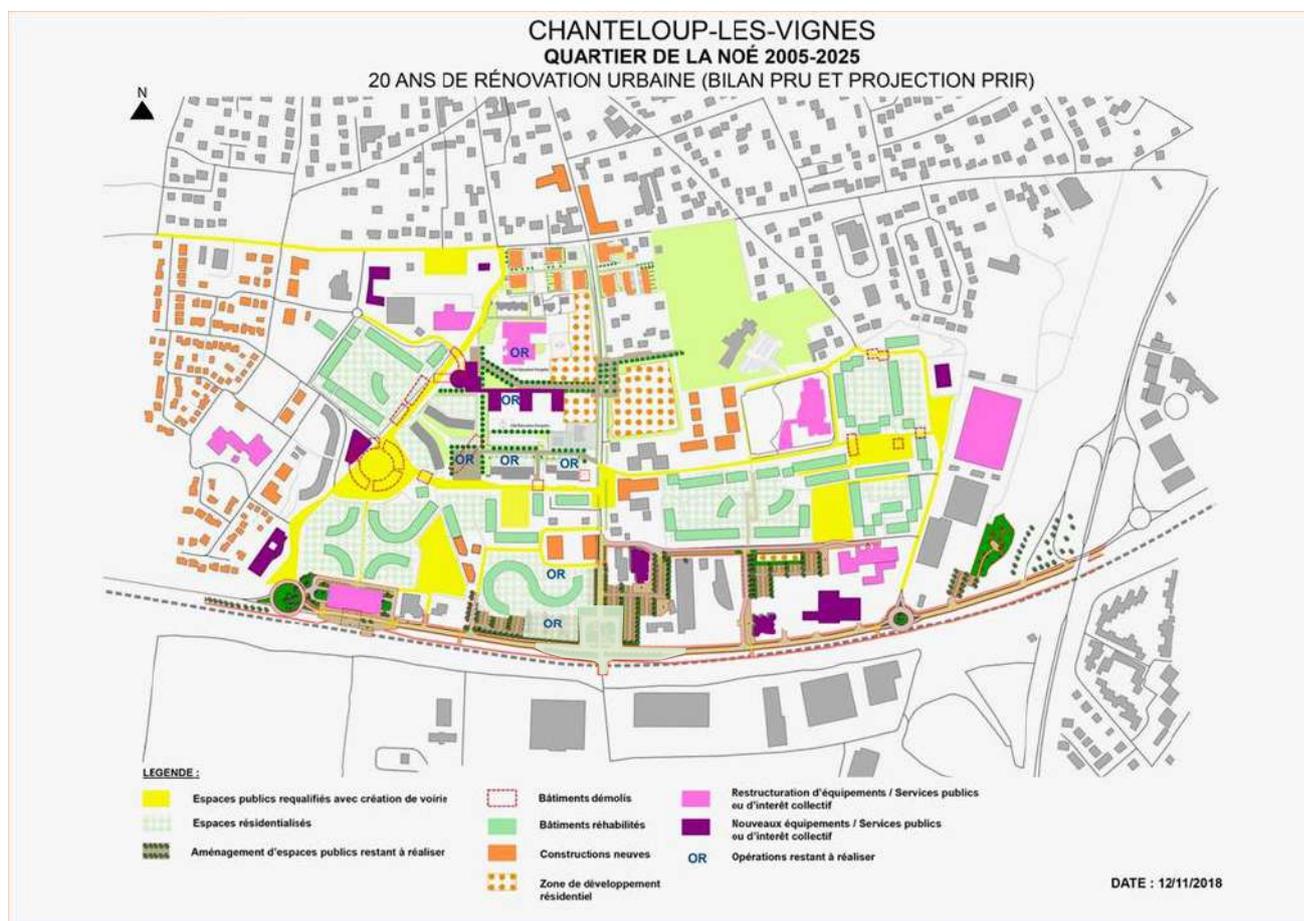
Le quartier de La Noé a bouleversé les équilibres sociodémographiques ainsi que l'image de la commune, l'offre sociale devenant alors majoritaire et le quartier accueillant 60% de la population, par ailleurs multipliée par 5 à l'échelle de la commune.

La précarisation de ses habitants, enclenchée par la désindustrialisation, et les dysfonctionnements urbains liés à la conception du quartier, ont poussé la Commune à mettre en place, depuis 20 ans, une intense politique de requalification urbaine et d'accompagnement social afin de favoriser son intégration au reste de la ville et de lutter contre sa stigmatisation.

Depuis 1998, les interventions urbaines et sociales se sont succédé pour opérer la transformation du quartier, offrir un cadre de vie requalifié aux habitants et rééquilibrer socialement la ville. Ainsi, de 2000 à 2014, le Grand Projet de Ville (GPV) puis la convention ANRU 1, se sont attelés au désenclavement du quartier et à son rattachement au reste de la ville, mais aussi à l'amélioration de l'image du quartier et au renforcement de son attractivité en réalisant des équipements et des espaces publics de qualité (Espace Emploi Entreprise, complexe sportif Laura-Flessel, Maison de la Petite Enfance Pierre de Lune...), et en regroupant des locaux commerciaux en cœur de quartier. Ces interventions ont été complétées par une ambitieuse politique de l'habitat qui s'est traduite par la requalification de l'existant (1 197 logements sociaux réhabilités, 947 logements résidentialisés), et la diversification de l'offre (près de 690 logements réalisés dans le cadre d'une dizaine de programmes immobiliers). Le Département des Yvelines a fortement soutenu cette première phase de rénovation, mobilisant notamment près de 12 M€ au titre du Contrat de Renouvellement Urbain (CRU) et du Contrat Départemental Social de Ville (CDSV).

Le quartier de La Noé a donc bénéficié d'une forte intervention publique, permettant notamment l'éclosion d'un marché immobilier jusque-là inexistant aux franges du quartier, et la réduction de la vacance au sein du parc social.

Si les actions successives sur le quartier ont permis une réduction du poids du logement social - le taux de logement social est passé de 70 % à 46 %-, l'objectif de retour à l'attractivité n'est que partiellement atteint. Les difficultés sociales des ménages restent concentrées sur le secteur Trident/Dorgelès et le quartier continue à connaître des phénomènes d'incivilité.



Section 02. Les principaux axes du projet de rénovation urbaine et de stratégie résidentielle

La stratégie de développement résidentiel de la Commune repose sur trois piliers : la finalisation de la restructuration urbaine du quartier prioritaire de La Noé, la requalification et la transformation du tissu existant de centre-ville, à travers, notamment, des interventions de lutte contre l'habitat indigne, et une densification maîtrisée du tissu pavillonnaire.

Cette stratégie vise également à améliorer l'attractivité du territoire, à travers la poursuite d'une diversification de l'offre de logements et à la proposition d'une architecture qualitative en vue d'opérer un changement d'image. Pour diversifier et rééquilibrer un parc encore marqué par une forte part de logements sociaux et atténuer les contrastes sociaux entre le centre-ville et les quartiers pavillonnaires au nord, et le quartier La Noé au sud, la commune impulse une programmation résidentielle encourageant la mixité sociale et générationnelle, de façon différenciée sur chaque quartier. Au sein du quartier La Noé, elle souhaite ainsi mettre l'accent sur la production de petites typologies pour les petits ménages, et sur le développement de logements en primo-accession ou en locatif intermédiaire, pour réintégrer la classe moyenne salariée et favoriser la sortie du parc social des ménages qui le peuvent.

En 2015, le quartier de La Noé a été retenu comme projet d'intérêt régional du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Le protocole de préfiguration a été signé en mai 2016 entre la CU GPS&O, la Ville, les deux bailleurs présents (Les Résidences Yvelines Essonne et France Habitation) et l'ANRU. Première étape contractuelle du NPNRU, le protocole repose sur une stratégie de développement territorial répondant aux deux problématiques structurelles de la ville que sont la spécialisation de l'habitat et le faible niveau de qualification des habitants d'où un taux de chômage (22,9%) supérieur à la moyenne des quartiers prioritaires yvelinois (17,2%).

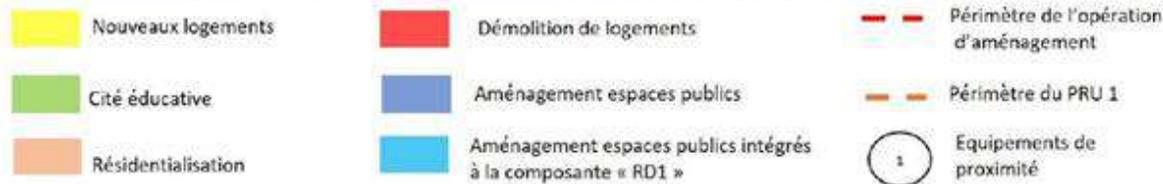
Ainsi, les principaux axes d'intervention du NPNRU sont de :

- Définir un projet pédagogique innovant en lien avec l'ensemble des partenaires (ville, Education nationale, Département...);
- Restructurer et réorganiser le pôle d'équipements dans le but de mettre à disposition des habitants des équipements adaptés, sécurisés et attractifs;
- Créer un mail planté est-ouest dans la continuité de l'ouverture sur le parc Champeau et rejoignant le mail du Coteau qui pourrait être support à la desserte des équipements;
- Requalifier le tissu urbain existant, développer une offre de services (maison médicale), valoriser l'offre commerciale et diversifier l'offre de logements;
- Résoudre les dysfonctionnements urbains sources de troubles à l'ordre public (passerelle Trident).

Le projet de rénovation du quartier de La Noé repose sur trois principaux secteurs opérationnels, dont la faisabilité et le montage ont été confirmés par les études du protocole de préfiguration :

- Le **secteur Dorgelès-Trident** concentre la majorité des interventions du projet avec :
 - La future cité éducative Simone Veil, disposant d'une nouvelle organisation urbaine et fonctionnelle, regroupant le collège René-Cassin, les écoles, le centre de loisirs, et un nouvel équipement mutualisé (notamment entre écoles et collège);
 - La création d'un mail est-ouest paysager et piéton et la requalification des espaces publics : requalification de la rue des Petits Pas (soutenue par le Département dans le cadre du Plan d'amorce à la Rénovation urbaine), l'aménagement d'une place publique et d'un square;
 - La démolition de l'immeuble dit du Trident (20 logements), patrimoine des Résidences Yvelines Essonne, réhabilité en 2012 dans le cadre de l'ANRU 1, mais dont les dysfonctionnements, et notamment les problématiques d'insécurité, ont perduré.
- **L'Avenue de Poissy** prévoit la construction de 241 logements de part et d'autre de la RD22 (avenue de Poissy), la relocalisation de commerces existants et la création d'une maison médicale avec l'appui de l'appel à projets Maisons de Santé du Département;
- **L'Entrée de ville**, face au caractère très routier de la RD1, vise à requalifier ses abords avec la résidentialisation du patrimoine des Résidences et, plus au nord, de France Habitation, et à transformer cet axe en un boulevard urbain apaisé, en réorganisant les flux, en réaménageant le parvis, le stationnement et les accès aux abords de la gare, et en créant un carrefour avec la RD22-avenue de Poissy.

Synthèse des opérations du projet de rénovation urbaine



PROGRAMME PRIOR QUARTIER DE LA NOE	Catégorie ANRU	Maîtrise d'ouvrage
Cité éducative		
 1	Aménagement collège René Cassin	Equipements de proximité CD78
 2	Création d'un équipement mutualisé (inclus le CCAS)	Equipements de proximité Chanteloup-les-Vignes
3	Reconstruction de l'école maternelle et élémentaire	Equipements de proximité Chanteloup-les-Vignes
21	Centre de loisirs Jacques Prévert	Equipements de proximité Chanteloup-les-Vignes
Opération d'aménagement d'ensemble		
Opérations de logements		
 4	Poissy Ouest	Diversification de l'habitat Promoteurs
5	Poissy Est	Diversification de l'habitat Promoteurs
 6	Rue Cours Toujours (reconfiguration pour mise en habitation)	Transformation de logements sociaux Les Résidences
7	Rue des Quertaines	Diversification de l'habitat Action Logement
Démolitions		
8	Démolitions un bâtiment du Trident	Démolition de logements sociaux Les Résidences
Résidentialisations		
9	Le Béguinage	Résidentialisation de logements France Habitation
10	Les Petits Pas et les Pierneuses	Résidentialisation de logements Les Résidences
 11	Ellipse	Résidentialisation de logements Les Résidences
21	Parc de stationnement Trident Nord	Résidentialisation de logements Les Résidences
Aménagement de l'espace public		
12	Parvis et accès au stationnement de la	Aménagement GPS&O
13	Reconfiguration de la place du marché	Aménagement GPS&O
14	Création d'une placette avenue de	Aménagement GPS&O
16	Reconfiguration du parking public devant le collège Magellan	Aménagement GPS&O
17	Rue des Quertaines / rue Arlequin	Aménagement GPS&O
**	Création d'un mail paysager Est/Ouest	Aménagement GPS&O
 19	Requalification de la rue des Petits Pas	Aménagement GPS&O
Equipements de proximité		
 22	Maison médicale	Equipements de proximité CD78
Aménagement de la RD 1		
20	Réaménagement section courante de l'avenue Charles de Gaulle / RD 1	Aménagement CD 78
 15	Reconfiguration du carrefour RD 1 / RD	Aménagement CD 78

-  Opérations soutenues par PRIOR RU
-  Opérations soutenues par PRIOR DR
-  Autres opérations de maîtrise d'ouvrage départementale
-  Autres opérations soutenues par le CD78 : Plan yvelinois d'amorce à la rénovation urbaine

Article III. Synthèse des engagements et moyens mobilisés par le Conseil départemental des Yvelines

Le retrait de subventions départementales a un impact sur la maquette financière du programme Prior'Yvelines pour le projet de rénovation urbaine de Chanteloup-les-Vignes / La Noé. Le contenu de la convention sera modifié ainsi :

Au III. 1:

Le coût total (hors reconstitution) du NPNRU de La Noé est estimé à ~~39,4 M€~~ 50,9 M€ HT.

La ventilation par poste de dépenses est la suivante :

Ventilation des dépenses	Montant HT
Aménagements d'ensemble	14 705 795 € (46%) (29%)
<i>Dont construction de logement</i>	<i>5 622 989 € (11%)</i>
Equipements publics	18 199 214 € (37%) (37%)
Résidentialisation	30 638 600 € (60%)
Démolition	3 561 276 € (9%)
Pilotage	2 033 499 € (5%)
Intervention sur le parc social	937 000 € (2%)
Intervention sur le parc social	5 597 575 € (11%)
Total	39 436 784 € 50 938 970 €

Dans le cadre du programme Prior'Yvelines, le Département consacre une enveloppe maximum de ~~9 813 580 €~~ 8 258 580 € au projet de rénovation urbaine du quartier La Noé, soit une contribution à hauteur de ~~23%~~ 16%.

Par ailleurs, outre la mobilisation de Prior'Yvelines, le projet de La Noé bénéficie déjà d'une aide au titre du Plan yvelinois d'amorce à la rénovation urbaine (convention GPS&O adoptée le 30 mars 2018) pour les opérations « Aménagement des espaces publics sud en accompagnement de la cité scolaire Dorgelès » et « Transformation des rez-de-chaussée rue Cours Toujours en logements locatifs sociaux ».

Le Département mobilisera également directement sa maîtrise d'ouvrage par la restructuration du collège Cassin, estimée 3,74 M€ HT² et par le réaménagement de la RD1, estimé à 2 M€ HT. Le Département a également adopté, le 29 septembre 2023, une subvention exceptionnelle de soutien à la Cité éducative Simone Veil, pour 1 760 000 €. Le Département créera également une Maison de santé (projet retenu par décision de l'Assemblée départementale du 22 décembre 2018), dont le coût est estimé à 1,5 M€ HT maximum et sera affiné suite à la programmation à venir.

Au total, en complément du programme Prior'Yvelines, le Département soutiendra ainsi à hauteur de ~~18,6 M€ (47%)~~ 22,1 M€ (43%) le nouveau projet régional de rénovation urbaine dont le montant total des interventions est aujourd'hui estimé à ~~39,7 M€ HT~~ 50,9 M€ HT.

Par son soutien majeur à ce projet de rénovation urbaine, le Département assure un réel effet levier pour la sortie du projet avec un fort niveau d'ambition sur les équipements et la diversification de l'offre en logements.

² Une augmentation de 800 000 € de la part du Département a été votée en Assemblée départementale du 29 septembre 2023.

Au III. 2 :

Le présent avenant fait évoluer la maquette de financement du projet par le programme Prior' Yvelines, certaines opérations ont évolué et l'opération suivante ne faisant plus l'objet de subventions départementales :

- Aménagement des espaces publics de la Noé (- 1 555 000 € pour PSA, qui assure la délégation de la maîtrise d'ouvrage de GPS&O)

« L'enveloppe mobilisée au titre de Prior' est répartie comme suit :

- ~~7 328 580~~ **5 773 580 € maximum de subventions au titre du volet « Rénovation urbaine » du programme, pour un montant total d'opérations de 14 685 214 €.**
- **2 485 000 € maximum au titre du volet Développement Résidentiel du programme.**

Volet Prior'	Opération	Type de dépenses	Maître d'ouvrage destinataire de l'aide	Coût total Projets (HT)	Subvention Prior'	% sur coût de revient total du projet (arrondis)
Volet Rénovation urbaine	1- Réalisation de la Cité éducative Simone Veil	Equipement public	Ville de Chanteloup-les-Vignes	12 009 214 € 21 171 000 €	4 668 020 €	39% 22%
	2 – Restructuration du Centre de loisirs Prévert	Equipement public	Ville de Chanteloup-les-Vignes	750 000 €	675 000 €	90%
	3 – Résidentialisation de l'Ellipse (152 logements locatifs sociaux)	Restructuration du parc social	Les Résidences Yvelines Essonne	1 435 000 €	430 560 €	30%
	4 – Aménagement des espaces publics de la Noé	Aide au bilan d'aménagement – poste espaces publics et voirie	Paris Sud Aménagement	5 281 243 €	1 555 000 €	29%
Volet Développement résidentiel	5 – Construction de logements diversifiés	Aide au bilan d'aménagement – poste construction logements	Paris Sud Aménagement	5 622 989 €	2 485 000 €	44%
				25 098 646 € 28 978 989 €	9 813 580 € 8 258 580 €	39% 28%

Au III. 5 :

~~Modalités de versement de l'aide Prior'Yvelines~~

~~La participation Prior'Yvelines est allouée aux maîtres d'ouvrage des opérations financées (logements, équipements, espaces publics).~~

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

~~S'agissant de l'intervention sur le développement résidentiel, les versements sont réalisés selon les modalités suivantes :~~

Objet du financement	Modalités de financement
Opération d'aménagement d'ensemble	<p>Versement effectué en plusieurs acomptes (préalablement définis dans la convention), sur demande écrite du bénéficiaire justifiant de l'engagement des dépenses prévues au bilan d'aménagement.</p> <p>Avant clôture de la convention, les acomptes versés ne peuvent excéder 75% de la participation totale du Département à l'opération.</p> <p>Le solde est versé à la clôture de la convention à condition que l'ensemble des logements prévus pour cette opération sur la période de la convention aient bien été autorisés.</p>

S'agissant de l'intervention sur la rénovation urbaine, les versements sont réalisés selon les modalités suivantes :

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.~~

~~Une opération peut être définitivement annulée. Dans ce cas, le maître d'ouvrage en informe le Département et renonce à la subvention départementale.~~

En conséquence, l'article est rédigé comme suit :

- Soutien de l'action départementale au projet de NPNRU

Le coût total (hors reconstitution) du NPNRU de La Noé est estimé à 50,9 M€ HT.

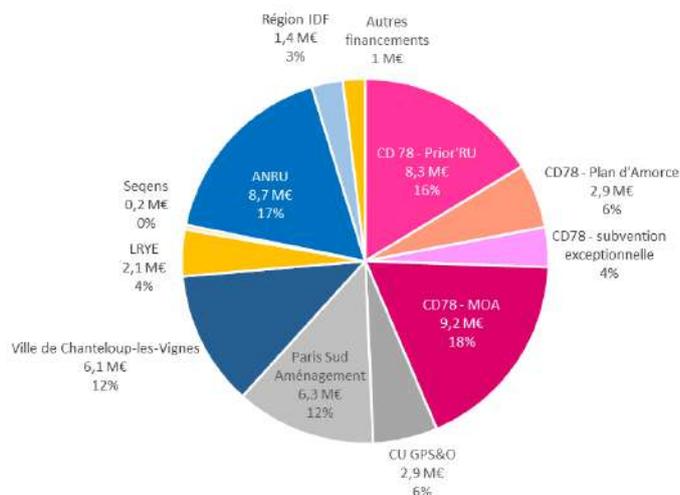
La ventilation par poste de dépenses est la suivante :

Ventilation des dépenses	Montant HT
Aménagements d'ensemble	14 705 795 € (29%)
<i>Dont construction de logement</i>	<i>5 622 989 € (11%)</i>
Equipements publics	30 638 600 € (60%)
Intervention sur le parc social	5 594 575 € (11%)
Total	50 938 970 €

Dans le cadre du programme Prior'Yvelines, le Département consacre une enveloppe maximum de 8 258 580 € au projet de rénovation urbaine du quartier La Noé, soit une contribution à hauteur de 16%.

Par ailleurs, outre la mobilisation de Prior'Yvelines, le projet de La Noé bénéficie déjà d'une aide au titre du Plan yvelinois d'amorce à la rénovation urbaine (convention GPS&O adoptée le 30 mars 2018) pour les opérations « Aménagement des espaces publics sud en accompagnement de la cité scolaire Dorgelès » et « Transformation des rez-de-chaussée rue Cours Toujours en logements locatifs sociaux ».

Le Département mobilisera également directement sa maîtrise d'ouvrage par la restructuration du collège Cassin, estimée 3,74 M€ HT³ et par le réaménagement de la RD1, estimé à 2 M€ HT. Le Département a également adopté, le 29 septembre 2023, une subvention exceptionnelle de soutien à la Cité éducative Simone Veil, pour 1 760 000 €. Le Département créera également une Maison de santé (projet retenu par décision de l'Assemblée départementale du 22 décembre 2018), dont le coût est estimé à 1,5 M€ HT maximum et sera affiné suite à la programmation à venir.



Au total, en complément du programme Prior'Yvelines, le Département soutiendra ainsi à hauteur de 22,1 M€ (43%) le nouveau projet régional de rénovation urbaine dont le montant total des interventions est aujourd'hui estimé à 50,9 M€ HT.

Par son soutien majeur à ce projet de rénovation urbaine, le Département assure un réel effet levier pour la sortie du projet avec un fort niveau d'ambition sur les équipements et la diversification de l'offre en logements.

▸ Synthèse de l'intervention départementale au titre du programme Prior'Yvelines

L'enveloppe mobilisée au titre de Prior' est répartie comme suit :

- 5 773 580 € maximum de subventions au titre du volet « Rénovation urbaine » du programme,
- 2 485 000 € maximum au titre du volet Développement Résidentiel du programme.

Volet Prior'	Opération	Type de dépenses	Maître d'ouvrage destinataire de l'aide	Coût total Projets (HT)	Subvention Prior'	% sur coût de revient total du projet (arrondis)
Volet Rénovation urbaine	1- Réalisation de la Cité éducative Simone Veil	Equipement public	Ville de Chanteloup-les-Vignes	21 171 000 €	4 668 020 €	22%
	2 – Restructuration du Centre de loisirs Prévert	Equipement public	Ville de Chanteloup-les-Vignes	750 000 €	675 000 €	90%
	3 – Résidentialisation de l'Ellipse (152 logements locatifs sociaux)	Restructuration du parc social	Les Résidences Yvelines Essonne	1 435 000 €	430 560 €	30%
Volet Développement résidentiel	5 – Construction de logements diversifiés	Aide au bilan d'aménagement – poste construction logements	Paris Sud Aménagement	5 622 989 €	2 485 000 €	44%
				28 978 989 €	8 258 580 €	28%

³ Une augmentation de 800 000 € de la part du Département a été votée en Assemblée départementale du 29 septembre 2023.

▸ Justification du besoin d'intervention financière du Conseil départemental des Yvelines

Le programme Prior'Yvelines permet la concrétisation du projet de rénovation urbaine avec un haut niveau d'ambition, à même d'achever la transformation urbaine et sociale du quartier. Prior'Yvelines soutient pour cela l'intervention sur les équipements notamment en faveur de la réussite éducative (cité éducative Simone Veil), accompagne Les Résidences Yvelines Essonne dans la finalisation de ses interventions par une résidentialisation ambitieuse, et assure la sortie de programmes de logements diversifiés, à même de favoriser le changement d'image des quartiers et de diversifier les parcours résidentiels.

▸ Autres moyens mobilisés par le Conseil départemental des Yvelines

Outre sa participation financière, le Conseil départemental s'engage à mobiliser les moyens qui sont à sa disposition pour rendre opérationnel et favoriser la qualité des projets soutenus par Prior'Yvelines.

Pour assurer la concrétisation de ces projets, le Conseil départemental s'engage ainsi à :

- Déclencher tous les partenariats nécessaires ;
- Coordonner son action auprès de l'ensemble de ses directions lorsque plusieurs interventions départementales sont nécessaires à l'engagement du projet ;
- Mettre au service des projets, toutes les compétences et expertise dont il dispose ;
- Mobiliser sa maîtrise d'ouvrage pour les opérations en relevant et concourant à la réussite du NPNRU : restructuration du collège Cassin, reconfiguration de la RD1 et création d'une maison de santé.

Article IV. Opérations bénéficiant du Programme Prior'Yvelines

Cet article est modifié par le présent avenant.

L'opération ci-dessous ne faisant plus l'objet de subventions Prior' Yvelines, son descriptif est supprimé et figure désormais en annexe de l'avenant :

- Opération 4 – Aménagement des espaces publics de la Noé sous maîtrise d'ouvrage Paris Sud Aménagement.

Les opérations ci-dessous faisant l'objet d'une modification de leur programme, leur descriptif est modifié :

- Opération 1 – Construction de la Cité Educative Simone Veil
- Opération 3 – Résidentialisation de l'Ellipse

En conséquence, il est désormais rédigé comme suit :

Opération 1 - Construction de la Cité éducative Simone Veil

▸ Contexte d'intervention et présentation de l'opération

Le projet de cité éducative est à la fois un projet d'aménagement et un projet pédagogique innovant. Le constat, partagé par l'ensemble des acteurs, est double : en termes urbains, les équipements scolaires actuels manquent de lisibilité et créent un effet « barrière » dans le quartier ; en termes scolaires, les établissements souffrent d'une mauvaise réputation et connaissent des phénomènes d'évitement et d'insécurité. L'école Dorgelès a fait l'objet d'un incendie criminel en avril 2018.

Il s'agit donc de permettre aux établissements de retrouver leur attractivité, en développant un projet pédagogique innovant, portant sur les temps scolaires et extra-scolaires, appuyé par le réaménagement du secteur. Ainsi, le projet prévoit la construction d'un équipement mutualisé, d'un nouveau groupe scolaire, ainsi qu'une intervention sur le collège René Cassin (maîtrise d'ouvrage départementale). Ce dernier doit notamment évoluer avec la démolition des ateliers de la SEGPA - dont l'installation dans un autre collège en dehors de la ville est par ailleurs souhaitée par la Commune et le Département – la reconfiguration du parking du personnel (mutualisé à l'échelle de la cité éducative), la recomposition des espaces extérieurs et la création d'un parvis sur le mail du Coteau.

Etat existant

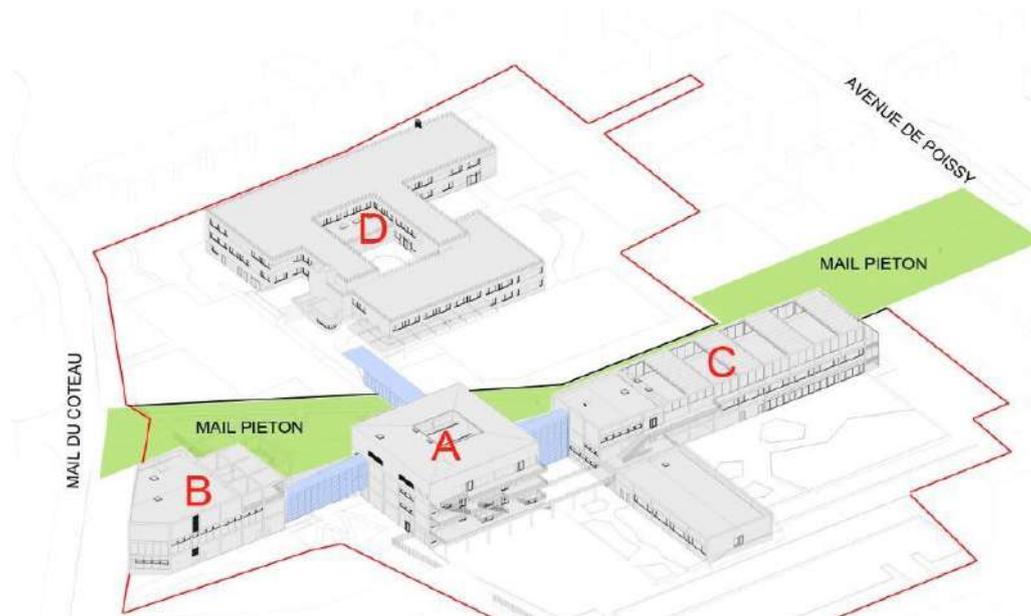


Source : Google Earth

Etat futur de la Cité éducative



Source : Cabinet Badia Berger



Source : Cabinet Badia Berger

Un ensemble de bâtiments neufs composé de 3 bâtiments (bâtiments A, B et C)

Le bâtiment des coopérations (bât A – 2 360m² SDP) en R+3 regroupe les activités mutualisées aux élèves de la maternelle au collège (CDI, infirmerie), mais aussi les espaces dédiés aux adultes qu'ils soient des professionnels de l'éducation (professeurs, référents éducatifs) ou parents (maison des parents accueillant certains parents pour des réunions ou des moments de détente et de partage).

Le bâtiment des écoles et des accueils de loisirs et maternelles et élémentaires (bât C – 2 354 m² SDP) en R+2 regroupe les 14 salles de classe et les espaces spécifiques aux jeunes élèves tels que les salles d'activité et la salle de motricité. Le bâtiment de restauration scolaire et de la médiathèque (bât B – 1 144 m² SDP) en R+3 est occupé par les réfectoires des élèves mais aussi par des salles qui restent accessibles hors temps scolaire comme la médiathèque.

Le Collège René Cassin (bâtiment D existant et réhabilité)

Le bâtiment du collège (D) est le seul bâtiment existant restructuré partiellement des quatre bâtiments du projet. Le mail « Est-Ouest » dessert le bâtiment des coopérations qui est l'accès public principal au programme. La médiathèque et la salle d'activité sont accessibles également depuis le parvis haut sur le mail du coteau.

Une communication directe entre chaque bâtiment existe par le biais de rampes dont la plupart sont praticables par des personnes à mobilité réduite. Ainsi, l'ensemble des locaux accessibles au public le sont depuis les circulations intérieures. Dans chaque bâtiment également un ascenseur dessert les niveaux supérieurs.

L'Etablissement Recevant du Public (ERP) collège René Cassin (bâtiment partiellement réhabilité) trouve son accès principal depuis le bâtiment A.

▸ Montage opérationnel

La maîtrise d'ouvrage de la réalisation de la Cité éducative est assurée par la Ville de Chanteloup-les-Vignes. Par ailleurs le Département, dans le cadre d'une convention de co-maîtrise d'ouvrage, a délégué sa maîtrise d'ouvrage sur la partie collège à la Ville de Chanteloup-les-Vignes.

La Ville a lancé une mission de programmation globale sur l'ensemble de la cité éducative en janvier 2019. Elle vise à veiller à la cohérence globale de l'opération et à l'adéquation des fonctions mutualisées (notamment demi-pension, CDI et parkings personnels) avec les besoins de l'ensemble des futurs utilisateurs (y compris ceux du collège). Parallèlement, une AMO pilotée par la CU aidera les partenaires pour définir le projet éducatif, et accompagner sa mise en œuvre.

Le cabinet d'architecte BADIA BERGER a été désigné en mars 2020 comme maître d'œuvre de cette opération.

▸ Plan de financement

Montant total de l'opération (HT)	Participation Maître d'ouvrage	Participation ANRU	Participation Région	Participation Autres	Département Prior'Yvelines	Subvention exceptionnelle CD78
21 171 000 € HT	6 065 480 € 28 %	6 360 000 € 30 %	1 437 500 € 7 %	880 000 € 4 %	4 668 020 € 22 %	1 760 000 € 8 %

▸ Calendrier prévisionnel

2020	Mars	Désignation maîtrise d'œuvre
2025	T1	OS Travaux
2027	T2	Fin des travaux

Opération 2 – Restructuration du Centre de loisirs Jacques-Prévert

▸ Contexte d'intervention et présentation de l'opération

L'espace Jacques Prévert situé à l'Est du QPV (construction en RdC – 600 m² SDP) est accolé à la salle des fêtes, cet ensemble qui est propriété de la ville est situé dans l'enceinte du parc Champeau, rue d'Alentours.

Cette structure a accueilli, jusqu'en septembre 2018, le centre de loisirs maternel qui a été transféré à la rentrée 2018 sur le pôle Dorgelès.

Ce transfert a été effectué en initiant **la mutualisation, principe « fort » du projet de cité éducative porté par le NPNRU**, avec l'école maternelle frappée par un incendie en avril dernier.

Lors de l'analyse programmatique de l'ensemble des équipements municipaux réalisée en juin 2014, le diagnostic du bâti dressé sur ce bâtiment « vieillissant » a mis en avant de nombreux problèmes dont les principaux sont :

- Toiture constituée d'ardoise synthétique à base d'amiante qui présente de nombreux défaut sources de fuites récurrentes,
- Menuiseries extérieures en bois de qualités variables dont les performances acoustiques et thermique restent médiocres,
- Installations électriques « obsolètes » qui offrent des qualités d'éclairage et des caractéristiques énergétiques insuffisantes,
- Equipements de chauffage électrique peu performants entraînant des coûts énergétiques très élevés,
- Sols constitués de dalles PVC avec colle amiantée dont l'état général nécessite une réfection privilégiant l'encapsulage,
- Accessibilité au regard des normes P.M.R insuffisante.

Une opération lourde de type « **restructuration** » est prévue, elle sera articulée autour de :

- La réhabilitation complète de la couverture de l'équipement (désamiantage, étanchéité par membrane PVC, isolation),
- La modification de la distribution des cloisonnements intérieurs (respect des normes P.M.R),
- Le remplacement des sols par encapsulage,
- Le remplacement de menuiseries intérieures et extérieures,
- Le remplacement des installations électriques (distribution, chauffage, éclairage),
- La peinture intérieure et le traitement acoustique.

L'ambition portée par la Ville dans le cadre de cette opération est la **création d'un pôle culturel** constitué de la salle de fêtes, des bureaux du service culturel et de **l'espace Prévert réhabilité et orienté vers un conservatoire** complet qui permettra d'accueillir un ensemble d'activités de musique et de danse.

▸ Montage opérationnel

La maîtrise d'ouvrage de la réhabilitation du Centre de Loisirs Prévert est assurée par la Ville.

▸ Plan de financement

Montant total de l'opération (HT)	Participation Maître d'ouvrage	Département Prior'Yvelines
750 000 €	75 000 € 10%	675 000 € 90%

▸ Calendrier prévisionnel

2019	Juin	Début des travaux
------	------	-------------------

2021	Octobre	Fin des travaux
------	---------	-----------------

Opération 3 - Résidentialisation de l'Ellipse

▸ Contexte d'intervention et présentation de l'opération

Patrimoine des Résidences Yvelines Essonne, cette résidence de 152 logements locatifs sociaux a fait l'objet d'une réhabilitation dans le cadre de l'ANRU 1. Cette première phase d'intervention a permis le ravalement complet des façades, la reprise de l'étanchéité des toitures, la fermeture des halls traversants au profit d'une entrée unique, leur réfection complète et la mise en place d'un programme d'amélioration des logements (mise en conformité électrique, pose d'interphones, remplacement des appareils sanitaires, interventions dans les pièces humides...).

Néanmoins, les espaces extérieurs de la résidence n'ont pas été traités. Le parking situé au Sud est très dégradé et favorise des usages déviants. Le stationnement sauvage récurrent sur la partie Nord est problématique en termes d'accès des véhicules de secours et d'accès aux box, et les cheminements piétons sont peu confortables du fait d'un manque de qualification et d'un dénivelé important. Située en entrée de quartier, à l'angle entre l'avenue Charles de Gaulle et l'avenue de Poissy, la résidence Ellipse offre ainsi à ce jour une façade urbaine peu qualitative au quartier de La Noé. Sa résidentialisation s'inscrit donc dans un objectif plus global de valorisation de l'entrée de ville.

Les études du protocole de préfiguration ont permis d'aboutir à un programme de résidentialisation. Celle-ci vise à requalifier, redimensionner et mieux répartir l'offre de stationnement résidentiel, à clarifier les limites entre espaces publics et espaces privés, à sécuriser les abords de la résidence et à participer de la requalification de l'entrée Sud de la ville.

La logique retenue est celle d'un accompagnement des usages, notamment par la création de nouvelles places de stationnement résidentiel au Nord (total de 32 places + 23 box), la requalification du parking au Sud avec surélévation (95 places) et la création d'un parking public (22 places). L'ensemble des espaces de stationnement fera l'objet d'un réaménagement et d'un paysagement, et un petit espace de proximité en cœur de boucle côté Sud pourra être proposé. La localisation des bornes de collecte des ordures ménagères devra être adaptée.

Il est à noter qu'une partie du foncier Les Résidences sera cédée à la CU GPS&O en vue de l'aménagement du parking public de 22 places et de la place publique d'entrée de ville.

Plan de la résidentialisation



Source : Les Résidences Yvelines Essonne

▸ Montage opérationnel

La maîtrise d'ouvrage de la résidentialisation de l'Ellipse est assurée par les Résidences Yvelines Essonne.

▸ Plan de financement

	Montant total de l'opération (HT)	Participation Maître d'ouvrage	Participation ANRU	Participation Autres	Département Prior'Yvelines
2024	1 435 000 €	370 640 € (26%)	574 000 € (40%)	60 000 € (4%)	430 560 € (30%)

▸ Calendrier prévisionnel de réalisation

2021	Juin	Désignation maître d'œuvre
2025	T1	Début des travaux
2026	T1	Fin des travaux

Opération 4 : construction de logements diversifiés

▸ Contexte d'intervention et présentation de l'opération

Ces opérations immobilières (estimé à 241 logements au total), situées de part et d'autre de l'avenue de Poissy-RD22 ainsi que rue des Quertaines, visent à diversifier l'offre de logements en cœur de quartier, requalifier le tissu urbain et valoriser les équipements et le parc Champeau.

Situées en plein cœur du quartier La Noé, ces futures opérations s'inscrivent dans un contexte de marché peu tendu, encore marqué par le déficit d'image du quartier et fortement concurrencé par les marchés voisins plus attractifs et dynamiques ainsi que par le marché de l'individuel ancien chantelouvais.

Ces éléments de contexte impliquent :

- La plus grande vigilance sur les volumes et les rythmes de mises sur le marché qui doivent être modérées dans un premier temps ;
- Une forte maîtrise des prix de sortie afin de répondre à une clientèle locale aux budgets limités.

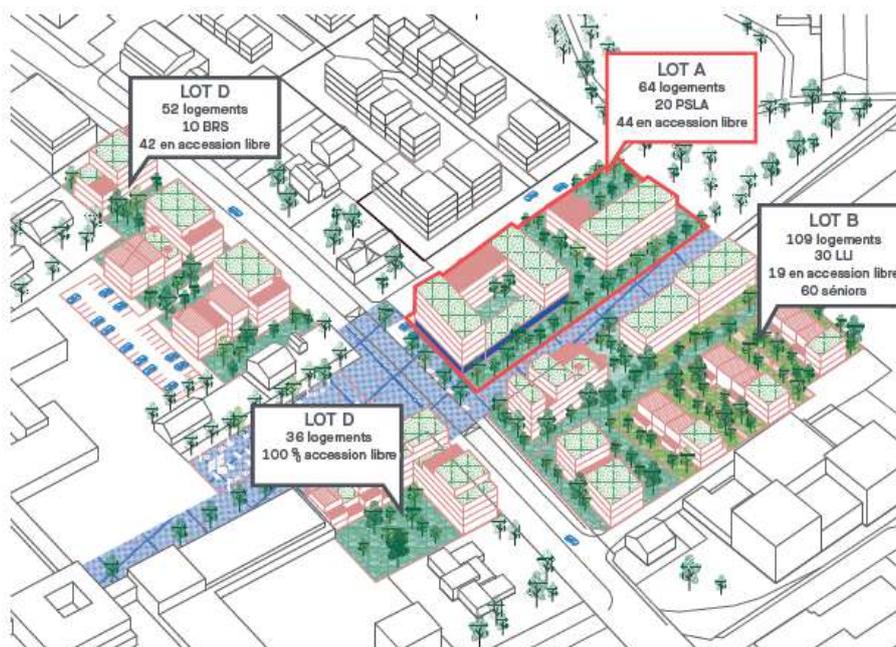
Or en parallèle, ces opérations supportent de forts enjeux de requalification urbaine et s'accompagnent d'importantes contraintes techniques et financières en termes de foncier.

Autrement dit, ces opérations conjuguent des coûts élevés (en raison de l'ambition urbaine), des contraintes techniques et une capacité de valorisation (pour l'heure) limitée compte-tenu du contexte de marché.

Ainsi, à l'issue du travail d'analyse pré-opérationnelle conduit dans le cadre du programme et au regard des conclusions de l'étude de marché menée en mars 2021, la programmation, initialement envisagée en totalité en accession libre, a été réorientée afin de privilégier une offre de logements abordables, en locatif et en accession, adaptée au contexte socio-économique et urbain du quartier, afin d'offrir des perspectives de sortie du parc social pour les ménages en capacité d'accéder et d'attirer sur la commune une nouvelle clientèle de primo-accédants. Le développement de cette offre pourra passer par des montages alternatifs à ceux de la promotion immobilière classique.

Afin d'améliorer la commercialité des opérations et de produire une offre en capacité de contribuer au renouvellement de l'image du quartier, il a également été convenu de privilégier une diversité de formes urbaines et de rechercher une forte qualité des logements.

Répartition de l'offre de logements le long de l'Avenue de Poissy



De nouveaux logements autour d'une nouvelle place urbaine

Source : Atelier Sanna Baldé

La programmation a ainsi été revue comme suit :

- 2 250 m² de logements en PSLA/ BRS ;
- 3 200 m² de logements locatifs intermédiaires (LLI) sur le secteur des Quertaines en compensation pour Action Logement et 2 035 m² sur le secteur Poissy Dorgelès ;
- 9 100 m² de logements en accession libre.

Programmation envisagée

Produit	Nombre (environ)	SDP	CF	Types et typologies à privilégier
Accession libre	141	9 100 m ²	280 €	-/-
PSLA/ BRS	30	2 250 m ²	125 €	Petit collectif, pkg en infra/ T3-T4 car acquisition
LLI	30	2 035 m ²	150 €	Petites typologie (T1/T2/T3 compact)
Logements intermédiaire – Action Logement	40	3 200 m ²	0 € (contreparties financement ANRU)	-/-

▸ Montage opérationnel

La maîtrise d'ouvrage de l'aménagement des espaces publics est assurée par Paris Sud Aménagement, concessionnaire de la CU GPS&O.

Il convient de préciser que le secteur fait actuellement l'objet d'une convention d'intervention foncière avec l'EPFIF qui est d'ores et déjà propriétaire d'une partie du foncier nécessaire à l'opération et poursuivra son travail d'acquisition et de libération du foncier. Paris Sud Aménagement aura à sa charge la commercialisation des terrains de Poissy Est et Ouest dans le respect de la programmation fixée dans la présente convention.

▸ Plan de financement

Dépenses prévisionnelles pour l'acquisition et la remise en état du foncier

Total des Dépenses prévisionnelles pour les opérations logements sur le poste foncier	5 622 989 €
Acquisition « Poissy Est »	3 259 885 €
Acquisition « Poissy Ouest »	839 380 €
Acquisition « Quertaines »	223 608 €
Frais annexes et aléas foncier	474 053 €
Libération et remise en état du foncier	826 063 €

Recettes prévisionnelles issues de la cession des charges foncières

Total des Recettes prévisionnelles pour les opérations logements				3 134 500 €
Produit	Nb de logts	SDP	Charge foncière	Coûts estimatifs
Accession libre	141	9 100 m ²	280 €	2 548 000 €
PSLA/ BRS	30	2 250 m ²	125 €	281 250 €
Locatif intermédiaire	30	2 235 m ²	150 €	305 250 €
Action Logement	40	3 200 m ²	0 €	0 €
Différentiel D-R				2 488 489 €

Aide Prior'	2 485 000 €
--------------------	--------------------

La subvention prendra la forme d'une **aide au bilan global d'aménagement** afin de compenser le déséquilibre de l'opération résidentielle, généré par la dureté foncière du site, liée à un foncier privé, occupé (commerces, activités), morcelé et coûteux que ne parviennent pas à compenser les recettes **foncières du fait de la diversification de la programmation**. Or compte tenu des caractéristiques du marché de Chanteloup-les-Vignes, l'intégration de produits diversifiés dans la programmation devrait permettre de mieux répondre aux besoins du marché et d'offrir des produits plus abordables, permettant in fine une meilleure commercialisation de l'opération.

▸ Calendrier prévisionnel

Les calendriers présentés ci-dessous sont caduques. Le maître d'ouvrage délégué ayant repris les études sur la concession d'aménagement, le nouveau planning sera figé durant le premier semestre 2025. Il permettra par conséquent de revoir le calendrier opérationnel pour la construction de logements diversifiés et l'aménagement des espaces publics du quartier.

Avenue Poissy Est

2022		Choix du promoteur et dépôt des demandes de permis de construire
2023	T1	Début des travaux de la tranche 1 (nord)
2024	T4	Livraison de la tranche 1 (nord)
2025	T1 – T2	Relocalisation des commerces
	T3	Début des travaux de la tranche 2 (sud)
2027	T1	Livraison de la tranche 2 (sud)

Avenue Poissy Ouest

2024		Choix du promoteur et dépôt des permis de construire
2025	T1	Début des travaux
2026	T4	Livraison

Article V. Engagements des signataires

Le présent article est modifié comme suit :

1. Engagements communs à tous les maîtres d'ouvrage

Dans le cadre de cette convention, chaque maître d'ouvrage s'engage à :

- Mobiliser tous les moyens qui sont à sa disposition pour favoriser la concrétisation des opérations sous sa maîtrise d'ouvrage, soutenues par le programme Prior'Yvelines et participant du projet de rénovation urbaine de La Noé à Chanteloup-les-Vignes ;
- Poursuivre les orientations stratégiques présentées dans la présente convention ;
- Poursuivre les orientations fixées en matière de programmation pour chacune des opérations. **En cas de non-respect de la programmation initiale et à défaut d'avenant, les subventions attribuées à ces opérations pourront être abrogées (III. 6 du règlement) ;**
- Mobiliser l'ensemble des moyens à sa disposition afin de tenir au mieux l'échéancier de réalisation de chaque opération ;
- Informer le Département régulièrement des avancées du projet et de toute modification significative du projet ;
- Contribuer à la mise en place d'un travail de co-construction du projet associant l'ensemble de ses partenaires ;
- Associer le Département à chaque étape importante et structurante d'élaboration et de suivi du projet et de ses différentes opérations bénéficiaires du programme Prior'Yvelines : lancement et rendu des études de programmation, comité technique et de pilotage des opérations, etc.
- Demander au Département les panneaux d'information sur sa participation au moins quatre semaines avant l'ouverture des chantiers des opérations financées. Le Département fournit au maître d'ouvrage des panneaux présentant une communication relative au Prior'Yvelines et une information sur sa participation à l'opération subséquente. Le maître d'ouvrage s'engage à demander ces panneaux auprès du Conseil Départemental suffisamment tôt afin de pouvoir les implanter dès l'ouverture des chantiers des opérations concernées.
- **Engager les opérations définies dans le cadre de la convention particulière dans le délai de ladite convention. À défaut, les subventions attribuées aux opérations non engagées à l'échéance de la convention seront abrogées (III.5 du règlement) ;**
- **En cas de faute du co-contractant, notamment en cas de manquement aux obligations contractuelles établies dans le règlement PRIOR'Yvelines, dans la convention particulière et dans le présent avenant, le Conseil départemental se réserve le droit d'abroger tout ou partie des subventions, en corrélation avec les manquements constatés et de façon nécessaire et adaptée.**

2. Engagements du Conseil départemental

Outre sa participation financière, le Conseil départemental s'engage à mobiliser les moyens qui sont à sa disposition pour rendre opérationnel et favoriser la qualité des projets soutenus par Prior'Yvelines.

Pour assurer la concrétisation de ces projets, le Conseil départemental s'engage ainsi à :

- Déclencher tous les partenariats nécessaires ;
- Coordonner son action auprès de l'ensemble de ses directions lorsque plusieurs interventions départementales sont nécessaires à l'engagement du projet ;

Mettre au service des projets, toutes les compétences et expertise dont il dispose.

Article VI. Les nouvelles modalités de décaissement

Le présent avenant a pour but également de rappeler les nouvelles modalités de décaissement des subventions départementales prévues dans le cadre de l'évolution du règlement du programme Prior'Yvelines.

Désormais seront applicables les modalités adoptées par délibération n°2024-CD-5-7974 et insérées dans le Règlement PRIOR'Yvelines de 2024. Cet avenant les rend applicables à la présente convention particulière liant la commune de Chanteloup-les-Vignes, le Département des Yvelines, le bailleur Les Résidences Yvelines Essonne, la Communauté urbaine de Grand Paris Seine & Oise et l'aménageur Paris Sud Aménagement (adoptée le 29 mars 2019 et signée par toutes les parties le 28 mai 2019 ainsi que son premier avenant adopté le 22 avril 2022 et signé par toutes les parties le 14 décembre 2022, alors que s'appliquait la version 2022 du règlement PRIOR'Yvelines).

Les modalités suivantes s'appliqueront pour le versement de la subvention :

- **se fera sur demande écrite du bénéficiaire ;**
- **par tranche de 20% du montant prévisionnel total de la subvention ;**
- **au prorata de l'avancement du projet selon les modalités suivantes :**
 - un premier acompte de 20% maximum du montant prévisionnel de la subvention peut être demandé par le maître d'ouvrage, au démarrage des travaux, sur présentation des ordres de services ou des factures ;
 - les acomptes suivants se déclenchent à mesure de l'avancement du projet, sur justification du montant des travaux engagés à l'appui des ordres de services ou d'un récapitulatif des factures réglées ;
 - le solde est versé à la livraison de l'opération, sur présentation de la Déclaration attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT), en sus du récapitulatif des factures réglées auprès des entreprises, bureaux d'études, maîtres d'œuvre. Il est précisé que pour être conforme la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) devra être visée et reçue par l'organisme compétent en termes d'instruction du droit des sols sur le territoire concerné. Dans la mesure où ce solde ferait apparaître des recettes et participations supérieures à celles identifiées dans la convention, le Département se réservera le droit de revoir au prorata, son versement à la baisse.
- **Dans la limite d'un versement par an ;**

Ces modalités entrent en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2025 pour les opérations **n'ayant fait l'objet d'aucun versement**. Les autres (premier versement avant le 31/12/2024) restent sur les modalités précédentes :

- 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.

Article VII. Durée de la convention

La convention initiale est conclue pour une durée de cinq années civiles à compter de sa signature par l'ensemble des partenaires, soit un terme au 28 mai 2024.

Compte tenu de l'avancée opérationnelle de certains programmes, le Conseil départemental, par le présent avenant, propose de proroger d'une année supplémentaire ladite convention, et d'ainsi porter la durée totale d'exécution de la convention à six années civiles.

Il est précisé que le présent avenant ne change pas la date initiale de démarrage de la mise en application de la convention Prior Yvelines pour le programme de rénovation urbaine de Chanteloup-les-Vignes – La Noé.

La phase de clôture de la convention est désormais engagée à l'issue des six années d'exécution de la convention sauf en cas de nouvel avenant de prorogation de la convention, ou de façon anticipée dès lors que les différents objectifs de la convention sont atteints.

La phase de clôture de la convention est par conséquent décalée du 28 mai 2024 au 28 mai 2025.

Article VIII. Entrée en vigueur

Les modifications introduites par le présent avenant entrent en vigueur à compter de sa signature par l'ensemble des partenaires inscrits en tant que signataires page 31.

Fait à Versailles ; le

**Conseil départemental
des Yvelines**

**Communauté urbaine
Grand Paris Seine et Oise**

Gwendoline DESFORGES
Conseillère départementale

Cécile ZAMMIT-POPESCU
Présidente

Dûment habilitée par arrêté de Monsieur le Président du
Conseil départemental n° 2024-47 du 27 février 2024

Commune de Chanteloup-les-Vignes

Les Résidences Yvelines Essonne

Catherine ARENOU
Maire

Arnaud LEGROS
Président du Directoire

Paris Sud Aménagement

Willem PAUWELS
Directeur

Annexe 1 –Aménagement des espaces publics de la Noé (Paris Sud Aménagement) Opération non accompagnée par le Département (subvention abrogée parle présent avenant)

Le descriptif de la fiche opération n'a pas été modifié et a été inséré comme lors de son adoption en Assemblée départementale du 22 avril 2022. Seules les mentions du financement au titre du Prior' Yvelines ont été retirées et les montants mis à jour.

▸ Contexte d'intervention et présentation de l'opération

L'opération d'aménagement des espaces publics de la Noé consiste en la réalisation de voirie et d'espaces publics s'inscrivant dans la continuité des premières interventions sur le quartier de La Noé de l'ANRU 1. Elles visent à améliorer les continuités urbaines, à favoriser les modes doux, et à relier les grands équipements de la ville, en toute sécurité.

Cette opération intègre les aménagements suivants :

- 1) Création d'un parvis et d'un nouvel accès au stationnement de la gare ;
- 2) Création d'une placette avenue de Poissy ;
- 3) Reconfiguration du parking public devant le collège Magellan ;
- 4) Travaux de réfection de la Rue des Quertaines/rue Arlequin ;
- 5) Création d'un mail paysager est/ouest, desservant notamment la cité éducative.

▸ Montage opérationnel

La maîtrise d'ouvrage de l'aménagement des espaces publics est assurée par Paris Sud Aménagement.

Un bilan d'aménagement global à l'échelle de l'opération d'aménagement a été réalisé dans le cadre du projet de maquette financière globale du NPNRU et afin de définir la subvention délivrée par l'ANRU à l'échelle de ce bilan global d'aménagement.

Ce bilan intègre les postes de dépenses suivants :

- les études générales ;
- les coûts d'acquisitions foncières et coûts d'éviction, de transfert et d'expropriation pour la construction de logements.
- Les travaux d'aménagement des espaces publics : requalification de voiries, des espaces publics, des mails piétons et placettes⁴ ;
- les coûts de démolition des bâtiments devant l'être (hors logements sociaux et équipement situés dans le périmètre de la cité éducative),

Les recettes intègrent :

- la valorisation des terrains à destination de logements (logements locatifs sociaux, accession libre, accession aidée) ;
- les subventions apportées par l'ANRU et le Département (au titre du Plan d'amorce).

Le bilan global d'aménagement pour les opérations « Aménagement des espaces publics de la Noé », « Construction de logements diversifiés » et « Espaces publics sud en accompagnement de la cité scolaire Dorgelès » s'élève à 12 405 795 € HT. L'ANRU apporte une subvention globale d'un montant de 3 M€, tous postes de dépenses confondus.

⁴ Ce poste de dépenses intègre l'opération des espaces publics sud en accompagnement de la cité scolaire Dorgelès (rue des Petits Pas, place du Marché), opération financée au titre du Plan yvelinois d'amorce à la rénovation urbaine.

Le Département apporte un soutien total au bilan d'aménagement de 3,5 M€ correspondant à :

- **1,1 M€ au titre du Plan yvelinois d'amorce à la rénovation urbaine** pour l'opération « Espaces publics sud en accompagnement de la cité scolaire Dorgelès » (rue des Petits Pas, place du Marché) ;
- **2,5 M€ au titre du volet Développement résidentiel de Prior' pour la construction de logements** (coûts d'acquisitions foncières et coûts d'éviction, de transfert et d'expropriation).

▸ **Plan de financement de l'aménagement des espaces publics de la Noé**

Coût de l'aménagement des espaces publics de la Noé

(chiffrages issus du Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale - 2020) – coût HT

Secteur Gare / Entrée de ville	948 723 €
Secteur Collège / Entrée de ville	1 094 302 €
Secteur Quertaine / Entrée de ville	919 650 €
Mail piéton / Dorgelès Trident	640 662 €
secteur Av de Poissy	528 374 €
secteur résidentialisation Ellipse	183 860 €
Aléas et imprévus	371 464 €
Honoraires techniques MOE/SPS/.	594 208 €
TOTAL	5 281 243 € HT

▸ **Calendrier prévisionnel**

Le calendrier présenté ci-dessous est caduque. Le maître d'ouvrage délégué ayant repris les études sur la concession d'aménagement, le nouveau planning sera figé durant le premier semestre 2025. Il permettra par conséquent de revoir le calendrier opérationnel pour la construction de logements diversifiés et l'aménagement des espaces publics du quartier.

2021	Juin	Désignation maîtrise d'œuvre
2023 2024	- T1	Début des travaux
2027		Fin des travaux (ensemble des lots)