



Yvelines
Le Département

PRIOR'YVELINES

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

Les Mureaux - Les Musiciens

Avenant n°1 – 20/12/2024

à la

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 des Mureaux, sise Place de la Libération – 78135 LES MUREAUX, représentée par son Maire, Monsieur François GARAY, habilitée à cet effet par délibération du Conseil municipal du 2 décembre 2020, ci-après dénommée « la Commune » ou « Les Mureaux »,

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,

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

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 des Mureaux, la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise et l'Entreprise Sociale pour l'Habitat Les Résidences Yvelines Essonne, ont adopté une convention actant le soutien financier du Département au **projet de rénovation urbaine des Musiciens au sein du quartier prioritaire des Cinq Quartiers**.

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 Commune des Mureaux, la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise et à l'ensemble des bénéficiaires du programme constituerait une charge insoutenable pour le Département. Ce dernier ne peut raisonnablement plus octroyer lesdites subventions en raison des nouvelles circonstances financières et budgétaires qui se sont présentées à lui.

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

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

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

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

- La maquette financière du projet au titre du programme Prior'Yvelines et le retrait du soutien départemental à trois opérations, à savoir :
 - o Aménagement d'ensemble des Musiciens – sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise,
 - o Aménagement d'ensemble – terrains de sport du parc du Sautour et jardins familiaux – sous maîtrise d'ouvrage de la Ville des Mureaux,
- 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 des Mureaux a ainsi été adoptée en Assemblée Départementale du 11/12/2020, signée par tous le 21/12/2021 et sera donc clôturée le 21/12/2027, 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^{er} janvier 2016 par arrêté préfectoral portant fusion de 6 Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI)¹. Le territoire de la CU GPS&O couvre 73 communes pour un volume de 405 000 habitants ce qui en fait l'intercommunalité la plus peuplée de France.

La Communauté urbaine a délibéré sur son intention de candidater au programme Prior'Yvelines le 23 juin 2016 et remis son dossier de candidature le 23 février 2017. Sa candidature 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 par GPS&O (dont celui concernant le quartier prioritaire des Mureaux – Les Musiciens). Une convention-cadre a été signée le 1^{er} février 2018 entre le Département et la Communauté urbaine, 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 des Musiciens aux Mureaux, projet reconnu d'intérêt national au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Lors du comité de pilotage Prior' du 28 novembre 2019, le Département a émis un avis favorable sur le projet de rénovation urbaine présenté, le contenu des opérations et les montants sollicités par les différents maîtres d'ouvrage.

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

Il a été convenu ce qui suit :

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 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 des Musiciens aux Mureaux, adoptée en Assemblée Départementale le 11 décembre 2020,
- D'ajouter en annexe les opérations figurant, jusqu'à présent, dans l'article IV de la convention « PRIOR Yvelines » pour le quartier des Musiciens aux Mureaux, adoptée en Assemblée Départementale le 11 décembre 2020, et dont le soutien financier a été abrogé et acté par le présent avenant,
- D'ajouter les articles V, VII et VIII à la convention précitée, concernant les nouvelles modalités de décaissement des subventions ainsi que de préciser les éléments relatifs à la durée de la convention
- De supprimer l'annexe 1 relative au calendrier de versement qui est soumis à de nombreux aléas opérationnels ne pouvant être anticipés au stade du conventionnement ou de l'avenant entre les partenaires,
- De préciser les conditions de retrait des subventions en cas de faute du bénéficiaire, en cas de non-respect de la programmation (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

Article I.	Objet de la convention	6
Article II.	Orientations urbaines et résidentielles.....	7
Article III.	Synthèse des engagements et moyens mobilisés par le Conseil départemental des Yvelines.....	15
1.	Soutien de l'action départementale au projet de NPNRU.....	16
2.	Synthèse de l'intervention départementale au titre du programme Prior'Yvelines	17
3.	Justification du besoin d'intervention financière du Conseil départemental des Yvelines.....	17
Article IV.	Opérations bénéficiant du Programme Prior'Yvelines	18
Opération 1 – Réhabilitation des Musiciens – bâtiments 3, 10 et 11 (120 logements locatifs sociaux)		19
Opération 2 – Réhabilitation des Musiciens – bâtiments 1, 2, 4, 5, 6, 7, 9, 12, 13, 17 et 20 (516 logements locatifs sociaux).....		21
Opération 3 – Réhabilitation des Musiciens – bâtiments 18 et 19 (102 logements locatifs sociaux).....		24
Article V.	Les nouvelles modalités de décaissement.....	26
Article VI.	Engagements des signataires	27
1.	Engagements communs à tous les maîtres d'ouvrage.....	27
2.	Engagements du Conseil départemental	27
3.	Engagements de Grand Paris Seine & Oise	28
Article VII.	Durée de la convention.....	29
Article VIII.	Entrée en vigueur.....	30
Annexe 1 – Opération d'aménagement d'ensemble des Musiciens (CU GPS&O) Opération non accompagnée par le Département (subvention abrogée par le présent avenant).....		32
Annexe 2 – Aménagement d'ensemble - terrains de sport du parc du Sautour. Opération non accompagnée par le Département (subvention abrogée par le présent avenant).....		34
Annexe 3 – Aménagement d'ensemble - jardins familiaux. Opération non accompagnée par le Département (subvention abrogée par le présent avenant).....		36

Article I. Objet de la convention

Cet article est inchangé.

Cette convention porte sur le volet Rénovation Urbaine de Prior'Yvelines et 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 des Musiciens aux Mureaux ;
- Déterminer la subvention prévisionnelle accordée pour ces opérations ;
- Préciser les engagements des signataires ;
- Définir le cadre partenarial de suivi des opérations et de pilotage de la convention.

Article II. Orientations urbaines et résidentielles

Cet article est modifié comme suit :

Le projet de rénovation urbaine des Mureaux connaît des évolutions programmatiques liées à l'évolution de la stratégie de diversification résidentielle, compte tenu d'un nombre plus limité de libérations foncières liées, entre autres, à la crise immobilière.

Au II.2.b :

La programmation globale en logements à l'échelle du NPNRU s'établit sur un potentiel d'environ ~~19-180 m² de surface de plancher résidentielle, soit environ 230-100~~ logements **au titre des contreparties foncières Action Logement, réalisées par le bailleur I3F**. Cette programmation (type de produit, typologie de logements...) reste à affiner dans le cadre de l'approfondissement de la stratégie de diversification.

[...]

Le succès de cette offre en accession repose sur des prix de sortie plus faibles que ceux des autres programmes de la ville afin d'éviter un phénomène de concurrence (**logements abordables**). ~~Les prix proposés seront de l'ordre de 2 200€/m² maximum.~~

[...]

~~De nouveaux opérateurs font leur apparition sur le territoire ce qui traduit un certain regain d'attractivité depuis peu.~~ L'objectif du PLHi en termes de construction est d'environ 100 logements par an dans une logique de rééquilibrage de l'offre de logements. Pour la Ville, il s'agit de recentrer la production de logements vers le centre-ville dans la perspective de l'arrivée du RER E.

De plus, le retrait du soutien financier du Département sur les opérations d'équipements et espaces publics diligentées par la Ville des Mureaux nécessite de mettre à jour dans cet article les mentions faites audit soutien.

Au II.2.c :

« La Ville n'intervient pas uniquement sur son offre scolaire. Elle profite également du NPNRU pour renforcer son offre d'équipements sportifs sur les Musiciens. Elle espère ainsi impulser une dynamique sportive qui pourra servir de levier dans la lutte contre les fractures territoriales et la lutte contre les inégalités sociales. C'est dans cette perspective que la Ville, ~~avec le soutien financier du Département,~~ prévoit la réalisation de terrains de sport sur le parc du Sautour, pour développer l'offre sur les Musiciens et contribuer à sa redynamisation.

Le lien social dans le quartier pourra également être renforcé par l'implantation de jardins familiaux aux Musiciens, ~~où le Département apporte aussi son soutien financier.~~ Ces espaces pourront devenir des lieux de rencontre, de convivialité, de mixité (culturelle, sociale et générationnelle) pour les habitants du quartier. La Ville espère enrichir les qualités paysagère et écologique de l'espace public grâce à ces jardins, en s'insérant dans une logique de développement durable avec un accompagnement et une sensibilisation aux pratiques écologiques.

[...]

~~Le NPNRU a enclenché une réflexion sur le devenir de l'appareil commercial des Musiciens et plus largement de l'appareil commercial, en lien avec le projet de nouvelle centralité sur le quartier des Musiciens. Cette composante du projet de rénovation urbaine, essentielle pour répondre aux besoins de la population du quartier, doit aussi constituer un facteur de réussite de la diversification résidentielle. La programmation commerciale au titre du NPNRU sera approfondie dans les prochains mois.~~

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

1) Le contexte d'intervention

a) Les Mureaux : une ville résidentielle au passé industriel

La commune des Mureaux constitue un pôle urbain structurant du Département, et est l'une des 3 plus grandes villes de la Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise. Située dans la vallée de Seine industrielle, Les Mureaux concentrent une offre importante de services, d'habitat, d'activités et de commerces ainsi qu'un haut niveau de dessertes (viaires, ferrées et fluviale).

Outre son rôle économique, la ville est également devenue une centralité majeure entre Mantes-la-Jolie et Poissy, à la faveur de sa disponibilité foncière. Parallèlement au développement des activités économiques et plus particulièrement de l'industrie, la vocation résidentielle de la commune explose dans les années 1960. Des cités à destination des ouvriers sont construites. Une ville neuve de grands ensembles émerge au sud du bourg ancien rattaché à la Seine. Ces nouvelles constructions deviennent progressivement avec la crise économique des zones de délaissement et de relégation sociale. Cette opposition est renforcée par le développement de secteurs pavillonnaires, séparant la ville en deux. Aujourd'hui, si la Ville des Mureaux arrive à conserver son dynamisme économique au sein de la vallée de la Seine, sa perte d'attractivité résidentielle demeure.

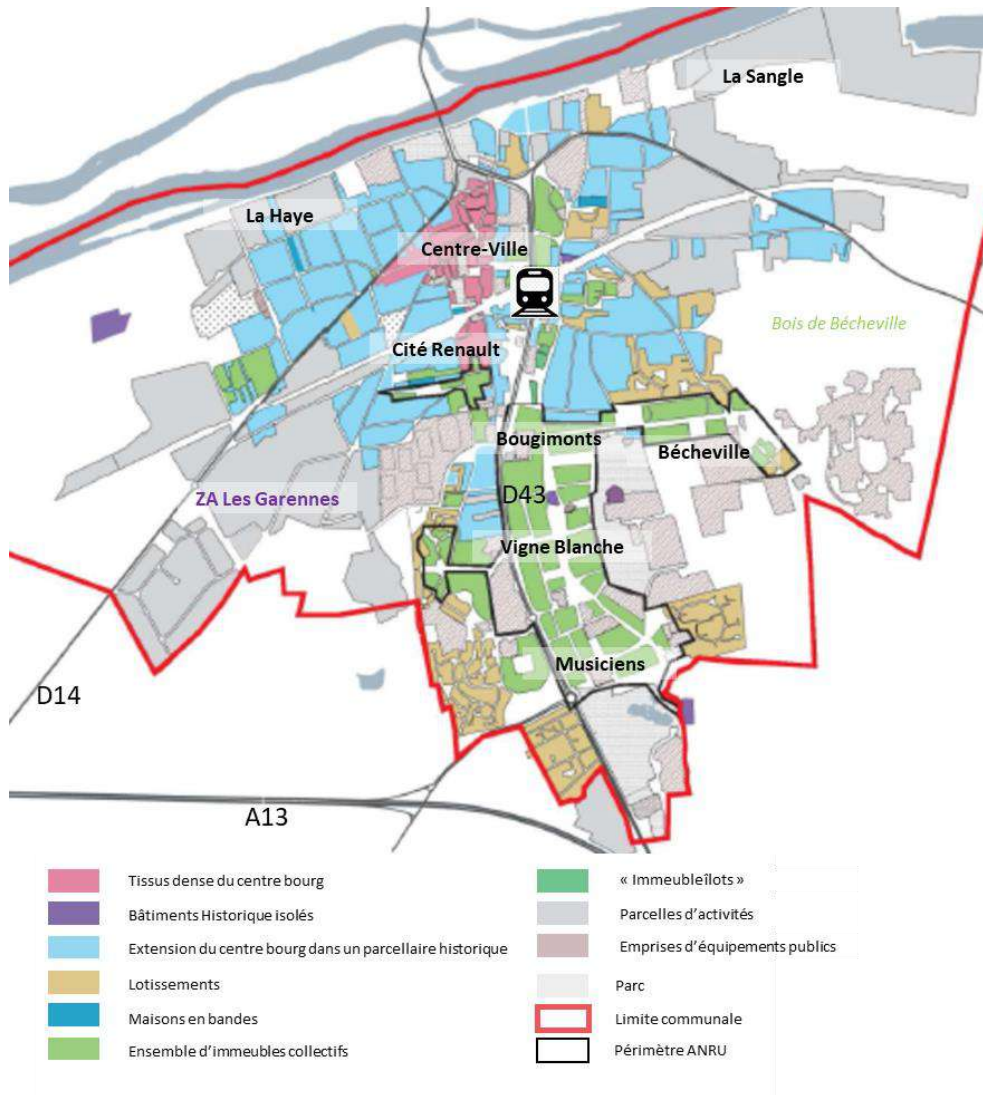
Sa population a connu depuis les années 1980 un léger déclin avec une baisse très sensible lors du projet ANRU 1 (-1,35% entre 2007 et 2012). Cette évolution s'explique par les démolitions et la hausse de la vacance qui ont accompagné la réalisation des opérations de rénovation urbaine. Après 2012, une reprise démographique s'est amorcée dans la commune. L'INSEE dénombrait ainsi 31 003 habitants en 2011, puis 33 543 en 2020.

Néanmoins, la ville est inégalement touchée par cette reprise démographique qui est liée à la reconstitution du parc social et au solde naturel. En effet, les quartiers entre la gare et la Seine bénéficient d'une croissance, mais celle-ci est insuffisante pour compenser les dynamiques de déclin observées sur les autres quartiers. Autre particularité de la commune, sa population est jeune. En 2020, la part des moins de 30 ans représente 44% des habitants. En comparaison, cette même tranche d'âge représente 38% des habitants des Yvelines. Elle est également fragile. Cette vulnérabilité se traduit par un revenu médian disponible bas, très nettement en dessous de celui du Département et de la moyenne française, et par un taux de chômage très élevé.

En ce qui concerne la structure de la population, les ouvriers et les employés sont surreprésentés. Ils composent conjointement plus du tiers de la population active (INSEE 2020). Ce peuplement se distingue de celui de la Communauté urbaine, qui était autrefois caractérisée par la prédominance des ouvriers alors qu'aujourd'hui une part importante de cadres y réside. La population des Mureaux est globalement peu qualifiée. Près d'un habitant sur deux n'est possesseur d'aucun diplôme. Par ailleurs, il est possible d'observer une régression des formations professionnelles comme le CAP ou le BEP. Elles ont connu une baisse de 12% entre 2009 et 2014.

Dans ce contexte, le premier programme national de rénovation urbaine (PNRU 1) engagé à partir de 2004 a entrepris de réconcilier ces deux populations des Mureaux autour d'un ensemble urbain cohérent. A ce titre, deux quartiers prioritaires avaient été identifiés : la *Cité Renault* et les *Cinq Quartiers*. Ce dernier est aujourd'hui retenu par l'ANRU comme quartier d'intérêt national au titre du NPNRU. C'est également dans ce QPV que s'insère le quartier des Musiciens, situé au sud de la commune.

La situation géographique des QPV au sein des Mureaux



Source : CU GPS&O

Le renouvellement urbain de la Ville a ainsi été entrepris le long du coteau du bois de Bécheville, autour notamment du grand parc linéaire Molière, ayant permis leur réintégration dans une trame urbaine continue. Trois autres sites identifiés par le Schéma de Cohérence Urbaine (SCUM) n'ont pas encore été traités :

- **Le centre-ville** développé autour du village ancien, qui se paupérise en dépit des actions emblématiques déjà entreprises (Hôtel de ville, parc Vauzelle, collège Verlaine...). Le renouveau du centre sera rendu possible par l'arrivée de la nouvelle gare du RER Eole, et les interventions inhérentes au programme d'actions Cœur de Ville (ACV).
- **La croisée des Bougimonts**, au centre de la ville, qui attend d'être développée en tant que grande structure communale est-ouest en termes de liaison (Hôpital/ secteur des Garennes), de paysage (Bécheville / Cote d'Envie) et d'équipements publics (centre commercial, pôle Léo Lagrange, parc des Sports).
- **L'entrée Sud des Mureaux**, qui recèle un potentiel de centralité alternative mais ne parvient pas à produire une entrée de ville qualitative malgré le parc du Sautour, ni à fédérer l'ensemble des quartiers qui le bordent : Comtesse, Grand-Ouest, Apremont et Musiciens. C'est notamment sur ce dernier quartier que se concentre l'intervention départementale au titre de la présente convention Prior'Yvelines.

b) De la transformation des « Cinq Quartiers » aux « Musiciens »

Parmi les secteurs identifiés par le SCUM, deux se situent dans le périmètre du quartier d'intervention NPNRU des « Cinq Quartiers » : la Croisée des Bougimonts et l'entrée Sud des Mureaux – Les Musiciens. Par leurs situations stratégiques, ils représentent un enjeu essentiel à la fois pour l'image et l'attractivité du territoire. Plusieurs pistes de réflexions ont été développées, dans le cadre du NPNRU, pour transformer les « Cinq Quartiers » à partir de ces deux secteurs.

Les QPV des Mureaux



Source : CGET - Géoportail

a. Une offre locative sociale dégradée à améliorer

Le volet habitat représente une part essentielle du NPNRU sur les Musiciens, qui regroupe 918 logements locatifs sociaux appartenant aux Résidences Yvelines Essonne. Ce patrimoine souffre de différents maux et sa transformation représente un enjeu territorial, social et patrimonial. Le NPNRU identifie notamment les enjeux suivants :

- Lutter contre le déséquilibre qui s'accroît au sein du parc social (et endiguer en particulier le décrochage et la paupérisation du patrimoine des Musiciens par rapport au reste de la commune) ;
- Créer les conditions d'une plus grande mixité sociale et renforcer ainsi l'attractivité de la ville (et plus particulièrement celle des quartiers prioritaires) en direction des ménages susceptibles de venir s'y installer ;
- Améliorer les conditions de logement des personnes qui résident dans le parc locatif social ;
- Favoriser la mobilité à l'intérieur du patrimoine social en dessinant une perspective de trajectoire résidentielle à l'attention des résidents qui en sont dépourvus pour l'heure ;
- Renforcer l'articulation entre la conception des programmes et leur gestion dans la durée : la prise en compte des usages des résidents dans la programmation doit permettre de prémunir les bailleurs contre le risque d'un retour à terme à la situation d'origine (problèmes de gestion et dégradation du patrimoine) ;
- En rapport aux objectifs de requalification et à la stratégie d'attribution des logements, l'offre en logements devra répondre à une plus grande variété de besoins. Leur adaptation au statut du locataire participera à mieux répondre aux besoins, mais également de la capacité d'accueil de nouveaux services au sein des logements (adaptation aux personnes vieillissantes, développement du logement connecté, intégration de nouveaux services/équipements...).

b. Une offre d'équipements scolaires à renouveler

La Ville des Mureaux est bien dotée en équipements publics. Elle propose une offre bien maillée articulée autour de la RD43. De plus, une partie de ces équipements ont été installés dans ou à proximité du QPV. Certains d'entre eux et notamment les équipements scolaires rencontrent néanmoins des difficultés. En effet, les écoles y sont en perte d'effectifs avec de plus en plus de classes disponibles. Les démolitions réalisées dans le cadre du premier projet de rénovation urbaine, la baisse de la taille moyenne des ménages, la recomposition de l'offre avec l'ouverture du pôle Molière (très attractif), ont eu pour corollaire une baisse d'attractivité globale des écoles du secteur et une chute du nombre d'élèves ces 10 dernières années notamment.

Cette situation perdure dans un contexte de stratégie d'accueil de nouveaux arrivants (623 nouveaux logements sont programmés au PLHi à horizon 2023 soit environ 1 500 nouveaux ménages), impactant le dimensionnement des équipements scolaires de la commune et du quartier prioritaire « Cinq Quartiers ». Compte tenu de ces éléments, le quartier des Musiciens constitue le secteur d'intervention prioritaire du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain des Mureaux. La Ville souhaite dans ce cadre repenser son offre scolaire et créer des équipements polyvalents à l'image du pôle Léo Lagrange financé par le Département (à travers le Plan Yvelinois d'Amorce à la Rénovation Urbaine et du Plan de soutien exceptionnel aux communes de plus de 25 000 habitants).

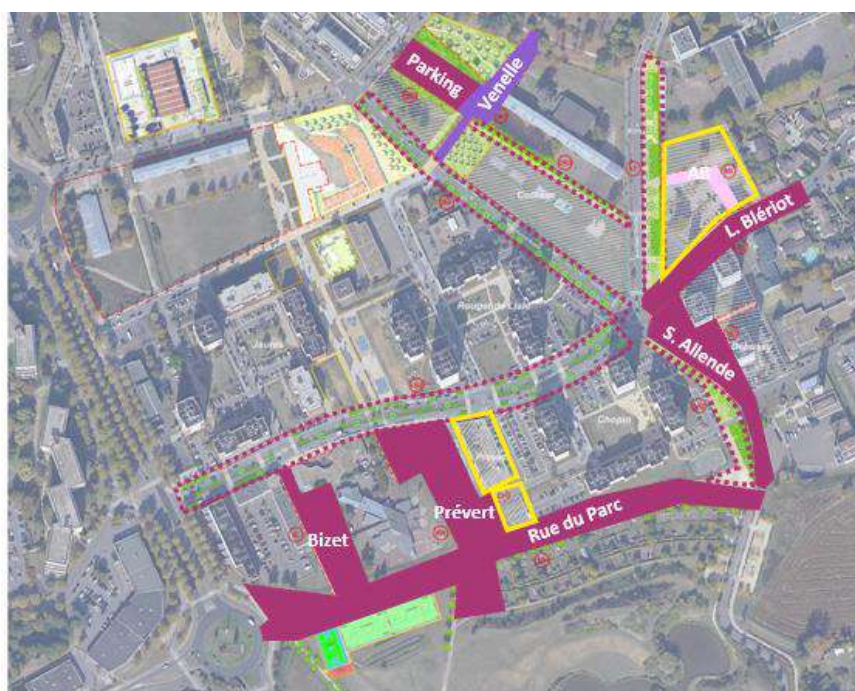
c. Une nouvelle organisation des espaces publics support d'un renouvellement urbain réussi

Le NPNRU identifie notamment les enjeux suivants :

- Renforcer le lien entre le centre-ville et le pôle gare, et développer une offre commerciale plus qualitative ;
- Restructurer le bâti vieillissant du centre commercial des Bougimonts et améliorer sa visibilité,
- Améliorer l'insertion du centre commercial Espace dans son environnement urbain tout en lui conférant un gestionnaire unique ;
- Conforter Bécheville dans son positionnement de polarité de proximité et son attractivité en lien avec le marché ;
- S'interroger sur le maintien de la polarité des Musiciens dans sa localisation et configuration actuelle.






2) Le projet de rénovation urbaine des Musiciens

Programme d'espaces publics par Maître d'Ouvrage et contreparties Action Logement



Maîtres d'ouvrages :

Programme 06/2024

	CU		I3F le cas échéant		Contreparties AL
	Ville		Aménagement non réalisé dans le cadre du NPNRU		

Source : COTECH du 01/10/2024

- a) Un programme ambitieux d'intervention sur le parc social, articulant démolitions et réhabilitation d'ampleur

Les orientations en termes d'habitat dans le NPNRU et dans le quartier des Musiciens visent à accroître l'attractivité résidentielle auprès des habitants, mais aussi à diversifier l'offre existante. C'est en ce sens que les Résidences Yvelines Essonne ont engagé une réflexion sur les 918 logements locatifs sociaux qui composent leur patrimoine dans le quartier, répartis en 4 secteurs (Debussy, Chopin, Rouget-de-Lisle et Bizet).

La combinaison pénalisante de la morphologie du bâti, de sa localisation, de sa densité et de son fonctionnement socio-résidentiel **a conduit à la proposition de démolition des trois tours Debussy (196 logements)**. De surcroît, leur positionnement en pied de coteau représente un verrou pour le secteur Apremont, hypothéquant la qualité de la liaison paysagère du Sautour à Bècheville et rendant difficile en l'état l'usage résidentiel du coteau. Cette démolition combinée à terme avec celle des équipements de l'îlot libère un foncier disponible pour une reconquête du coteau et la construction en couture avec Apremont.

Le patrimoine restant après démolition compte 728 logements (intégrant le bâtiment de 6 ex-logements instituteurs rachetés à la Ville des Mureaux, situé au Nord de l'îlot ouest Rouget de Lisle). **Dans le cadre du NPNRU, Les Résidences ambitionne la réhabilitation de l'ensemble de ce patrimoine dans le but d'améliorer durablement la qualité des logements mais également leurs abords dans le cadre d'une opération de résidentialisation à venir.**

L'opération de réhabilitation a pour objectif une plus forte attractivité du quartier pour les habitants actuels et futurs en proposant un traitement différencié par îlot. Cette recherche de meilleure appropriation va s'accompagner de la mise en place d'aménités urbaines, architecturales et paysagères propres à chacun des futurs îlots constitués. L'ambition portée, au titre de l'ensemble des interventions, consiste en l'émergence d'un nouveau quartier « parc », les opérations portées au titre de l'habitat devant permettre, entre autres, à l'amélioration des performances énergétiques.

Dans le cadre de la réhabilitation, une recomposition forte du patrimoine, aujourd'hui composé d'un tiers de T3 et d'autant de T4. A terme, les typologies seront les suivantes :

	T1	T2	T3	T4	T5	T6
Existant	7%	15%	33%	34%	8%	2%
Après réhabilitation	10%	18%	40%	17%	10%	3%

Sur le quartier des Musiciens, la démolition des tours Debussy réduit mécaniquement la part de T4. La création de petits logements en rez-de-chaussée vient quant à elle augmenter la part des T1 et T2, logements qui bénéficieront par ailleurs d'équipements spécifiques d'accompagnement au vieillissement. La programmation ou l'adaptation de logements destinés à des publics vieillissants s'accompagnera d'une priorisation des attributions sur ces produits. Cela pourrait être le cas pour les logements de petites typologies, ceux proposés en rez-de-chaussée, ou pour des logements bénéficiant du « label sénior » en cours de constitution au sein des Résidences.

Le programme de réhabilitation porte également une réflexion sur l'usage des locaux en pied d'immeuble, aujourd'hui majoritairement occupés par des associations, l'objectif étant notamment de mieux répondre aux besoins des publics spécifiques. Sont par exemple envisagés une conciergerie, des services aux résidents et une offre de stockage sécurisé dans les caves réaménagées.

Une programmation spécifique en matière de réhabilitation, hors financement de l'ANRU, est portée sur les bâtiments 3, 10 & 11 et 18 & 19 (Opérations 1 et 2 dans la présente convention - 128 logements) au sein des secteurs Rouget de Lisle et Chopin. Il repose notamment sur une requalification complète des bâtiments intégrant transformation des RDC et premiers étages en locaux, une modification de l'image architecturale en particulier des tours conservées, un ajout de balcons et une restructuration des typologies.

L'ensemble de ce programme de réhabilitation doit s'articuler autour d'une stratégie fine de peuplement du quartier des Musiciens, élaborée conjointement par le bailleur, la Ville et GPS&O en articulation avec les objectifs à l'échelle du NPNRU établie dans le cadre de la charte intercommunale de relogement et de la Conférence Intercommunale d'Attribution. Cette stratégie, en cours de définition par les porteurs du projet de rénovation urbaine, devra être détaillée, tant concernant le patrimoine démoli que le patrimoine restructuré et réhabilité.

b) Une offre en logements neufs modérée, à repositionner dans un contexte de fort développement résidentiel à l'échelle des Mureaux

Cette mise en valeur du patrimoine des Résidences sera complétée par une programmation de l'habitat à l'échelle du QPV des Cinq Quartiers visant à favoriser des parcours résidentiels endogènes. L'objectif étant de limiter les copropriétés ou les opérations mixtes risquées avec des ménages fragiles. L'objectif est également de trouver un produit qui différencie Les Mureaux de l'offre proposée par les autres communes environnantes. Il s'agit de proposer une offre nouvelle singulière pour des primo-accédants qui connaissent déjà les Mureaux (desserrement familial).

La programmation globale en logements à l'échelle du NPNRU s'établit sur un potentiel **d'environ 100 logements au titre des contreparties foncières Action Logement, réalisées par le bailleur I3F**. Cette programmation (type de produit, typologie de logements...) reste à affiner dans le cadre de l'approfondissement de la stratégie de diversification résidentielle à l'échelle de GPS&O (mobilisation d'une AMO spécifique). L'offre individuelle et en intermédiaire sera privilégiée. L'atonie du marché incite par ailleurs à proposer un faible volume de logements en accession (environ 10 logements par an, très ciblés). Le succès de cette offre en accession repose sur des prix de sortie plus faibles que ceux des autres programmes de la ville afin d'éviter un phénomène de concurrence (**logements abordables**).

Les contreparties mises à disposition du groupe Action Logement correspondent à 9 235 m² de droits à construire (surface de plancher développée). Cette programmation modeste est à recontextualiser au regard des objectifs de développement de l'offre en logements à l'échelle de la commune des Mureaux. Les programmes à venir sur le territoire communal (en cours de construction, de commercialisation ou en prospect), démontrent une volonté certaine de diversification : locatifs intermédiaires ou libre (AFL), accession, mixité entre individuels et collectifs, résidences intergénérationnelles... L'objectif du PLHi en termes de construction est d'environ 100 logements par an dans une logique de rééquilibrage de l'offre de logements. Pour la Ville, il s'agit de recentrer la production de logements vers le centre-ville dans la perspective de l'arrivée du RER E.

c) La réalisation de nouveaux équipement et services pour renforcer l'attractivité territoriale

Complémentairement à la recomposition de l'offre scolaire engagée par les pôles Molière et Léo Lagrange, le projet de rénovation urbaine des Musiciens prévoit une mutation de l'offre scolaire du quartier, afin de lui redonner une attractivité égale aux pôles déjà réalisés plus au nord de la commune. Une réflexion similaire sera ainsi apportée sur le Groupe Scolaire Brossolette avec la restructuration de celui-ci ainsi que sa rénovation thermique. Celle-ci sera réhabilitée dans un premier temps, dans le cadre du NPNRU, puis pourra être transformée à son tour en pôle éducatif.

La Ville n'intervient pas uniquement sur son offre scolaire. Elle profite également du NPNRU pour renforcer son offre d'équipements sportifs sur les Musiciens. Elle espère ainsi impulser une dynamique sportive qui pourra servir de levier dans la lutte contre les fractures territoriales et la lutte contre les inégalités sociales. C'est dans cette perspective que la Ville prévoit la réalisation de terrains de sport sur le parc du Sautour, pour développer l'offre sur les Musiciens et contribuer à sa redynamisation.

Le lien social dans le quartier pourra également être renforcé par l'implantation de jardins familiaux aux Musiciens. Ces espaces pourront devenir des lieux de rencontre, de convivialité, de mixité (culturelle, sociale et générationnelle) pour les habitants du quartier. La Ville espère enrichir les qualités paysagère et écologique de l'espace public grâce à ces jardins, en s'insérant dans une logique de développement durable avec un accompagnement et une sensibilisation aux pratiques écologiques.

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 de certaines subventions) et l'évolution du coût de construction de certaines opérations ont un impact sur la maquette financière du programme Prior'Yvelines pour le programme de rénovation urbaine des Mureaux. Le contenu de la convention sera modifié ainsi :

Au III.1 :

Le coût total du NPNRU des Musiciens est estimé à ~~109,6 M€ HT~~ 108,3 M€ HT, hors reconstitution de l'offre en logement social démolie et majoritairement reconstruite hors site, et en dehors de la commune.

Dans le cadre du programme Prior'Yvelines, le Département consacre une enveloppe maximum de ~~14 M€~~ 11,3 M€ au projet de rénovation urbaine du quartier des Musiciens, soit une contribution à hauteur de ~~13%~~ 10% du coût total du NPNRU.

Outre la mobilisation de Prior'Yvelines, le projet de rénovation urbaine bénéficie déjà d'un soutien du Département (Plan yvelinois d'amorce à la rénovation urbaine et Plan de soutien exceptionnel aux communes de plus de 25 000 habitants) à hauteur de ~~7,6 M€~~ 8,2 M€ pour la construction du pôle Léo Lagrange, des espaces publics environnants et de la liaison entre l'EcoQuartier Molière et le campus départemental.

Au total, le Département soutiendra ainsi à hauteur de ~~21,6 M€~~ 19,5 M€ (20% 18%) le projet de rénovation urbaine des Mureaux, dont le montant total des interventions est aujourd'hui estimé à ~~109,6 M€ HT~~ 108,3 M€ HT (hors coût de la reconstitution hors site de l'offre en logements locatifs sociaux démolie).

Au IV.2 :

L'enveloppe mobilisée au titre de Prior' est répartie comme suit : ~~14 000 000 €~~ 11 262 324 € maximum de subventions, pour un montant total d'opérations conventionnées de ~~69 071 959 €~~ 58 656 136 € hors taxes.

Opération	Type de dépenses	Maître d'ouvrage bénéficiaire de l'aide	Coût opérations total (HT)	Subvention Prior'	% sur coût de revient total du projet
1 – Réhabilitation des Musiciens – bâtiments 3, 10 et 11 (120 LLS)	Restructuration du parc social	Les Résidences Yvelines Essonne	9 689 233 €	2 622 057 €	27%
2 – Réhabilitation des Musiciens – bâtiments 1, 2, 4, 5, 6, 7, 9, 12, 13, 17 et 20 (516 LLS)	Restructuration du parc social	Les Résidences Yvelines Essonne	40 220 965 €	7 342 984 €	18%
3 – Réhabilitation des Musiciens – bâtiments 18 et 19 (102 LLS)	Restructuration du parc social	Les Résidences Yvelines Essonne	8 745 938 €	1 297 283 €	15%
4 – Aménagement d'ensemble des Musiciens	Espaces publics et voiries	CU GPS&O	9 016 300 €	2 108 010 €	23%
5 – Aménagement d'ensemble – terrains de sport du parc du Sautour	Espaces publics et voiries	Ville des Mureaux	699 523 €	489 666 €	70%
6 – Aménagement d'ensemble – jardins familiaux	Espaces publics et voiries	Ville des Mureaux	700 000 €	140 000 €	20%
			69 071 959 58 656 136 €	14 000 000 11 262 324 €	20 19%

Au IV.3 :

Bien que les opérations de réhabilitation représentent une part conséquente du financement Prior', le soutien apporté à la CU GPS&O pour son opération d'aménagement des espaces publics s'avère également crucial pour le projet. Cette transformation aidera à valoriser le patrimoine réhabilité et à désenclaver le quartier des Musiciens. Enfin, les opérations menées par la Ville permettront de renforcer l'attractivité du parc du Sautour tout en renforçant l'attractivité du quartier pour une population nouvelle.

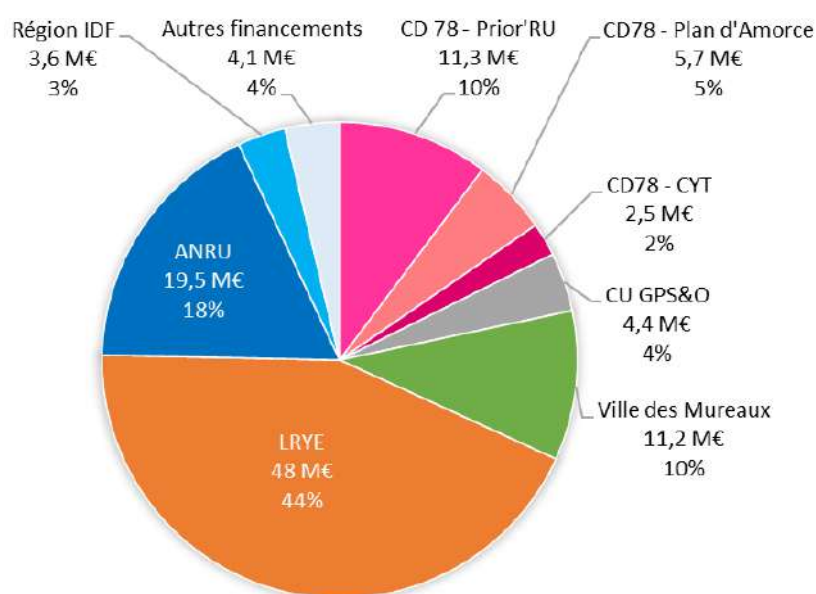
En conséquence, il est désormais rédigé de la manière suivante :

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

Le coût total du NPNRU des Musiciens est estimé à **108,3 M€ HT**, hors reconstitution de l'offre en logement social démolie et majoritairement reconstruite hors site, et en dehors de la commune.

Dans le cadre du programme Prior'Yvelines, le Département consacre une enveloppe maximum de 11,3 M€ au projet de rénovation urbaine du quartier des Musiciens, soit une contribution à hauteur de 10% du coût total du NPNRU.

Outre la mobilisation de Prior'Yvelines, le projet de rénovation urbaine bénéficie déjà d'un soutien du Département (Plan yvelinois d'amorce à la rénovation urbaine et Plan de soutien exceptionnel aux communes de plus de 25 000 habitants) à hauteur de 8,2 M€ pour la construction du pôle Léo Lagrange, des espaces publics environnants et de la liaison entre l'EcoQuartier Molière et le campus départemental.



Plan de financement du PRU (mobilisant tous les dispositifs et les opérations de maîtrise d'ouvrage départementaux -hors reconstitution de l'offre LLS démolie)

Au total, le Département soutiendra ainsi à hauteur de 19,5 M€ (18 %) le projet de rénovation urbaine des Mureaux, dont le montant total des interventions est aujourd'hui estimé à 108,3 M€ HT (hors coût de la reconstitution hors site de l'offre en logements locatifs sociaux démolie).

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

L'enveloppe mobilisée au titre de Prior' est de 11 262 324 € maximum de subventions, pour un montant total d'opérations de 58 656 136 €.

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)
1 – Réhabilitation des Musiciens – bâtiments 3, 10 et 11 (120 LLS)	Restructuration du parc social	Les Résidences Yvelines Essonne	9 689 233 €	2 622 057 €	27%
2 – Réhabilitation des Musiciens – bâtiments 1, 2, 4, 5, 6, 7, 9, 12, 13, 17 et 20 (516 LLS)	Restructuration du parc social	Les Résidences Yvelines Essonne	40 220 965 €	7 342 984 €	18%
3 – Réhabilitation des Musiciens – bâtiments 18 et 19 (102 LLS)	Restructuration du parc social	Les Résidences Yvelines Essonne	8 745 938 €	1 297 283 €	15%
			58 656 136 €	11 262 324 €	19%

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

Le programme Prior'Yvelines représente 19% des investissements totaux à l'échelle de ces 3 opérations bénéficiaires. En ciblant le projet de réhabilitation du parc social des Musiciens, il permet de parachever la transformation du quartier. Ce soutien a notamment permis au bailleur social, Les Résidences Yvelines Essonne, de proposer un programme de réhabilitation avec un haut niveau d'ambition. Prior'Yvelines permet ainsi d'engager une restructuration lourde du parc social (via la restructuration et reconfiguration des bâtiments), le ré-adressement des halls, l'ajout de balcons et le déploiement du kit logement connecté à l'échelle de tout le patrimoine des Musiciens.

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 dans le présent article et figurera désormais en annexe dudit avenant sans faire mention de l'accompagnement financier du département qui est désormais abrogé :

- Opération 4 : Aménagement d'ensemble des Musiciens – intervention sur les espaces publics – sous maîtrise d'ouvrage de la CU GPS&O,
- Opération 5 : Aménagement d'ensemble Terrains de sport du Parc du Sautour – intervention sur les espaces publics – sous maîtrise d'ouvrage de la Ville des Mureaux,
- Opération 6 : Aménagement d'ensemble : jardins familiaux – intervention sur les espaces publics – sous maîtrise d'ouvrage de la Ville des Mureaux,

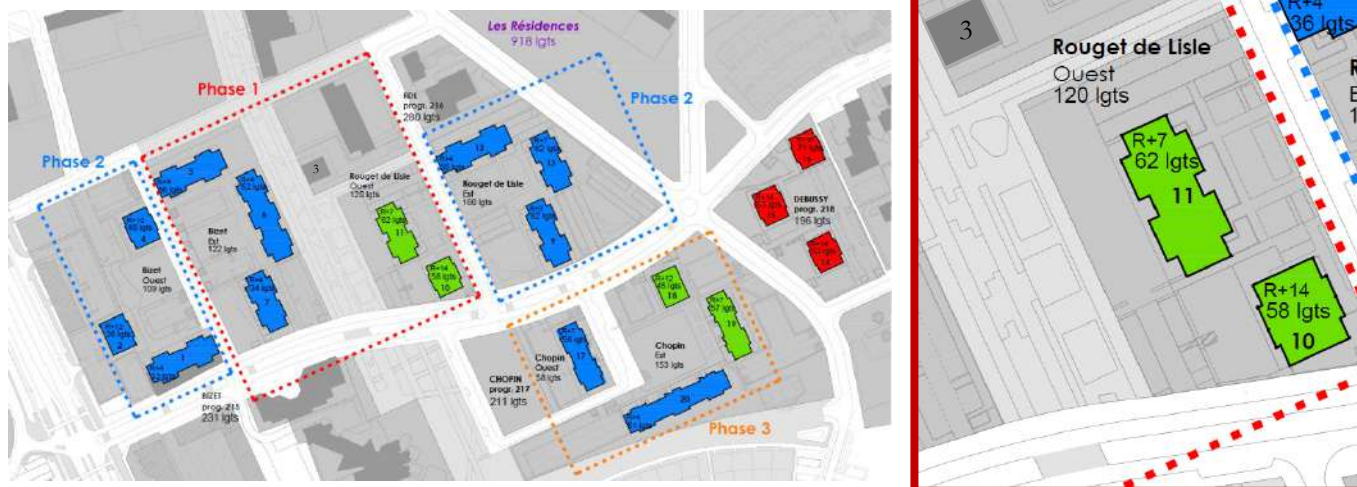
Les autres fiches opération sont modifiées si besoin pour intégrer la mise à jour du coût d'opérations, du calendrier des travaux ou certains aspects programmatiques.

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

Opération 1 – Réhabilitation des Musiciens – bâtiments 3, 10 et 11 (120 logements locatifs sociaux)

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

La réhabilitation des bâtiments 3, 10 et 11



Source : Les Résidences Yvelines Essonne

Cette opération porte plus spécifiquement sur les bâtiments 3, 10 et 11 situés dans le secteur Rouget de Lisle qui regroupent aujourd'hui 126 LLS. Le programme prévoit :

- Bâtiment 3 dit « Jaurès » : transformation du bâtiment de 6 logements de fonction d'instituteurs en 12 logements (9 T2 et 3 T1) ;
- Bâtiment 10 : requalification complète du bâtiment intégrant la transformation des RDC et 2 premiers étages en locaux (conciergerie, services aux résidents, offre de stockage sécurisé dans les caves réaménagées...), modification de l'image architecturale de la tour, ajout de balcons et modification du nombre de logements (de 58 à 46 logements à terme) ;
- Bâtiment 11 : requalification complète du bâtiment, création de 8 logements PMR sur RDC, fermeture de loggias et ajout de balcons.

A terme les bâtiments 3, 10 et 11 ne regrouperont plus que 120 logements locatifs sociaux.

Objectifs :

- Participer à la définition d'une nouvelle identité de quartier / d'entrée de ville ;
- Satisfaire à des objectifs d'amélioration énergétique/thermique du bâti (Label HPE Rénovation) ;
- Construire une programmation à l'opposé du cadre monofonctionnel actuel (Activités, Services en pieds d'immeubles).

b) Montage opérationnel

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

c) Coût prévisionnel

Coût global (HT)	9 689 233 € HT
Etudes	579 261 €
Travaux	8 281 832 €
Honoraires et ingénierie	828 140 €

d) Plan de financement

Montant total de l'opération (HT)	Participation Maître d'ouvrage (LRYE)	Département Prior'Yvelines
9 689 233 €	7 067 176 € 73%	2 622 057 € 27 %

e) Effet levier de l'aide Prior'

Nature des interventions initialement envisagées	Simple réhabilitation extérieure et rénovation des parties communes
Nature des interventions permises par la mobilisation du Prior'Yvelines	<p>Le programme de requalification complet du patrimoine des Résidences sur ce secteur ne saurait se réaliser sans le soutien financier du CD78 au titre du Prior', qui permet :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'amélioration des qualités thermiques du bâti : gros œuvre, ITE, menuiseries, étanchéité, chauffage, ventilation ; • La requalification des espaces intérieurs (réfection des pièces humides, remplacement des colonnes montantes, amélioration du système de VNC) ; • La requalification des parties communes des bâtiments 10 et 11 ; • La reconfiguration complète du bâtiment 3 afin d'accueillir 12 logements à la typologie repensée (montant estimé coût travaux : 500 000 €) ; • La transformation des RDC et de 2 étages en locaux du bâtiment 10 pour installer une conciergerie, des services aux résidents et une offre de stockage sécurisé dans les caves réaménagées (montant estimé coût travaux : 498 000 €) ; • La modification de l'image architecturale du bâtiment 10 en proposant une approche spécifique intégrant l'implantation de balcons (montant estimé coût travaux : 1 195 000 €) ; • La création de 8 logements sur RDC dans le bâtiment 11 (montant estimé coût travaux : 240 000 €) ; • La fermeture des loggias et l'ajout de balcons (montant estimé coût travaux : 504 000 €) ; • Le déploiement du dispositif logement connecté (montant estimé coût travaux : 193 200€).

f) Calendrier prévisionnel

2021	1 ^{er} semestre	Désignation équipe en conception réalisation
2023-2025	4 ^{ème} trimestre	OS travaux <ul style="list-style-type: none"> - Phase 0 (09/2023) : Tour Rouget de Lisle – 58 lots > 46 lots - OS prévisionnel en mars 2025 pour les bâtiments 3 et 11
2026	2 ^{ème} semestre	Achèvement des travaux <ul style="list-style-type: none"> - 1^{ère} livraison en juin 2025 - puis le reste en juin 2026

Opération 2 – Réhabilitation des Musiciens – bâtiments 1, 2, 4, 5, 6, 7, 9, 12, 13, 17 et 20 (516 logements locatifs sociaux)

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

La réhabilitation du patrimoine des Résidences



Source : Les Résidences Yvelines Essonne

Cette opération concerne 13 bâtiments pour un total aujourd'hui de 500 logements locatifs sociaux qui passeront à 516 après réhabilitation. Il s'agit des bâtiments 1,2,4,5,6,7,9,12,13,17 et 20. Elle bénéficie, en plus du soutien du Département, de l'appui financier de l'ANRU. La programmation, telle qu'établie à ce stade prévoit notamment :

- Bâtiment 1 : mise en œuvre de brise-soleils en façade Sud et ajout de balcons ;
- Bâtiment 2 : installation d'une façade épaisse énergétiquement intelligente, création de halls et circulations verticales entre les futurs locaux d'activité. Le projet prévoit également l'installation d'une canopée entre les bâtiments 1 et 2 comprenant un aménagement spécifique en pied de tour ;
- Bâtiment 7 : percement du pignon adressé vers la rue Blériot, fermeture des loggias et ajout de balcons en façade du mail. Le projet prévoit également la transformation des caves en vue de la création de 8 logements PMR à RDC ;
- Bâtiment 5 : fermeture des loggias en façade Nord et transformation des caves en vue de la création de 8 logements PMR à RDC ;
- Bâtiment 6 : fermeture des loggias et ajout de balcons en façade du mail. Le projet prévoit également la transformation des caves en vue de la création de 8 logements PMR en RDC ;
- Bâtiment 9 : fermeture des loggias, ajout de balcons et percement du pignon Sud donnant sur la rue Blériot ;
- Bâtiment 12 : restructuration de logements en RDC pour permettre l'accueil de PMR. (de 6 F3 à 8 logements, dont 4 F1 bis et 4 F3) ;
- Bâtiment 13 : fermeture des loggias
- Bâtiment 17 : fermeture des loggias, ajout de balcons percement du pignon Nord donnant sur l'avenue Blériot ;
- Bâtiment 20 : 5 /6 /7 Chopin : La fermeture des loggias et l'ajout de balcons, le projet prévoit également l'adressage de 12 logements en RDC sur la rue nouvelle avec jardins privatifs et affectation de caves
- La fermeture des loggias et l'ajout de balcons, le percement du pignon Sud donnant sur la rue Blériot.

Objectifs :

- Participer à la définition d'une nouvelle identité de quartier / d'entrée de ville ;
- Satisfaire à des objectifs d'amélioration énergétique/thermique du bâti (Label HPE Rénovation) ;
- Construire une programmation à l'opposé du cadre monofonctionnel actuel (Activités, Services en pieds d'immeubles) ;
- Construire une programmation permettant une nouvelle mixité sociale et l'accueil de publics PMR.

b) Montage opérationnel

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

c) Coût prévisionnel

Coût global (HT)	40 220 965 € HT
Etudes	2 406 382 €
Travaux	34 376 894 €
Honoraires et ingénierie	3 437 689 €

d) Plan de financement

Montant total de l'opération (HT)	Participation d'ouvrage (LRYE)	Maître ANRU	Département Prior'Yvelines
40 220 965 €	29 457 289 € 73%	3 420 692 € 9%	7 342 984 € 18 %

e) Effet levier de l'aide Prior'

Nature des interventions initialement envisagées	Simple réhabilitation extérieure et rénovation des parties communes
Nature des interventions permises par la mobilisation du Prior'Yvelines	<p>Le programme de requalification complet du patrimoine des Résidences sur ce secteur ne saurait se réaliser sans le soutien financier du CD78 au titre du Prior'. Il obéit ici de plusieurs objectifs à l'échelle de l'ensemble du quartier :</p> <ul style="list-style-type: none">• L'amélioration des qualités thermiques du bâti : gros œuvre, ITE, menuiseries, étanchéité, chauffage, ventilation• La requalification des espaces intérieurs (réfection des pièces humides, remplacement des colonnes montantes, amélioration du système de VNC) ;• La modification de l'image architecturale du bâtiment 1 par l'ajout de balcons et la mise en place de brise-soleils sur sa façade sud (montant estimé coût travaux : 230 000 €) ;• L'installation d'une façade spécifique, énergétiquement intelligente sur le bâtiment 2 (montant estimé coût travaux : 1 029 900 €), avec la mise en œuvre d'une canopée en liaison du bât. 1 intégrant l'aménagement des pieds d'immeubles (montant estimé coût travaux : 600 000 €) et la création de halls et de circulations verticales entre les locaux d'activité (Montant estimé coût travaux : 816 000 €) ;• La fermeture des loggias sur le bâtiment 7 et l'ajout de balcons sur la façade orientée vers le mail. Le pignon Sud fera l'objet d'un percement vers la rue Blériot (montant estimé coût travaux : 308 000 €). Enfin, le projet prévoit la

	<p>transformation des caves en vue de la création de 8 logements accessibles PMR (montant estimé coût travaux : 1 110 000 €).</p> <ul style="list-style-type: none"> • La fermeture des loggias du bâtiment 5 en façade Nord (montant estimé coût travaux : 12 000 €). Enfin, le projet prévoit la transformation des caves en vue de la création de 8 logements accessibles PMR (montant estimé coût travaux : 1 110 000 €) ; • La fermeture des loggias du bâtiment 6 et l'ajout de balcons sur la façade orientée vers le mail (montant estimé coût travaux : 453 600 €). Enfin, le projet prévoit la transformation des caves en vue de la création de 8 logements accessibles PMR (Montant estimé coût travaux : 1 110 000 €) ; • La modification de l'image architecturale des bâtiments 9, 12, 13,17 et 20 par la suppression des loggias et l'ajout de balcons (montant estimé coût travaux : 2 205 600 €) ; • Le percement du pignon donnant sur la rue Blériot des bâtiments 9 et 17 réorientant les perspectives d'ouverture du bâtiment vers la future artère principale du quartier requalifiée (montant estimé coût travaux : 70 000 €) ; • La restructuration du bâtiment 12 de logements en RDC accessibles PMR. 6 F3, 4 F1 bis et 4 F3 seront ainsi aménagés (montant estimé coût travaux : 288 000 €) ; • La requalification du bâtiment 20 prévoit enfin l'adressage des 12 logements en RDC sur la rue nouvelle avec des nouveaux jardins privatifs et caves (montant estimé coût travaux : 150 000 €) ; • Le déploiement du dispositif logement connecté (montant estimé coût travaux : 835 600 €).
--	---

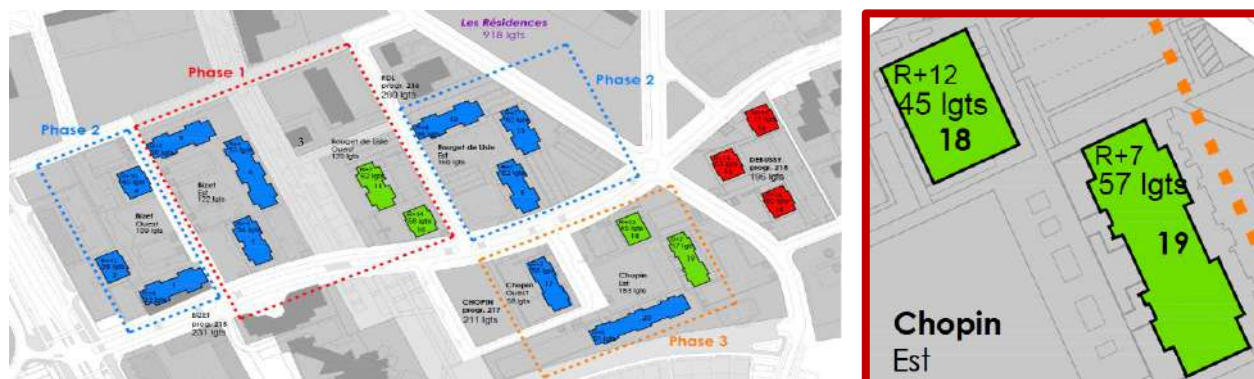
f) Calendrier prévisionnel

2021	1 ^{er} semestre	Désignation équipe en conception réalisation
2026	2 ^{ème} trimestre	OS travaux
2027	2 ^{ème} semestre	Achèvement des travaux

Opération 3 – Réhabilitation des Musiciens – bâtiments 18 et 19 (102 logements locatifs sociaux)

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

La réhabilitation des bâtiments 18 & 19



Source : Les Résidences Yvelines Essonne

Cette opération porte plus spécifiquement sur la réhabilitation des bâtiments 18 et 19 situés dans le secteur Chopin, regroupant 102 logements. Les Résidences souhaitent les requalifier pour être en parfaite cohérence avec l'ensemble de son patrimoine. Ainsi, ces deux bâtiments feront l'objet d'un traitement qualitatif en accord de l'ensemble des interventions prévues dans le cadre du projet de renouvellement urbain. La programmation telle qu'établie prévoit notamment :

- Bâtiment 18 : fermeture des loggias et l'ajout de balcons mais également une végétalisation du patrimoine. En outre, le programme de réhabilitation prévoit la transformation des locaux d'activité du R+1 en logements et la requalification du RDC (locaux communs et annexes) ;
- Bâtiment 19 : fermeture de loggias et l'ajout de balcons. Le projet prévoit ainsi une modification significative de l'image architecturale des différents bâtiments.

Objectifs :

- Participer à la définition d'une nouvelle identité de quartier / d'entrée de ville ;
- Satisfaire à des objectifs d'amélioration énergétique/thermique du bâti (Label HPE Rénovation) ;
- Construire une programmation permettant une nouvelle mixité sociale et l'accueil de publics PMR.

b) Montage opérationnel

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

c) Coût prévisionnel

Coût global (HT)	8 745 938 € HT
Etudes	523 261 €
Travaux	7 475 161 €
Honoraires et ingénierie	747 516 €

d) Plan de financement

Montant total de l'opération (HT)	Participation Maître d'ouvrage (LRYE)	Département Prior'Yvelines
8 745 938 €	7 448 655 € 85%	1 297 283 € 15 %

e) Effet levier de l'aide Prior'

Nature des interventions initialement envisagées	Simple réhabilitation extérieure et rénovation des parties communes
Nature des interventions permises par la mobilisation du Prior'Yvelines	<p>Le programme de requalification complet du patrimoine des Résidences sur ce secteur ne saurait se réaliser sans le soutien financier du CD78 au titre du Prior'. Il obéit ici de plusieurs objectifs à l'échelle de l'ensemble du quartier :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'amélioration des qualités thermiques du bâti (gros œuvre, ITE, menuiseries, étanchéité, chauffage, ventilation) ; • La requalification des espaces intérieurs (réfection des pièces humides, remplacement des colonnes montantes, amélioration du système de VNC) ; • La modification de l'image architecturale du bâtiment 18 par la suppression des loggias, l'ajout de balcons et la végétalisation de la tour (montant estimé coût travaux : 489 900 €) ; • La transformation des locaux d'activité du R+1 en logements et la requalification des RDC (locaux communs et annexes) du bâtiment 18 (montant estimé coût travaux : 650 000 €) ; • La modification de l'image architecturale du bâtiment 19 via la suppression des loggias et l'ajout de balcons (montant estimé coût travaux : 504 000 €) ; • Le déploiement du dispositif logement connecté (montant estimé coût travaux : 162 400 €).

f) Calendrier prévisionnel

2021	1 ^{er} semestre	Désignation équipe en conception réalisation
2027	1 ^{er} trimestre	OS travaux
2028	3 ^{ème} trimestre	Achèvement 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 des Mureaux, le Département des Yvelines, l'ESH Les Résidences Yvelines Essonne et la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise (adoptée le 11 décembre 2020 et signée par toutes les parties le 21 décembre 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^{er} janvier 2025 pour les opérations **n'ayant fait l'objet d'aucun versement**. Les autres (premier versement avant le 31/12/2024) restent sur les modalités précédentes :

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

Article 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 des Musiciens ;
- 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 ;
- 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 Grand Paris Seine & Oise

Dans le cadre de cette convention, la Communauté urbaine GPS&O, en complément de ses engagements comme maître d'ouvrage, est le pilote du projet de rénovation urbaine des Musiciens. 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 21 décembre 2026.

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 des Mureaux.

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 21 décembre 2026 au **21 décembre 2027**.

Article VIII. Entrée en vigueur

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

Fait à Versailles, le

**Conseil départemental
des Yvelines**

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

Commune des Mureaux

François GARAY
Maire

**Communauté urbaine
Grand Paris Seine & Oise**

Cécile ZAMMIT-POPESCU
Présidente

Les Résidences Yvelines Essonne

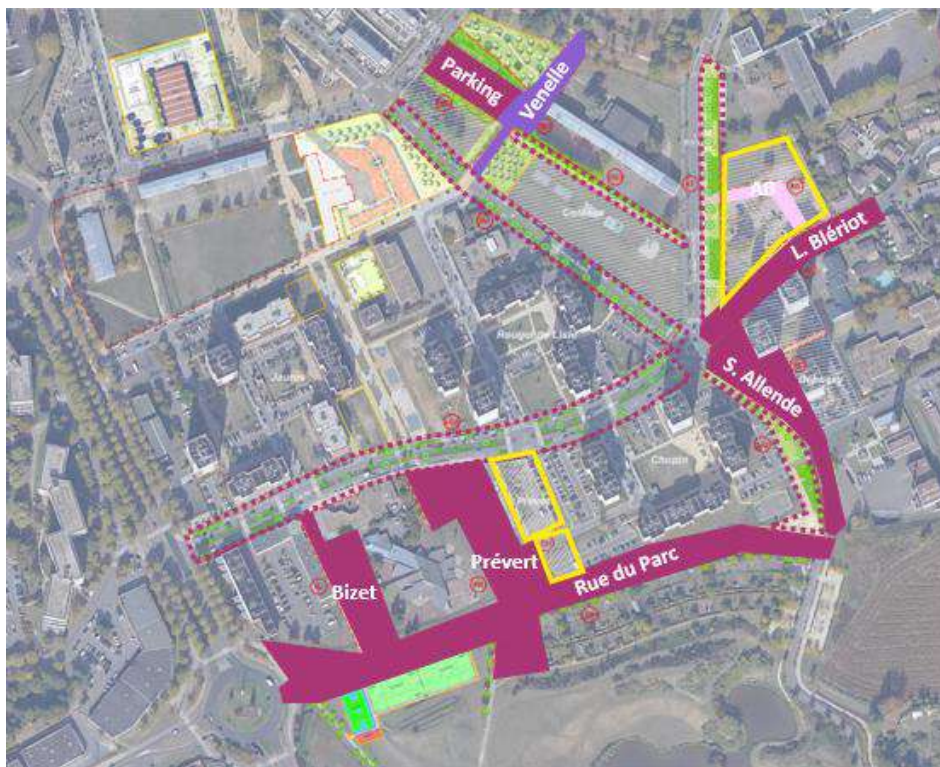
Arnaud LEGROS
Président du Directoire

Annexe 1 – Opération d'aménagement d'ensemble 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






Les Musiciens n'ont pas bénéficié de la même intensité d'investissement que les autres secteurs de la Ville lors du PNRU. Aujourd'hui le quartier demeure isolé sur le plan morphologique et stigmatisé par un parc de logements déqualifiés, même se celui-ci apparaît aujourd'hui mieux desservi et maillé grâce aux actions de désenclavement qui ont été menées.

L'intégralité du parc de logement est composée de logements locatifs sociaux, et est organisé en logique d'hameaux. Les Musiciens souffrent donc de l'absence d'une offre diversifiée de logements à la fois en termes de formes urbaines (individuels et petits collectifs) et en termes de produits (locatif libre, locatif intermédiaire, accessions sociale et maîtrisée). De plus la dispersion d'équipements scolaires vétustes et la présence d'ilots fonciers, dont certains de grande taille, impliquent la poursuite du travail de restructuration foncière en unités évolutives à même d'accompagner la stratégie de diversification.



Maîtres d'ouvrages :

Programme 06/2024

	CU		I3F le cas échéant		Contreparties AL
	Ville		Aménagement non réalisé dans le cadre du NPNRU		

Source : COTECH du 01/10/2024

Objectif de l'opération d'aménagement :

L'opération d'aménagement d'ensemble du quartier des Musiciens vise à créer les conditions d'une diversification urbaine et résidentielle, en coordonnant des interventions à la fois sur les franges du quartier et en son centre. L'opération poursuit ainsi les démarches EcoQuartier et HQE Aménagement, qui ont été initiées lors de l'ANRU1.

Prior'Yvelines | Convention Particulière | Rénovation Urbaine | Projet de rénovation urbaine des Musiciens – Les Mureaux

20 décembre 2024 – Avenant n°1

Département des Yvelines | Grand Paris Seine & Oise | Ville des Mureaux | Les Résidences Yvelines Essonne

Agir par les franges :

- L'horizon du quartier ne s'arrête pas au patrimoine social existant et son renouvellement doit être pensé au-delà de cette limite. Agir par les franges en permettra tout à la fois l'élargissement (liaison aux quartiers voisins) et la diversification, notamment typologique avec la proposition d'introduire une échelle de maisons (offre concurrentielle au péri-urbain). Cette stratégie implique la définition d'une morphologie caractérisée par sites :
 - o Sur le parc du Sautour, la création progressive d'une façade à la fois bien visible et perméable, combinant activités, équipements et logements neufs avec le patrimoine existant, consacrera le statut de limite méridionale de ville de la rue du Parc, nouvellement créée ;
 - o Sur la frange Est du quartier, limitée par le coteau de Bècheville, le projet combiné de démolition des 3 tours Debussy et de reconquête progressive du plateau par de l'habitat individuel ou intermédiaire porte pour ambition explicite la mutation résidentielle du site et la mise en continuité de la Vigne Blanche, du Grand Ouest et d'Apremont.

b) Montage opérationnel

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

c) Coût prévisionnel

Coût global (HT)	6 200 000 € HT
Foncier	
Etudes	
Travaux	
Honoraires et ingénierie	
Aléas	Les aléas sont inclus dans les postes précédents, auxquels ils se rattachent.

d) Plan de financement

Montant total de l'opération (HT)	Participation Maître d'ouvrage (CU GPS&O)	Autre (recette foncière)	ANRU
6 200 000 €	3 183 700 € 52%	1 016 300 16%	1 200 000 + 800 000 € 32%

e) Calendrier prévisionnel

2021	3 ^{ème} trimestre	Désignation équipe en conception réalisation
2025	4 ^{ème} trimestre	OS travaux
2028	3 ^{ème} trimestre	Achèvement des travaux

Annexe 2 – Aménagement d'ensemble - terrains de sport du parc du Sautour. Opération non accompagnée par le Département (subvention abrogée par le présent avenant)

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

Dans le cadre du NPNRU des Cinq Quartiers, le sport est ici utilisé comme un instrument au service de la cohésion des territoires. En effet, la pratique sportive répond aujourd'hui à de nouveaux enjeux qui concernent plus particulièrement les populations de la géographie prioritaire :

- Répondre aux problématiques de santé par la promotion d'une activité physique et sportive régulière ;
- Favoriser la mixité sociale et de genre, notamment dans les démarches éducatives encadrées ;
- Améliorer l'attractivité des territoires.

Afin de faciliter la démocratisation et l'accès à la pratique sportive, la Ville des Mureaux entend renforcer la mise à disposition d'équipements sportifs en accès libres sur le Quartiers des Musiciens.

Développement de l'offre sportive des Musiciens



Source : Ville des Mureaux

Les terrains de grands jeux dits du Ru Plat, situés en bordure du parc de Sautour (Quartier des Musiciens), sont très fréquentés. La restructuration de l'entrée de la ville au sud prévue dans le NPNRU nécessite leur dépose. La Communauté urbaine GPS&O va créer une voie le long du Sautour afin de supprimer « l'adossement » de ce parc avec le quartier des Musiciens dans une logique d'aménagement global et de désenclavement du quartier. Ces réaménagements d'ampleur en bordure du Parc sont une opportunité pour concevoir et mettre en œuvre un projet d'aménagements tourné vers le sport, la nature et la convivialité à la croisée de trois quartiers (Les Musiciens, Comtesse et Grand Ouest).

Le projet nécessite a minima la construction de deux terrains synthétiques de football pour maintenir une offre de pratique sportive en accès libre de qualité ouverte aux habitants et au public extérieur au quartier. Ces aménagements seront complétés par un terrain de basket et une aire de street work out.

Objectifs :

- Favoriser le désenclavement du quartier des Musiciens ;
- Maintenir l'offre d'équipements sportifs à destination des habitants du quartier ;
- Encourager la rencontre avec des publics extérieurs aux QPV sur le modèle du fonctionnement actuel du Ru Plat.

b) Montage opérationnel

La maîtrise d'ouvrage est assurée par la Ville des Mureaux.

c) Plan de financement

Montant total de l'opération (HT)	Participation Maître d'ouvrage (Commune des Mureaux)	Agence du sport
905 278 €	779 651 € 86%	125 627 € 14 %

d) Calendrier prévisionnel

2025	4 ^{ème} trimestre	OS travaux
2028	1 ^{er} trimestre	Achèvement des travaux

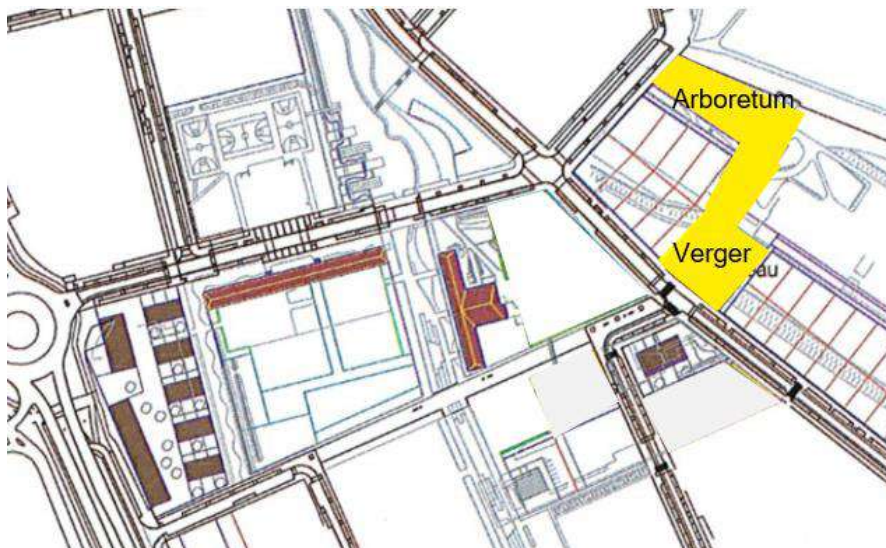
Annexe 3 – Aménagement d'ensemble - jardins familiaux. Opération non accompagnée par le Département (subvention abrogée par le présent avenant)

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

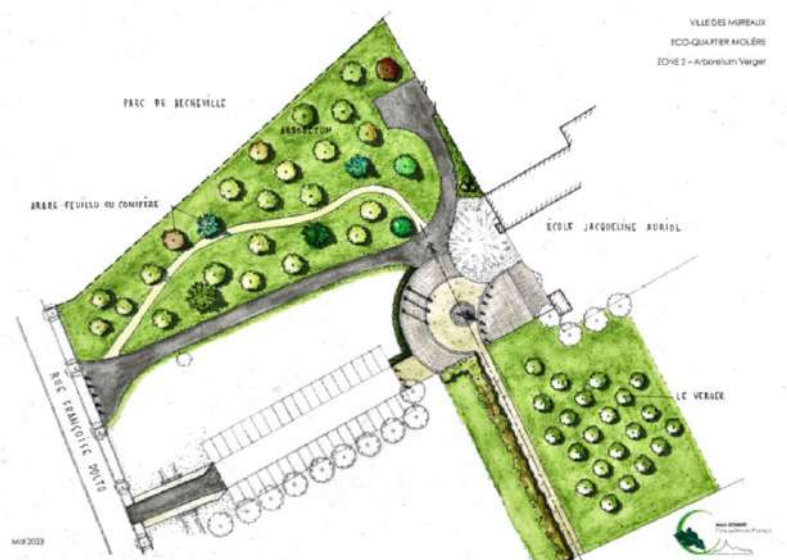
Depuis le début des années 2000, la Ville des Mureaux a engagé une dynamique de développement de jardins collectifs sur son territoire. Plus de 2,2 ha de jardins répartis sur 3 sites ont ainsi été mis à la disposition des habitants, des associations et des établissements scolaires, dont 4 200 m² de potagers réalisés dans le cadre d'une démarche de concertation lors du premier Programme de Rénovation Urbaine. 135 parcelles individuelles et 2 parcelles pédagogiques sont désormais cultivées par les Muriatins aux abords du Parc du Sautour (depuis 2003), au Jardin du Rouillard (depuis 2006) et au sein du Parc urbain Molière (2017). Près de 70 demandes d'attribution de jardins n'ont pu être satisfaites entre 2017 et 2019.

La demande forte des particuliers comme des associations pour des jardins accessibles et éco-responsables encourage la poursuite du développement du maillage de l'écoquartier par des jardins. Le projet consiste à créer un réseau de jardins collectifs au cœur des Musiciens. Les jardins seront déployés sur plusieurs sites compte tenu des contraintes foncières, mais qui seront proches les uns des autres pour entretenir une dynamique collective.

Emplacement des futurs jardins familiaux des Musiciens



Source : Ville des Mureaux



Source : Ville des Mureaux

La réalisation du projet s'articulera en 2 phases :

- Phase 1 (inscrite dans le programme Prior³) : 4 880 m² de surfaces cultivables et d'espaces conviviaux sur les sites Brossolette et Jaurès ouest. Le site Brossolette (4 000 m²) pourra accueillir une quarantaine de parcelles. Le terrain de 880 m² (Jaurès ouest) sera une parcelle collaborative composée d'un espace commun de convivialité et d'un espace de plantations diverses (verger, petits fruits et plantes aromatiques) exploité comme un jardin partagé.
- Phase 2 : création d'un espace de jardinage collaboratif, de parcelles individuelles et de vergers sur les sites Jaurès est, Bastié, Coteau et Molière.
- Les enjeux de l'implantation de jardins dans les quartiers sud des Mureaux sont multiples :
 - Le renforcement du lien social (lieu de rencontre, de convivialité, de mixité culturelle, sociale et générationnelle) ;
 - L'appropriation du cadre de vie dans une logique de développement durable ;
 - L'accompagnement aux pratiques écologiques et à l'adaptation au changement climatique (mise en valeur du végétal, lutte contre le réchauffement urbain dans une logique de sensibilisation à l'usage de l'eau) ;
 - L'enrichissement de la qualité paysagère et écologique de l'espace public.

Objectifs :

- Enrichir la qualité paysagère et écologique de l'espace public ;
- Favoriser l'appropriation du cadre de vie et le renforcement du lien social ;
- Accompagner aux pratiques écologiques.

b) Montage opérationnel

La maîtrise d'ouvrage est assurée par la Ville des Mureaux

c) Plan de financement

Montant total de l'opération (HT)	Participation Maître d'ouvrage (Commune des Mureaux)	ANRU	Région
845 000 €	172 389 20%	350 000 € 41%	322 611 € 39 %

d) Calendrier prévisionnel

2024	1 ^{er} semestre	Désignation équipe en conception réalisation
2024	1 ^{er} semestre	OS travaux
2026	1 ^{er} semestre	Achèvement des travaux