



**Yvelines**  
Le Département

# PRIOR'YVELINES

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

Mantes-la-Jolie – Le Val Fourré – Temps 1

Avenant n°1 – 20/12/2024

## CONVENTION PARTICULIÈRE 2021-2025 RÉNOVATION URBAINE

## 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 Mantes-la-Jolie, sise 31 rue Léon Gambetta – 78200 MANTES-LA-JOLIE, représentée par son Maire, Monsieur Raphaël COGNET, habilité à cet effet par délibération du Conseil municipal du 19 avril 2021, ci-après dénommée « la Commune » ou « Mantes-la-Jolie »,

La Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise, sise Immeuble Autoneum, rue des Chevries – 78410 AUBERGENVILLE, représentée par sa Présidente, Madame Cécile ZAMMIT-POPESCU, habilitée à cet effet par une délibération du Conseil communautaire du 13 février 2025, ci-après dénommée « la Communauté urbaine » ou « Grand Paris Seine et Oise »,

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

L'Entreprise Sociale pour l'Habitat CDC Habitat Social, sise 33 avenue Pierre Mendès-France – 75013 PARIS, représentée par le Directeur interrégional, Monsieur Eric DUBERTRAND.

## 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 2020, après plusieurs mois de travail partenarial pour définir le projet, le Département, la Ville de Mantes-la-Jolie, la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise, l'Entreprise Sociale pour l'Habitat (ESH) CDC Habitat Social et l'Entreprise Sociale pour l'Habitat (ESH) Les Résidences Yvelines Essonne, ont adopté une convention actant le soutien financier du Département au **projet de rénovation urbaine de Mantes-la-Jolie au sein du quartier prioritaire du Val Fourré.**

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 la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise et à la commune de Mantes-la-Jolie ainsi qu'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 aux neuf opérations suivantes :
  - o Restructuration du Cube – opération sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Mantes-la-Jolie,
  - o Construction du groupe scolaire Chénier – opération abandonnée et sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Mantes-la-Jolie,
  - o Restructuration et extension de l'école des Bleuets – opération abandonnée et sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Mantes-la-Jolie,
  - o Reconversion de l'école Gentianes en ALSH – opération abandonnée et sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Mantes-la-Jolie,
  - o Aménagement du secteur Chénier-Lecuyer élargi – opération sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Mantes-la-Jolie,
  - o Aménagement des axes transverses structurants – opération sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise,
  - o Aménagement du secteur des Aviateurs – opération sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise,
  - o Aménagement du secteur des Physiciens – opération sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise,
  - o Aménagement du secteur des Musiciens – opération sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise,
- 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 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 réglementé.

**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 Mantes-la-Jolie a ainsi été adoptée en Assemblée départementale du 28/05/2021, signée par tous le 18/11/2021 et sera donc clôturée le 18/11/2027, conformément au présent avenant.**

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<sup>er</sup> janvier 2016 par arrêté préfectoral portant fusion de 6 Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI)<sup>1</sup>. 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 Mantes-la-Jolie – le Val Fourré). Une convention-cadre a été signée le 1<sup>er</sup> 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 du Val Fourré à Mantes-la-Jolie, projet reconnu d'intérêt national au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

Le Comité de pilotage Prior'Yvelines qui s'est réuni le 9 juillet 2020 a examiné favorablement les propositions de concours financiers sollicités par les maîtres d'ouvrage et a rendu un arbitrage sur la maquette financière du projet de rénovation urbaine du Val Fourré au titre du Prior'Yvelines.

## **Il a été convenu ce qui suit :**

---

<sup>1</sup> 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 II, III, IV et VI de la convention particulière 2021 – 2025 volet Rénovation urbaine conclue dans le cadre du Programme de Relance et d'Intervention pour l'Offre Résidentielle des Yvelines dit « PRIOR Yvelines » pour le quartier du Val Fourré à Mantes-la-Jolie, et adoptée en Assemblée Départementale du 28 Mai 2021.
- D'ajouter en annexe les opérations figurant, jusqu'à présent, dans l'article IV de la convention « PRIOR Yvelines » pour le quartier du Val Fourré, adoptée en Assemblée Départementale le 28 mai 2021, et dont le soutien financier a été abrogé et acté par le présent avenant, et qui ne sont pas abandonnées par le maître d'ouvrage,
- D'ajouter des articles V, VII et VIII à ladite convention 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 (Article III.6. du règlement) ou en cas d'engagement de certaines opérations, après le terme de ladite convention (Article 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

Table des matières .....	6
Article I. Objet de la convention .....	7
Article II. Orientations urbaines et résidentielles du projet de rénovation urbaine .....	8
Article III. Synthèse des engagements et moyens mobilisés par le Conseil Départemental des Yvelines.....	19
1. Soutien de l'action départementale au projet de NPNRU.....	21
2. Synthèse de l'intervention départementale au titre du programme Prior'Yvelines .....	21
3. Justification du besoin d'intervention financière du Conseil départemental des Yvelines.....	22
Article IV. Opérations bénéficiant du Programme Prior'Yvelines .....	24
1. Réhabilitation de 333 logements locatifs sociaux – secteur Debussy-Ravel .....	24
2. Réhabilitation de 439 logements locatifs sociaux – secteur des Aviateurs .....	27
3. Réhabilitation de 198 logements locatifs sociaux – secteur des Physiciens.....	30
4. Réhabilitation de 89 logements locatifs sociaux – secteur des Physiciens.....	34
5. Réhabilitation de 223 logements locatifs sociaux – secteur Croix Ferrée.....	37
6. Résidentialisation de 419 logements locatifs sociaux – secteur des Aviateurs.....	39
7. Résidentialisation de 198 logements locatifs sociaux – secteur des Physiciens .....	41
8. Résidentialisation de 89 logements locatifs sociaux – secteur des Physiciens .....	43
9. Restructuration et extension des écoles Colette Rousseau Jonquilles .....	45
10. Construction d'un complexe sportif .....	48
Article V. Les nouvelles modalités de décaissement .....	51
Article VI. Engagements des signataires .....	52
1. Engagements communs à tous les maîtres d'ouvrage.....	52
2. Engagements du Conseil départemental .....	52
3. Engagements de GPS&O.....	53
Article VII. Durée de la convention.....	54
Article VIII. Entrée en vigueur.....	55
Annexe 1 - Restructuration du Cube (Ville de Mantes-la-Jolie) - Opération non accompagnée par le Département (subvention abrogée par le présent avenant).....	57
Annexe 2 - Aménagement des axes transverses structurants (CU GPS&O) Opération non accompagnée par le Département (subvention abrogée par le présent avenant).....	59
Annexe 3 - Aménagement du secteur des Aviateurs (CU GPS&O) Opération non accompagnée par le Département (subvention abrogée par le présent avenant).....	62
Annexe 4 - Aménagement du secteur des Musiciens (CU GPS&O) Opération non accompagnée par le Département (subvention abrogée par le présent avenant).....	64
Annexe 5 - Aménagement du secteur des Physiciens (CU GPS&O) Opération non accompagnée par le Département (subvention abrogée par le présent avenant).....	66
Annexe 6 - Aménagement du secteur Chénier-Lecuyer élargi (Ville de Mantes-la-Jolie) Opération non accompagnée par le Département (subvention abrogée par le présent avenant).....	68

## Article I. Objet de la convention

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

« Cette convention particulière, portant sur le volet 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 du Val Fourré à Mantes-la-Jolie et les opérations accompagnées par le Département ;
- Déterminer la subvention prévisionnelle accordée pour ces opérations ;
- Préciser les engagements des signataires.

~~La convention Prior'Yvelines de Mantes-la-Jolie est établie pour cinq années civiles. 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 sur le volet 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 du Val Fourré à Mantes-la-Jolie et les opérations accompagnées par le Département ;
- Déterminer la subvention prévisionnelle accordée pour ces opérations ;
- Préciser les engagements des signataires.

La convention Prior'Yvelines de Mantes-la-Jolie est établie pour **cinq années civiles. 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 du projet de rénovation urbaine

Cet article est modifié comme suit :

Le projet de rénovation urbaine du Val Fourré connaît des évolutions programmatiques liées à la modification de la stratégie de diversification résidentielle compte tenu d'un nombre plus limité de libérations foncières.

Au II.2.c :

La diversification de l'offre de logements sera amorcée par la construction d'environ ~~689~~ 610 logements neufs en cœur de quartier, **ainsi que dans les franges de celui-ci pour la partie en accession**. La programmation envisagée à ce stade se répartit comme suit :

- 74 282 logements locatifs sociaux (respectivement 170 en PLUS, 85 en PLS et 27 en PLAI), ~~soit 12% de l'offre permettant de respecter la dérogation accordée par le comité d'engagement de l'ANRU pour la reconstitution sur site ;~~
- ~~— 26 logements en usufruit social (ULS), soit 4% de l'offre, contribuant au respect de la même dérogation et permettant de proposer l'accession dans un second temps ;~~
- 56 99 logements en locatif intermédiaire (LLI), ~~soit 9% de l'offre qui se positionne entre le PLAI / PLUS et l'association Foncière Logement (AFL) en termes de loyers et qui correspond à la part constatée dans le PNRU ;~~
- ~~40 logements en locatif libre via l'AFL (donnée à confirmer par Action Logement), soit 7% de l'offre avec une diversité de produits à privilégier (individuel groupé, intermédiaire) pour marquer la différence avec le marché libre ;~~
- ~~— 417 104 logements en accession à la propriété, soit 67% de l'offre dont 32% en accession sociale pour sécuriser les parcours résidentiels des ménages ;~~
- Et 125 logements en accession sociale pour sécuriser les parcours résidentiels des ménages.
- L'offre de 82 logements pour la reconstruction d'une résidence personnes âgées ne fait plus partie de ce décompte mais l'opération perdure.

**La Ville de Mantes-la-Jolie a décidé de revoir son programme d'équipements publics** (abandon des projets restructuration et extension de l'école des Bleuets et de reconversion de l'école Gentianes en ALSH) **ce qui entraîne une nécessaire mise à jour de la programmation en équipements publics. De plus l'évolution de la carte scolaire à Mantes-la-Jolie et le projet de démolition du Collège Chénier étant abandonné, ces éléments ne permettent plus de justifier la construction du Groupe Scolaire Chénier qui sera également retiré du programme des équipements publics. Ces évolutions induisent les modifications suivantes :**

Au II.2.c :

L'objectif est double : faire bénéficier au Val Fourré d'une offre d'équipements rayonnants qui changent son image (~~nouveau~~ collège récemment livré au Nord, nouveau complexe sportif, Mairie annexe, Cube), recentrés autour de la dalle Clémenceau, comme la réaffirmation d'une polarité de service et d'animation et mettre à niveau les équipements de proximité. Bien que située pour partie sur ou à proximité des Dalles Centrales du Val Fourré, l'intervention sur ces équipements sera prise en charge dès la première phase du projet urbain, l'objectif étant d'initier la restructuration ambitieuse de ces équipements et de diligenter un changement d'image du cœur du quartier.

Ainsi, les équipements de proximité seront regroupés (écoles, centres de loisirs, ~~gymnase~~ complexe sportif), en s'efforçant de maintenir un bon maillage sur le quartier du Val Fourré et une proximité pour tous à ces équipements. Le secteur sud comptera à terme ~~2 groupes scolaire : le pôle enfance des Bleuets et un nouveau~~ groupe scolaire sur l'avenue De Gaulle (**Ecole Colette Rousseau Jonquilles**) en lien avec le projet de complexe sportif en remplacement de Souquet et Lecuyer.

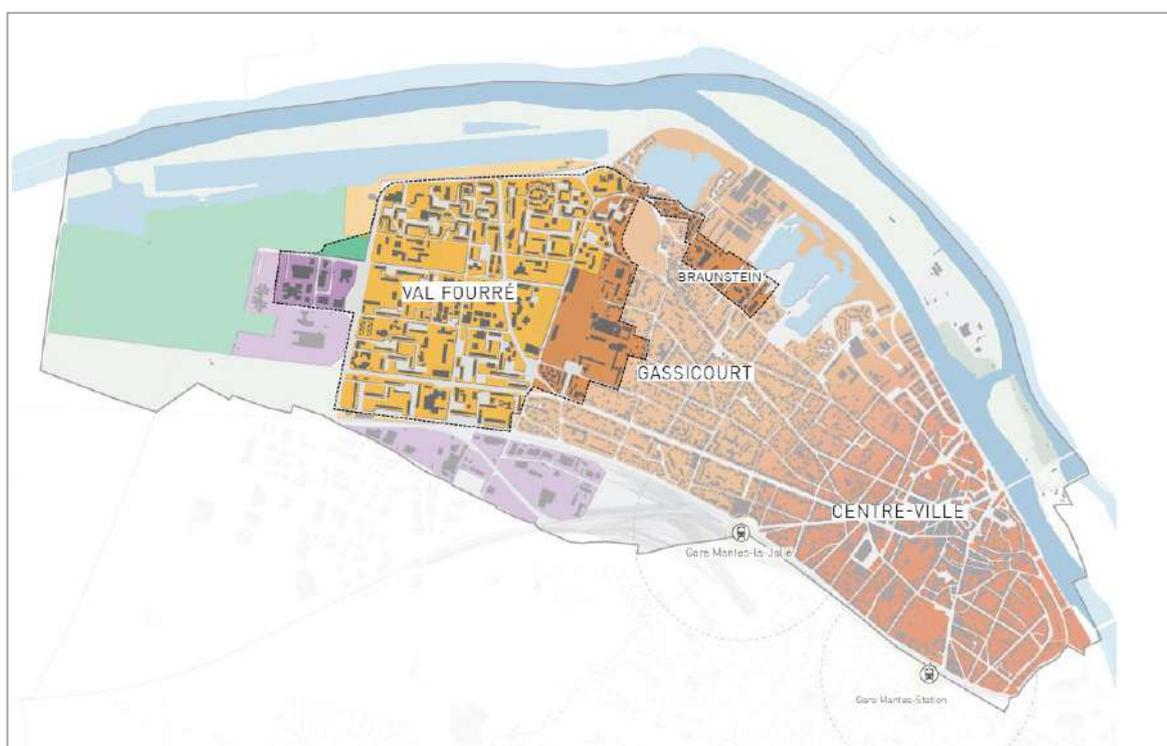
~~Et à l'image du secteur nord, des structures uniques d'accueil de loisirs pour le secteur sud sont envisagées : un centre de loisirs maternelles dans l'actuelle école maternelle Gentianes et un nouveau centre de loisirs élémentaire et adolescents aux Bleuets.~~

**En conséquence, il est désormais rédigé de la manière suivante :**

## 1) Le contexte d'intervention : « Le Val Fourré, une ville-quartier à rattacher à Mantes-la-Jolie »

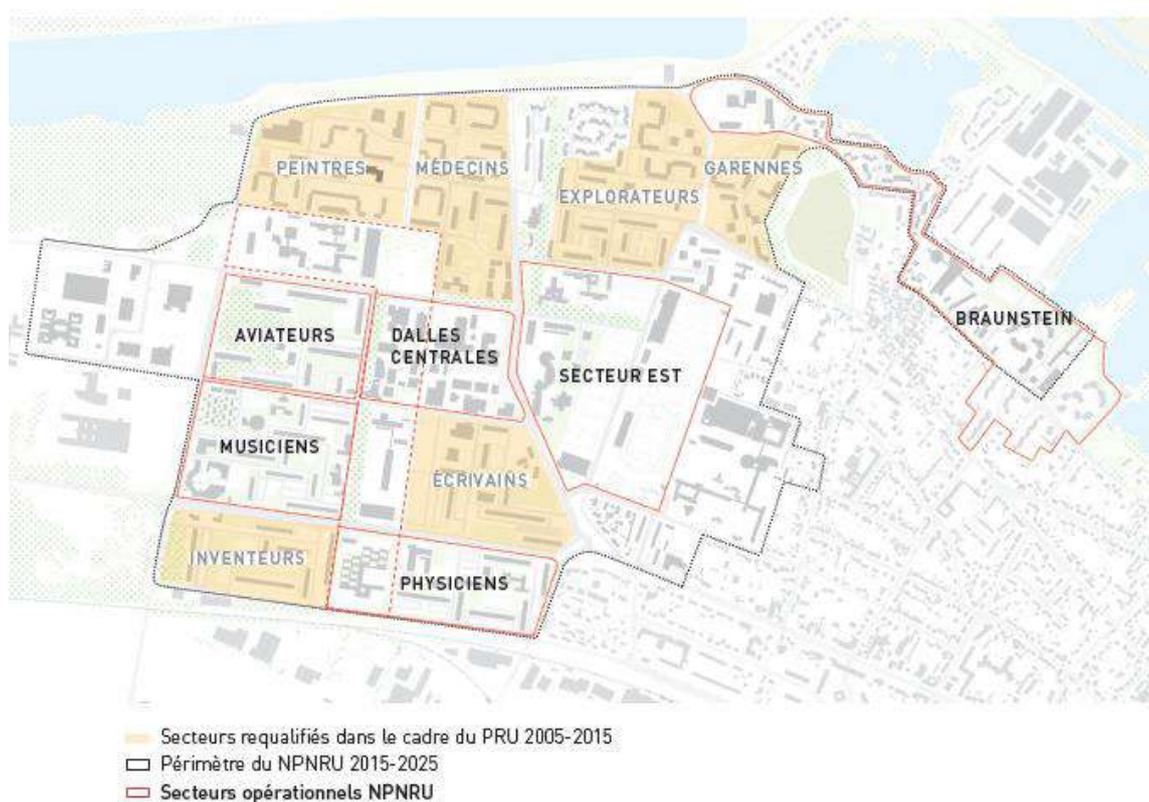
Mantes-la-Jolie constitue l'une des villes centres de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise et un important carrefour ferroviaire avec ses deux gares desservies par le Transilien, plusieurs lignes intercitys, TER et TGV et prochainement le RER E avec le projet Eole de prolongement vers l'ouest. Cette commune se divise en plusieurs secteurs distincts, présentant chacun des caractéristiques propres :

- Le centre-ville, quartier dense et commercial et bénéficiant du programme « Action cœur de ville » en lien avec la Ville de Limay ;
- Gassicourt, zone pavillonnaire développée en plusieurs étapes successives et au sein de laquelle se distingue Gassicourt Centre (principalement constitué de maisons individuelles), Gassicourt Gare (relativement isolé bien qu'accueillant la gare) et Gassicourt Bords de Seine (le quartier le plus récent de la commune) bénéficiant du projet de ZAC Bords de Seine ;
- Le Val Fourré, complexe de logements bâti sur les anciens terrains de l'aéroclub de Gassicourt et objet de la présente convention.



Source : Diagnostic du Schéma Local d'Aménagement du Val Fourré - CITY Linked

A lui seul, le quartier du Val Fourré représente près de la moitié de la population de Mantes-la-Jolie (20 724 habitants en 2020) et près de 15% de la surface urbanisée de la commune. Construit entre les années 1960 et 1970 et situé au nord-ouest de la commune, le plus grand quartier prioritaire des Yvelines et l'un des plus importants de grande couronne oscille entre un rayonnement à l'échelle du bassin de vie, notamment à travers les équipements qui y sont localisés et une stigmatisation qui rend le parc de logements peu attractif. Ce quartier a été phasé et organisé originellement en onze entités distinctes, qui structurent encore le Val Fourré aujourd'hui : Peintres (11 ha) ; Aviateurs (8 ha) ; Musiciens (10 ha) ; Inventeurs (10 ha) ; Médecins (6 ha) ; Dalles centrales (8 ha) ; Ecrivains (10 ha) ; Physiciens (6 ha) ; Explorateurs (15 ha) ; Garennes (6 ha) ; Secteur Est (19 ha).



Source : Diagnostic du Schéma Local d'Aménagement du Val Fourré - Citylinked

**Le contexte sociodémographique témoigne des difficultés que rencontre le Val Fourré.** Le quartier connaît une baisse conséquente de sa population depuis 1990, essentiellement des 15-24 ans (-27,4%). Malgré cela, la population de ce quartier reste jeune et caractérisée aussi par une forte représentation des immigrés et étrangers (56% de la population a moins de 30 ans, la population immigrée et étrangère est de 34%, soit deux fois plus élevée qu'en moyenne en Ile-de-France). Les familles nombreuses y sont largement représentées (près de 30% des ménages du Val Fourré comptent plus de 5 personnes). La population est durement touchée par le chômage, l'inactivité ou la précarité : 28% de la population active est au chômage, dont 1/4 depuis plus de 2 ans. Les revenus des ménages sont 2,5 fois moins élevés que la moyenne régionale, près de la moitié de la population vit sous le seuil de pauvreté. Les difficultés socioéconomiques y sont donc prégnantes et entretiennent le cycle de paupérisation des habitants.

Ainsi, au regard de l'analyse des cinq indicateurs suivants : part des jeunes de moins de 25 ans (46,4%), taux de pauvreté (45%), part des familles monoparentales (17%), taux de déscolarisation des 16-24 ans (42,6%), et taux de chômage (28,4%), le Val Fourré apparaît comme le quartier prioritaire le plus précaire des Yvelines par rapport à la moyenne du Département sur ces indicateurs. Ces indicateurs critiques se cumulent par ailleurs à l'effet taille du quartier, le plus important à l'échelle des Yvelines.

Le parc immobilier du Val Fourré s'inscrit dans un environnement urbain à fort potentiel du fait notamment de la proximité des bords de Seine au nord du quartier. Néanmoins, **ce parc immobilier, composé à 82,4% de logements sociaux, est vieillissant et se dégrade**, tout en subissant une forte pression en termes de demande. On y trouve majoritairement des logements familiaux de types T4-T5. Le Programme National pour la Rénovation Urbaine (PNRU) a permis des réhabilitations/résidentialisations ambitieuses sur une partie des secteurs (Peintres, Inventeurs, Médecins, Ecrivains, Explorateurs, Garennes, Secteur Est) pour amorcer la transformation du quartier et offrir un cadre de vie requalifié aux habitants. En comparaison, les secteurs n'ayant bénéficié de ce programme (Aviateurs, Musiciens, Dalles centrales et Physiciens) ont continué de se déqualifier et nécessitent aujourd'hui une intervention massive et ambitieuse. En parallèle, les opérations de diversification n'ont pas toutes abouties dans l'ANRU 1 et des fonciers libérés pour l'accueil d'une offre diversifiée restent à ce jour inoccupés. Seule la moitié de la production neuve a effectivement été réalisée ; les opérations étant dispersées au sein du quartier, cela a rendu difficile leur commercialisation.

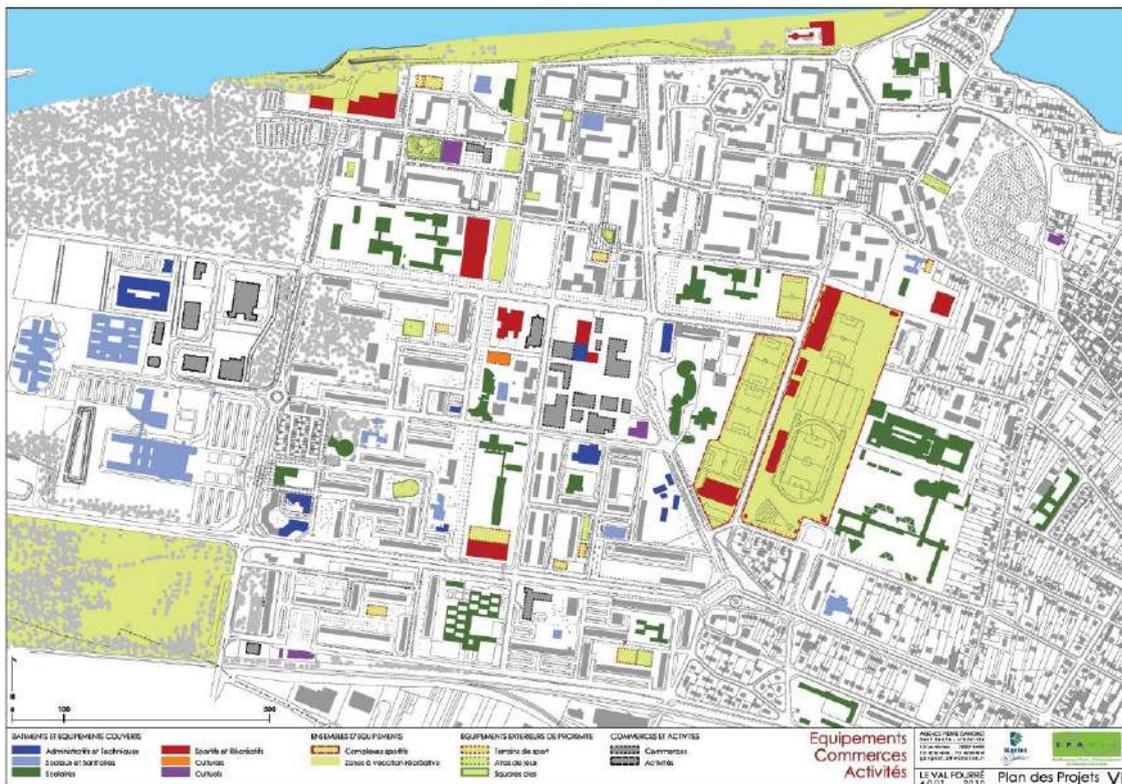
Le parc privé du quartier présente des signes de fragilité liés aux faibles ressources des propriétaires et au manque d'attractivité du quartier. Ce décrochage du parc privé est accentué par la rénovation du parc locatif social du quartier et sous-tend une problématique lourde d'habitat indigne, qui contribue à accélérer le cycle de déqualification des copropriétés, au nombre de treize – représentant 1 263 logements.

En matière de transport, **le quartier qui se situe en périphérie est bien maillé mais la faible fréquence du réseau – notamment en direction du pôle modal de la gare – multiplie les temps de déplacement**, participant à son enclavement. **Les déplacements à pied ou à vélo sont possibles, mais les aménagements actuels et la déqualification des espaces publics n'encouragent pas ces pratiques.** Malgré une topographie favorable, le même phénomène est observable concernant les rabattements vers le centre-ville et la gare.

Bien que le PNRU ait permis de clarifier la limite entre espaces publics et espaces privés, **les usages publics se sont développés sur un espace continu, ouvert, surdimensionné et difficilement appropriable.** Encore aujourd'hui, des lieux publics de référence tels que les Dalles centrales font l'objet d'appropriations spécialisées socialement et fonctionnellement et les bords de Seine, bien que revalorisés, restent déconnectés du quartier. Pourtant, le Val Fourré pourrait jouer un rôle important dans le développement de la nature en ville, par ses espaces publics notamment mais également par sa proximité avec l'un des derniers corridors écologiques de l'ouest francilien d'un côté, et la Seine de l'autre.

**Sur le volet commercial, le Val Fourré présente une offre importante :** l'offre des Dalles centrales (90 commerces et services) dépasse une offre de quartier et peut être considérée comme jouant le rôle d'un second centre-ville. **Le marché du Val Fourré est également structurant** au sein du quartier, de la ville et de l'agglomération. **Néanmoins, plusieurs points viennent enrayer le développement de l'offre commerciale :** la configuration introvertie de la dalle Clémenceau qui ne permet pas aux commerces de capter les flux passants, la perte de synergie entre le marché volant restructuré et le commerce sédentaire, **une faible qualité et diversité des commerces ainsi qu'une locomotive alimentaire restant peu qualitative.**

Enfin, **les équipements du quartier jouent un rôle structurant :** occupant 25% de la surface au sol du quartier, ils se trouvent principalement sur la Plaine des sports et au cœur du quartier. Néanmoins, **ils sont mal reliés à l'espace public, vieillissants et parfois en inadéquation avec les activités qu'ils accueillent.** Actuellement, le Val Fourré propose une offre socio-culturelle fondée principalement sur les Centres de Vie Sociale (CVS) et les Centres Socio-Culturels (CSC), une offre sportive particulièrement riche, une offre scolaire en quête de forte amélioration et une offre administrative autour des Dalles centrales. L'offre médico-sociale s'est par ailleurs partiellement délocalisée dans le centre-ville de Mantes-la-Jolie.



Source : Diagnostic du Schéma Local d'Aménagement du Val Fourré

La somme de ces problématiques implique le besoin d'une intervention d'ensemble, mobilisant l'ensemble des maîtres d'ouvrage.

## 2) Les principaux axes du projet de rénovation urbaine

Il s'agit aujourd'hui dans le cadre du NPNRU initié depuis 2015, de **poursuivre et d'achever la transformation urbaine du Val Fourré, enclenchée dès 1995** avec le concours du Département.

Le Projet Mantes en Yvelines (PMY), programme d'investissement sans précédent, est lancé dès 1995 dans le cadre d'une gouvernance partenariale des acteurs publics au premier rang desquels le Département des Yvelines, visant à mettre en commun leurs dispositifs d'intervention contractuelle. Cela s'est notamment traduit par la création d'un établissement public dédié : l'Etablissement Public d'Aménagement du Mantois Seine Aval (EPAMSA) chargé de la direction de projet et de la mise en œuvre des principales opérations, puis du pilotage de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Seine Aval à partir de 2007. Le PNRU est venu s'inscrire dans cette logique de 2005 à 2015, pour entreprendre la réhabilitation de la moitié du Val Fourré – 6 quartiers sur 12 – pour un montant de 411 millions d'euros.

**Les 3 orientations stratégiques auxquelles le NPNRU doit désormais répondre pour rendre possible une nouvelle appréhension du quartier du Val Fourré sont les suivantes :**

- **Lier le Val Fourré à la ville et relier les quartiers internes au Val Fourré entre eux.**

Cela nécessite plusieurs actions fortes : poursuivre le désenclavement du Val Fourré et son inscription dans l'agglomération de Mantes ; articuler le projet de transport en commun en site propre (TCSP) – qui vise notamment à renforcer les liens entre le centre-ville et le Val Fourré via une desserte de la centralité en cœur de quartier – avec le projet urbain afin de donner toute leur force aux lieux de centralité futurs ; requalifier l'avenue du général De Gaulle qui constitue le lien Quartier/Centre-Ville ; créer de nouvelles porosités avec le quartier et Gassicourt ; ouvrir le quartier du Val Fourré vers la Seine, qualifier ses rives et les inscrire dans un parcours à l'échelle paysagère et urbaine ; poursuivre l'irrigation et le désenclavement interne du quartier en s'appuyant notamment sur l'axe Lopez/Ronsard (axe central et potentiellement distributif de tous les quartiers du Val Fourré).

– **Qualifier et faire rayonner la centralité du quartier.**

Cela implique de désenclaver le site de la Dalle Clémenceau qui constitue le cœur historique du quartier du Val Fourré et de diversifier son offre pour consolider son potentiel économique. En particulier, cela implique d'intervenir sur l'appareil commercial dont l'organisation est inadaptée, de moderniser l'offre existante et de la compléter tout en préservant son attractivité. A cette centralité de la Dalle Clémenceau, il est nécessaire d'adosser une offre diversifiée de lieux et de services accessible depuis tous les quartiers du Val Fourré, des espaces publics divers et accessibles à tous, une offre d'équipements et de services lisible et accessible.

**L'ORCOD-IN :**

Pour garantir une intervention d'ensemble sur le secteur des Dalles centrales, une **Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées d'Intérêt National (ORCOD-IN)** a été créée par décret du Conseil d'Etat<sup>2</sup> pour le quartier dit du « Val Fourré » à Mantes-la-Jolie.

L'ORCOD-IN du Val Fourré s'attache à répondre à deux enjeux :

- Développer une approche globale du traitement des copropriétés de logements, intensifier et mieux coordonner l'intervention publique. Sur le Val Fourré, cette action concerne 13 copropriétés historiques représentant 1 263 logements, mais également les copropriétés commerciales afin de conforter la dynamique et le rayonnement commercial actuel tout en diversifiant et requalifiant l'offre commerciale.
- Mettre en œuvre une opération d'aménagement permettant la restructuration de la centralité afin d'assurer la transformation du secteur et de permettre l'atteinte des objectifs sur le volet commercial.

L'EPFIF est chargé de conduire l'ORCOD-IN, de réaliser ou faire réaliser les différentes actions de l'ORCOD-IN, notamment le portage immobilier, le projet d'aménagement, et les dispositifs de redressement des copropriétés. L'intervention sur les Dalles centrales s'attachera donc à traiter le sujet du commerce (et notamment les copropriétés commerciales), des équipements mais également du logement dans le cadre d'une opération d'aménagement globale<sup>3</sup>.

– **Combiner qualité, attractivité et changement d'image résidentielle.**

L'enjeu est d'amplifier la dynamique de diversification résidentielle amorcée lors du PNRU en offrant un environnement urbain qualitatif et attractif pour une offre en logements diversifiée et en travaillant leur articulation avec les tissus anciens. Il s'agit également d'achever l'aménagement et l'insertion urbaine des quartiers du Val Fourré (les quartiers Aviateurs, Musiciens et Physiciens qui n'ont pas fait l'objet d'intervention dans l'ANRU 1), de reconnaître et valoriser les qualités paysagères du tissu résidentiel existant. Enfin, il est nécessaire d'amplifier le changement d'image des quartiers en offrant les conditions d'un bien-être urbain : habitat répondant aux besoins, qualité des services de proximité, gestion urbaine pacifiée et haute qualité environnementale.

### 3) Les thématiques d'intervention projetées au titre du NPNRU

#### a) Désenclavement du quartier et restructuration de la trame viaire

Le projet prévoit de renforcer les liens entre le(s) quartier(s) et la ville. En effet, si le quartier du Val Fourré est bien maillé en termes de transport en commun, la faible fréquence du réseau multiplie les temps de déplacement et participe de l'enclavement du quartier, situé à 2,5 km de la gare de Mantes-la-Jolie et 3,5 km du centre-ville. Au sein du quartier, le réseau existant s'organise autour de plusieurs grands axes. Les boulevard Sully et Georges Clémenceau desservent le quartier sur un axe nord/sud, respectivement à l'est et à l'ouest du quartier. Ces deux axes bordent le secteur et leur gabarit semble limiter les liaisons est/ouest. L'avenue Charles de Gaulle (RD 113) qui traverse le quartier d'ouest en est vient par ailleurs créer une coupure urbaine entre les quartiers des Inventeurs et des Physiciens et le reste du Val Fourré, en rendant les traversées peu aisées et réduisant de fait les liaisons.

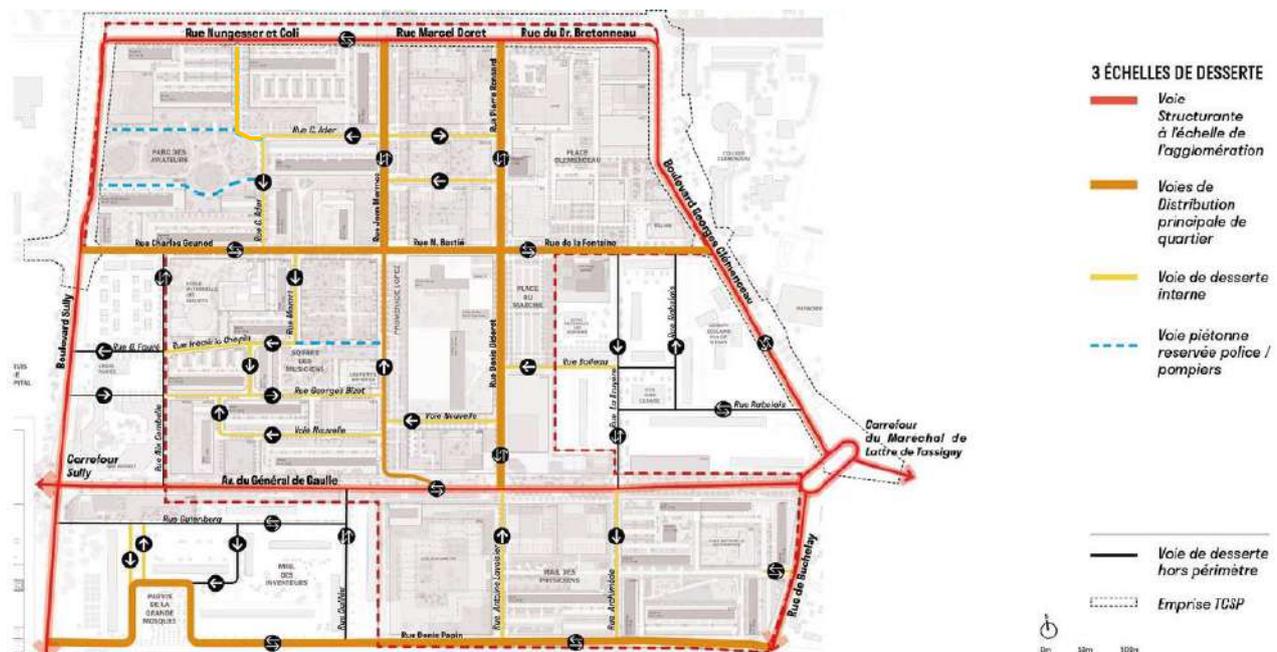
<sup>2</sup> Décret n° 2020-8 du 6 janvier 2020

Il est donc nécessaire de travailler sur la complétude du maillage interne des différents sous-secteurs du quartier, d'améliorer la desserte en transport en commun du quartier, de promouvoir les modes doux et de requalifier les grands axes routiers et entrées du quartier.

A ces effets, le projet visera à renforcer les axes urbains et paysagers structurants en intervenant sur les aménagements des voiries structurantes. Aux deux entrées principales existantes depuis De Gaulle – l'une depuis le carrefour Clémenceau et l'autre depuis le carrefour Sully – s'ajoutera une troisième entrée depuis le croisement Lopez/Ronsard. La création de cette entrée induira une nouvelle distribution du quartier par son centre et non plus par ses voies périphériques. Elle créera un espace d'échanges de flux tous modes (piétons, vélos, TC, véhicules) au cœur du quartier. Elle offrira une image renouvelée du quartier depuis l'avenue De Gaulle.

Cette entrée nouvelle induira une hiérarchie clarifiée de la trame des espaces publics de desserte interne du Val Fourré. Les voies de desserte secondaires des différents secteurs du Val Fourré se connecteront sur l'axe Lopez/Ronsard qui deviendra l'axe distributif majeur de l'ensemble des quartiers du Val Fourré.

En parallèle, le projet du TCSP serait un axe d'amélioration des déplacements et des transports, et devrait constituer de fait un levier majeur du désenclavement du Val Fourré, notamment en permettant de le relier à la gare. Ce projet devrait par ailleurs s'articuler avec le projet Eole de prolongement à l'ouest du RER E, jusqu'à Mantes-la-Jolie à l'horizon 2028. L'arrivée d'Eole permettra d'améliorer l'attractivité du bassin de vie de Mantes-la-Jolie en proposant d'une part les conditions d'un rabattement efficace vers la gare et une multimodalité urbaine moderne par la transformation du quartier de gare et d'autre part en augmentant la qualité de l'offre de transport via une augmentation de la fréquence des trains et une diminution des temps de parcours vers Poissy et Paris.



Source : Comité de Pilotage – 26 septembre 2024 – Leclercq & Associés

## b) Hiérarchisation et requalification des espaces publics

En vue d'améliorer le fonctionnement du quartier, il importe de compléter la structure d'espaces publics pour rationaliser l'espace, en faciliter la gestion et améliorer son appropriation par l'ensemble des habitants. Les réalisations au nord du quartier durant le PNRU ont permis grâce au travail de résidentialisation de donner une limite claire entre les espaces publics et les espaces privés. Cette hiérarchisation des espaces s'est accompagnée de la création de squares et de places en lien avec l'amorce du mail Lopez. Ces actions n'ont cependant pas permis de requalifier les lieux publics de référence telle que la place centrale qui fait l'objet d'appropriations spécialisées socialement et fonctionnellement, ni les bords de Seine, la butte verte ou encore les grands axes routiers.

La nouvelle armature d'espaces publics s'organisera autour d'un ensemble de lieux de destinations reliés les uns aux autres. Elle affirmera la dimension de pôle urbain à l'égal du centre-ville de Mantes-la-Jolie :

- La place historique de la Dalle Clémenceau sera confirmée dans sa vocation de lieu de destination et d'identité du Val Fourré. Les usages actuels seront renforcés grâce à des programmes complémentaires (commerces, culture, services administratifs) localisés sur ses rives. La place elle-même sera requalifiée afin d'être accueillante et agréable à vivre. Ses accès seront hiérarchisés et rendus plus lisibles.
- Le nouveau mail central apportera une offre nouvelle et complémentaire de celle de la Dalle Clémenceau et de celle des squares de proximités (situés dans les différents secteurs). Il s'agira d'un espace ouvert et polyvalent qui fonctionnera en synergie avec la programmation renouvelée du secteur : gymnase, groupe scolaire, logements et marché. De plus, les secteurs résidentiels que sont les sous-quartiers des Aviateurs, des Musiciens et des Physiciens sont en attente de restructuration et font face aujourd'hui à des problèmes de fonctionnement : espaces de proximité dégradés et délaissés, problèmes de gestion du stationnement récurrents.

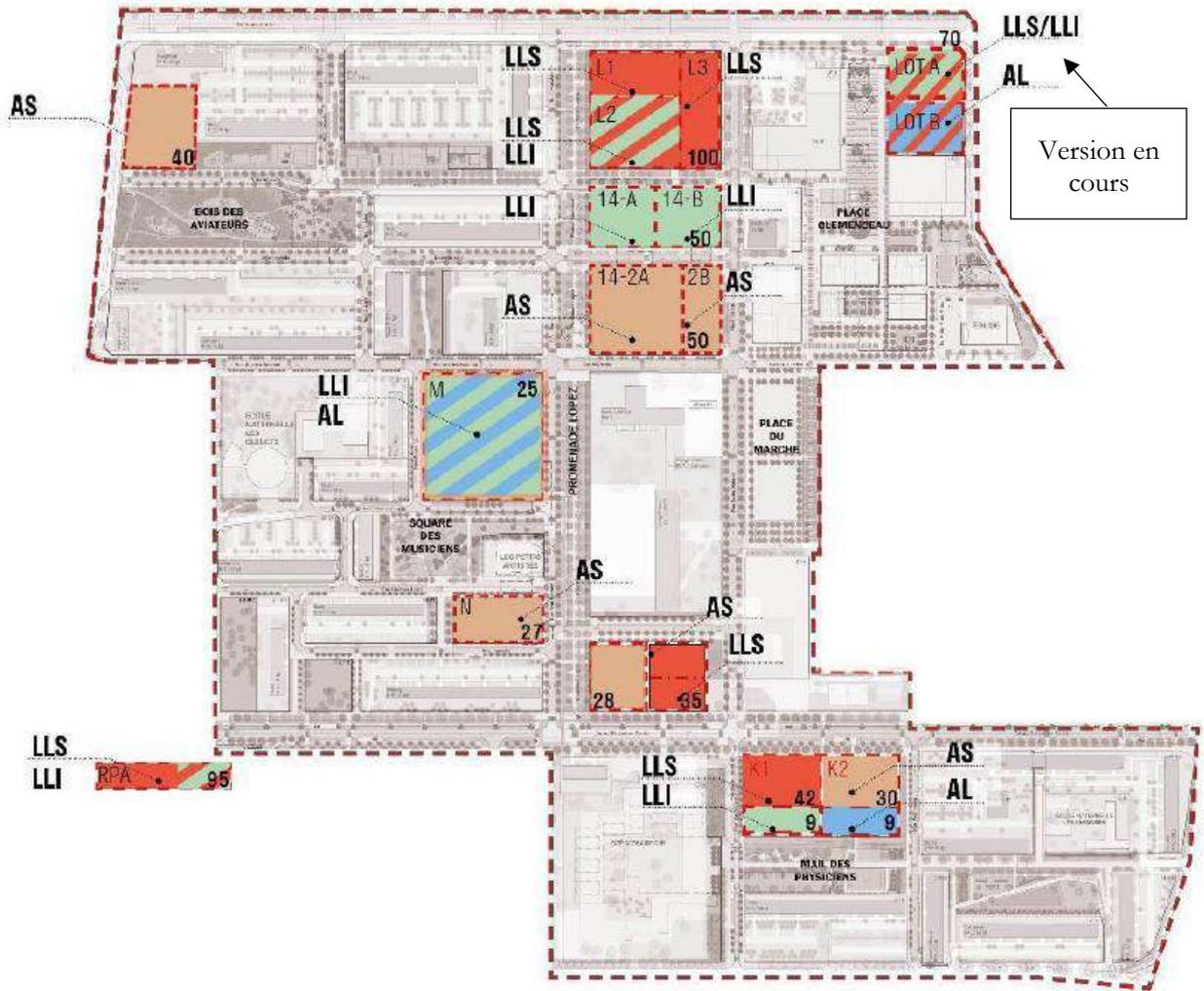
Il est donc prévu de poursuivre les aménagements d'espaces de proximité au sein des secteurs résidentiels et de requalifier les espaces publics centraux, en veillant à une diversité d'ambiances et de fonctions. Ces transformations seront l'occasion de redéfinir les domanialités et de clarifier les usages des espaces entre domaines public et privé.

### c) Diversification de l'offre de logements

L'enjeu est d'aller au-delà de la diversification attendue lors du PNRU, qui n'a pas atteint les attentes exprimées et attendues. Les opérations de diversification n'ont pas toutes abouties et manquent de coordination, et les fonciers libérés pour l'accueil d'une offre diversifiée restent à ce jour inoccupés. Il s'agira maintenant d'ajuster les objectifs quantitatifs en rapport avec la capacité d'absorption du marché et de concentrer l'offre nouvelle au sein d'un environnement urbain requalifié, afin d'aboutir à un changement d'image significatif. La contribution du logement locatif social à la diversification résidentielle pourra aussi être mobilisée, avec un travail de programmation sur les typologies, formes urbaines et statuts.

La diversification de l'offre de logements sera amorcée par **la construction d'environ 610 logements neufs** en cœur de quartier ainsi que dans les franges de celui-ci pour la partie en accession. La programmation envisagée à ce stade se répartit comme suit :

- 282 logements locatifs sociaux (respectivement 170 en PLUS, 85 en PLS et 27 en PLAI),
- 99 logements en locatif intermédiaire (LLI),
- 104 logements en accession à la propriété,
- Et 125 logements en accession sociale pour sécuriser les parcours résidentiels des ménages.



*Document de travail*

#### d) Amélioration de l'habitat

Le projet s'attachera à résidentialiser et réhabiliter l'habitat en vue d'améliorer la vie quotidienne des habitants et l'attractivité des secteurs résidentiels. Si une part importante de logements sera démolie (739 logements locatifs sociaux hors ORCOD-IN) en vue de faire place à la diversification, la majorité du patrimoine bâti a vocation à demeurer et il importera de pouvoir intervenir de manière ambitieuse sur ces logements (1 772 logements locatifs sociaux) afin d'enclencher un nouveau cycle et de faciliter les parcours résidentiels en s'attachant à répondre aux besoins de peuplement identifiés. Les réhabilitations s'appuieront sur un traitement adapté aux qualités techniques des bâtiments (performance thermique et phonique, façades, accessibilité, adaptation des typologies, différenciation architecturale) afin d'améliorer le fonctionnement social des résidences (peuplement, gestion urbaine de proximité, parcours résidentiels).

Concernant les résidentialisations, il sera important de s'appuyer sur les qualités intrinsèques de chacun des secteurs. Les retours d'expériences des bailleurs permettront de dimensionner les espaces privés afin de garantir la cohérence entre qualité des espaces et bonne gestion des lieux et des usages. Une attention particulière sera portée à la bonne articulation des opérations sur les espaces publics et espaces privés, les aménagements des uns étant indissociables des interventions sur les autres.

La surface dédiée au stationnement automobile sera rationalisée pour créer une offre supérieure à l'existant afin de réduire les dysfonctionnements actuels (stationnements sauvages). Toutefois, cette réorganisation ne permettra pas pour autant d'atteindre un ratio équivalent à 1 stationnement résidentiel/logement, la configuration du quartier ne le permettant pas.

#### e) Renouvellement de l'offre d'équipements

Dans une logique de mixité fonctionnelle, il sera nécessaire de rendre lisible l'offre de proximité et d'appuyer le rayonnement des équipements majeurs. Le quartier du Val Fourré est doté d'un maillage d'équipements qui occupe 25% de surface au sol et se retrouve principalement sur la Plaine des sports et au cœur du quartier. Pourtant, ces équipements sont mal reliés à l'espace public, vieillissants et parfois inadaptés.

Malgré la richesse de l'offre actuelle, la refonte des équipements sera nécessaire pour une réponse plus adéquate aux besoins de la population, pour un meilleur accueil du public, et pour augmenter la lisibilité de certains. Enfin, pour ceux dont la vétusté ne permet pas toujours une rénovation tenable économiquement, la refonte des équipements sera également un levier pour répondre aux enjeux de gestion et de transition écologique.

L'objectif est double : faire bénéficier au Val Fourré d'une offre d'équipements rayonnants qui changent son image (collège récemment livré au Nord, nouveau complexe sportif, Mairie annexe, Cube), recentrés autour de la dalle Clémenceau, comme la réaffirmation d'une polarité de service et d'animation et mettre à niveau les équipements de proximité. Bien que située pour partie sur ou à proximité des Dalles Centrales du Val Fourré, l'intervention sur ces équipements sera prise en charge dès la première phase du projet urbain, l'objectif étant d'initier la restructuration ambitieuse de ces équipements et de diligenter un changement d'image du cœur du quartier.

Ainsi, les équipements de proximité seront regroupés (écoles, centres de loisirs, complexe sportif), en s'efforçant de maintenir un bon maillage sur le quartier du Val Fourré et une proximité pour tous à ces équipements. Le secteur sud comptera à terme un nouveau groupe scolaire sur l'avenue De Gaulle (Ecole Colette Rousseau Jonquilles) et un complexe sportif en remplacement de Souquet et Lecuyer.

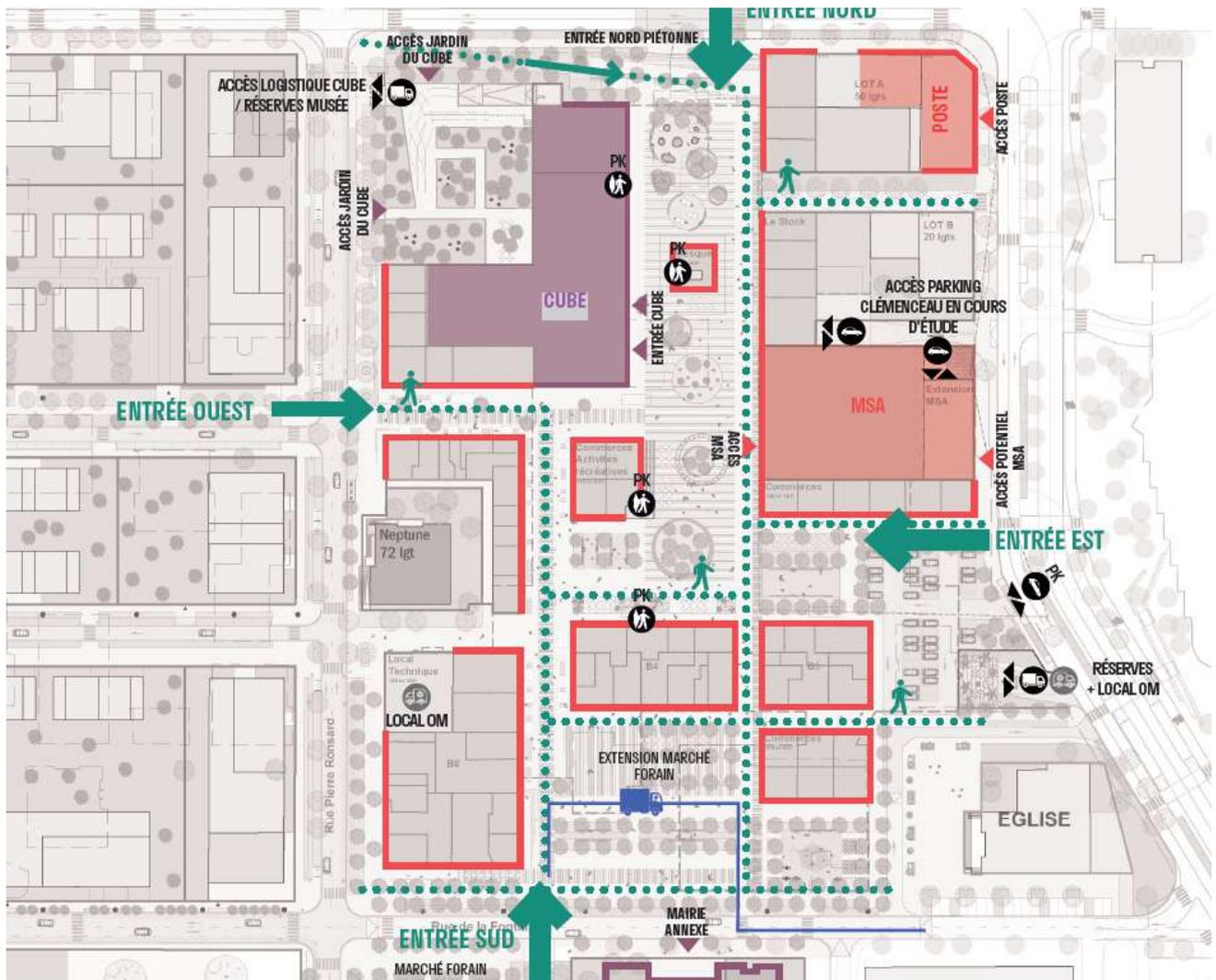
#### f) Valorisation de la polarité commerciale

Valoriser l'offre commerciale, l'une des forces du Val Fourré, est un élément essentiel du projet de rénovation urbaine, et un facteur d'attractivité. Avec ses 90 commerces et services et sa population importante, le Val Fourré est une polarité commerciale de fait. En parallèle, le marché du Val Fourré est remarquable par son nombre d'étals et sa fréquence : une centaine d'étals, un marché trihebdomadaire (mardi, vendredi et dimanche) qui attire de loin, bien au-delà du quartier ou de l'agglomération.

Néanmoins, la configuration introvertie de la dalle Clémenceau, des cheminements étendus entre le marché volant restructuré et le commerce sédentaire, ainsi qu'une faible qualité et diversité des commerces (très forte dominante du non alimentaire – textile, bazar – à petits prix, voire très petits prix, environ 70 à 80% des étals), enravent le développement de l'offre. Il s'agira donc de favoriser l'arrivée de nouveaux entrants et de rendre davantage visible le marché, tout en conservant les spécificités du quartier.

Le projet s'attachera à conserver la spécificité de l'offre tout en favorisant son renouvellement et sa montée en gamme par le maintien des commerces les plus qualitatifs et par l'arrivée de nouveaux. La reconfiguration des commerces vise à renforcer leur lisibilité et leur adresse sur les flux et in fine leur attractivité. Ainsi, l'offre sera maintenue sur la place historique mais les linéaires se retourneront afin de s'adresser : d'une part sur l'avenue Clémenceau (et le **potentiel** arrêt TCSP) ; d'autre part sur le croisement Ronsard/Lafontaine qui est vecteur de flux dans la configuration future du Val Fourré (entrée depuis De Gaulle par Ronsard et Lopez). Le marché est quant à lui voué à rester, se transformer et porter le développement du quartier, en articulation avec les constructions nouvelles.

L'opération de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national (ORCOD-IN) présentée précédemment sera l'outil indispensable à une intervention massive et coordonnée sur la Dalle Clémenceau. Un approfondissement de la stratégie et de la programmation commerciale à l'échelle de l'ensemble de la centralité du Val Fourré sera réalisé, en complémentarité et dans le prolongement des études réalisées dans le cadre du NPNRU.



Source : Atelier de Janvier 2024 – Groupement Leclercq Associés – Alphaville – Artelia et Bérénice

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

Cet article est modifié par le présent avenant comme suit :

**L'évolution du soutien financier du Département** (retrait et actualisation de certaines subventions, ajout de la subvention pour la reconstruction de la RPA ainsi que la non-concrétisation du soutien financier pour le Temps 2 du Val Fourré) **et l'évolution du coût de construction de certaines opérations ont un impact sur la maquette financière du programme Prior'Yvelines pour le projet de rénovation urbaine du Val Fourré. Le contenu de la convention sera modifié ainsi :**

**Au III.1 :**

Le coût total du NPNRU du Val Fourré est estimé à ~~268 M€ HT~~ 311 M€ HT, hors ORCOD-IN.

Ventilation des dépenses	Montant HT
Démolition de logements sociaux	26 721 787 € 26 788 836 € (9%)
Aménagement d'ensemble	53 910 494 € 56 265 414 € (18%)
Requalification de logements	83 868 490 € 110 411 158 € (35%)
Résidentialisation de logements	13 690 935 € (4%)
Équipements publics de proximité	86 757 333 € 103 878 151 € (34%)
<del>Immobilier à vocation économique</del>	<del>2 832 000 €</del>
<b>Total</b>	<del>267 781 039 €</del> <b>311 034 494 €</b>

**Dans le cadre de la présente convention Prior'Yvelines, le Département consacre une enveloppe maximale de ~~55,5 M€~~ 22,1 M€ au projet de rénovation urbaine du quartier du Val Fourré, soit une contribution à hauteur de ~~21%~~ 7% du coût total du projet.**

Par ailleurs, outre la mobilisation de Prior'Yvelines, le projet du Val Fourré bénéficie déjà d'une aide au titre du Plan yvelinois d'amorce à la rénovation urbaine (3,9 M€).

~~Le Département mobilisera également directement sa maîtrise d'ouvrage par la réimplantation au sein du quartier du Val Fourré d'équipements publics départementaux aujourd'hui situés ailleurs sur la commune (PMI & SAS), opération dont le coût reste à préciser.~~

Le Département a construit le Nouveau Collège pour ~~32,4~~ 39,4 M€ dont l'ouverture ~~aura~~ a eu lieu à la rentrée 2021.

~~Enfin, la maîtrise d'ouvrage interdépartementale interviendra par la réalisation, à l'horizon d'ouverture du collège, d'aménagements visant notamment à favoriser les conditions de déplacements des modes actifs (carrefour Sully et sécurisation de traversées piétonnes sur la RD113 — accroche double mail — estimés à 2 M€ HT). A plus long terme, le Département étudiera le réaménagement de la section courante en boulevard urbain.~~

**Enfin, le Département a accordé une subvention de 6,2 M€ à CDC Habitat Social pour la reconstruction de la Résidence pour Personnes Agées au sein du Val Fourré pour 82 logements.**

**Au total, en complément de la convention Prior'Yvelines, le Département soutiendra ainsi à hauteur de ~~93,9 M€~~ 71,6 M€ (35% 23%) le projet de rénovation urbaine dont le montant total du projet de rénovation urbaine est aujourd'hui estimé à ~~268 M€ HT~~ 311 M€ HT.**

~~La participation départementale sera complétée par une convention particulière – Temps 2 dédiée au secteur des Dalles Centrales, en accompagnement de l'ORCOD-IN. Le secteur des Dalles Centrales fait en effet l'objet d'un dispositif complémentaire (ORCOD-IN) en articulation avec le NPNRU. Ce décalage s'explique par une volonté d'affiner la programmation du secteur des Dalles Centrales afin d'assurer une articulation optimale entre les deux phases. Cette dernière permettra un traitement ambitieux en cohérence avec les orientations générales du projet de renouvellement du Val Fourré.~~

### Au III.2 :

L'enveloppe maximale mobilisée au titre de Prior' est de ~~55 499 866 €~~ 22 118 301 € de subventions, pour un montant total d'opérations de ~~186 955 216 €~~ 136 479 877 €.

Opération	Type de dépenses	Maître d'ouvrage bénéficiaire de l'aide	Coût total opérations (HT)	Subvention Prior'	% sur coût de revient total du projet
Réhabilitation de 333 LLS – secteur Debussy-Ravel	Restructuration du parc social	CDC Habitat Social	14 213 636 €	2 951 021 €	21%
Réhabilitation de 439 LLS – secteur des Aviateurs	Restructuration du parc social	Les Résidences Yvelines Essonne	<del>13 294 876 €</del> 14 345 728 €	1 775 728 €	<del>13%</del> 12%
Réhabilitation de 198 LLS – secteur des Physiciens	Restructuration du parc social	Les Résidences Yvelines Essonne	10 118 332 €	1 045 972 €	10%
Réhabilitation de 89 LLS – secteur des Physiciens	Restructuration du parc social	Les Résidences Yvelines Essonne	4 457 416 €	379 436 €	9%
Réhabilitation de 223 LLS – secteur Croix Ferrée	Restructuration du parc social	Les Résidences Yvelines Essonne	34 164 812 €	5 952 000 €	17%
Résidentialisation de 439 LLS – secteur des Aviateurs	Restructuration du parc social	Les Résidences Yvelines Essonne	6 163 560 €	616 356 €	10%
Résidentialisation de 198 LLS – secteur des Physiciens	Restructuration du parc social	Les Résidences Yvelines Essonne	2 895 750 €	277 992 €	10%
Résidentialisation de 89 LLS – secteur des Physiciens	Restructuration du parc social	Les Résidences Yvelines Essonne	1 301 625 €	124 956 €	10%
Restructuration et extension des écoles Colette Rousseau Jonquilles	Equipement public	Ville de Mantes-la-Jolie	<del>13 812 000 €</del> 28 185 791 €	2 664 600 €	<del>19%</del> 9%
Restructuration du Cube	Equipement public	Ville de Mantes-la-Jolie	7 670 000 €	3 451 500 €	45%
Construction du groupe scolaire Chénier	Equipement public	Ville de Mantes-la-Jolie	10 620 000 €	3 018 620 €	28%
Restructuration et extension de l'école des Bleuets	Equipement public	Ville de Mantes-la-Jolie	7 327 800 €	2 797 820 €	38%
Construction d'un complexe sportif	Equipement public	Ville de Mantes-la-Jolie	<del>12 744 000 €</del> 20 633 227 €	6 330 240 €	<del>50%</del> 31%
Reconversion de l'école Gentianes en ALSH	Equipement public	Ville de Mantes-la-Jolie	377 600 €	188 800 €	50%
Aménagement des axes transverses structurants	Espaces publics et voiries	CU GPS&O	21 052 742 €	10 526 371 €	50%
Aménagement du secteur des Aviateurs	Espaces publics et voiries	CU GPS&O	10 100 681 €	5 050 341 €	50%
Aménagement du secteur des Musiciens	Espaces publics et voiries	CU GPS&O	6 272 321 €	3 136 161 €	50%
Aménagement du secteur des Physiciens	Espaces publics et voiries	CU GPS&O	2 644 067 €	1 332 034 €	50%
Aménagement du secteur Chénier-Lecuyer élargi	Espaces publics et voiries	Ville de Mantes-la-Jolie	7 723 998 €	3 879 918 €	50%
			<del>186 955 216 €</del> 136 479 877 €	<del>55 499 866 €</del> 22 118 301 €	<del>30 %</del> 16%

En conséquence, il est désormais rédigé de la manière suivante :

## 1. Soutien de l'action départementale au projet de NPNRU

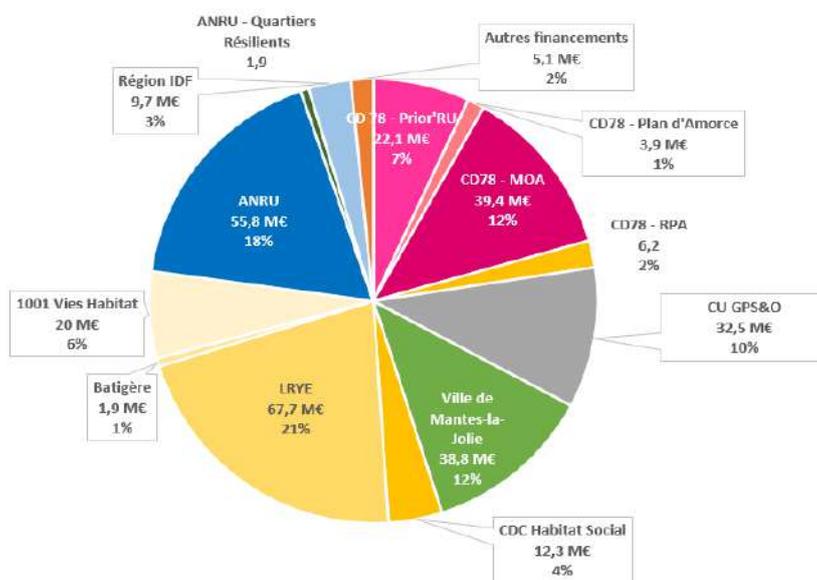
Le coût total du NPNRU du Val Fourré est estimé à **311 M€ HT, hors ORCOD-IN.**

Ventilation des dépenses	Montant HT
Démolition de logements sociaux	26 788 836 € (9%)
Aménagement d'ensemble	56 265 414 € (18%)
Requalification de logements	110 411 158 € (35%)
Résidentialisation de logements	13 690 935 € (4%)
Équipements publics de proximité	103 878 151 € (34%)
<b>Total</b>	<b>311 034 494 €</b>

Dans le cadre de la présente convention Prior'Yvelines, le Département consacre une enveloppe maximum de **22,1 M€** au projet de rénovation urbaine du quartier du Val Fourré, soit une contribution à hauteur de **7%** du coût total du projet.

Par ailleurs, outre la mobilisation de Prior'Yvelines, le projet du Val Fourré bénéficie déjà d'une aide au titre du Plan yvelinois d'amorce à la rénovation urbaine (3,9 M€).

En outre, le Département a lancé la construction du nouveau collège pour 39,4 M€, dont l'ouverture a eu lieu à la rentrée 2021.



### Maquette financière du NPNRU du Val Fourré

(comprenant les opérations conventionnées dans le cadre du PYARU dont notamment un montant total d'opérations de 13,7 M€)

Enfin, le Département a accordé une subvention de 6,2 M€ à CDC Habitat Social pour la reconstruction de la Résidence pour Personnes Agées au sein du Val Fourré pour 82 logements.

**Au total, le Département soutiendra ainsi à hauteur de 71,6 M€ (23%) le projet de rénovation urbaine dont le montant total des interventions est aujourd'hui estimé à 311 M€ HT.**

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

*\*le reste à charge de la CU GPS&O ici affiché comprend notamment un reste à charge de 1,3 M€ au sein des 13,7 M€ d'opérations conventionnées dans le cadre du PYARU.*

## 2. Synthèse de l'intervention départementale au titre du programme Prior'Yvelines

**L'enveloppe maximale mobilisée au titre de Prior' est de 22 118 301 € de subventions, pour un montant total d'opérations actualisé à 2024 de 136 479 877 €.**

Opération	Type de dépenses	Maître d'ouvrage bénéficiaire de l'aide	Coût total opérations (HT)	Subvention Prior'	% sur coût de revient total du projet (arrondis)
Réhabilitation de 333 LLS – secteur Debussy-Ravel	Restructuration du parc social	CDC Habitat Social	14 213 636 €	2 951 021 €	21%
Réhabilitation de 419 LLS – secteur des Aviateurs	Restructuration du parc social	Les Résidences Yvelines Essonne	14 345 728 €	1 775 728 €	12%
Réhabilitation de 198 LLS – secteur des Physiciens	Restructuration du parc social	Les Résidences Yvelines Essonne	10 118 332 €	1 045 972 €	10%
Réhabilitation de 89 LLS – secteur des Physiciens	Restructuration du parc social	Les Résidences Yvelines Essonne	4 457 416 €	379 436 €	9%
Réhabilitation de 223 LLS – secteur Croix Ferrée	Restructuration du parc social	Les Résidences Yvelines Essonne	34 164 812 €	5 952 000 €	17%
Résidentialisation de 439 LLS – secteur des Aviateurs	Restructuration du parc social	Les Résidences Yvelines Essonne	6 163 560 €	616 356 €	10%
Résidentialisation de 198 LLS – secteur des Physiciens	Restructuration du parc social	Les Résidences Yvelines Essonne	2 895 750 €	277 992 €	10%
Résidentialisation de 89 LLS – secteur des Physiciens	Restructuration du parc social	Les Résidences Yvelines Essonne	1 301 625 €	124 956 €	10%
Restructuration et extension des écoles Colette Rousseau Jonquilles	Equipement public	Ville de Mantes-la-Jolie	28 185 791 €	2 664 600 €	9%
Construction d'un complexe sportif	Equipement public	Ville de Mantes-la-Jolie	20 633 227 €	6 330 240 €	31%
			<b>136 479 877 €</b>	<b>22 118 301 €</b>	<b>16%</b>

### 3. Justification du besoin d'intervention financière du Conseil départemental des Yvelines

Le programme Prior'Yvelines permet la concrétisation du projet de rénovation urbaine attendu de longue date par les habitants. Le soutien financier du Département est essentiel à la réalisation effective du PRU, avec quasiment un quart (23%) des investissements totaux (71,6 M€).

#### ♦ Réhabilitation et résidentialisation du parc social : 8 opérations soutenues

Si le quartier va connaître un nombre important de démolitions, il n'en demeure pas moins que la majorité du patrimoine bâti va demeurer, et qu'il est crucial de pouvoir redonner une attractivité à ce patrimoine par une intervention ambitieuse, c'est le premier levier d'amélioration de la qualité de vie au quotidien des habitants du Val Fourré. **L'aide du Prior' est à ce titre déterminante pour faire levier sur les opérations des bailleurs.** Elle permettra de réhabiliter l'ensemble du patrimoine bâti des bailleurs (la réhabilitation de certaines résidences n'ayant pas été retenue par l'ANRU qui aurait souhaité privilégier une démolition) en mettant notamment l'accent sur la mise en accessibilité des logements pour les personnes à mobilité réduite, enjeu crucial pour un quartier soumis au vieillissement accéléré de sa population. **Une attention particulière est portée sur la question de la diversification de l'offre au sein même du parc social, avec le principe d'une montée en gamme** permise par des investissements lourds en faveur de la restructuration ambitieuse du patrimoine existant, via notamment l'adaptation typologique, la création de surfaces supplémentaires, ou encore la différenciation architecturale qualitative. L'objectif est de casser le caractère souvent monolithique du patrimoine social vieillissant pour le réinscrire dans un cycle de long-terme et envoyer un signal fort à même de restaurer son attractivité tout au long du parcours résidentiel des habitants.

Le soutien à la résidentialisation est également nécessaire pour s'articuler avec les interventions qui seront réalisées sur les espaces publics des quartiers résidentiels (interface public/privé, intégration de locaux vélos, gestion quotidienne des ordures ménagères, ...).

En somme, pour les opérations de réhabilitation et résidentialisation, un **montant total de subvention de 13,1 M€** permettra la sortie de ces opérations. Le Département participera en moyenne à hauteur de **10%** du coût des opérations **conventionnées dans le cadre du Prior'Yvelines** contre **16%** pour l'ANRU.

♦ **Equipements publics : 2 opérations sont soutenues.**

Afin d'accompagner au mieux le changement d'image du quartier et restaurer son attractivité, il paraît essentiel de pouvoir proposer un maillage d'équipements publics de qualité. Ceux-ci constituent les aménités indispensables à un cadre de vie renouvelé, préalable essentiel à la diversification prévue pour le quartier. Ces équipements sont aussi des piliers du vivre ensemble, de l'insertion et de l'accès aux services publics, à l'éducation et à l'emploi des habitants.

La thématique de la réussite éducative est notamment un axe fort des objectifs départementaux, avec en toile de fond une meilleure articulation entre l'école et le collège, que ce soit au travers du projet pédagogique comme dans l'offre renouvelée d'équipements scolaires performants et attractifs. A ce titre le soutien du Département se matérialise de manière prépondérante.

**Sans un soutien fort du Prior', une partie des opérations d'équipements sous maîtrise d'ouvrage Ville ne pourrait voir le jour.** Le Département soutiendra les opérations d'équipements au maximum à 50%, lorsque le besoin le justifie. Pour les équipements soutenus par l'ANRU, le montant de subventions s'établira au maximum à hauteur de 50% mais pourra être revu à la baisse dans la perspective d'un financement renforcé de l'ANRU (en cas de majoration du taux de scoring de la commune).

**La subvention Prior' sur les équipements s'élève ainsi à 9 M€ pour le Département au taux actuel de scoring de la Ville.**

## Article IV. Opérations bénéficiant du Programme Prior'Yvelines

Cet article est modifié par le présent avenant.

Les opérations ci-dessous ne faisant plus l'objet de subventions Prior'Yvelines, leur descriptif est supprimé et figurera en annexe du présent avenant :

- Restructuration du CUBE
- Aménagement des axes structurants
- Aménagement du secteur des Aviateurs
- Aménagement du secteur des Physiciens
- Aménagement du secteur des Musiciens
- Aménagement du secteur Chénier-Lecuyer élargi

Les opérations ci-dessous ne faisant plus l'objet de subventions Prior'Yvelines puisqu'elles sont abandonnées par la maîtrise d'ouvrage (à savoir la Ville de Mantes-la-Jolie), leur descriptif est purement et simplement supprimé :

- Construction du Groupe Scolaire Chénier,
- Reconversion de l'Ecole Gentianes en ALSH,
- Restructuration et extension de l'école des Bleuets.

Les autres opérations ci-dessous faisant toujours l'objet de subventions Prior'Yvelines, leur descriptif est mis à jour notamment d'un point de vue financier et calendaire et programmatique quand tel est le cas.

### 1. Réhabilitation de 333 logements locatifs sociaux – secteur Debussy-Ravel

#### a) Contexte d'intervention et présentation de l'opération

L'opération de réhabilitation concerne le parc de logement social Debussy-Ravel de CDC Habitat Social, qui compte 8 bâtiments répartis sur le quartier Musiciens et au sud du quartier Aviateurs, représentant un volume de 333 logements. Le projet vise, outre l'amélioration du patrimoine et du confort des locataires, à traiter au mieux les problématiques spécifiques de la vaste plaque de grands ensembles que constitue Le Val Fourré.

Le projet intègre une forte dimension développement durable (réhabilitation thermique niveau BBC, équipements vélo, gestion raisonnée des eaux de pluie, etc.). Le cofinancement sollicité de Prior'Yvelines doit ainsi permettre, par un geste architectural fort et une recherche de différenciation entre les bâtiments, d'accroître l'attractivité du parc, de faciliter le renouvellement d'image du quartier et d'accompagner l'arrivée d'opérations neuves en diversification.

Objectifs de l'opération :

- Réhabiliter intégralement les 8 immeubles de la résidence, avec objectif thermique BBC ;
- Inscrire cette intervention dans le cadre d'un projet urbain ANRU cohérent, en particulier avec rénovation et réorganisation de l'offre alentour en équipements publics, création d'une trame viaire hiérarchisée, privatisation et résidentialisation des abords de chaque immeuble, création à proximité d'îlots neufs en diversification ;
- Aller plus loin qu'une réhabilitation classique de logement social, dans le contexte d'une forme urbaine et d'une époque de constructions homogènes, avec l'appui du Conseil départemental dans le cadre de son dispositif Prior'Yvelines.

## b) Plan de situation



bât.	Adresse	Nb étage	T1	T2	T3	T4	T5	T6	Total
51	1 à 13 rue Claude Debuss	4	1	0	34	34	0	1	70
53	12 à 16 rue Maurice Rave	2	0	0	9	9	0	0	18
54	2 à 10 rue Maurice Ravel	4	0	0	30	20	0	0	50
62	17 à 23 rue Mozart	4	0	0	19	20	0	0	39
63	1 à 9 rue G. Charpentier	4	0	0	15	25	10	0	50
64	1 à 5 rue J. Strauss	2	0	6	3	3	6	0	18
65	2 à 6 rue Mozart	2	0	6	3	3	6	0	18
66	1 à 13 rue G. Guynemer	4	1	0	34	34	0	1	70
<b>Total à réhabiliter</b>			<b>2</b>	<b>12</b>	<b>147</b>	<b>148</b>	<b>22</b>	<b>2</b>	<b>333</b>

## c) Montage opérationnel

La maîtrise d'ouvrage est assurée par CDC Habitat Social.

## d) Coût prévisionnel

<b>Coût global (HT)</b>	<b>14 213 636 €</b>
Travaux	11 482 857 €
Honoraires et ingénierie	1 640 408 €
Aléas	546 803 €

## e) Plan de financement

Montant total de l'opération (HT)	Participation d'ouvrage	Maître	Participation ANRU	Département Prior'Yvelines
14 213 636 €	9 162 615 € 63%		2 100 000 € 15%	<b>2 951 021 €</b> <b>22 %</b>

## f) Effet levier de l'aide Prior'Yvelines

Nature des interventions initialement envisagées	<p>Sous réserve des prochaines études de maîtrise d'œuvre, le projet pressenti était :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rénovation de l'enveloppe bâtie avec isolation thermique par l'extérieur et avec l'usage d'environ 20% de matériaux nobles en façades – Niveau label BBC ;</li> <li>- Rénovation des halls et parties communes ;</li> <li>- Réorganisation des locaux communs, points vélos ;</li> <li>- Remplacement des équipements techniques de la résidence (ventilation, etc.) ;</li> <li>- Remplacement des équipements des pièces humides des logements avec réfection des peintures et revêtements ;</li> <li>- Rénovation de l'électricité des logements.</li> </ul> <p>Ce projet initial était estimé en première instance à 31 250 € HT par logement.</p>
Nature des interventions permises par la mobilisation du Prior'Yvelines	<p>Le dispositif Prior' permet d'ajouter au programme de réhabilitation, en lien avec les objectifs du NPNRU :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des matériaux nobles en façades sur 40% à 50% des surfaces, taux modulable d'un immeuble à l'autre en fonction du futur projet architectural (+ 3 776 € HT x 333 logts) ;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le retournement de deux halls côté rue de la barre n°66 rue Guynemer (+ 1 913 € HT x 333 logts) ;</li> <li>- Le retournement d'un hall côté rue de la barre n°54 rue Ravel (+ 956 € HT x 333 logts) ;</li> <li>- Le retournement de deux halls côté rue de la barre n°51 rue Debussy, avec adaptation PMR des logts en rez-de-chaussée, et mise à disposition de 2 équivalents logts à l'association ADMR pour l'accompagnement des seniors (+ 1 906 € HT x 333 logts) ;</li> <li>- Les travaux de génie civil et d'équipements pour l'implantation de PAVE (+ 1.250 € HT x 333 logts) en lien avec les objectifs partenariaux de gestion des déchets urbains en points d'apport enterrés à l'extérieur des halls.</li> </ul> <p>Le surcoût estimé à 3 264 K€ en valeur HT (9,8 K€/logt) sera financé à 90,4% de l'assiette HT par Prior'. La mobilisation du Prior' permet ainsi une opération de réhabilitation à 41 K€ HT par logement.</p> <p><u>La participation du dispositif PRIOR a été dimensionnée sur la base de 80% des surcoûts TTC.</u></p>
--	--

g) Calendrier prévisionnel

<b>2020</b>	Octobre 2020	Désignation de la maîtrise d'œuvre
<b>2022</b>	Juillet 2022	OS de lancement des travaux
<b>2025</b>	1 <sup>er</sup> trimestre	Fin des travaux

## 2. Réhabilitation de 439 logements locatifs sociaux – secteur des Aviateurs

### a) Contexte d'intervention et présentation de l'opération

Le secteur des Aviateurs est constitué de 694 logements appartenant aux Résidences Yvelines Essonne – dont 456 intégrés au patrimoine au 1<sup>er</sup> janvier 2019 (ex-Mantes Yvelines Habitat).

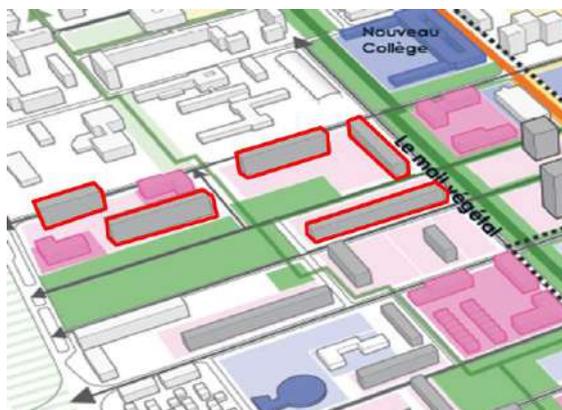
Sont prévues sur ce secteur la démolition des deux tours situées au 2/4 rue Clément Ader, soit 219 logements, et la démolition de 2 cages d'escalier sur l'une des barres du quartier (13 et 15 rue Louis Blériot). Au total, 255 logements seront démolis.

Les 439 logements restants seront réhabilités et résidentialisés. Composé de 3 barres en R+7 avec ascenseurs et de 2 barres R+4 construites en 1968, le patrimoine concerné par la présente opération (419 logements) est constitué à 36% de F1 et F2, 9% de F3, 30% de F4 et 25% de F5. Il a fait l'objet d'une réhabilitation en 1987/89 au cours de laquelle ont notamment été restructurés des logements de type F4 et F5 en studios et F2 avec création d'extensions. Une réhabilitation a également été faite en 1999, touchant principalement les parties communes, puis en 2008 dans le cadre du Projet de Rénovation Urbaine. Ont alors été repris l'étanchéité, la façade, l'isolation des sous-sols, la ventilation, les menuiseries extérieures et occultations, l'électricité des parties communes et privatives, certains équipements sanitaires. Cela a permis d'atteindre l'étiquette C en matière de performance énergétique. Ces bâtiments sont raccordés au réseau de chaleur biomasse.

Objectifs :

- Améliorer l'intégration urbaine et architecturale de ces bâtiments pour partie situés le long du futur TCSP et/ou le long du mail Lopez et à proximité immédiate du futur collège de l'innovation et des Dalles centrales ;
- Augmenter l'offre de logements permettant d'accueillir des personnes âgées et/ou à mobilité réduite ;
- Conforter les améliorations techniques apportées dans le cadre du PRU par des interventions complémentaires, principalement en façades et parties communes.

### b) Plan de situation



### c) Montage opérationnel

La maîtrise d'ouvrage est assurée par Les Résidences Yvelines Essonne.

### d) Coût prévisionnel

	En 2020	En 2024
<b>Coût global (HT)</b>	<b>13 294 876 €</b>	<b>14 345 728 €</b>
Etudes	229 222 €	742 020 €
Travaux	11 461 100 €	12 367 007 € (aléas compris)
Honoraires et ingénierie	1 146 110 €	1 236 701 €
Aléas	458 444 €	

e) Plan de financement

Montant total de l'opération (HT)	Participation Maître d'ouvrage	Participation ANRU	Département Prior'Yvelines
14 345 728 €	12 036 000 € 84%	534 000 € 4%	1 775 728 € 12 %

f) Effet levier de l'aide Prior'Yvelines

Nature des interventions initialement envisagées	Réhabilitation extérieure et rénovation des parties communes.
Nature des interventions permises par la mobilisation du Prior'Yvelines	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Des logements connectés</u> : au-delà du programme d'interventions techniques liées à l'état du bâti, la mobilisation du Prior'Yvelines permettra le déploiement de dispositifs connectés. L'objectif premier est de gérer l'ensemble des fonctionnalités de façon automatisée et centralisée – depuis une application dédiée : chauffage, éclairage, ouvertures, équipements ménagers ou systèmes de sécurité. Un système évolutif sera proposé de façon à être facilement optimisé ou adapté en fonction des besoins et demandes des occupants. Le label connecté concerne aussi bien les logements que le bâtiment en lui-même qui doit devenir connecté pour en simplifier la gestion et la maintenance pour les équipes techniques et de proximité.</li> </ul> <p>Les équipements installés permettront :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La maîtrise des charges par un pilotage intelligent et des outils ludiques de suivi des consommations ;</li> <li>- L'amélioration du confort par une gestion des équipements (domotique) et des services complémentaires ;</li> <li>- La garantie d'une sécurité renforcée notamment sur la protection incendie.</li> </ul> <p>Les équipements techniques du bâtiment seront eux aussi connectés (VMC, chaudière, portes...) et gérés via une plateforme unique de monitoring du bâtiment et des interventions.</p> <p><i>Montant estimé à 794 948 € HT (travaux + honoraires)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Des logements adaptés pour les personnes vieillissantes</u> : les besoins en matière d'accompagnement au vieillissement sont importants sur ce secteur résidentiel : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 26% des titulaires de bail ont entre 60 et 74 ans, et 15% ont plus de 75 ans</li> <li>○ Parmi les locataires, 102 sont en couple et 84 sont seuls (dont 22 avec des enfants à domicile)</li> </ul> </li> </ul> <p>La mobilisation du Prior'Yvelines permettra une démarche spécifique sur l'adaptation au vieillissement des logements. En termes de dispositifs connectés, à la demande du locataire ou de sa famille (avec son consentement), un volet maintien à domicile pour les seniors pourra être proposé. Cela peut se décliner via des capteurs de chute ou d'habitudes, un pilotage des équipements à la voix ou encore des paramétrages spécifiques en lien avec les aidants.</p> <p>Des aménagements des accès aux bâtiments et de certains logements pourront également être proposés conformément au cahier des charges travaillé avec un ergothérapeute – prioritairement sur les petites typologies F1 et F2, les bâtiments équipés d'ascenseurs ou les RDC et R+1 des bâtiments sans ascenseurs. 40 logements pourraient faire l'objet d'adaptations sur le secteur Aviateurs, en lien avec le « label seniors » développé par Les Résidences. 5 logements pourront être équipés de cuisines avec des aménagements spécifiques. Les besoins seront affinés ultérieurement dans le cadre d'une enquête auprès des locataires. Pour les logements de type F3 et F4 ou les logements en étages actuellement occupés par des personnes âgées, des équipements pourront également être prévus sous réserve d'une certaine évolutivité – de façon à permettre l'accueil d'autres types de ménages à la rotation.</p>

	<p>Du fait des aménités du secteur Aviateurs (desserte en transports en commun et immeubles équipés d'ascenseurs), il semble opportun de privilégier les adaptations liées à l'accompagnement au vieillissement sur ce secteur.</p> <p>Les Résidences travaillent également sur les services associés en matière d'accompagnement au vieillissement : formation spécifique des gardiens, travail avec des associations spécialisées, possibilités de mutualisation avec les démarches menées par d'autres bailleurs du secteur. Sera prévu, pour cela, l'aménagement de locaux de convivialité / services.</p> <p><i>Montant estimé à 588 700 € HT (travaux + honoraires)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>L'aménagement ou le réaménagement de locaux vélos</u>, en lien avec la politique de développement des circulations douces sur le quartier.</li> </ul> <p><i>Montant estimé à 392 080 € HT (travaux + honoraires)</i></p>
--	--

g) Calendrier prévisionnel

2022	S2	Désignation de la maîtrise d'œuvre
2025	1 <sup>er</sup> trimestre	OS de lancement des travaux
2026	4 <sup>ème</sup> trimestre	Fin des travaux

### 3. Réhabilitation de 198 logements locatifs sociaux – secteur des Physiciens

#### a) Contexte d'intervention et présentation de l'opération

Le secteur des Physiciens est constitué de 287 logements appartenant aux Résidences Yvelines Essonne depuis le 1er janvier 2019 (ex-Mantes Yvelines Habitat).

Composé de 6 bâtiments à R+5 construits en 1967, ce patrimoine est constitué de 17% de F1 et F2, 41% de F3, 31% de F4 et 12% de F5 et plus. Tous les bâtiments possèdent un niveau de caves et locaux techniques en RDC ou semi-enterré. Ils ont fait l'objet d'interventions ponctuelles d'entretien (changement des menuiseries, reprise de l'isolation des pignons) et nécessitent une réhabilitation complète d'envergure. Ces bâtiments sont raccordés au réseau de chaleur biomasse. En termes de performance énergétique, ces différents bâtiments sont en étiquette C.

A l'issue de l'étude énergétique réalisée dans le cadre du protocole de préfiguration, la réhabilitation programmée vise avant tout à traiter l'ensemble des problématiques techniques de ce patrimoine (isolation thermique et bardage, étanchéité, parties communes, menuiseries extérieures, VMC, réfection des pièces humides...), pour assurer un meilleur confort aux locataires, atteindre une meilleure performance énergétique et conforter l'image plutôt positive de ce secteur résidentiel. La problématique de l'amiante sera déterminante (présence en façade notamment). Il s'agira également d'améliorer l'intégration urbaine et architecturale de ces bâtiments situés en entrée de ville et à proximité immédiate d'un futur arrêt du TCSP. A ce stade, au-delà des problématiques techniques et de confort considérées comme prioritaires, les enjeux et pistes d'étude suivants ont été identifiés :

- Traitement architectural des façades : une attention particulière sera portée aux bâtiments situés rue d'Arsonval en entrée de ville ;
- Amélioration des parties communes et des intérieurs de logements ;
- Problématique acoustique : solutions spécifiques pour les bâtiments situés le long de la RD113 et de la voie ferrée ;
- Mise en place de toitures végétalisées et d'un système de récupération de chaleur des eaux grises en lien avec le PIA. Ces interventions restent à confirmer et ne sont pas intégrées au chiffrage actuel du coût d'opération.

La requalification du secteur des Physiciens accompagnée par l'ANRU porte donc sur 198 logements répartis au sein des bâtiments suivants :

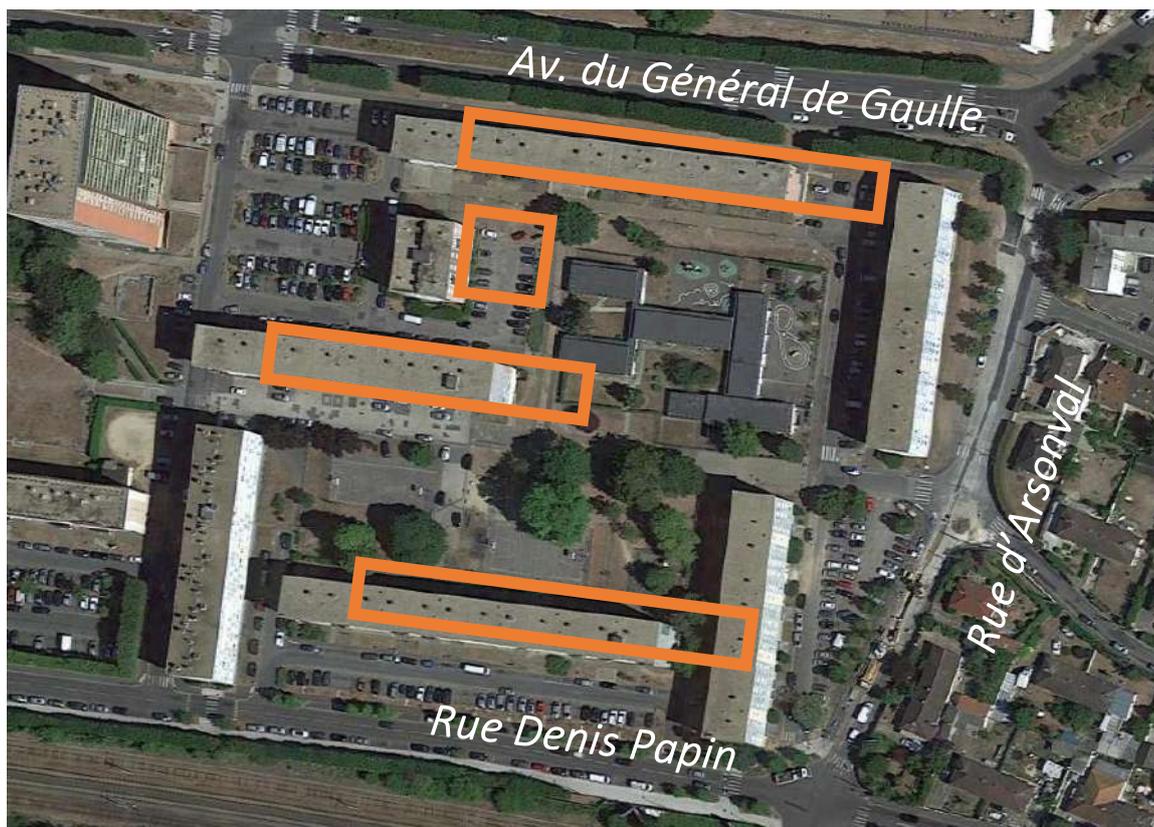
- 2-14 rue James Joule : 70 logements
- 1 rue Torricelli : 19 logements
- 2-10 rue Chaptal : 50 logements
- 2-10 rue Gay Lussac : 59 logements

A titre informatif, deux bâtiments rue d'Arsonval (1-9 rue d'Arsonval – 49 logements, et 6-12 rue d'Arsonval – 40 logements) vont bénéficier d'une réhabilitation et résidentialisation mais sans financement de l'ANRU.

Objectifs :

- Contribuer à un meilleur confort pour les habitants et traiter les problématiques techniques du bâti ;
- Améliorer l'intégration urbaine et architecturale de ces bâtiments situés en entrée de ville et à proximité immédiate d'un futur arrêt du TCSP ;
- Augmenter l'offre de logements permettant d'accueillir des personnes âgées et/ou à mobilité réduite.

b) Plan de situation



c) Montage opérationnel

La maîtrise d'ouvrage est assurée par Les Résidences Yvelines Essonne.

d) Coût prévisionnel

<b>Coût global (HT)</b>	<b>10 118 332 €</b>
Etudes	174 454 €
Travaux	8 772 700 €
Honoraires et ingénierie	872 270 €
Aléas	348 908 €

e) Plan de financement

Montant total de l'opération (HT)	Participation d'ouvrage Maître	Participation ANRU	Département Prior'Yvelines
10 118 332 €	7 488 360 € 74%	1 584 000 € 16%	<b>1 045 972 €</b> <b>10 %</b>

f) Effet levier de l'aide Prior'Yvelines

Nature des interventions initialement envisagées	Réhabilitation extérieure et rénovation des parties communes et intérieurs de logements.
Nature des interventions permises par la mobilisation du Prior'Yvelines	<ul style="list-style-type: none"> <li>Des logements connectés : au-delà du programme d'interventions techniques liées à l'état du bâti, la mobilisation du Prior'Yvelines permettra le déploiement de dispositifs connectés. L'objectif premier est de gérer l'ensemble des fonctionnalités de façon automatisée et centralisée – depuis une application dédiée : chauffage, éclairage, ouvertures, équipements ménagers ou systèmes de sécurité. Un système évolutif sera proposé de façon à être facilement optimisé ou adapté en fonction des besoins et demandes des occupants. Le label connecté concerne aussi bien les logements que le bâtiment en lui-</li> </ul>

même qui doit devenir connecté pour en simplifier la gestion et la maintenance pour les équipes techniques et de proximité.

Les équipements installés permettront :

- La maîtrise des charges par un pilotage intelligent et des outils ludiques de suivi des consommations
- L'amélioration du confort par une gestion des équipements (domotique) et des services complémentaires
- La garantie d'une sécurité renforcée notamment sur la protection incendie

Les équipements techniques du bâtiment seront eux aussi connectés (VMC, chaudière, portes...) et interfacés via une plateforme unique de monitoring du bâtiment et des interventions.

*Montant estimé à 573 852 € HT (travaux + honoraires)*

- Des logements adaptés pour les personnes vieillissantes : les besoins en matière d'accompagnement au vieillissement sont importants sur ce secteur résidentiel :
  - 22% des titulaires de bail ont entre 60 et 74 ans, et 16% ont plus de 75 ans
  - Sur ces locataires 61 sont en couple, 47 sont seuls (dont 10 avec des enfants à domicile)

La mobilisation du Prior'Yvelines permettra une démarche spécifique sur l'adaptation au vieillissement des logements. En termes de dispositifs connectés, à la demande du locataire ou de sa famille avec son consentement, un volet maintien à domicile pour les seniors pourra être proposé. Cela peut se décliner via des capteurs de chute ou d'habitudes, un pilotage des équipements à la voix ou encore des paramétrages spécifiques en lien avec les aidants.

Des aménagements des accès aux bâtiments et de certains logements pourront également être proposés conformément au cahier des charges travaillé avec un ergothérapeute – prioritairement sur les petites typologies F1 et F2, les RDC et R+1. 10 logements pourraient faire l'objet d'adaptations sur le secteur Physiciens, en lien avec le « label seniors » développé par Les Résidences. Les besoins seront affinés ultérieurement dans le cadre d'une enquête auprès des locataires.

Les Résidences travaillent également sur les services associés en matière d'accompagnement au vieillissement : formation spécifique des gardiens, travail avec des associations spécialisées, possibilités de mutualisation avec les démarches menées par d'autres bailleurs du secteur. Sera prévu, pour cela, l'aménagement de locaux de convivialité / services.

*Montant estimé à 147 900 € HT (travaux + honoraires)*

- L'aménagement ou le réaménagement de locaux vélos, en lien avec la politique de développement des circulations douces mené par les différentes collectivités.

*Montant estimé à 316 680 € HT (travaux + honoraires)*

- Le traitement de la problématique acoustique, en lien avec la proximité de l'avenue Charles de Gaulle (RD 113) et de la voie ferrée : la mobilisation du Prior'Yvelines permettra le choix de menuiseries plus performantes.

*Montant estimé à 183 744 € HT (travaux + honoraires)*

g) Calendrier prévisionnel

2021	S2	Désignation de la maîtrise d'œuvre
2023	Juillet	OS de lancement des travaux
2025	T3	Fin des travaux

#### 4. Réhabilitation de 89 logements locatifs sociaux – secteur des Physiciens

##### a) Contexte d'intervention et présentation de l'opération

Le secteur des Physiciens est constitué de 287 logements appartenant aux Résidences Yvelines Essonne depuis le 1er janvier 2019 (ex-Mantes Yvelines Habitat).

Composé de 6 bâtiments à R+5 construits en 1967, ce patrimoine est constitué de 17% de F1 et F2, 41% de F3, 31% de F4 et 12% de F5 et plus. Tous les bâtiments possèdent un niveau de caves et locaux techniques en RDC ou semi-enterré. Il a fait l'objet d'interventions ponctuelles d'entretien (changement des menuiseries, reprise de l'isolation des pignons) et nécessite une réhabilitation complète d'envergure. Ces bâtiments sont raccordés au réseau de chaleur biomasse. En termes de performance énergétique, ces différents bâtiments sont en étiquette C.

Les partenaires de l'ANRU ont indiqué lors du CNE en date du 16/09/2019 ne pas souhaiter accompagner la requalification de deux résidences du patrimoine des Résidences Yvelines Essonne sur ce secteur, représentant 89 logements :

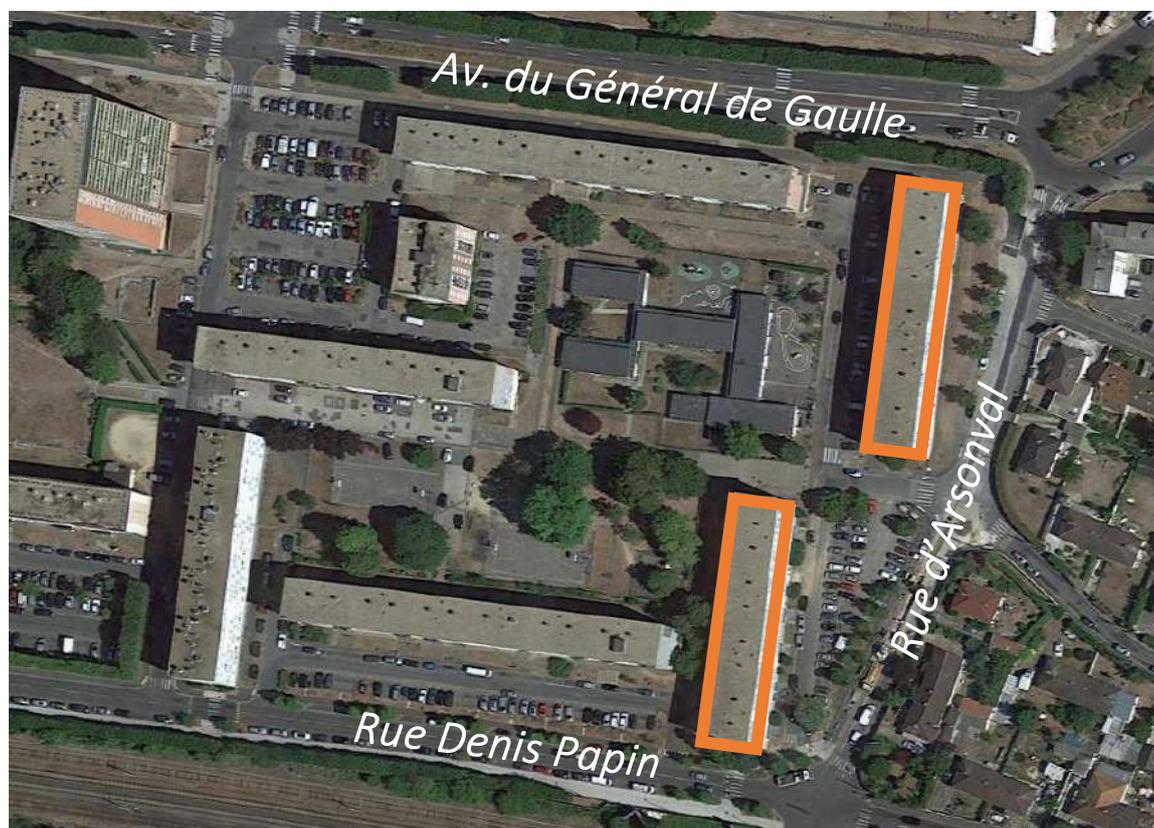
- 1-9 rue d'Arsonval : 49 logements
- 6-12 rue d'Arsonval : 40 logements

Dans une logique d'intervention d'ensemble, le bailleur souhaite toutefois requalifier avec le même niveau d'ambition la totalité des bâtiments du secteur, et ce quel que soit l'accompagnement financier dont il bénéficie par l'ANRU. De manière mécanique, le financement à la charge du maître d'ouvrage sera donc plus important

Objectifs :

- Contribuer à un meilleur confort pour les habitants et traiter les problématiques techniques du bâti ;
- Améliorer l'intégration urbaine et architecturale de ces bâtiments situés en entrée de ville et à proximité immédiate d'un futur arrêt du TCSP ;
- Augmenter l'offre de logements permettant d'accueillir des personnes âgées et/ou à mobilité réduite.

##### b) Plan de situation



c) Montage opérationnel

La maîtrise d'ouvrage est assurée par Les Résidences Yvelines Essonne.

d) Coût prévisionnel

<b>Coût global (HT)</b>	<b>4 457 416 €</b>
Etudes	76 876 €
Travaux	3 842 600 €
Honoraires et ingénierie	384 260 €
Aléas	153 680 €

e) Plan de financement

Montant total de l'opération (HT)	Participation Maître d'ouvrage	Département Prior'Yvelines
4 457 416 €	4 077 980 € 91%	<b>379 436 €</b> <b>9 %</b>

f) Effet levier de l'aide Prior'Yvelines

Nature des interventions initialement envisagées	Réhabilitation extérieure et rénovation des parties communes et intérieurs de logements.
Nature des interventions permises par la mobilisation du Prior'Yvelines	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Des logements connectés</u> : au-delà du programme d'interventions techniques liées à l'état du bâti, la mobilisation du Prior'Yvelines permettra le déploiement de dispositifs connectés. L'objectif premier est de gérer l'ensemble des fonctionnalités de façon automatisée et centralisée – depuis une application dédiée : chauffage, éclairage, ouvertures, équipements ménagers ou systèmes de sécurité. Un système évolutif sera proposé de façon à être facilement optimisé ou adapté en fonction des besoins et demandes des occupants. Le label connecté concerne aussi bien les logements que le bâtiment en lui-même qui doit devenir connecté pour en simplifier la gestion et la maintenance pour les équipes techniques et de proximité.</li> </ul> <p>Les équipements installés permettront :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La maîtrise des charges par un pilotage intelligent et des outils ludiques de suivi des consommations</li> <li>▪ L'amélioration du confort par une gestion des équipements (domotique) et des services complémentaires</li> <li>▪ La garantie d'une sécurité renforcée notamment sur la protection incendie</li> </ul> <p>Les équipements techniques du bâtiment seront eux aussi connectés (VMC, chaudière, portes...) et interfacés via une plateforme unique de monitoring du bâtiment et des interventions.</p> <p><i>Montant estimé à 147 900 € HT (travaux + honoraires)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>L'aménagement ou le réaménagement de locaux vélos</u>, en lien avec la politique de développement des circulations douces mené par les différentes collectivités.</li> </ul> <p><i>Montant estimé à 120 640 € HT (travaux + honoraires)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Le traitement de la problématique acoustique</u>, en lien avec la proximité de l'avenue Charles de Gaulle et de la voie ferrée : la mobilisation du Prior'Yvelines permettra le choix de menuiseries plus performantes.</li> </ul> <p><i>Montant estimé à 82 592 € HT (travaux + honoraires)</i></p>

g) Calendrier prévisionnel

2021	S2	Désignation de la maîtrise d'œuvre
2023	Juillet	OS de lancement des travaux
2025	T3	Fin des travaux

## 5. Réhabilitation de 223 logements locatifs sociaux – secteur Croix Ferrée

### a) Contexte d'intervention et présentation de l'opération

Le secteur de la Croix Ferrée compte 273 logements locatifs sociaux propriété du bailleur Les Résidences Yvelines Essonne. Construits dans les années 1955 et rénovés dans les années 1990, ces immeubles sont aujourd'hui dans un état de conservation très médiocre.

La phase 1 (bâtiment B1) fait l'objet d'un financement au titre du Plan Yvelinois d'Amorce à la Rénovation Urbaine (50 logements existants > 48 à terme). Il s'agit donc de réhabiliter le reste du patrimoine. A la suite de la restructuration, la résidence Croix Ferrée comptera au total 245 logements.

Il s'agit d'une réhabilitation lourde de logements, avec restructuration et extension. Les produits proposés à terme seront des produits de type LLI (49 logts), PLUS (137 logts) et PLAI (59 logts), apportant davantage de mixité.

Le programme de travaux est fondé sur des principes fonctionnels, architecturaux et techniques qui répondent aux objectifs suivants :

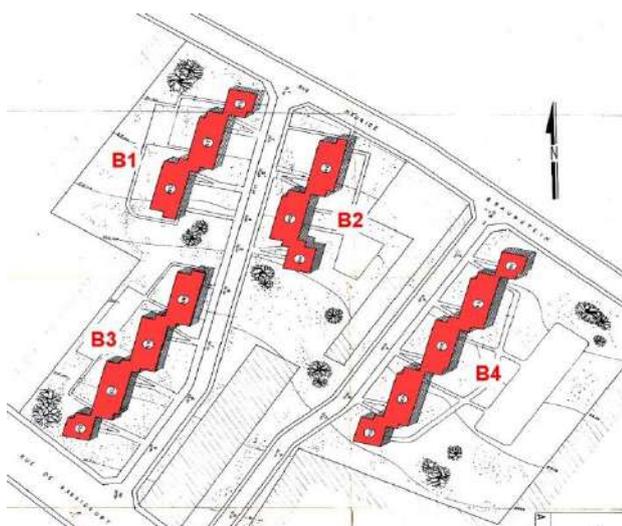
1. Améliorer l'intégration des immeubles dans le quartier
2. Garantir la pérennité des bâtiments et créer une nouvelle image architecturale
3. Créer un hall d'entrée pour chaque cage d'escaliers identifiable et accessible de plain-pied
4. Rendre les bâtiments accessibles aux personnes à mobilité réduite et les mettre aux normes vis-à-vis de la sécurité incendie
5. Améliorer les performances énergétiques des bâtiments
6. Redimensionner les appartements pour les adapter aux attentes actuelles des habitants et permettre une diversification résidentielle : modification des typologies, ajout de surfaces, changement d'une partie des statuts de logements...

Les modifications proposées impliquent des travaux de démolition qui permettront notamment d'effectuer la mise aux normes thermiques des façades des bâtiments et en matière de sécurité incendie et d'accessibilité.

L'agrandissement de l'immeuble par les pignons permettra aussi de répondre aux normes de confort actuelles en termes de surfaces habitables. Les travaux seront réalisés en site non-occupé, après la libération de tous les appartements par les locataires actuels. Une campagne de relogement est actuellement en cours.

En termes de calendrier, LRYE met en place une stratégie d'optimisation des délais de relogement, en lien avec le développement de l'offre neuve, de façon à pouvoir intervenir sur plusieurs bâtiments de façon simultanée.

### b) Plan de situation



### c) Montage opérationnel

La maîtrise d'ouvrage est assurée par Les Résidences Yvelines Essonne.

d) Coût prévisionnel

<b>Coût global (HT)</b>	<b>34 164 812 €</b>
Charge foncière	2 869 633 €
Travaux	24 587 872 €
Honoraires et ingénierie	2 715 104 €
Aléas	1 311 914 €
Relogement	1 832 100 €
Révision	848 189 €

e) Plan de financement

<b>Montant total de l'opération (HT)</b>	<b>Participation Maître d'ouvrage</b>	<b>Département Prior'Yvelines</b>
34 164 812 €	28 212 812 € 83%	<b>5 952 000 € 17%</b>

f) Effet levier de l'aide Prior'Yvelines

Nature des interventions initialement envisagées	Réhabilitation des intérieurs de logements et parties communes avec accessibilité et restructurations typologiques ciblées Rénovation thermique de l'enveloppe
Nature des interventions permises par la mobilisation du Prior'Yvelines	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Accessibilité PMR</u> : création des halls d'entrées et mise en place de 9 ascenseurs <i>Montant estimé à 2 232 500 000 € HT (travaux + honoraires)</i></li> <li>▪ <u>Agrandissement des logements</u> : extension des planchers (+ 3504 m<sup>2</sup> de surface habitable) <i>Montant estimé à 1 540 000 € HT (travaux + honoraires)</i></li> <li>▪ Ajout de balcons privatif <i>Montant estimé à 900 000 € HT (travaux + honoraires)</i></li> <li>▪ <u>Aménagement des caves</u> (niveau desservi par ascenseur, compartimentage des caves comprenant mise en place de portes aciers et réfection de la dalle basse en béton) <i>Montant estimé à 912 000 € HT (travaux + honoraires)</i></li> <li>▪ <u>Logements connectés</u> : les équipements installés permettront : <ul style="list-style-type: none"> <li>- La maîtrise des charges par un pilotage intelligent et des outils ludiques de suivi des consommations ;</li> <li>- L'amélioration du confort par une gestion des équipements (domotique) et des services complémentaires ;</li> <li>- La garantie d'une sécurité renforcée notamment sur la protection incendie.</li> </ul> </li> <li>▪ Les équipements techniques du bâtiment seront eux aussi connectés (VMC, chaudière, portes...) et gérés via une plateforme unique de monitoring du bâtiment et des interventions. <i>Montant estimé à 367 500 € HT (travaux + honoraires)</i></li> </ul>

g) Calendrier prévisionnel

Maîtrise d'œuvre désignée : <b>BARTHÉLÉMY-GRİÑO ARCHITECTES</b>		
<b>2022</b>	T2	OS de lancement des travaux (suivant relogement) Bat 1 A partir du T3 2025 pour le B3
<b>2026</b>	S2	Fin des travaux (BAT 1 = T4 2024) Livraison à partir de 2028

## 6. Résidentialisation de 419 logements locatifs sociaux – secteur des Aviateurs

### a) Contexte d'intervention et présentation de l'opération

Le secteur des Aviateurs est constitué de 694 logements appartenant aux *Résidences Yvelines Essonne* – dont 456 intégrés au patrimoine au 1<sup>er</sup> janvier 2019 (ex-MYH Habitat). Sont prévues sur ce secteur la démolition des deux tours situées au 2/4 rue Clément Ader, soit 219 logements, et la démolition de 2 cages d'escalier sur l'une des barres du quartier (13 et 15 rue Louis Blériot). Au total, 255 logements seront démolis.

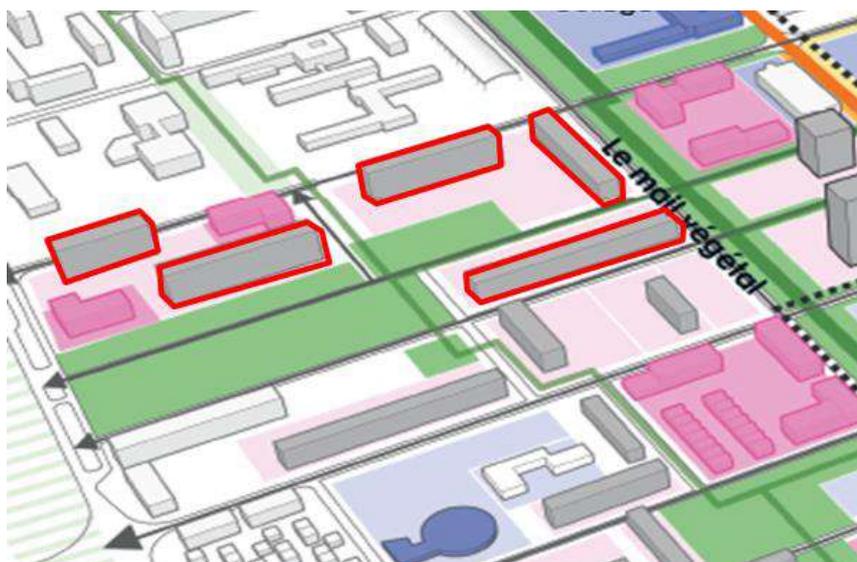
Les 439 logements restants seront réhabilités et résidentialisés dont le bâtiment Gounod de 20 logements qui fait également l'objet d'une réhabilitation hors financements ANRU et CD78.

La résidentialisation viendra conforter la réhabilitation par une amélioration du fonctionnement résidentiel. Certains espaces aujourd'hui publics seront repris par le bailleur, avec une délimitation claire entre espaces publics et espaces résidentiels. Le stationnement sera géré à l'îlot, avec un ratio de 0,8 place par logement et une logique de mutualisation avec le stationnement public voisin. Une réflexion sur l'intégration paysagère des espaces de stationnement sera menée. La CU GPS&O prévoit par ailleurs un passage à la collecte enterrée sur ce secteur, l'investissement en faveur de ce choix communautaire devant être porté par les bailleurs concernés.

Objectifs :

- Améliorer la qualité résidentielle ;
- Clarifier les limites domaniales futures et simplifier les conditions de gestion.

### b) Plan de situation



### c) Montage opérationnel

La maîtrise d'ouvrage est assurée par Les Résidences Yvelines Essonne.

### d) Coût prévisionnel

<b>Coût global (HT)</b>	<b>6 163 560 €</b>
Etudes	105 360 €
Travaux	5 268 000 €
Honoraires et ingénierie	790 200 €

e) Plan de financement

Montant total de l'opération (HT)	Participation Maître d'ouvrage	Participation ANRU	Département Prior'Yvelines
6 163 560 €	3 791 204 € 62%	1 756 000 € 28%	<b>616 356 €</b> <b>10%</b>

f) Effet levier de l'aide Prior'Yvelines

Nature des interventions initialement envisagées	Résidentialisation des espaces extérieurs sans changement du mode de collecte des déchets
Nature des interventions permises par la mobilisation du Prior'Yvelines	<ul style="list-style-type: none"> <li> <u>Mise en place de la collecte enterrée, en lien avec la sollicitation faite aux bailleurs par la CU GPS&amp;O</u>, qui prône la mise en œuvre de ce mode de collecte pour des raisons esthétiques, de confort, de gestion, de facilitation du geste de tri.                 </li> </ul> <p><i>Montant estimé à 616 356 € HT (travaux + honoraires)</i></p>

g) Calendrier prévisionnel

2022	S2	Désignation de la maîtrise d'œuvre (si MOE commune opération Réhabilitation)
2027	T4	OS de lancement des travaux
2028	T4	Fin des travaux

## 7. Résidentialisation de 198 logements locatifs sociaux – secteur des Physiciens

### a) Contexte d'intervention et présentation de l'opération

Le secteur des Physiciens est constitué de 287 logements appartenant aux Résidences Yvelines Essonne depuis le 1er janvier 2019 (ex-Mantes Yvelines Habitat).

La résidentialisation viendra conforter la réhabilitation par une amélioration du fonctionnement résidentiel, en lien avec le mail piéton prévu. Certains espaces aujourd'hui publics seront repris par le bailleur, avec une délimitation claire entre espaces publics et espaces résidentiels, une vigilance sur les matériaux et plantations choisis, et aux effets en matière de charges. Un traitement spécifique sera nécessaire au niveau de la rue Blériot – dont les abords sont aujourd'hui peu qualitatifs et qui a un rôle à jouer dans la valorisation de l'entrée de ville. Une réflexion sur l'intégration paysagère des espaces de stationnement sera menée. La CU GPS&O prévoit par ailleurs un passage à la collecte enterrée sur ce secteur, l'investissement en faveur de ce choix communautaire devant être porté par les bailleurs concernés.

Les Résidences Yvelines Essonne souhaitent proposer une résidentialisation de qualité et cohérente sur l'ensemble des 287 logements du patrimoine. La résidentialisation du secteur des Physiciens, sur les bâtiments dont la réhabilitation est accompagnée par l'ANRU, porte donc sur 198 logements répartis au sein des bâtiments suivants :

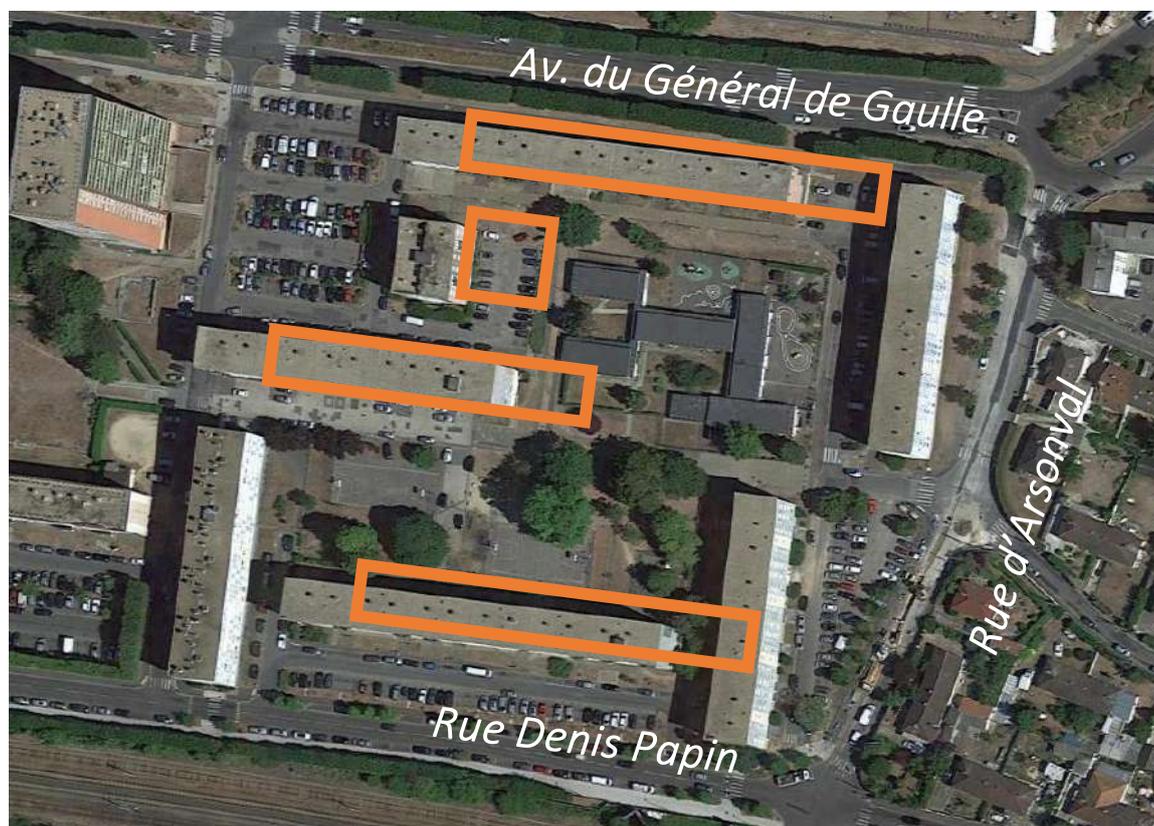
- 2-14 rue James Joule : 70 logements
- 1 rue Torricelli : 19 logements
- 2-10 rue Chaptal : 50 logements
- 2-10 rue Gay Lussac : 59 logements

A titre informatif, deux bâtiments rue d'Arsonval (1-9 rue d'Arsonval – 49 logements, et 6-12 rue d'Arsonval – 40 logements) vont bénéficier d'une réhabilitation et résidentialisation mais sans financement de l'ANRU.

Objectifs :

- Améliorer la qualité résidentielle ;
- Clarifier les limites domaniales futures et simplifier les conditions de gestion.

### b) Plan de situation



c) Montage opérationnel

La maîtrise d'ouvrage est assurée par Les Résidences Yvelines Essonne.

d) Coût prévisionnel

<b>Coût global (HT)</b>	<b>2 895 750 €</b>
Etudes	49 500 €
Travaux	2 475 000 €
Honoraires et ingénierie	371 250 €

e) Plan de financement

Montant total de l'opération (HT)	Participation Maître d'ouvrage	Participation ANRU	Département Prior'Yvelines
2 895 750 €	1 825 758 € 63%	792 000 € 27%	<b>277 992 €</b> <b>10%</b>

f) Effet levier de l'aide Prior'Yvelines

Nature des interventions initialement envisagées	Résidentialisation des espaces extérieurs sans changement du mode de collecte des déchets.
Nature des interventions permises par la mobilisation du Prior'Yvelines	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mise en place de la collecte enterrée pour des raisons esthétiques, de confort, de gestion, de facilitation du geste de tri.</li> </ul> <p>Montant estimé à 275 616 € HT (travaux + honoraires)</p>

g) Calendrier prévisionnel

<b>2021</b>	S2	Désignation de la maîtrise d'œuvre (si MOE commune opération Réhabilitation)
<b>2027</b>	S1	OS de lancement des travaux
<b>2028</b>	S1	Fin des travaux

## 8. Résidentialisation de 89 logements locatifs sociaux – secteur des Physiciens

### a) Contexte d'intervention et présentation de l'opération

Le secteur des Physiciens est constitué de 287 logements appartenant aux Résidences Yvelines Essonne depuis le 1er janvier 2019 (ex-Mantes Yvelines Habitat).

La résidentialisation viendra conforter la réhabilitation par une amélioration du fonctionnement résidentiel, en lien avec le mail piéton prévu. Certains espaces aujourd'hui publics seront repris par le bailleur, avec une délimitation claire entre espaces publics et espaces résidentiels, une vigilance sur les matériaux et plantations choisis, et aux effets en matière de charges. Un traitement spécifique sera nécessaire au niveau de la rue Blériot – dont les abords sont aujourd'hui peu qualitatifs et qui a un rôle à jouer dans la valorisation de l'entrée de ville. Une réflexion sur l'intégration paysagère des espaces de stationnement sera menée. La CU GPS&O prévoit par ailleurs un passage à la collecte enterrée sur ce secteur, l'investissement en faveur de ce choix communautaire devant être porté par les bailleurs concernés.

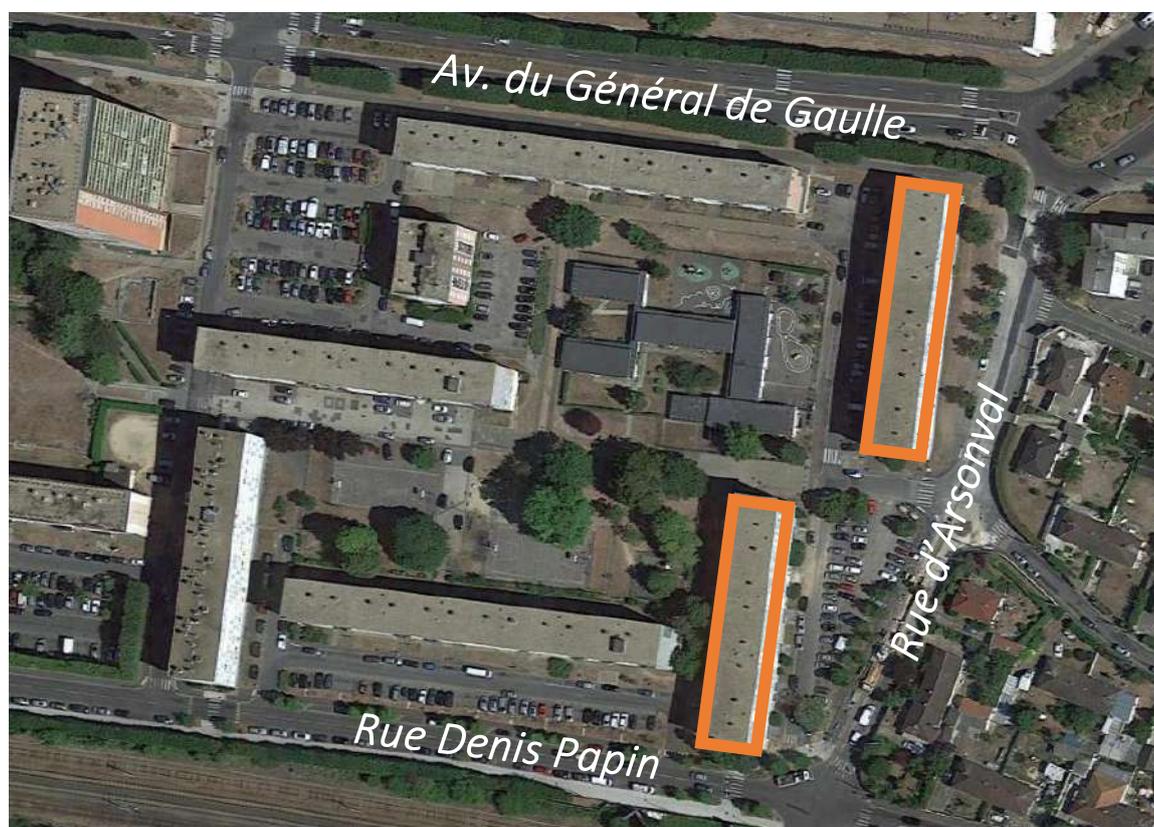
Les Résidences Yvelines Essonne souhaitent proposer une résidentialisation de qualité et cohérente sur l'ensemble des 287 logements du patrimoine. La résidentialisation du secteur des Physiciens, sur les bâtiments dont la réhabilitation n'est pas accompagnée par l'ANRU, porte donc sur 89 logements répartis au sein des bâtiments suivants :

- 1-9 rue d'Arsonval : 49 logements
- 6-12 rue d'Arsonval : 40 logements

Objectifs :

- Améliorer la qualité résidentielle ;
- Clarifier les limites domaniales futures et simplifier les conditions de gestion.

### h) Plan de situation



b) Montage opérationnel

La maîtrise d’ouvrage est assurée par Les Résidences Yvelines Essonne.

c) Coût prévisionnel

<b>Coût global (HT)</b>	<b>1 301 625 €</b>
Etudes	22 250 €
Travaux	1 112 500 €
Honoraires et ingénierie	166 875 €

d) Plan de financement

Montant total de l’opération (HT)	Participation Maître d’ouvrage	Participation ANRU	Département Prior’Yvelines
1 301 625 €	820 669 € 63%	356 000 € 27%	<b>124 956 €</b> <b>10%</b>

e) Effet levier de l’aide Prior’Yvelines

Nature des interventions initialement envisagées	Résidentialisation des espaces extérieurs sans changement du mode de collecte des déchets
Nature des interventions permises par la mobilisation du Prior’Yvelines	<ul style="list-style-type: none"> <li> <u>Mise en place de la collecte enterrée, en lien avec la sollicitation faite aux bailleurs par la CU GPS&amp;O</u> qui prône la mise en œuvre de ce mode de collecte pour des raisons esthétiques, de confort, de gestion, de facilitation du geste de tri.                 </li> </ul> <p><i>Montant estimé à 123 88 € HT (travaux + honoraires)</i></p>

f) Calendrier prévisionnel

<b>2021</b>	S2	Désignation de la maîtrise d’œuvre (si MOE commune opération Réhabilitation)
<b>2027</b>	S1	OS de lancement des travaux
<b>2028</b>	S1	Fin des travaux

## 9. Restructuration et extension des écoles Colette Rousseau Jonquilles

### a) Contexte d'intervention et présentation de l'opération

La Ville de Mantes-la-Jolie dispose de nombreux équipements dont 51% se situent sur le secteur du Val Fourré. Afin de définir des axes stratégiques d'intervention patrimoniale, tout en veillant à l'adéquation des équipements à leurs usages ainsi qu'à une articulation avec le projet urbain, la Ville a réalisé un schéma directeur immobilier (SDI) sur l'ensemble de ses équipements publics. Concernant les équipements scolaires sur le Val Fourré, le diagnostic a mis en évidence les contraintes des écoles maternelles isolées. Celles-ci font l'objet de demandes de dérogation à la carte scolaire du fait de leur faible attractivité, dont les diverses causes ont été analysées. L'étude a ainsi préconisé le regroupement des écoles en groupes scolaires pour plusieurs raisons.

- Pour les enfants, cela permet de "décloisonner" les classes selon leur degré d'autonomie, d'améliorer la mixité entre les âges et de favoriser la continuité des parcours ;
- Pour le personnel encadrant, cela favorise la synergie et stimulation entre les équipes pédagogiques et vie scolaire ;
- Pour les parents, la création de pôles publics bien identifiés et lisibles permet un gain de temps pour la dépose des fratries sur un même site ;
- Enfin, pour la Ville, cela représente une économie d'espaces communs et partagés et plus de souplesse selon l'évolution des effectifs.

Cette opération s'inscrit également pleinement dans l'ambition de parcours pédagogique et de réussite éducative sur le Val Fourré dans le cadre de la démarche de Cité éducative et en lien avec le nouveau collège.

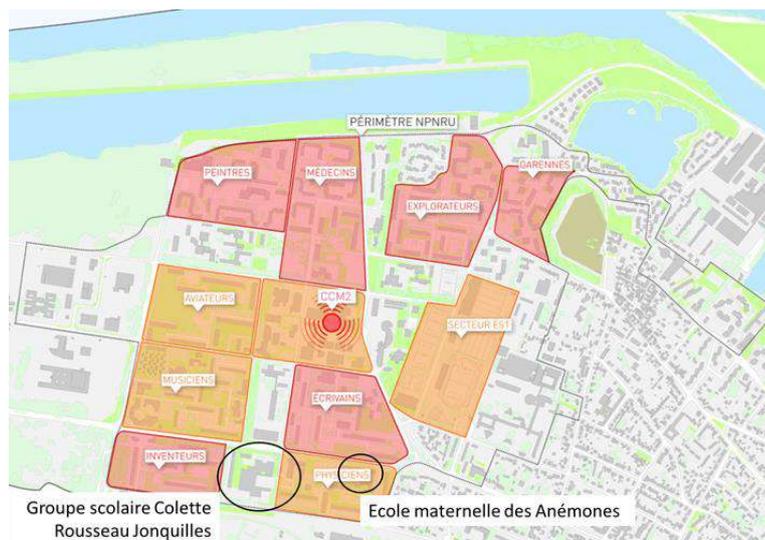
Cette opération de démolition et de reconstruction du groupe scolaire Colette Jonquilles Rousseau doit permettre d'améliorer la capacité et la qualité d'accueil de cet équipement qui accueillera à terme les effectifs de l'école maternelle Anémones et du groupe scolaire Tulipes Mermoz qui est démoli dans le cadre du projet. L'opération se déroulera par phase, car elle sera réalisée en site occupé. Cela consistera dans un premier temps à l'installation de locaux provisoires pour accueillir les effectifs à reloger pendant les phases de travaux au fur et à mesure de l'ouverture au public des locaux rénovés et construits. L'objectif de cette opération vise une amélioration de la qualité d'accueil et de confort thermique ainsi qu'une recherche de performance environnementale.

Objectifs :

- Optimiser les établissements scolaires en termes d'accueil des élèves, des personnels enseignants et communaux dans des conditions optimales d'apprentissage ;
- Favoriser la réussite éducative des élèves du quartier prioritaire du Val Fourré en leur proposant des établissements scolaires de qualité (en lien avec la construction du nouveau collège et l'inscription dans le dispositif de Cité éducative) ;

Diminuer les consommations d'énergie et les charges d'entretien des équipements scolaires en réalisant des économies de fonctionnement pour réduire l'impact de l'activité de la Collectivité sur l'environnement

b) Plan de situation



c) Montage opérationnel

La maîtrise d'ouvrage est assurée par la Ville de Mantes-la-Jolie.

d) Coût prévisionnel

	En 2020	En 2024
<b>Coût global (HT)</b>	<b>13 812 000 €</b>	<b>28 185 791 €</b>
Etudes	544 500 €	-
Travaux de restructuration/extension du groupe scolaire	8 500 000 €	19 850 018 €
Travaux modulaires provisoires d'accueil des élèves le temps des travaux	2 850 000 €	1 777 600 €
Honoraires et ingénierie	1 350 000 €	2 075 180 €
Aléas	657 500 €	4 482 993 €

e) Plan de financement

Montant total de l'opération (HT)	Participation Maître d'ouvrage	Participation ANRU	Participation ANRU Quartiers Résilients	Participation Région IDF	Dotations Politique de la Ville	Département Prior'Yvelines
28 185 791 €	10 921 191 € 39 %	8 496 000 € 30 %	494 000 € 2 %	4 675 000 € 17 %	935 000 € (installations modulaires uniquement) 3 %	<b>2 664 600 € 9 %</b>

f) Effet levier de l'aide Prior'Yvelines

Nature des interventions initialement envisagées	L'opération ne pourrait être envisagée sans le soutien du Département.
Nature des interventions permises par la mobilisation du Prior'Yvelines	<p>Cette opération de restructuration et d'extension du groupe scolaire Colette Rousseau Jonquilles répond aux objectifs du règlement Prior'Yvelines volet Rénovation urbaine à travers l'amélioration de la qualité d'usage, du fonctionnement et de la performance énergétique de l'équipement actuel. L'accueil des élèves et des enseignants au sein de la structure sera modernisé afin d'offrir un enseignement de très haute qualité permettant de s'intégrer précisément au parcours pédagogique et de réussite éducative mis en place sur le Val Fourré dans le cadre de la démarche de Cité éducative et en lien avec l'ouverture prochaine du nouveau collège.</p> <p>Grâce à l'intervention et au soutien financier du Département des Yvelines, la Commune pourra ainsi engager son plan d'actions sur son patrimoine scolaire en rénovant l'un des plus importants groupes scolaires présent sur Mantes-la-Jolie (22 classes) afin d'obtenir des bâtiments en adéquation avec les besoins actuels et émergents des habitants, s'assurer qu'ils répondent bien à leurs fonctions actuelles et futures, rationaliser l'occupation et optimiser les surfaces, favoriser la mutabilité et la flexibilité des équipements, optimiser et anticiper la maîtrise des dépenses de la collectivité, tendre vers des bâtiments d'une sobriété énergétique et d'une exemplarité environnementale avec des investissements raisonnés afin de réduire les charges énergétiques de la Commune.</p>

g) Calendrier prévisionnel

2020	S2	Désignation de la maîtrise d'œuvre
2025	S1	Dépôt PC
2026	S2	OS de lancement des travaux
2029	S2	Fin des travaux

## 11. Construction d'un complexe sportif

### a) Contexte d'intervention et présentation de l'opération

La Ville de Mantes-la-Jolie dispose de nombreux équipements bâtis dont 51% se situent sur le Val Fourré. Afin de définir des axes stratégiques d'intervention patrimoniale, tout en veillant à l'adéquation des équipements à leurs usages ainsi qu'à une articulation avec son projet global de développement et en particulier avec le projet urbain du Val Fourré, la Ville a réalisé un schéma directeur immobilier (SDI) sur l'ensemble de ses équipements publics.

Concernant le volet sportif, la majorité des équipements se situe sur le secteur de la Plaine des sports délimitant les quartiers de Gassicourt et du Val Fourré. Ce dernier est aussi un secteur particulièrement stratégique en termes d'offre sportive, véritable support de cohésion de la population et de développement éducatif. Les équipements sont très fréquentés par divers publics (taux moyen d'occupation de 78%). Si la fréquentation accrue est bien avérée pour les deux gymnases de proximité au cœur du Val Fourré, dénommés Pierre Souquet et Louis Lecuyer, la qualité d'accueil des locaux en revanche, est en totale inadéquation avec les besoins et nouvelles pratiques sportives. Le SDI a mis en évidence le stade avancé de vétusté des bâtiments (clos couvert défaillant, défaut d'étanchéité, installations techniques obsolètes, défaut d'accessibilité...).

Il a ainsi été préconisé de regrouper les deux équipements en un seul complexe sportif à l'occasion d'une construction neuve, permettant de mutualiser certains espaces (vestiaires, hall...) et de réaliser des économies de fonctionnement. Cette conception neuve reprendra la programmation des deux gymnases d'origine et offrira des espaces pour les nouvelles pratiques attendues par les utilisateurs (salle de danse, tennis, escalade), dans le cadre d'activités associatives et pédagogiques, notamment en lien avec le futur collège.

Ce complexe sportif prendra place à l'angle de la rue Denis Diderot et de l'avenue du Général de Gaulle, sur le foncier occupé actuellement par la partie Sud du marché forain du Val Fourré qui sera déplacé plus au Nord.

Le nouvel équipement sportif, dont le début des travaux est prévu fin 2025 / début 2026 comprendra sur une surface totale d'environ 8 400 m<sup>2</sup> SDP :

- Un gymnase multisport de type E (52 m x 26,3 m),
- Une salle de danse/tennis de table,
- Un pôle de sports de combat/arts martiaux avec un dojo (6 aires de combat) et 2 rings,
- Une salle de musculation/cross training,
- Une salle de gymnastique,
- Une structure artificielle d'escalade indoor et blocs,
- Et un gymnase de type C (44 m x 23,5 m) ainsi que des gradins, vestiaires et locaux techniques associés.

Objectifs :

- Améliorer les conditions de la pratique sportive en proposant un espace moderne, confortable et sécurisé pour tous les usagers (adhérents des clubs, scolaires, habitants) ;
- Valoriser la pratique de proximité, de formation et de haut niveau en sports individuels et collectifs sur le territoire ;
- Participer à l'émulation du futur collège visant le développement d'une pédagogie innovante ;
- Rayonner sur tous les niveaux de compétition et pouvoir accueillir des compétitions de niveau national ;
- Renforcer l'identité sportive de la Ville et son rayonnement sur le territoire en faisant venir des personnes extérieures au quartier du Val Fourré.



f) Effet levier de l'aide Prior'Yvelines

Nature des interventions initialement envisagées	L'opération ne pourrait être envisagée sans le soutien du Département.
Nature des interventions permises par la mobilisation du Prior'Yvelines	Grâce à l'intervention et au soutien du Département des Yvelines, la réalisation du nouveau complexe sportif constituera l'une des composantes de la stratégie d'excellence sportive du NPNRU du Val Fourré permettant d'offrir aux utilisateurs des installations sportives de très grande qualité, de participer à la montée en niveau des associations sportives et d'accueillir des compétitions de haut niveau. Ce futur équipement, moderne et peu énergivore, s'inscrira également dans le parcours pédagogique du quartier avec le nouveau collège afin de favoriser la réussite éducative des élèves, de développer l'attractivité du quartier et de changer totalement l'image négative du Val Fourré.

g) Calendrier prévisionnel

2020	S2	Désignation de la maîtrise d'œuvre
2025	S2	Dépôt PC
2026	S1	OS de lancement des travaux
2028	S1	Fin des travaux

## Article V. Les nouvelles modalités de décaissement

Le présent avenant a pour but également de faire appliquer de 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 Mantes-la-Jolie, le Département des Yvelines, les ESH Les Résidences Yvelines Essonne et CDC Habitat Social ainsi que la Communauté Urbaine Grand Paris Seine-et-Oise (adoptée le 28 mai 2021 et signée par toutes les parties le 18 novembre 2021, 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<sup>er</sup> 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 VI. Engagements des signataires

Cet article est modifié par le présent avenant conformément au règlement Prior'Yvelines.

### 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 du Val Fourré ;
- Poursuivre les orientations stratégiques présentées dans la candidature, validées par le Comité de pilotage Prior'Yvelines et figurant à l'article II de 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 et transmettre, tous les ans, un bilan des opérations d'aménagement ;
- 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 à 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.

### 3. Engagements de GPS&O

Dans le cadre de cette convention, la Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise, en complément de ses engagements comme maître d'ouvrage, est le pilote du projet de rénovation urbaine du Val Fourré. A ce titre, elle s'engage plus spécifiquement à :

- Associer le Département à toutes les étapes importantes du projet de rénovation urbaine et à le tenir régulièrement informé de ses avancées ;
- Accompagner l'ensemble des maîtres d'ouvrage dans l'atteinte des objectifs quantitatifs et qualitatifs de la présente convention ;
- Jouer un rôle de facilitateur des projets en favorisant l'articulation des interventions communautaires.

## 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 18 novembre 2027.

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 Mantes-la-Jolie.

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 18 novembre 2027 au 18 novembre 2028.

## **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 55.

Fait à Versailles ; le

**Conseil départemental  
des Yvelines**

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

**Communauté urbaine  
Grand Paris Seine & Oise**

Cécile ZAMMIT-POPESCU  
Présidente

**Commune de Mantes-la-Jolie**

Raphaël COGNET  
Maire

**Les Résidences Yvelines Essonne**

Arnaud LEGROS  
Président du Directoire

**CDC Habitat Social**

Eric DUBERTRAND  
Directeur interrégional

## Annexe 1 - Restructuration du Cube (Ville de Mantes-la-Jolie) - Opération non accompagnée par le Département (subvention abrogée par le présent avenant)

### a) Contexte d'intervention et présentation de l'opération

Le projet propose la restructuration du "Cube", équipement emblématique situé sur les dalles centrales, au cœur du Val Fourré. Ce bâtiment sur 2 niveaux accueille aujourd'hui les services de la Mairie annexe du Val Fourré ainsi que la Mission locale du Mantois. Toutefois, une grande partie reste inoccupée. Or, il s'avère que l'offre culturelle est bien représentée et clairement identifiée sur le secteur du centre-ville de Mantes-la-Jolie mais manquant de visibilité et hébergée dans des locaux vétustes et peu confortables au Val Fourré.

A travers la restructuration du Cube en pôle culturel, il s'agira donc d'apporter une nouvelle vocation, complémentaire à celle actuelle exclusivement administrative et d'insertion. La vocation culturelle de cet équipement s'appuiera sur les cultures urbaines, l'image, le son et le numérique, afin d'accueillir et de déployer les activités d'arts vivants actuellement proposées au sein des ateliers Chopin (Danse et Musique), de l'espace culturel Chaplin (espace numérique, espaces de diffusion, cinéma), de la bibliothèque Aragon et du centre médico-social Chopin (diffusion radio LFM). Ces bâtiments vétustes pourront être ainsi démolis. L'objectif de ce projet est de répondre à la fois à des besoins de proximité, de faire rayonner cette structure à l'échelle extra-communale, de développer des synergies entre les activités et les acteurs, d'allier formation et sensibilisation au domaine de la création et de la diffusion culturelles. La restructuration du Cube en pôle culturel s'inscrit pleinement dans le nouveau projet de renouvellement urbain en maintenant et renouvelant le maillage des équipements de proximité, en redynamisant la centralité du Val Fourré, en favorisant son attractivité et l'inclusion sociale de ses habitants.

Objectifs :

- Redynamiser la centralité du Val Fourré en favorisant son attractivité et son inclusion sociale ;
- Créer un pôle culturel au sein d'un même espace à l'ouest du territoire communal et le faire rayonner à l'échelle extra-communale ;
- Améliorer l'accessibilité, le fonctionnement et la qualité d'accueil de cet équipement public de proximité.

Des précisions sur le type d'intervention technique sur le bâtiment seront à apporter par le maître d'œuvre à l'issue de l'étude de programmation, entre les options suivantes :

- Réutilisation du bâtiment en y effectuant des travaux limités (restauration, réhabilitation) ;
- Restructuration du bâtiment existant, pouvant passer par une/des extension(s) et/ou une démolition partielle ;
- Démolition du bâtiment existant et construction d'un équipement public entièrement nouveau.

b) Plan de situation



c) Montage opérationnel

La maîtrise d'ouvrage est assurée par la Ville de Mantes-la-Jolie.

d) Coût prévisionnel

Au moment du présent avenant le coût actualisé est de 13 853 200 €.

e) Calendrier prévisionnel

2029	S2	OS de lancement des travaux
2032	S1	Fin des travaux

## Annexe 2 - Aménagement des axes transverses structurants (CU GPS&O) Opération non accompagnée par le Département (subvention abrogée par le présent avenant)

### a) Contexte d'intervention et présentation de l'opération

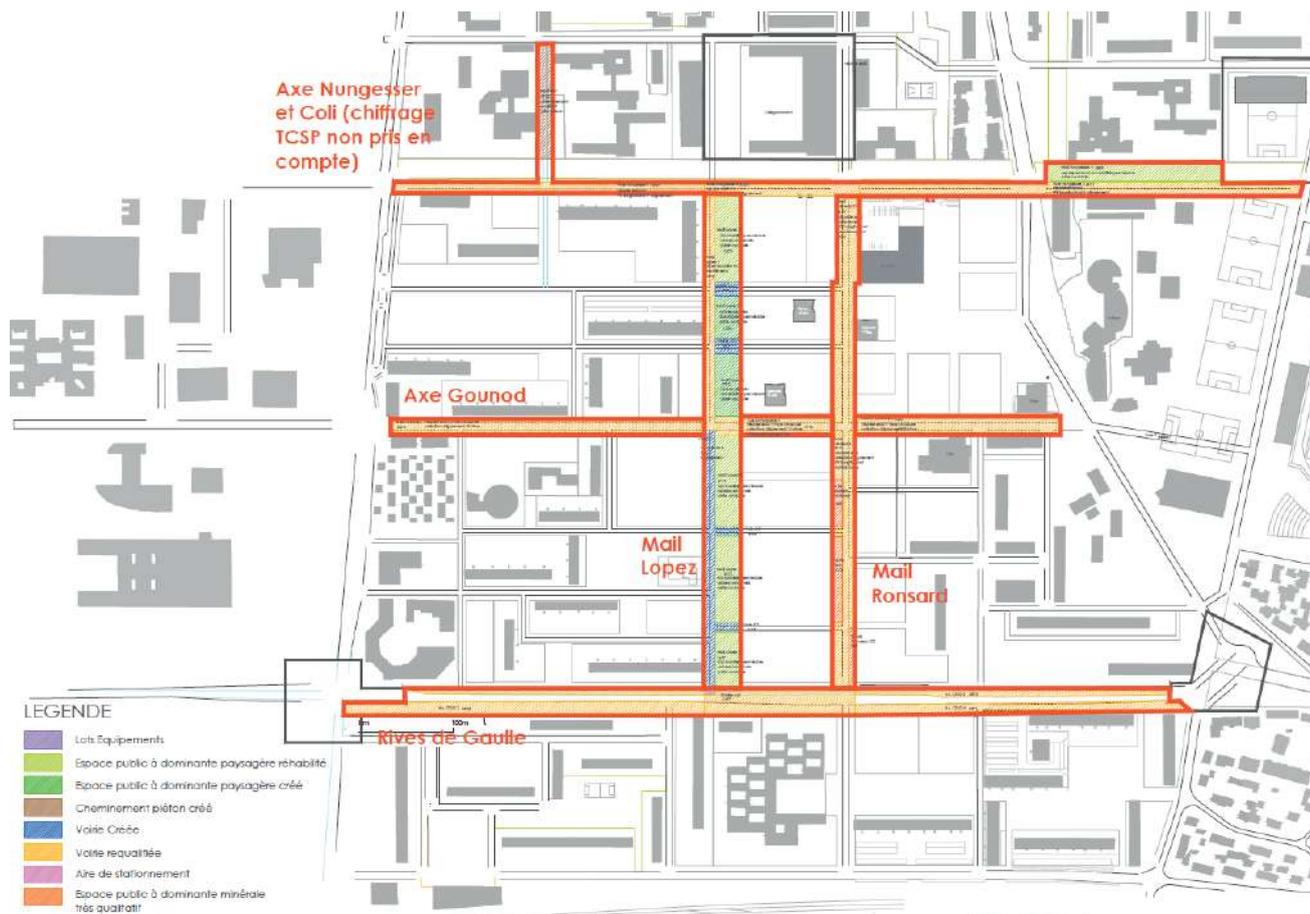
L'opération doit contribuer à la mise en place d'un système d'espaces publics hiérarchisé, diversifié et requalifié qui permette de réinsérer les quartiers dans leur environnement urbain et de relier les différents secteurs constitutifs du Val Fourré entre eux.

Un nouveau maillage de voies permettra de désenclaver les secteurs Aviateurs et Musiciens et de relier les espaces publics existant, notamment le bois des Aviateurs, le square des Musiciens et le square des Inventeurs. La hiérarchie du maillage s'organisera de la façon suivante : des voies de desserte double-sens existantes et requalifiées ; des voies de desserte sens-unique existantes et requalifiées ou nouvelles ; des traverses piétonnes. Ce remaillage ne sera possible qu'en associant les bailleurs au projet, notamment en démolissant une partie de leur parc.

### Les axes transverses structurants identifiés sont les suivants :

- **L'axe Lopez/Ronsard constitue la colonne vertébrale de ce remaillage.** Il devient un axe d'entrée et de distribution de l'ensemble des quartiers du Val Fourré avec plus de 4 430 m<sup>2</sup> de voiries créées et 7 780 m<sup>2</sup> de voiries requalifiées à hauteur de 220 €/m<sup>2</sup> en moyenne. L'opération prévoit la création de nombreux espaces publics notamment les parvis du nouveau groupe scolaire, du gymnase et du parc central sur le secteur Chénier-Lecuyer. La requalification de 10 000 m<sup>2</sup> d'espace public est également prévue ;
- **Ce travail de maillage du quartier s'appuie également sur des axes existants,** notamment l'avenue De Gaulle qui sert de lien interurbain majeur entre le Val fourré et le Centre-Ville. En plus d'une nouvelle entrée prévue sur cet axe, s'ajoutant aux deux existantes, plusieurs opérations de requalification de voirie débouchant sur l'avenue sont prévues ;
- **L'axe Est – Ouest Nungesser et Coli permet d'ouvrir le quartier sur le reste de la ville au nord.** Le futur TCSP s'appuiera sur cet axe pour compléter le maillage en transport en commun du territoire. Le projet prévoit notamment la requalification d'environ 20 000 m<sup>2</sup> de voiries et d'espace public avec notamment la création d'une piste cyclable au nord-est à l'entrée du quartier ;
- **L'axe Gounod permet une desserte centrale du quartier** notamment vers le parc des sports. La requalification de la rue Gounod et d'une partie de la rue de la Fontaine prévoit la mise en place d'une piste cyclable permettant de traverser le quartier d'Est en Ouest.

b) Plan de situation



c) Montage opérationnel

La maîtrise d'ouvrage est assurée par la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise.

d) Coût prévisionnel

<b>Coût global (HT)</b>	<b>21 052 742 €</b>
Etudes	613 187 €
Travaux	15 881 550 €
Honoraires et ingénierie	2 969 850 €
Aléas	1 588 155 €

e) Plan de financement

Montant total de l'opération (HT)	Participation Maître d'ouvrage	Participation ANRU
21 052 742 €	19 147 742 € 91%	1 905 000 € 9%

Le plan de financement prévisionnel est calculé en fonction des conditions évoquées à l'article III. 3 de la page 19.

f) Calendrier prévisionnel

2020	S1	Programmation
2021	S1	Désignation de la maîtrise d'œuvre
2026	S2	OS de lancement des travaux
2030	S2	Fin des travaux

### Annexe 3 - Aménagement du secteur des Aviateurs (CU GPS&O) Opération non accompagnée par le Département (subvention abrogée par le présent avenant)

#### a) Contexte d'intervention et présentation de l'opération

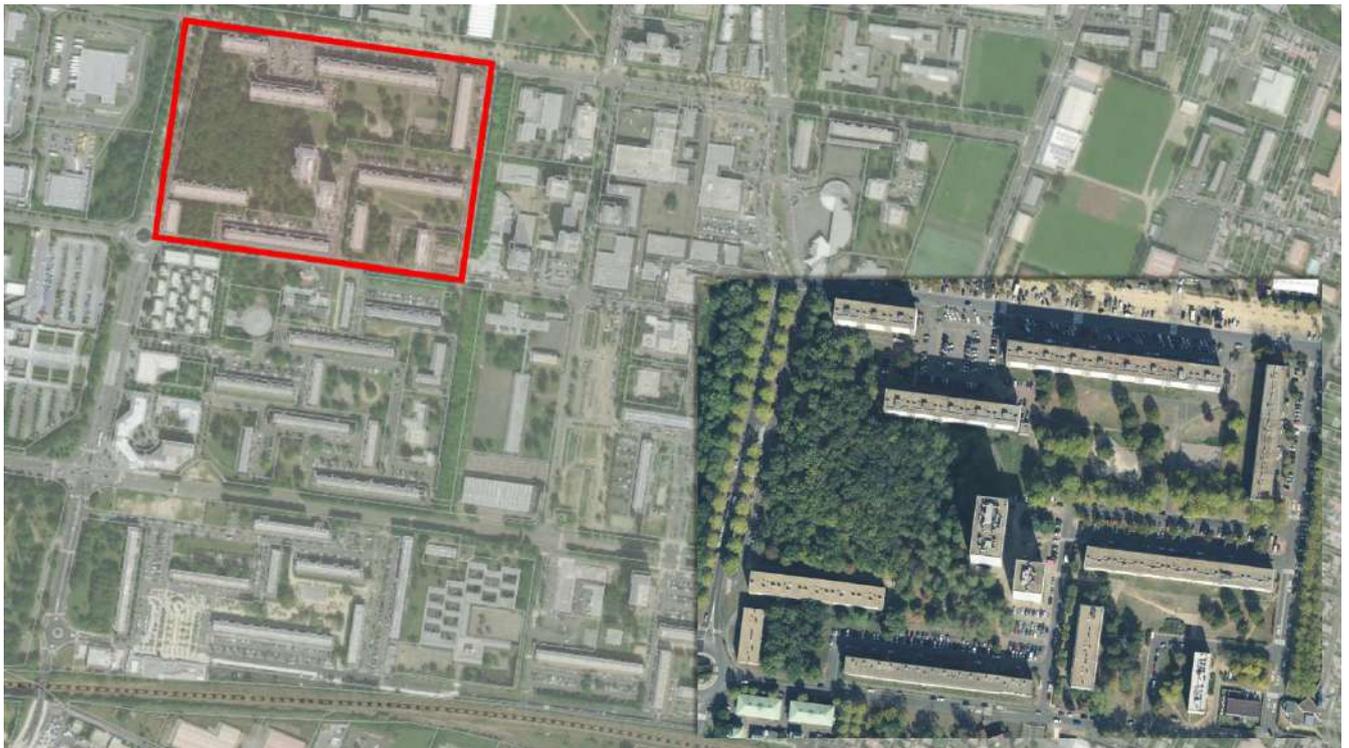
Le projet d'aménagement du secteur Aviateurs prévoit la réorganisation du fonctionnement de ce sous-secteur et l'amélioration de la qualité des espaces publics. Sur ce quartier, l'articulation avec les opérations des bailleurs permet de redéfinir les cheminements et l'environnement des Aviateurs.

La démolition des tours Ader laisse place à deux voiries est-ouest. L'espace ainsi libéré permet d'étendre le bois des Aviateurs sur plus de 8 500 m<sup>2</sup> et de créer un jardin de la biodiversité. L'acquisition des parcelles libérées par les démolitions du 13/15 Blériot, des tours Ader et de la maison d'un particulier rue Jean Mermoz offre la possibilité d'ouvrir le quartier au nord avec la venelle des Aviateurs.

Le territoire est marqué par un patrimoine arboré remarquable qui accompagne la résidentialisation du quartier, ainsi le bois des aviateurs et l'alignement d'arbres de l'immeuble Mermoz constituent des caractères à valoriser comme l'aire de jeux aujourd'hui très active.

En parallèle de la résidentialisation effectuée par le bailleur – réduction de l'offre de stationnement à 0,8pl/logement minimum en cœur d'îlot – les 12 000 m<sup>2</sup> de voies de desserte nouvelles et requalifiées offriront des stationnements longitudinaux ainsi que des aménagements cyclables.

#### b) Plan de situation



#### c) Montage opérationnel

La maîtrise d'ouvrage est assurée par la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise.

d) Coût prévisionnel

<b>Coût global (HT)</b>	<b>10 100 681 €</b>
Etudes	294 195 €
Mise en état des sols	30 000 €
Travaux	7 293 000 €
Honoraires et ingénierie	1 394 377 €
Aléas	763 876 €
Acquisitions foncières	325 233 €

e) Plan de financement

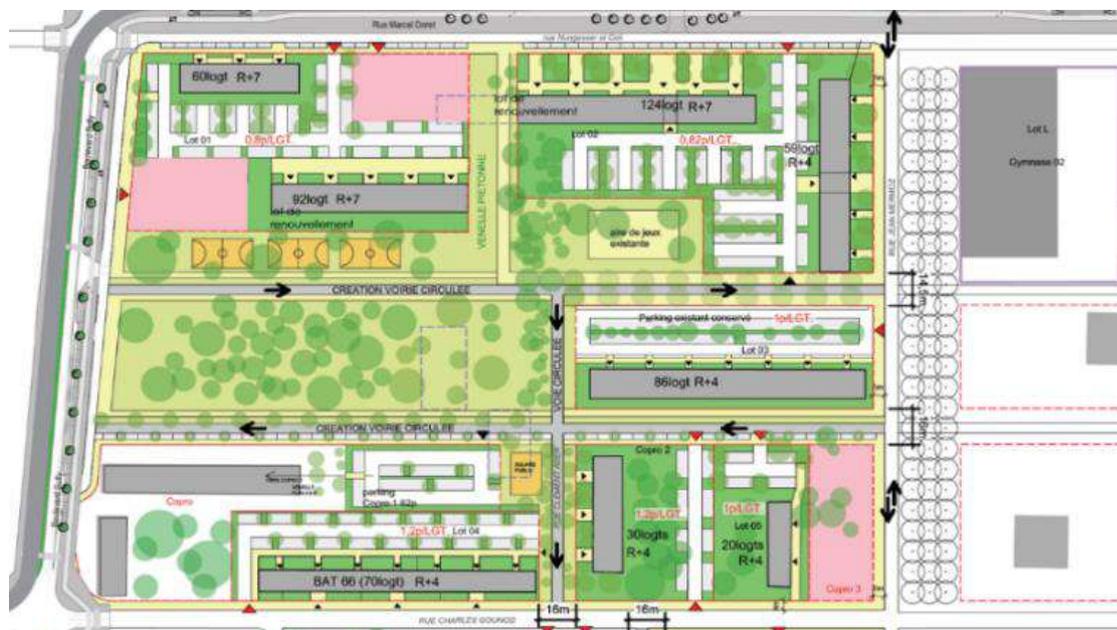
Montant total de l'opération (HT)	Participation d'ouvrage	Maître	Participation ANRU	Recettes foncières
10 100 681 €	8 946 681 € 89%		1 050 000 € 10%	104 000 € 1%

Le plan de financement prévisionnel est calculé en fonction des conditions évoquées à l'article III. 3 de la page 19.

f) Calendrier prévisionnel

2026	S2	OS de lancement des travaux
2028	S2	Fin des travaux

g) Visuels de l'opération



## Annexe 4 - Aménagement du secteur des Musiciens (CU GPS&O) Opération non accompagnée par le Département (subvention abrogée par le présent avenant)

### a) Contexte d'intervention et présentation de l'opération

Le projet d'aménagement du secteur Musiciens prévoit la réorganisation du fonctionnement de ce sous-secteur et l'amélioration de la qualité des espaces publics.

Les démolitions dégageront des nouveaux fonciers pour la constitution d'un nouvel îlot en relation avec le double mail Lopez/Ronsard. Les terrains libérés par les bâtiments Mozart 61 et 62 de CDC Habitat Social permettront de requalifier les voies Mozart et Chopin sur plus de 2 720 m<sup>2</sup>. La démolition de la tour Berlioz 52 offrira la possibilité de créer un jardin 100% végétalisé au cœur du secteur des Musiciens. Enfin, les démolitions de l'ALSH Hirondelles et des ateliers Chopin libéreront du foncier pour les autres aménagements prévus sur le secteur.

### b) Plan de situation



### c) Montage opérationnel

La maîtrise d'ouvrage est assurée par la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise.

### d) Coût prévisionnel

<b>Coût global (HT)</b>	<b>6 272 321 €</b>
Etudes	182 689 €
Mise en état des sols	145 000 €
Travaux	4 420 400 €
Honoraires et ingénierie	876 727 €
Aléas	474 236 €
Acquisitions foncières	182 268 €

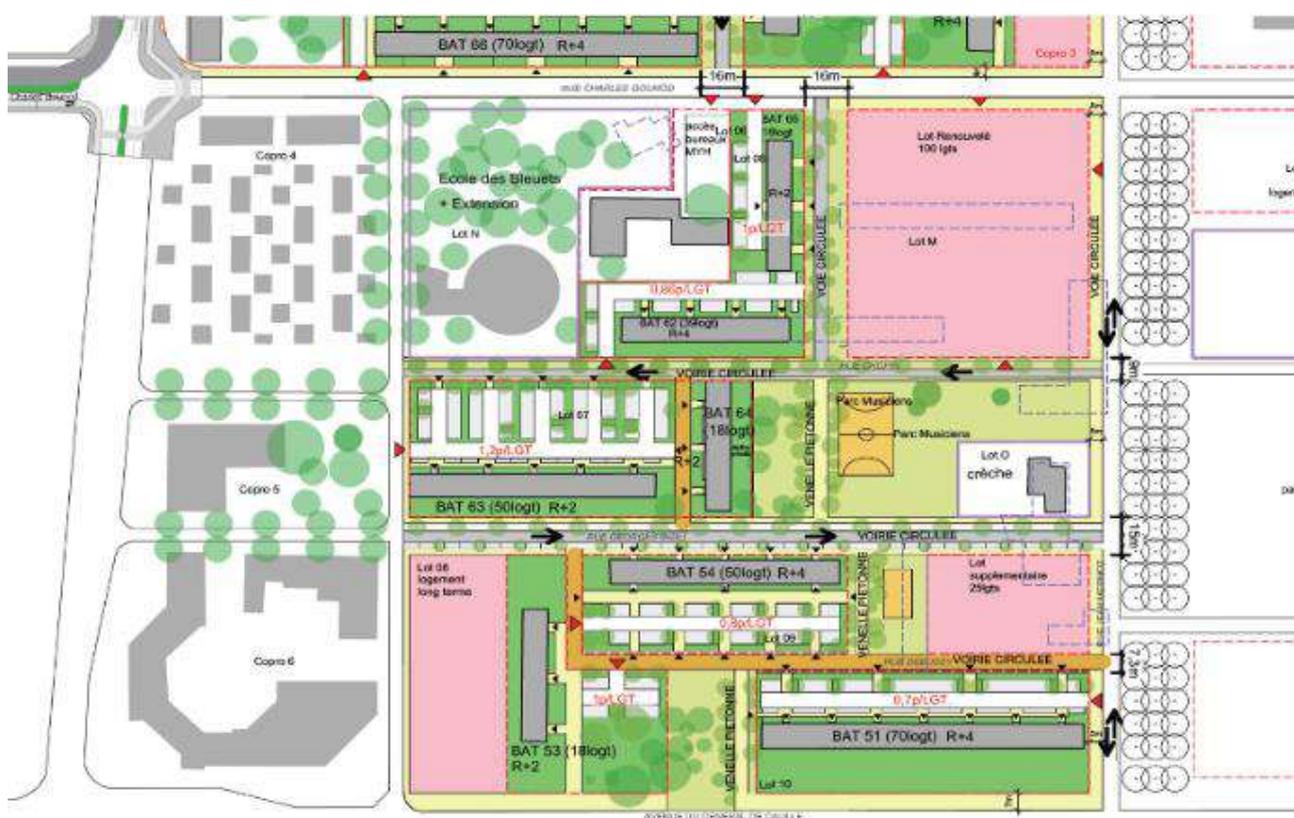
e) Plan de financement

Montant total de l'opération (HT)	Participation d'ouvrage	Maître	Participation ANRU	Recettes foncières
6 272 321 €	5 190 421 € 83%		831 000 € 13%	250 900 € 4%

f) Calendrier prévisionnel

2026	S2	OS de lancement des travaux
2030	S2	Fin des travaux

g) Visuels de l'opération



## Annexe 5 - Aménagement du secteur des Physiciens (CU GPS&O) Opération non accompagnée par le Département (subvention abrogée par le présent avenant)

### a) Contexte d'intervention et présentation de l'opération

A l'instar des autres secteurs, l'aménagement des espaces publics s'articule autour des opérations de résidentialisation des bailleurs. Le traitement des espaces extérieurs, en lien avec les réhabilitations du parc social, participera à l'amélioration du cadre de vie des habitants.

Environ 5 000 m<sup>2</sup> de voie de desserte sont requalifiés et des venelles piétonnes permettront d'accéder aux immeubles et au cœur du secteur des Physiciens, notamment le parc et les jardins partagés. Une dizaine de voies seront intégrées aux parcelles des bailleurs.

Le secteur se structure autour de la constitution d'un mail est-ouest piéton, accueillant les espaces verts et reliant le territoire aux équipements de proximité (en cours de programmation).

L'entrée du quartier sera également modifiée par la démolition de la Tour Vega et de l'école Anémones, permettant ainsi de constituer un nouvel îlot le long de l'avenue Charles-de-Gaulle requalifiée. A noter qu'un équipement pourrait être adressé sur la rue Lavoisier, son dimensionnement ainsi que ses besoins en stationnement sont en cours de mise au point.

### b) Plan de situation



### c) Montage opérationnel

La maîtrise d'ouvrage est assurée par la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise.

### d) Coût prévisionnel

<b>Coût global (HT)</b>	<b>2 664 067 €</b>
Etudes	77 012 €
Mise en état des sols	105 000 €
Travaux	1 858 000 €
Honoraires et ingénierie	369 42 €
Aléas	199 664 €
Acquisitions foncières	34 649 €

e) Plan de financement

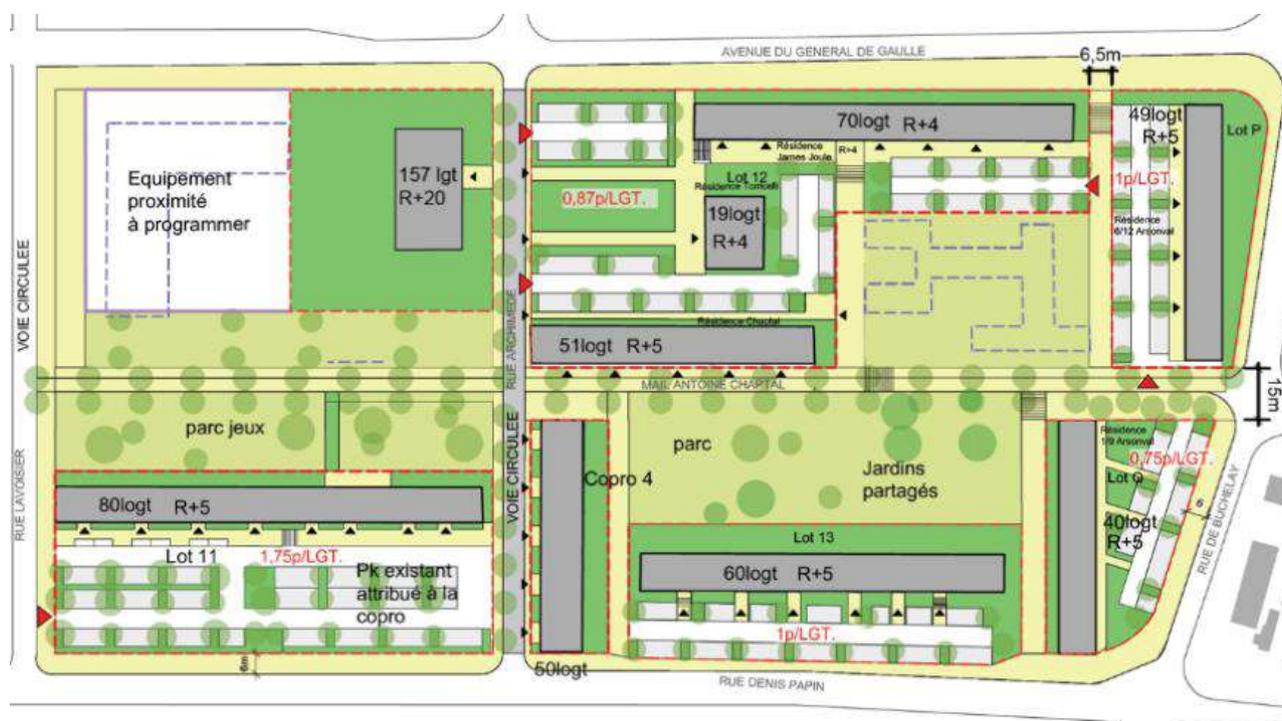
Montant total de l'opération (HT)	Participation Maître d'ouvrage	Participation ANRU
2 664 067 €	2 307 067 € 87%	357 000 € 13%

Le plan de financement prévisionnel est calculé en fonction des conditions évoquées à l'article III. 3 de la page 20.

f) Calendrier prévisionnel

2026	S2	OS de lancement des travaux
2028	S2	Fin des travaux

g) Visuels de l'opération



## Annexe 6 - Aménagement du secteur Chénier-Lecuyer élargi (Ville de Mantes-la-Jolie) Opération non accompagnée par le Département (subvention abrogée par le présent avenant)

### a) Contexte d'intervention et présentation de l'opération

Le secteur "Chénier - Lecuyer élargi" s'étend sur l'emprise parcellaire actuelle du gymnase Lecuyer le long de l'avenue du Général de Gaulle, du collège André Chénier le long de la rue Diderot et du mail entre les rues Diderot et Racine accueillant, 3 jours par semaine, l'important (en taille et en fréquentation) marché forain du Val Fourré. Ce secteur d'aménagement fait partie du centre de gravité du quartier du Val Fourré appelé à une mutation. En effet, actuellement ces emprises juxtaposées (collège et gymnase) et les terrains issus des démolitions, occupés par intermittence (marché) sont peu valorisantes et non perméables entre les quartiers des Ecrivains et des Musiciens.

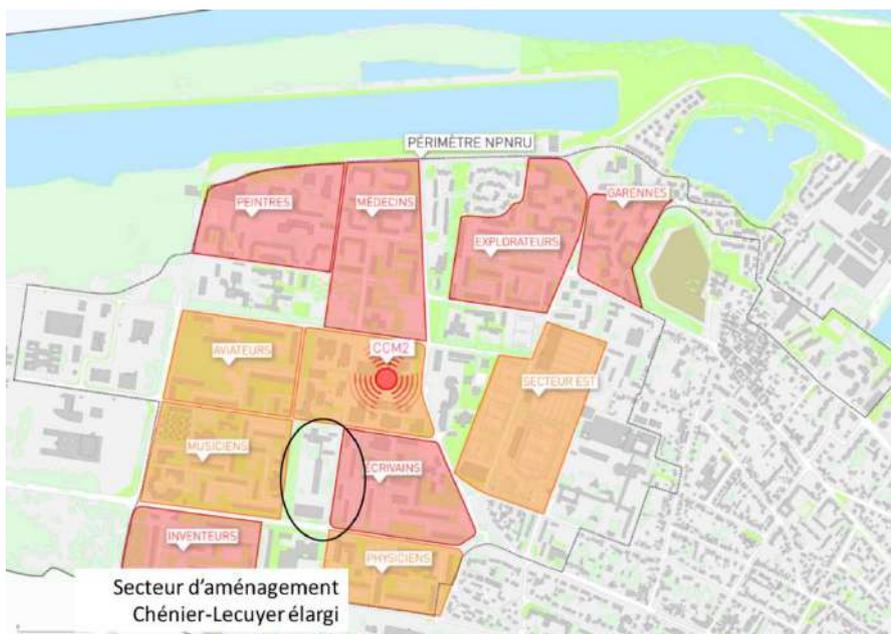
**L'objectif de cette opération d'aménagement est donc de recomposer ce secteur en offrant un nouvel espace public (parc urbain central) de qualité au centre des nouveaux équipements publics de proximité :** crèche des Petits Artistes récemment rénovée, futur complexe sportif recomposant l'offre sportive des gymnases Lecuyer et Souquet.

En somme, cette opération vise à faire de ce secteur un centre de gravité de la partie sud du Val Fourré, tout en participant à désenclaver et relier les quartiers des Ecrivains et des Musiciens, aujourd'hui séparés par des équipements scolaires et sportifs non traversants.

Il consistera également à organiser à long terme la liaison entre les différents espaces (création de voiries) et, dans les choix de programmation et de composition du parc urbain, à répondre aux grands enjeux de renouvellement du Val Fourré :

- Epauler la centralité historique que constitue la Dalle Clémenceau en complétant l'offre d'équipements et d'espaces publics structurants et rayonnants ;
- Accueillir aux abords une offre diversifiée de logements dans un environnement renouvelé ;
- Reconnecter les secteurs situés de part et d'autre (quartiers des Ecrivains et des Musiciens) et assurer les porosités est-ouest au sein du Val Fourré ;
- Améliorer les liaisons nord sud en requalifiant le mail Lopez et la rue Ronsard.

### b) Plan de situation



c) Montage opérationnel

La maîtrise d’ouvrage est assurée par la Ville de Mantes-la-Jolie.

d) Coût prévisionnel

<b>Coût global (HT)</b>	<b>7 723 998 €</b>
Etudes	224 971 €
Travaux	5 826 750 €
Honoraires et ingénierie	1 089 602 €
Aléas	582 675 €

e) Plan de financement

Montant total de l’opération (HT)	Participation Maître d’ouvrage	Participation ANRU	Recettes foncières
7 723 998 €	6 123 998 € 79%	600 000 € 8%	1 000 000 € 13%

Le plan de financement prévisionnel est calculé en fonction des conditions évoquées à l'article III. 3 de la page 19.

f) Calendrier prévisionnel

2026	S2	OS de lancement des travaux
2027	S2	Fin des travaux