



Vernouillet

**cdc** habitat



**Yvelines**  
Le Département

# PRIOR'YVELINES

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

Vernouillet -  
Cité du Parc

**Avenant n°1 – 20/12/2024**

à la

## **CONVENTION PARTICULIÈRE 2022-2026** RÉNOVATION URBAINE

### **Entre les soussignés :**

**Le Département des Yvelines**, sis 2 place André Mignot, 78012 VERSAILLES cedex, représenté par son Président en exercice, Pierre BÉDIER, habilité à cet effet par délibération du Conseil départemental du 18 novembre 2022, ou son représentant dûment habilité, ci- après dénommé « le Département »,

La Commune de Vernouillet, sise 9 rue Paul Doumer – 78540 VERNOUILLET, représentée par son Maire, Monsieur Pascal COLLADO, habilité à cet effet par délibération du Conseil municipal du ~~24 mai~~ 21 septembre 2022, ci-après dénommée « la Commune » ou « Vernouillet »,

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 délibération du Conseil communautaire du 13/02/2025, ci-après dénommée « la Communauté urbaine » ou « GPS&O »,

L'Entreprise Sociale de l'Habitat CDC Habitat Social, sise 33 avenue Pierre Mendès France, 75013 PARIS, représentée par son Directeur Interrégional Ile-de-France, Monsieur Eric DUBERTRAND, ci-après dénommée « CDC Habitat »,

L'Entreprise Sociale de l'Habitat LogiRep, sise 127 Rue Gambetta, 92150 SURESNES, représentée par son Directeur Général Adjoint, Monsieur Hervé MINJON, ci-après dénommée « LogiRep ».

### **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 propose un appui opérationnel et financier aux collectivités qui ont pour objectif de conduire à horizon 2024 un projet de développement résidentiel ou de [rénovation urbaine ambitieux](#).

En 2022, après plusieurs années de travail partenarial pour définir le projet, le Département, la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise, la Commune de Vernouillet, l'entreprise sociale CDC Habitat Social et l'entreprise sociale LogiRep ont adopté une convention actant le soutien financier du Département au projet de rénovation urbaine de la Cité du Parc.

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

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

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

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

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

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

- La maquette financière du projet au titre du programme Prior'Yvelines et le retrait du soutien départemental à certaines opérations, à savoir :
  - o Transformation de l'école Tom Pouce en centre social – sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Vernouillet,
  - o Aménagement des espaces publics – sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté urbaine Grand Paris Seine & 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 règlementé.

La durée initiale d'une convention Prior'Yvelines est de cinq années civiles, que le Département a décidé, par le présent avenant, de proroger d'une année supplémentaire. Il est ici rappelé que ledit délai court à partir de la date de signature de la convention par l'intégralité des partenaires. La convention de Vernouillet a ainsi été adoptée en Assemblée Départementale du 18/11/2022, signée par tous le 07/03/2023 et sera donc clôturée le 07/03/2029, 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.

Vernouillet est une commune du Département des Yvelines et de la Communauté urbaine de Grand Paris Seine & Oise. Elle se situe dans le nord-est du territoire en bordure de la Seine, sur la rive gauche du fleuve face à Chanteloup-les-Vignes, mais aussi à proximité immédiate de Verneuil-sur-Seine. La commune regroupait 10 077 habitants en 2018.

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. Une convention-cadre a été signée le 1<sup>er</sup> 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 de la Cité du Parc à Vernouillet. Lors du comité de pilotage Prior' du 5 juillet 2022, 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.

## **Il a été convenu ce qui suit :**

## Article I. Objet de l'avenant

L'avenant a pour objet :

- De modifier les articles II, III, IV et VI de la convention particulière 2022-2026 Rénovation urbaine conclue dans le cadre du Programme de Relance et d'Intervention pour l'Offre Résidentielle des Yvelines dit « PRIOR Yvelines » Vernouillet - Cité du Parc adoptée en Assemblée départementale le 18 novembre 2022,
- D'ajouter les articles V, VII et VIII à la convention précitée,
- 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 entre les partenaires,
- 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, la convention d'une durée initiale de cinq années civiles.
- D'ajouter en annexe les opérations figurant, jusqu'à présent, dans l'article IV de la convention « PRIOR Yvelines » pour le quartier de la Cité du Parc à Vernouillet, adoptée en Assemblée Départementale le 18 novembre 2022, et dont le soutien financier a été abrogé et acté par le présent avenant.

## Article II. Nouvelles dispositions de la convention particulière PRIOR Yvelines

### Table des matières

Article I. Objet de l'avenant.....	4
Article II. Nouvelles dispositions de la convention particulière PRIOR Yvelines.....	5
Article III. Article I. Objet de la convention.....	6
Article IV. Article II. Orientations urbaines et résidentielles du projet de rénovation urbaine.....	7
Article V. Synthèse des engagements et moyens mobilisés par le Conseil départemental des Yvelines .....	16
1. Soutien de l'action départementale au projet de rénovation urbaine.....	18
2. Synthèse de l'intervention départementale au titre du programme Prior'Yvelines .....	19
3. Justification du besoin d'intervention financière du Conseil départemental des Yvelines.....	19
Article III. Opérations bénéficiant du Programme Prior'Yvelines.....	21
Opération 1 – Restructuration de 90 logements locatifs sociaux - Pervenches.....	21
Opération 2 – Réhabilitation de 40 logements locatifs sociaux - Hortensias .....	26
Opération 3 – Résidentialisation de 350 logements locatifs sociaux .....	29
Opération 4 – Réhabilitation de 73 logements locatifs sociaux .....	32
Opération 5 – Résidentialisation de 73 logements locatifs sociaux .....	34
Opération 6 – Réhabilitation et extension des écoles Annie Fratellini .....	36
Opération 7 – Aménagement de la Centralité.....	43
Article IV. Les nouvelles modalités de décaissement.....	47
Article V. Engagements des signataires.....	48
1. Engagements communs à tous les maîtres d'ouvrage.....	48
2. Engagements du Conseil départemental .....	48
Article VI. Durée de la convention .....	49
Article VII. Entrée en vigueur .....	50
Annexe 1 : Transformation de l'école Tom Pouce en centre social (Ville de Vernouillet). Opération non accompagnée par le Département (subvention abrogée par le présent avenant) .....	52
Annexe 2 : Aménagement des espaces publics (CU GPS&O). Opération non accompagnée par le Département (subvention abrogée par le présent avenant) .....	54

### **Article III. 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 du Parc à Vernouillet ;
- 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 IV. Article II. Orientations urbaines et résidentielles du projet de rénovation urbaine

Cet article est modifié comme suit :

Le projet de rénovation urbaine de Vernouillet connaît des avancées opérationnelles (opération de Nexity, et les réhabilitations du patrimoine de CDC Habitat Social) ainsi que des évolutions programmatiques liées à la modification de la stratégie de diversification résidentielle, mais aussi à l'aménagement de la Centralité, qu'il convient d'acter dans le présent avenant :

### Au II.1.b :

Il est intéressant de noter qu'un programme neuf de 74 logements en accession libre, dont 18 achetés par CDC Habitat en logement abordable contractualisé (LAC), ~~est en cours de construction~~ a été construit et livré fin 2023 dans le quartier par le promoteur immobilier Nexity.

**Au II.2.b : la programmation de la Centralité a substantiellement évolué, pour intégrer les modifications opérationnelles apportées par le nouveau plan-guide.**

### Au II.2.c :

	Année	Logements*	Bâtiments
Tranche 1	2012 - 2014	110 LLS	Rosignol, Pinson, Bouvreuils
Tranche 2	2015 – 2023	222 LLS	Dahlia, Genêts, Pivoines, Capucines, Réséda
Tranche 3	2025 – 2027	150 LLS	Pétunias, Volubilis, Mésanges
Tranche 4	2026 – 2028	120 LLS	Mimosas, Pâquerettes, Coquelicots
Tranche 5	2027 – 2029	80 LLS	Hortensias, Pervenches

La transformation du patrimoine social du quartier du Parc se poursuivra par une importante résidentialisation des 463 logements locatifs sociaux n'ayant pas encore bénéficié d'interventions. CDC Habitat Social interviendra sur 350 logements locatifs sociaux, afin de répondre aux forts enjeux de stationnement que va connaître le quartier dans les prochaines années, compte tenu de la densification programmée et de sa proximité avec la future gare EOLE. Les enjeux de gestion des déchets seront eux aussi traités par l'installation de bornes d'apport volontaire enterrées.

Situé de l'autre côté du quartier du Parc, le patrimoine de LogiRep intègre cette dynamique de réhabilitation. Malgré le caractère récent de son patrimoine, le bailleur interviendra sur ses 73 logements pour répondre aux dysfonctionnements actuels de la résidence, améliorer la performance énergétique et améliorer le confort des locataires. ~~pour renforcer la sécurité de la résidence, la performance énergétique et engager une réflexion sur l'agrandissement de certains logements et reprendre l'étanchéité de la toiture terrasse.~~

### Au II.2.d :

~~L'école maternelle Annie Fratellini, sera elle aussi déplacée. Elle sera intégrée à l'école élémentaire du même nom, qui se trouve de l'autre côté du boulevard de l'Europe. Cette mutualisation permettra de créer une école primaire sur un site unique et de renouveler l'image de l'école Fratellini dans le quartier prioritaire, qui manque de mixité sociale. Cette opération permettra à la ville de revoir à la hausse les performances énergétiques et de proposer des espaces extérieurs plus qualitatifs, permettant une innovation dans les modalités d'enseignement. De plus, la gestion des 2 écoles par une même direction au sein d'un équipement plus fonctionnel sera facilitée pour les équipes enseignantes et offrira davantage de confort aux élèves.~~

[...]

Ce déménagement permettra de le désenclaver, car sa configuration actuelle, au cœur du quartier du Parc, limite sa portée au-delà du QPV. A terme, il sera installé dans le parc.

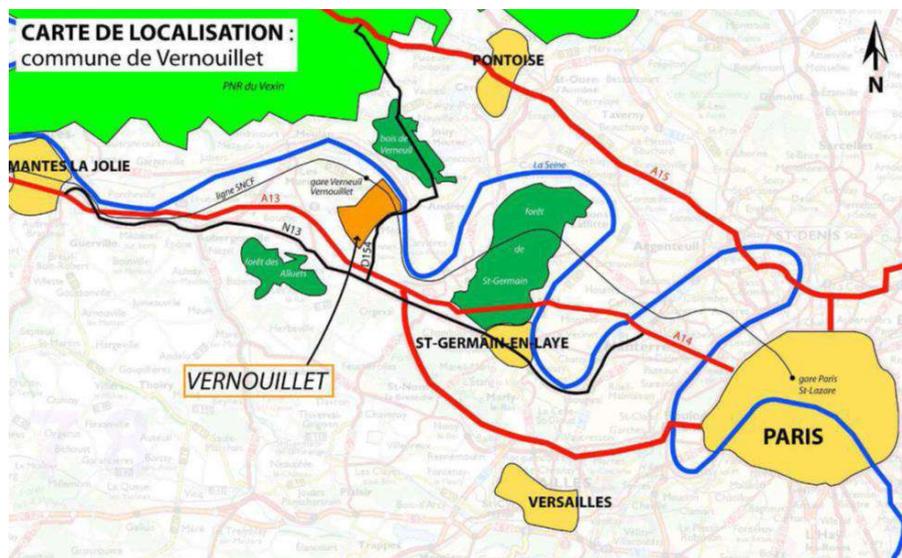
En conséquence, il est désormais rédigé de la manière suivante :

## 1) Le contexte d'intervention

### a) Vernouillet, une commune au cadre résidentiel proche de Paris

Situé sur le pôle structurant de Poissy-Confluence, la commune de Vernouillet s'étend sur une superficie de 648 hectares. Elle se trouve aussi à proximité immédiate de la commune de Verneuil, où se trouve la gare de Vernouillet-Verneuil, desservie par la ligne J du Transilien. Celle-ci relie Mantes-la-Jolie à Paris Saint-Lazare. La commune est également traversée par la route départementale RD 154, qui chemine parallèlement à la voie ferrée et à la Seine.

#### *Situation de la commune de Vernouillet*



Source : Conseil départemental des Yvelines

Vernouillet est une commune relativement attractive grâce à un cadre de vie de qualité et une bonne liaison ferroviaire. La partie urbanisée de la commune est située principalement au nord-est et s'étale sur les coteaux de la vallée de Seine, entre les voies ferrées et les plaines agricoles du sud, où se trouvent les hameaux de Brezolles et de Marsinval. La commune comprend trois zones d'habitation, disposées en strates successives depuis la Seine vers le plateau :

- Le Bas de Vernouillet, composé notamment d'ensembles de logements sociaux (quartier du Parc) ;
- Le centre-ville, cœur historique de la commune, composé d'un habitat individuel dense ;
- Le Haut de Vernouillet, composé de lotissements édifiés dans les années 1970 et 1980 et de deux hameaux anciens.

La ville de Vernouillet souffre d'un cloisonnement géographique des différentes formes d'habitats qui la composent. Disposant de peu d'espaces libres constructibles, son objectif est de réussir le renouvellement urbain de ses tissus existants, en profitant du gain d'attractivité lié à l'arrivée d'EOLE. La gare de Vernouillet-Verneuil constitue en effet le pôle majeur de développement résidentiel de la commune, que Grand Paris Seine & Oise a identifié comme un territoire d'enjeu communautaire – comprenant la zone de la Grosse Pierre, le quartier du Parc, la friche RFF et la pointe de Verneuil.

Après une très forte période de croissance durant la décennie 1980 (3,8%/an en moyenne), Vernouillet connaît une dynamique démographique mesurée, uniquement maintenue par le solde naturel depuis la fin des années 1990. Vernouillet affiche désormais un taux de construction de 30 logements/an pour 1000 habitants, supérieur à la

moyenne de GPS&O et du département. La commune confirme en cela sa vocation « résidentielle ». Malgré la présence de la ZAE de la Grosse Pierre, la commune affiche un faible indice de concentration de l'emploi, qui recule fortement.

Elle maintient également le profil moyen de sa population, à savoir celui d'une population familiale (taille moyenne des ménages située à 2,75) aisée (revenu mensuel médian égal à la moyenne yvelinoise et supérieur à GPS&O) et composée d'une majorité de cadres. Ce profil reflète la typologie dominante du parc de logements : de l'individuel en propriété occupante. Les T4 et plus représentent près de 70% du parc et l'offre locative privée est faible.

Enfin, la commune est également marquée par une accélération du vieillissement de sa population avec le maintien sur place des ménages venus s'installer il y a 20-30 ans : entre 2008 et 2013, Vernouillet a connu une progression de 3,5 points de pourcentage de la part des plus de 60 ans, particulièrement concentrée sur la tranche 60-75 ans.

#### b) Le quartier du Parc : un quartier aux atouts paysagers mais enclavé

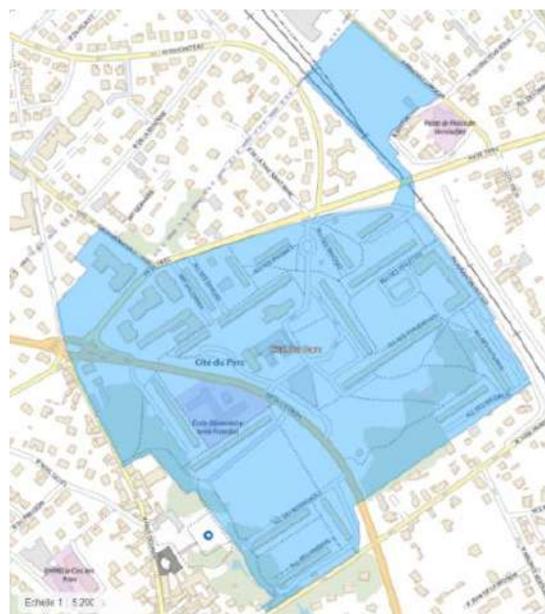
Inauguré en 1956, le quartier de la Cité du Parc à Vernouillet a été conçu sur 17 hectares à l'initiative de la SCIC, un office HLM. Il comportait, à l'origine, la construction de 805 logements répartis entre 1 tour et 17 barres de 4 étages. Ce programme englobait aussi la réalisation d'équipements (centre commercial, écoles et centre social).

Comme son nom l'indique, ce vaste ensemble a été aménagé autour du château et de son parc. Il répondait alors aux forts besoins en logements, accentués par le dynamisme économique porté par des industries comme SIMCA à Poissy. La construction du quartier du Parc a bouleversé l'équilibre démographique de la commune en multipliant par trois sa population. Aujourd'hui, le quartier représente environ 25% de la démographie communale (2 482 habitants).

Le quartier du Parc regroupe ainsi 868 logements locatifs sociaux et une copropriété, répartis de la manière suivante :

- 725 logements locatifs sociaux appartenant à CDC Habitat Social répartis sur 14 barres en R+4 et 1 tour en R+13 ;
- 73 logements locatifs sociaux appartenant à LogiRep répartis sur 1 barre en R+3 ;
- La copropriété des Fauvettes composée de 70 logements, issue de la vente du patrimoine de CDC Habitat Social abritée dans une barre en R+4.

#### Le QPV de la Cité du Parc



Source : SIG la Ville et Géoportail

Il est intéressant de noter qu'un programme neuf de 74 logements en accession libre, dont 18 achetés par CDC Habitat en logement abordable contractualisé (LAC), a été construit et livré fin 2023 dans le quartier par le promoteur immobilier Nexity.

Outre le parc social, le quartier du Parc possède également :

- Deux écoles : école élémentaire Annie Fratellini et école maternelle Tom Pouce ;
- Une offre de commerce (galette commerciale et un Lidl) ;
- Un centre social communal ;
- Un centre médico-psychologique ;
- Un site de Protection Maternelle et Infantile du Département des Yvelines, en pied d'immeuble de Capucines ;
- Une salle de prière ;
- Une aire de jeu ;

- Une aire de Street Workout ;
- Un terrain de sport.

Fort de son emplacement à proximité de la gare SNCF de Vernouillet-Verneuil – qui deviendra gare Éole en 2024 – et du centre-ville des deux communes, et doté de qualités paysagères indéniables avec la présence de son parc et de son château, le quartier du Parc constitue un quartier à haut potentiel.

Il présente toutefois des points faibles : une architecture qui rompt avec la forme urbaine pavillonnaire environnante, un système d'impasses peu lisible pour les automobilistes et les piétons, un vieillissement des habitations, une faible mixité, une paupérisation de la population, la dégradation du pôle commercial, des difficultés de stationnement, etc.

Par ailleurs, le patrimoine social ne répond plus à la demande car les logements se révèlent inadaptés en termes de typologie et de fonctionnement pour des familles nombreuses et des jeunes décohabitants :

- Des logements de petites surfaces : 58 m<sup>2</sup> pour un T4, 47 m<sup>2</sup> pour un T3 ;
- Une typologie peu diversifiée : 75% de T3/T4.

### *Vue de la Quartier du Parc*



*Source : Ville de Vernouillet*

### c) Une réflexion partenariale

Le Département des Yvelines a mobilisé en 2017 le dispositif Plan yvelinois d'amorce à la rénovation urbaine sur le quartier du Parc. Ce dispositif visait à accélérer la réalisation des opérations permettant d'apporter des réponses concrètes aux difficultés des quartiers en concourant à leur désenclavement, à la réalisation d'équipements publics ou à la restructuration du patrimoine locatif social, constituant un premier levier pour le changement d'image des quartiers.

La mobilisation du Plan yvelinois d'amorce a permis de soutenir la réalisation des opérations suivantes :

- Voiries et désenclavement (rue du Colonel Beltrame et rue des Ormes) sous maîtrise d'ouvrage de GPS&O ;
- Réhabilitation de 60 logements (bâtiment Mésanges) sous maîtrise d'ouvrage CDC Habitat Social ;
- Démolition de 10 logements (bâtiment Capucines) sous maîtrise d'ouvrage CDC Habitat Social.

Le Département a également participé à toutes les étapes de la définition du projet urbain dans le cadre de son dispositif PRIOR'Yvelines volet rénovation urbaine adopté en juin 2017.

Le projet a abouti à la réalisation d'un schéma viaire et à une programmation habitat réalisés par BTA en 2018. Pour parfaire cette programmation, une étude de faisabilité « aménagement de la centralité, circulation et stationnement » a été réalisée par RIO en 2020.

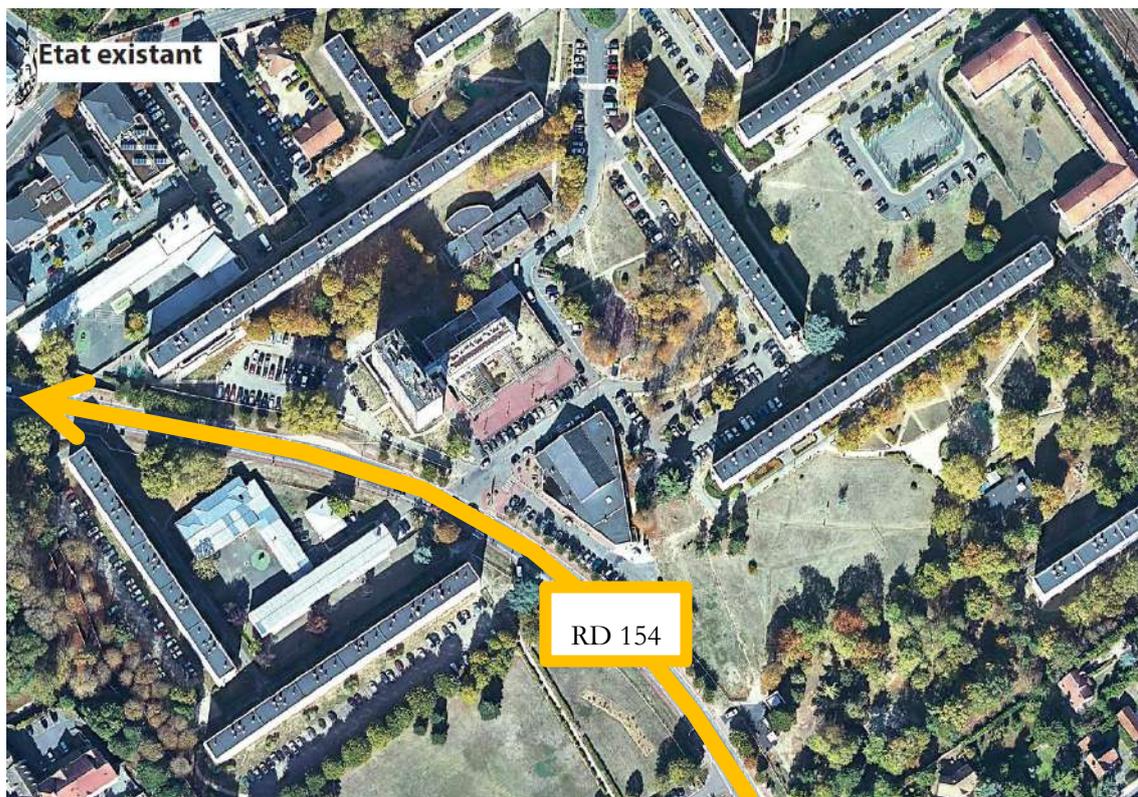
## 2) Le projet de rénovation urbaine du quartier du Parc

### a) Un désenclavement primordial pour le quartier

Le quartier du Parc souffre d'un enclavement et d'une stigmatisation importante vis-à-vis du reste de la commune. Cette situation est d'autant plus paradoxale qu'elle se trouve à proximité d'axes structurants comme le Pont de Triel, la Gare de Vernouillet-Verneuil, future gare Eole, mais aussi des centres-bourg de Vernouillet et Verneuil. Cet enclavement s'explique en partie par l'état des circulations actuelles, piétonnes et motorisées, qui sont peu lisibles et illustrent un fonctionnement propre au secteur, différent du reste de la ville.

Le quartier est bordé par l'avenue de Triel (RD1) au nord, le boulevard de l'Europe (RD 154) au sud et l'avenue Augustin Hottot à l'ouest. Cette dernière, qui longe la voie ferrée, possède un caractère confidentiel et présente un aspect très déqualifié. L'intérieur du quartier du Parc est quant à lui uniquement desservi par l'allée des Résédas et les voies de desserte des parkings résidentiels. Celles-ci sont gérées par l'ASL du Parc et ne desservent pas le cœur du quartier, qui lui reste isolé. Il souffre ainsi d'une absence de hiérarchisation des espaces (véhicules/ piétons/ circulations douces) et d'une offre de stationnement mal organisée.

#### Organisation du maillage viaire existant du quartier du Parc



Source : Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise

La redéfinition du maillage viaire constitue donc un premier objectif pour ce projet de rénovation urbaine et devra rompre avec le fonctionnement spécifique du quartier pour le tourner vers les polarités environnantes. Une première

Prior'Yvelines | Convention Particulière | Rénovation Urbaine | Cité du Parc – Vernouillet

20 décembre 2024 – Avenant n°1

Département des Yvelines | Grand Paris Seine & Oise | Ville de Vernouillet | CDC Habitat Social | LogiRep



Le succès du projet de rénovation urbaine du quartier du Parc repose donc sur la création d'une nouvelle centralité urbaine, qui vise à reconfigurer profondément le quartier par une opération d'ensemble. Cette opération est conditionnée à la démolition de l'annexe des Résédas et à l'actuel centre social. L'annexe est une extension de la tour des Résédas appartenant à CDC Habitat Social, qui regroupe 12 logements locatifs sociaux, dont 9 occupés par des locataires et 3 par l'association Les Restos du Cœur, et qui se situe au-dessus de la galette commerciale peu qualitative. La démolition de l'annexe et du centre social permettra de construire une nouvelle opération mixte associant logements et commerces en RDC. Le déplacement du Lidl permettra de revitaliser le cœur du quartier et d'attirer une nouvelle population à l'intérieur du QPV. Ce pôle (moyenne surface alimentaire de 2 100 m<sup>2</sup>) sera secondé par l'installation de nouvelles cellules commerciales au pied des logements, et dont la surface prévisionnelle est aujourd'hui estimée à 710 m<sup>2</sup>. Ce pôle sera complété par un local associatif de 311 m<sup>2</sup>. Enfin, la maîtrise foncière – préalable indispensable à la réalisation de cette opération – offrira aux partenaires l'opportunité de repenser l'organisation et la gestion de cette copropriété commerciale, qui n'est plus satisfaisante aujourd'hui.

L'opération de la Centralité est également permise grâce à la démolition de logements sur les barres Hortensias et Pervenches. Grâce à l'opération centralité, CDC Habitat Social prévoit de diversifier l'offre locative dans le quartier. Cette dernière se compose aujourd'hui uniquement de logements locatifs sociaux. Pour pallier cette situation, le bailleur compte se positionner en tant qu'opérateur urbain afin de réaliser une programmation de 270 logements neufs en lieu et place des démolitions de la Centralité (dont 20 logements sociaux hors de la Centralité). Pour cela il sera accompagné par l'aménageur Citallios dans le cadre d'une mission d'assistance maîtrise d'ouvrage dans le but de lui fournir les compétences et expertises nécessaires pour mener cette opération. Le nombre de logements sera amené à évoluer selon les typologies, néanmoins la base retenue par l'ensemble des partenaires est de 270 logements. Celle-ci se décompose de la manière suivante :

- 81 logements en accession ;
- 20 logements BRS ;
- 87 logements locatifs intermédiaires ;
- 82 logements locatifs sociaux

#### c) Une intervention lourde sur l'ensemble du patrimoine social

La vétusté du patrimoine résidentiel du quartier du Parc contribue à la stigmatisation du quartier. Depuis 2012, CDC Habitat Social a mis en œuvre la réhabilitation de son patrimoine sur le site. Ainsi, 563 logements locatifs sociaux ont pu en bénéficier. L'objectif consiste à améliorer le confort des locataires et l'image du quartier en menant des réhabilitations ambitieuses couplées à des résidentialisations, afin de créer des îlots résidentiels autonomes où seront identifiés les circulations piétonnes et automobiles, le fonctionnement du stationnement et des services urbains. Ces résidentialisations viendront s'articuler avec le futur maillage de voiries publiques. Enfin, la destination du parc situé au cœur du quartier devra faire l'objet de réflexions afin d'en faire un élément attractif participant à la qualité du cadre de vie.

Le projet de rénovation urbaine prévoit de poursuivre de manière ambitieuse les efforts déjà engagés sur l'ensemble du quartier du Parc. Il concerne cette fois les résidences appartenant à CDC Habitat Social et LogiRep. Ce projet se fait en lien avec l'opération de la Centralité, qui vise à transformer le cœur du quartier. Ce travail prend la forme de plusieurs opérations de démolitions, de réhabilitations et de résidentialisation.

Dans le cadre du projet, CDC Habitat Social va démolir une partie de son patrimoine pour permettre la création de nouvelles voiries favorisant le désenclavement du quartier et l'aménagement de la Centralité. La démolition de la partie ouest de Pervenches est prévue (50 appartements), ce qui permettra de créer un lot accueillant une moyenne surface alimentaire et des logements. La partie sud d'Hortensias (20 logements), permettra, elle, le désenclavement et une ouverture visuelle vers le cœur du quartier.

Ces deux démolitions seront suivies par la réhabilitation de 153 logements locatifs sociaux appartenant à CDC Habitat Social et LogiRep. Sur le patrimoine de CDC Habitat, le bailleur prévoit la réhabilitation de 40 logements locatifs sociaux de Pervenches nord, en milieu occupé (réhabilitation des espaces communs, réhabilitation des pièces humides des logements et épaississement des façades sud vers le parc avec création de loggias et agrandissement des chambres).

La réhabilitation du patrimoine de CDC Habitat Social se poursuivra avec le bâtiment Hortensias (40 logements locatifs sociaux). Il s'agira d'une réhabilitation lourde, **avec ajout de balcons côté ouest**, sans relogement préalable des locataires. CDC Habitat souhaite atteindre, à travers cette opération, les qualités de logements neufs. **De plus, 20 logements seront rendus accessibles aux PMR.**

*Interventions sur le patrimoine social de CDC Habitat*

	Année	Logements*	Bâtiments
<b>Tranche 1</b>	2012 - 2014	110 LLS	Rosignol, Pinson, Bouvreuils
<b>Tranche 2</b>	2015 – 2023	222 LLS	Dahlias, Genêts, Pivoines, Capucines, Résédas
<b>Tranche 3</b>	2025 – 2027	150 LLS	Pétunias, Volubilis, Mésanges
<b>Tranche 4</b>	2026 – 2028	120 LLS	Mimosas, Pâquerettes, Coquelicots
<b>Tranche 5</b>	2027 – 2029	80 LLS	Hortensias, Pervenches

*\*Ne prend pas en compte le volume démolition*

Situé de l'autre côté du quartier du Parc, le patrimoine de LogiRep intègre cette dynamique de réhabilitation. Malgré le caractère récent de son patrimoine, le bailleur interviendra sur ses 73 logements pour répondre aux dysfonctionnements actuels de la résidence, améliorer la performance énergétique et améliorer le confort des locataires. Le confort intérieur de la résidence sera amélioré par une réhabilitation des parties communes (signalétiques, halls, paliers, locaux communs) et des travaux dans les logements (portes palières, menuiseries, occultations, ventilation, interventions sur les balcons et loggias). Des réflexions seront menées pour l'agrandissement de certains logements. Les logements bénéficieront d'adaptation PMR pour les locataires demandeurs. ~~pour renforcer la sécurité de la résidence, la performance énergétique et engager une réflexion sur l'agrandissement de certains logements.~~ Le confort intérieur des logements de la résidence sera amélioré par la mise aux normes électriques, la réfection des pièces humides et le remplacement des chaudières individuelles par des équipements plus performants. Ces dernières avaient déjà été remplacées par LogiRep en 2011. Un travail sera mené pour l'adaptation des logements des ménages en situation de vieillissement et/ou de handicap (réflexion quant au réaménagement de logements en RDC en logements PMR).

La transformation du patrimoine social du quartier du Parc se poursuivra par une importante résidentialisation des 463 logements locatifs sociaux n'ayant pas encore bénéficié d'interventions. CDC Habitat Social interviendra sur 350 logements locatifs sociaux, afin de répondre aux forts enjeux de stationnement que va connaître le quartier dans les prochaines années, compte tenu de la densification programmée et de sa proximité avec la future gare EOLE. Les enjeux de gestion des déchets seront eux aussi traités par l'installation de bornes d'apport volontaire enterrées.

Les bâtiments Coquelicots, Mimosas, Pâquerettes, Volubilis, Pétunias, Pervenches, Mésanges et Hortensias sont concernés par cette opération. Elle permettra de clarifier les cheminements piétons et la végétalisation des espaces extérieurs en lien avec les réaménagements de la Centralité. De nouveaux espaces de stationnement seront créés et des locaux techniques seront installés pour promouvoir les mobilités (vélos, poussette, etc.). Des bornes d'apport volontaires enterrées seront mises en place avec la création de locaux encombrants.

De son côté LogiRep compte résidentialiser ses 73 logements locatifs sociaux. Les espaces extérieurs seront végétalisés en lien avec les propriétés foncières et la redéfinition des cheminements. Cette intervention permettra de retravailler le fonctionnement de l'intérieur de l'îlot résidentiel, afin de traiter les problèmes de sécurité que connaît la résidence. L'accessibilité des halls d'entrées sera quant à elle améliorée. Tout comme CDC Habitat Social, LogiRep prévoit d'implanter des locaux techniques favorisant d'autres types de mobilité.

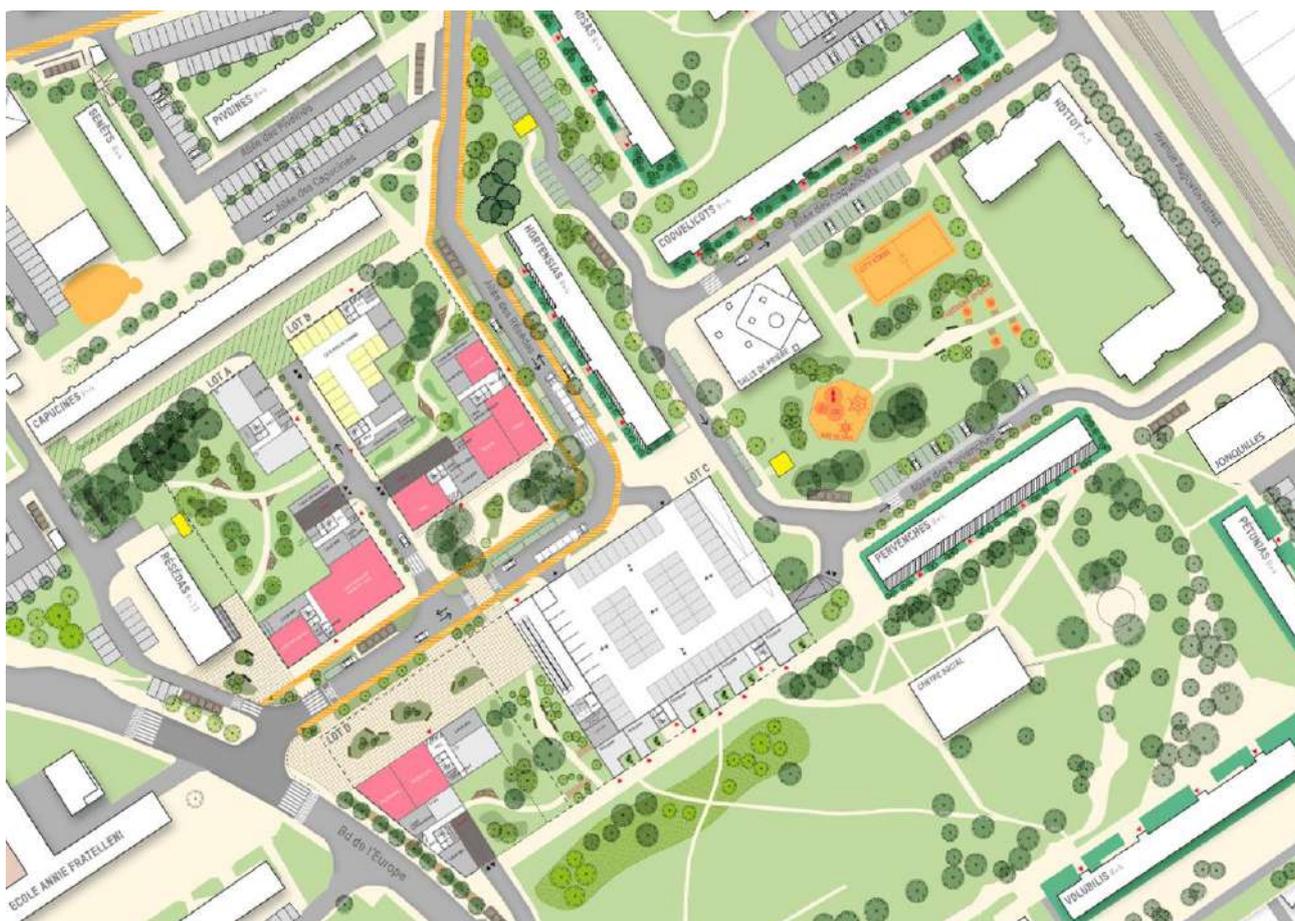
#### d) Une offre de service public recomposée

Le quartier du Parc est aujourd'hui doté d'un centre communal social au pied du bâtiment Capucines, mais aussi des écoles maternelle et élémentaire Annie Fratellini, qui disposent d'implantation différentes. Ces dernières se font face mais se trouvent séparées par le boulevard de l'Europe. L'offre en équipements et en services publics est censée bénéficier aux habitants et témoigner de l'attractivité du quartier, mais elle ne peut aujourd'hui remplir correctement cette mission car elle est enclavée et située dans des locaux vieillissants. Enfin, il est à noter que les deux écoles souffrent de phénomènes d'évitement.

Afin de permettre la concrétisation du projet de rénovation urbaine, la Ville a été amenée à repenser l'organisation de son offre scolaire et de services publics. Elle a pris la décision de déménager son centre social communal, ~~décision également motivée par le projet de délocalisation du Lidl, qui a nécessité la libération du foncier où se trouve l'équipement.~~ Ce déménagement permettra de le désenclaver, car sa configuration actuelle, au cœur du quartier du Parc, limite sa portée au-delà du QPV. **A terme, il sera installé dans le parc.** Une structure plus fonctionnelle pourra être créée avec une surface plus importante pour l'usage quotidien et permettre le développement d'autres activités.

Cette opération permettra à la ville de revoir à la hausse les performances énergétiques et de proposer des espaces extérieurs plus qualitatifs, ~~permettant une innovation dans les modalités d'enseignement~~ **permettant le développement de nouvelles activités d'accompagnement et d'animation de la vie sociale du quartier.**

### Plan guide du projet de rénovation urbaine du quartier du Parc



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

Cet article est modifié par le présent avenant comme suit :

Le retrait de subventions départementales, l'évolution de certaines programmations 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 de Vernouillet - Cité du Parc. Le contenu de la convention sera modifié ainsi :

Au III.1 :

Le coût total du PRU du quartier du Parc est estimé à ~~42,4 M€ HT~~ 41,4 M€ HT. Le Département participerait à hauteur de ~~17,5 M€~~ 13,2 M€ (Prior'Yvelines et Plan Yvelines d'Amorce à la Rénovation Urbaine) soit ~~41%~~ 35% du coût total du PRU.

La ventilation par poste de dépense est la suivante :

Ventilation des dépenses	Montant HT
Aménagements des espaces publics	<del>7 572 165 € (18 %)</del>
	3 750 000 € (9%)
Aménagement de la centralité	<del>9 957 586 € (23 %)</del>
	10 034 539 € (24%)
Résidentialisation	4 274 879 € (10 %)
Réhabilitation	<del>14 609 997 € (34 %)</del>
	9 638 512 (23%)
Restructuration	6 709 798 € (16%)
Démolition	699 426 € (2 %)
Equipements	<del>5 300 000 € (12 %)</del>
	6 264 748 € (15%)
<b>Total</b>	<del>42 414 053 €</del>
	41 371 902 €

Répartition de Prior'Yvelines Rénovation urbaine – ~~15,9 M€~~ 11,5 M€ (~~37%~~ 28%)

- Réhabilitation de LLS : 5,5 M€ ;
- Résidentialisation de LLS : 1,7 M€ ;
- Aménagement de la Centralité : 2 M€ ;
- ~~Aménagement d'espaces publics : 3,8 M€~~
- Restructuration d'équipements publics : ~~2,8~~ 2,3 M€.

L'offre de services publics sera quant à elle ~~repensée~~ rénovée dans le cadre du projet. Les écoles élémentaire et maternelle Annie Fratellini seront ~~regroupées~~ rénovées et agrandies pour suivre l'évolution de la transformation du quartier du Parc. Le centre social sera déplacé dans le parc du château, qui est en cœur de quartier. Cette nouvelle position offrira à l'équipement davantage de visibilité. ~~sur un seul et unique site,~~

leur offrant ainsi une meilleure visibilité et une gestion simplifiée. La libération du foncier de l'école maternelle permettra d'y installer le centre social, qui est aujourd'hui en cœur de quartier. Cette nouvelle position à proximité de la RD offrira à l'équipement davantage de visibilité.

### Au III.2 :

L'enveloppe maximale mobilisée au titre de Prior' est de ~~15 893 748 €~~ 11 550 449 € de subventions, pour un montant total d'opérations de ~~37 137 627 € HT~~ 32 095 476 €.

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)
Restructuration de 90 LLS - Pervenches	Habitat	CDC Habitat Social	<del>6 451 485 €</del> 6 709 798 €	3 739 850 €	<del>58 %</del> 56%
Réhabilitations de 40 LLS - Hortensias	Habitat	CDC Habitat Social	2 425 200 €	1 333 860 €	55 %
Résidentialisation de <del>390</del> 350 LLS	Habitat	CDC Habitat Social	3 839 928 €	1 535 971 €	40 %
Réhabilitation de 73 LLS	Habitat	LogiRep	<del>2 406 312 €</del> 3 886 312 €	481 262 €	<del>20 %</del> 12%
Résidentialisation de 73 LLS	Habitat	LogiRep	434 951 €	173 980 €	40 %
Extension de l'école élémentaire Annie-Fratellini	Equipement public	Ville de Vernouillet	<del>3 800 000 €</del> 4 764 748 €	2 280 000 €	<del>60 %</del> 48%
<del>Transformation de l'école maternelle Annie Fratellini en centre social</del>	<del>Equipement public</del>	<del>Ville de Vernouillet</del>	<del>1 500 000 €</del>	<del>550 000 €</del>	<del>37 %</del>
<del>Aménagement des espaces publics</del>	<del>Espace public</del>	<del>CU GPS&amp;O</del>	<del>6 322 165 €</del>	<del>3 793 299 €</del>	<del>60 %</del>
Aménagement de la Centralité	Habitat	CDC Habitat Social	<del>9 957 586 €</del> 10 034 539 €	2 005 526 €	20 %
			<del>37 137 627 €</del> 32 095 476 €	<del>15 893 748 €</del> 11 550 449 €	<del>37 %</del> 28%

### Au III.3 :

Equipement public : 2 1 opérations soutenues (~~2,8 M€~~ 2,3 M€)

Le soutien apporté par Prior'Yvelines permet à la Ville de mener à bien ~~le déplacement~~ la rénovation et l'extension des écoles maternelle et élémentaire ~~de l'école maternelle Annie Fratellini et de son centre social~~. ~~Ces deux actions permettent~~ Cette action permet non seulement de faciliter le déroulement du projet de rénovation urbaine ~~en libérant des emprises nécessaires au projet,~~ mais aussi d'améliorer l'offre de service public en proposant une rénovation ambitieuse de cet équipement scolaire, tant d'un point de vue énergétique qu'esthétique et fonctionnel, de manière bien plus importante que si la commune avait dû porter ce projet seule. ~~La mutualisation de l'école primaire et maternelle en simplifie la gestion,~~ tandis que ~~le centre social communal bénéficiera d'une meilleure visibilité sur le boulevard de l'Europe.~~

Espaces publics : 1 opération soutenue (3,8 M€)

~~La transformation des espaces publics est une condition essentielle pour le désenclavement du quartier du Parc. GPS&O, seul, n'aurait pas pu mener et financer ce projet d'envergure. Le soutien du Prior'Yvelines permet de mener ces travaux à bien. Cette opération joue un rôle crucial dans le futur quartier du Parc, puisqu'elle facilitera le quotidien des résidents et permettra de mettre en valeur les efforts fournis par l'ensemble des partenaires.~~

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

## 1. Soutien de l'action départementale au projet de rénovation urbaine

Le coût total du PRU du quartier du Parc est estimé à **41,4 M€ HT**.

La ventilation par poste de dépenses est la suivante :

Ventilation des dépenses	Montant HT
Aménagements des espaces publics	3 750 000 € (9%)
Aménagement de la centralité	10 034 539 € (24%)
Résidentialisation	4 274 879 € (10 %)
Réhabilitation	9 638 512 (23%)
<b>Restructuration</b>	<b>6 709 798 € (16%)</b>
Démolition	699 426 € (2 %)
Equipements	6 264 748 € (15%)
<b>Total</b>	<b>41 371 902 €</b>

**Coût total du PRU : 41,4 M€ HT**

**Le Département participerait à hauteur de 13,2 M€ (Prior'Yvelines et Plan Yvelinois d'Amorce à la Rénovation Urbaine) soit 35% du coût total du PRU**

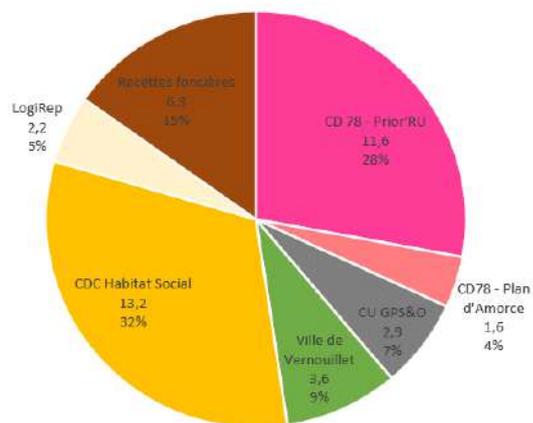
**Répartition de Prior' Rénovation urbaine –11,6 M€ (28%) :**

- Réhabilitation de LLS : 5,5 M€ ;
- Résidentialisation de LLS : 1,7 M€ ;
- Aménagement de la centralité : 2 M€ ;
- Restructuration d'équipements publics : 2,3 M€.

**Le Département participe également au projet de rénovation urbaine au titre du Plan d'Amorce – 1,6 M€ (4%) :**

- Aménagement d'espaces publics : 0,9 M€ ;
- Démolition de 10 LLS : 0,1 M€ ;
- Réhabilitation de 60 LLS : 0,6 M€.

**Plan de financement du PRU de la Cité du Parc - Vernouillet**



La transformation du quartier du Parc passe en premier lieu par une intervention très importante sur le parc social du bailleur CDC Habitat Social. La réhabilitation ambitieuse de 110 logements locatifs sociaux, suivie par plusieurs opérations de démolition permettra d'ouvrir et donner une nouvelle image au quartier. La suppression de l'annexe des Résédas va permettre la création d'une nouvelle centralité, dans laquelle l'enseigne Lidl occupera une place stratégique pour relancer l'attractivité du quartier. Les emprises libérées accueilleront des programmes de diversification afin de conforter cette transformation. Par ailleurs, le bailleur LogiRep a été intégré à cette dynamique dans le but de réhabiliter et résidentialiser son patrimoine malgré son caractère récent.

L'offre de services publics sera quant à elle rénovée dans le cadre du projet. Les écoles élémentaire et maternelle Annie Fratellini seront rénovées et agrandies pour suivre l'évolution de la transformation du quartier du Parc. Le centre social sera déplacé dans le parc du château, qui est en cœur de quartier. Cette nouvelle position offrira à l'équipement davantage de visibilité.

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

L'enveloppe mobilisée au titre de Prior' est de 11 550 449 € de subventions, pour un montant total d'opérations de 32 095 476 €.

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)
Restructuration de 90 LLS - Pervenches	Habitat	CDC Habitat Social	6 709 798 €	3 739 850 €	56 %
Réhabilitations de 40 LLS - Hortensias	Habitat	CDC Habitat Social	2 425 200 €	1 333 860 €	55 %
Résidentialisation de 350 LLS	Habitat	CDC Habitat Social	3 839 928 €	1 535 971 €	40 %
Réhabilitation de 73 LLS	Habitat	LogiRep	3 886 312 €	481 262 €	12 %
Résidentialisation de 73 LLS	Habitat	LogiRep	434 951 €	173 980 €	40 %
Extension de l'école élémentaire Annie-Fratellini	Equipement public	Ville de Vernouillet	4 764 748 €	2 280 000 €	48 %
Aménagement de la Centralité	<del>Espace public</del> & Habitat	CDC Habitat Social	10 034 539 €	2 005 526 €	20 %
			<b>320 95 476 €</b>	<b>11 550 449 €</b>	<b>28 %</b>

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

Le quartier du Parc est un exemple emblématique de la capacité du Département à accompagner des projets de rénovation urbaine à un degré élevé d'ambition, y compris en l'absence de l'ANRU. En dépit de l'investissement des acteurs dans le projet, ce dernier n'aurait pas pu voir le jour sans un soutien technique et financier important du CD78.

### ♦ ~~Espaces publics et Habitat~~ : 1 opération mixte soutenue (2 M€)

L'opération Centralité représente la clé de voûte de ce projet de rénovation urbaine. Les différentes démolitions du patrimoine de CDC Habitat Social ainsi que la maîtrise foncière du secteur par le bailleur/aménageur permettront de créer les conditions nécessaires à la réalisation d'une polarité économique autour du nouveau Lidl. Ce dernier sera déplacé en cœur d'îlot pour devenir le moteur du quartier. Cette opération permet aussi d'amener de la diversité dans un quartier marqué par une offre quasi exclusivement composée d'habitat social. Le soutien du Prior'Yvelines permet à cette opération de se concrétiser et d'assurer le succès du projet de rénovation urbaine.

### ♦ Interventions sur l'habitat : 5 opérations soutenues (7,3 M€)

Le soutien de Prior'Yvelines permet aux deux bailleurs de proposer des réhabilitations importantes qui vont parachever la transformation de leurs parcs sociaux. Ces interventions lourdes s'attacheront à améliorer la qualité des logements, leur performance énergétique, les adapter aux usages PMR et à proposer d'autres typologies. Sans le soutien de Prior'Yvelines, les projets de CDC Habitat Social et de LogiRep auraient été sensiblement différents. Les bailleurs auraient privilégié des projets classiques dans des calendriers plus lointains.

### ♦ Equipement public : 1 opération soutenue (2,3 M€)

Le soutien apporté par Prior'Yvelines permet à la Ville de mener à bien la rénovation et l'extension des écoles maternelle et élémentaire Annie Fratellini. Cette action permet ~~non seulement~~ de faciliter le déroulement du projet

de rénovation urbaine en ~~libérant des emprises nécessaires au projet, mais aussi d'améliorer~~ améliorant l'offre de service public, en proposant une rénovation ambitieuse de cet équipement scolaire, tant d'un point de vue énergétique qu'esthétique et fonctionnel, de manière bien plus importante que si la commune avait dû porter ce projet seule.

## Article III. 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 abrogé :

- Transformation de l'école Tom Pouce en centre social – intervention d'équipement public – sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Vernouillet,
- Aménagement des espaces publics – intervention sur les espaces publics – sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise,

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

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

### Opération 1 – Restructuration de 90 logements locatifs sociaux - Pervenches

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

Pervenches est une barre de 90 logements locatifs sociaux appartenant à CDC Habitat Social. Elle est proche du parc et des constructions neuves du promoteur Nexity. Le bâtiment fait l'objet de 2 opérations successives. Le bailleur prévoit de démolir 5 cages (50 logements locatifs sociaux) situées à l'ouest du bâtiment pour contribuer au désenclavement du quartier. La démolition permettra de réduire la longueur de Pervenches, d'insérer le bâtiment du lot C – et notamment la grande surface commerciale – et de transformer les 40 logements locatifs sociaux aux dimensions plus actuelles. Ce nouveau bâtiment Pervenches fera l'objet d'une opération de réhabilitation.

Par ailleurs, cette opération de réhabilitation s'inscrit dans une cinquième et dernière tranche de réhabilitation du parc de logements CDC Habitat Social, le bailleur ayant initié les travaux en 2010 sur le quartier du Parc, qui verra ainsi l'ensemble des 742 logements de son patrimoine social rénové.

Ainsi, cette dernière tranche est l'occasion de démontrer une ambition programmatique et architecturale, et ainsi de poursuivre et clôturer la transformation du quartier par des réhabilitations lourdes de logements. Ce bâtiment sera également finement articulé avec l'îlot C, qui rassemble 47 logements en accession donnant sur le parc et une grande surface commerciale. Le problème majeur des logements du quartier du Parc étant leur taille, et notamment celle des séjours qui présentent des surfaces moyennes de 12 à 13 m<sup>2</sup>. Les propositions de travaux sur Pervenches visent à répondre à la demande principale des locataires : l'agrandissement des logements. Cette opération sera menée en milieu occupé, en proposant des logements relais temporaires lors des phases critiques de découpage de la façade.

#### Opération 1 : Démolition de 50 logements locatifs sociaux sur Pervenches

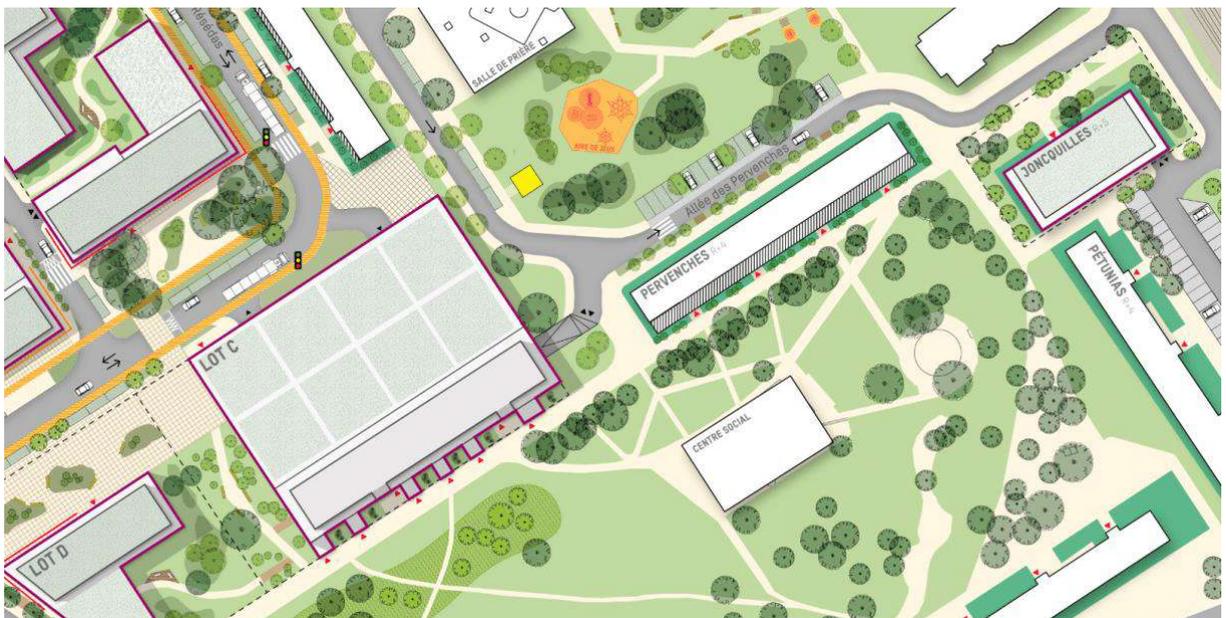
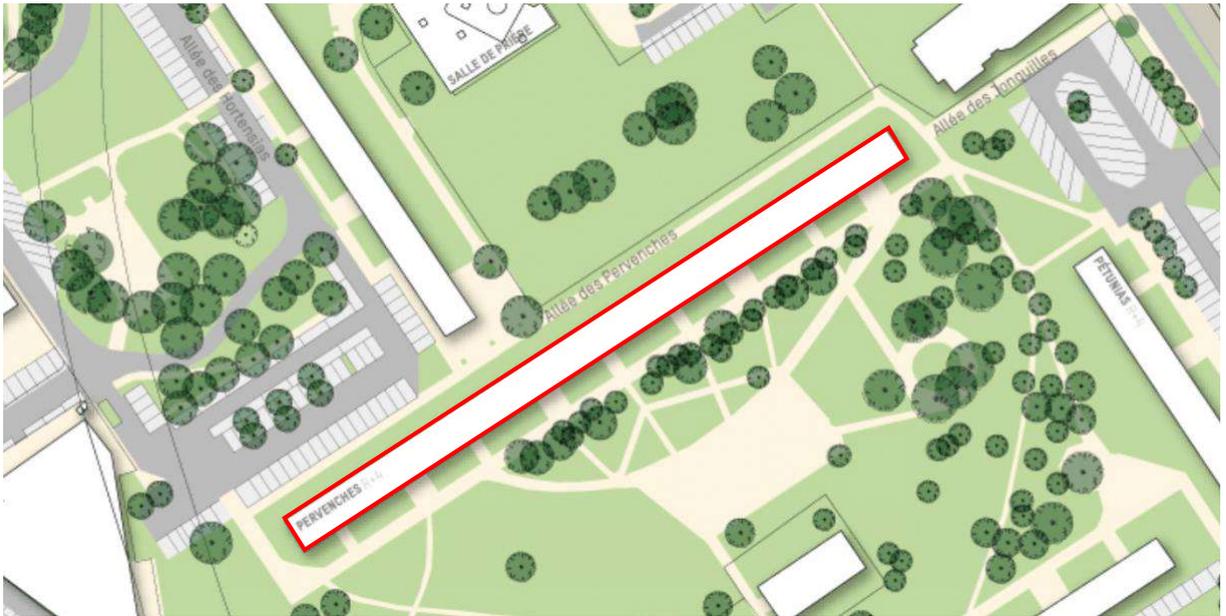
Objectifs :

- Créer une future voirie sous maîtrise d'ouvrage GPS&O côté nord et désenclaver le quartier ;
- Ouvrir le quartier vers le parc et garantir l'absence de véhicule côté parc ;
- Modifier l'aspect « barres » de 9 cages d'escalier : la démolition de ces cinq cages permettra de créer un ensemble de 40 logements locatifs sociaux, agrandis et réhabilités, dans une configuration plus actuelle, rappelant celle des plots Nexity, situés en miroir de Pervenches de l'autre côté du Parc.

L'opération de démolition implique :

- Le relogement définitif de 70 familles sur le parc CDC Habitat Social (accompagnement par une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale) ;
- Le curage et le désamiantage du bâtiment ;
- La déconstruction ;
- Le remblai de la zone ;
- La réfection du pignon du bâtiment Pervenches, réalisées après démolition.

*Bâtiment Pervenches (actuel)*



*Bâtiment Pervenches (état futur)*

Source : INterland – EPDC - CDC Habitat Social

## Opération 2 : Réhabilitation Pervenches en site occupé – 40 logements

Objectifs :

- Améliorer la performance énergétique et le confort thermique du bâtiment (label BBC Effinergie Rénovation), à travers la mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur en façades, le remplacement de l'étanchéité, et le remplacement des menuiseries extérieures ;
- Changement complet des colonnes EP, EU, EV + étanchéités toitures ;
- Emploi de matériaux biosourcés étiquettes B et BBCA -15 kg dans la réalisation des travaux d'extensions et enveloppe ;
- Réhabilitation complète des espaces communs (halls, escaliers, locaux) ;

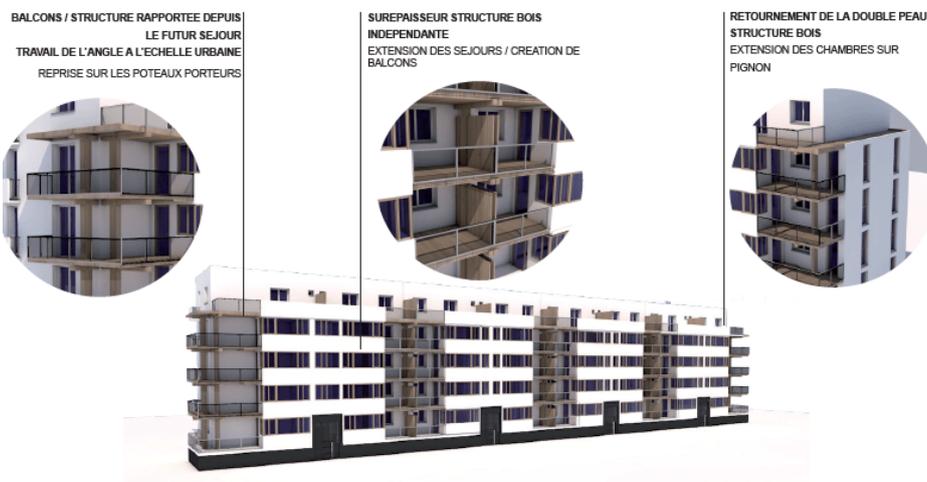
- Réaliser la réfection des logements en milieu occupé : **réhabilitation complète** des pièces humides des logements, et mise aux normes électriques. **Réfection des pièces sèches touchées par l'épaississement de façades** ;
- Mettre en place un épaississement de la façade côté parc en structure bois, permettant :
  - o La création de loggias, dans un premier temps et, à la rotation des locataires en place, une extension des séjours, visant à agrandir les logements.
  - o Sur les pignons, l'épaississement de la façade permet l'extension des chambres.
  - o Au travers de l'épaississement de la façade, il s'agit également de renouveler l'aspect des réhabilitations ayant été menées jusqu'à présent sur le parc, et de travailler l'identité architecturale.

*Vue du futur bâtiment Pervenches nord*



Source : CDC Habitat Social

*Etat projeté de Pervenches*



Source : CDC Habitat Social

b) Montage opérationnel

La maîtrise d'ouvrage est assurée par CDC Habitat Social. Le site fera l'objet d'une opération en conception-réalisation sur Hortensias-Pervenches, et regroupant l'ensemble des 70 démolitions et les 80 réhabilitations.

c) Coût prévisionnel

<b>Coût global (HT)</b>	<b>6 709 798 €</b>
Etudes	215 166 €
Travaux	3 539 898 €
➤ Sous-détail / Travaux de démolition	1 395 362 €
➤ Sous-détail / Travaux de réhabilitation	2 144 536 €
Honoraires & ingénierie	548 149 €
Aléas	530 985 €
Coûts patrimoniaux (perte patrimoniale et vacance locative)	1 875 600 €

d) Plan de financement

Montant total de l'opération (HT)	Participation Maître d'ouvrage (CDC Habitat Social)	Participation Conseil départemental Prior'Yvelines
6 709 798 €	2 969 948 € (44 %)	3 739 850 € (56 %)

e) Effet levier de l'aide Prior'

<p><b>Nature des interventions initialement envisagées</b></p>	<p><u>Opération 1 : Démolition de 50 logements sur Pervenches</u></p> <p>Le relogement et la démolition des 50 logements ne sont pas envisagés sans le concours du programme Prior, les coûts techniques et sociaux étant trop importants pour être supportés par les partenaires.</p> <p><u>Opération 2 : Réhabilitation Pervenches en site occupé – 40 logements</u></p> <p>Il était envisagé une réhabilitation dite « classique », dans la lignée des réhabilitations tranches 1, 2, 3 réalisées par CDC Habitat (réhabilitation thermique, réhabilitations des pièces humides des logements et des parties communes).</p>
<p><b>Nature des interventions permises par la mobilisation du Prior'Yvelines</b></p>	<p><u>Opération 1 : Démolition de 50 logements sur Pervenches</u></p> <p>Le concours du Prior'Yvelines permet le relogement et la démolition des 50 logements, pour l'insertion d'un nouveau bâtiment (47 logements + LIDL), et la création d'une voirie visant à poursuivre le désenclavement du quartier.</p> <p><u>Opération 2 : Réhabilitation Pervenches en site occupé – 40 logements</u></p> <p>La mobilisation du Prior'Yvelines a permis de concevoir un projet ambitieux de transformation du bâtiment par un épaississement de la façade, côté parc, permettant d'agrandir en surface les logements.</p> <p>Au total, l'intervention réalisée représentera 74 553 €/logement, et sera réalisée en conception réalisation.</p>

f) Calendrier prévisionnel

Opération 1 : Démolition de 50 logements sur Pervenches

2023	1 <sup>er</sup> semestre	Démarrage des relogements
2025	2 <sup>ème</sup> semestre	Désignation Groupement conception-réalisation OS conception
2026	1 <sup>ème</sup> semestre	OS travaux
2027	1 <sup>er</sup> semestre	Livraison

Opération 2 : Réhabilitation Pervenches en site non occupé – 40 logements

2025	2 <sup>ème</sup> semestre	Désignation Groupement conception-réalisation OS conception
2026	1 <sup>ème</sup> semestre	OS travaux
2027	2 <sup>ème</sup> semestre	Livraison

## Opération 2 – Réhabilitation de 40 logements locatifs sociaux - Hortensias

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

Le bâtiment Hortensias regroupe 60 logements locatifs sociaux appartenant à CDC Habitat Social. Il se situe à proximité de la Centralité du quartier, qui fait l'objet d'un important projet d'aménagement. C'est notamment dans le cadre de ce dernier, qu'Hortensias sera partiellement démoli (20 logements) pour laisser place à des constructions neuves, notamment celles prévues sur le lot C. L'enjeu de requalification extérieure de ce bâtiment est donc d'autant plus prégnant, afin d'éviter que sa proximité avec les nouveaux immeubles ne le rende moins attractif.

#### Vues du bâtiment Hortensias



Source : CDC Habitat Social

Les propositions de travaux sur Hortensias visent à répondre et adapter le parc de logements au vieillissement de la population. Les logements en RDC seront adaptés pour accueillir des personnes à mobilité réduite. Cet effort s'inscrit dans la lignée des 13 logements PMR créés sur le bâtiment Mésanges dans le cadre du Plan d'Amorce.

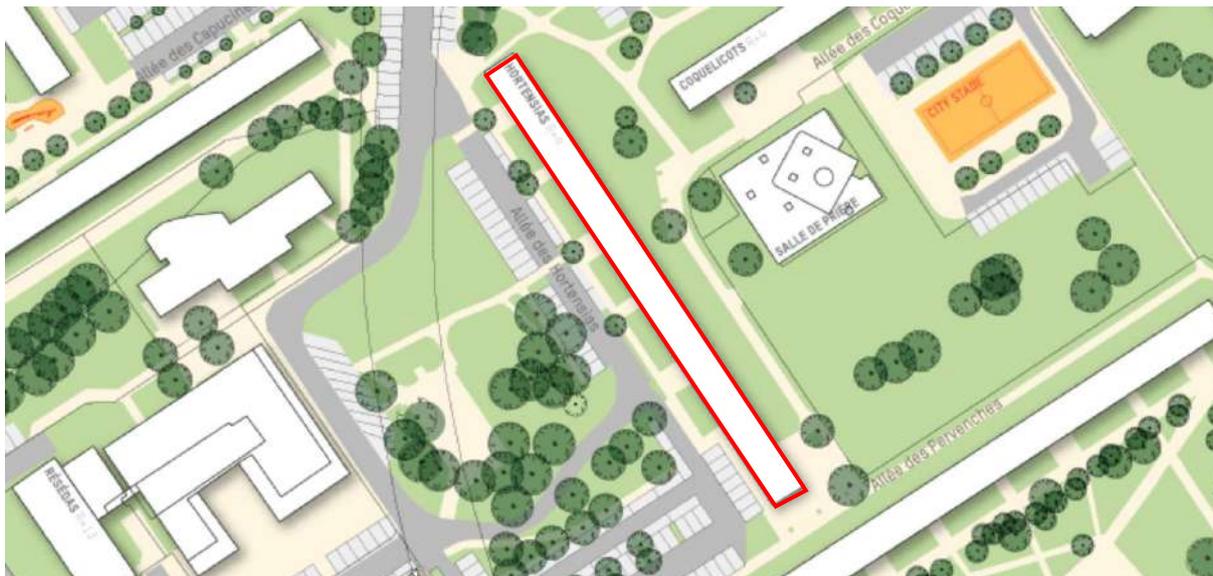
Le bâtiment Hortensias se situera au cœur du quartier, avec l'allée des Résédas comme axe principal : il est donc prévu d'ajouter des balcons donnant sur la nouvelle rue des Résédas, pour animer les façades orientées sud-ouest.

Cette réhabilitation du bâtiment Hortensias doit permettre :

- L'amélioration de la performance énergétique et du confort thermique du bâtiment (obtention du label BBC Effinergie Rénovation), par la mise en œuvre par l'extérieur d'une isolation thermique, le remplacement de l'étanchéité et le remplacement des menuiseries extérieures ;
- La réalisation de la réfection des logements en milieu occupé (réhabilitation des pièces humides et mise aux normes électriques) ;
- La création de balcons sur la façade côté Allée des Résédas ;
- La création d'une offre de 20 logements PMR ;
- La création de 2 ascenseurs desservant les logements PMR.

Par ailleurs, la reprise des logements en site occupé et le volume de relogement prévu sur le quartier ne permet pas le relogement préalable des ménages sur Hortensias. L'attribution des 20 logements à des locataires correspondant aux logements PMR se fera à la rotation.

Bâtiment Hortensias (actuel)



Bâtiment Hortensias (futur)



Source : INterland – EPDC – CDC Habitat Social

b) Montage opérationnel

La maîtrise d’ouvrage est assurée par CDC Habitat Social. Le site fera l’objet d’une opération en conception – réalisation sur Hortensias-Pervenches et regroupant l’ensemble des 70 démolitions et les 80 réhabilitations.

c) Coût prévisionnel

<b>Coût global (HT)</b>	<b>2 425 200 €</b>
Etudes	109 134 €
Travaux	2 008 066 €
Honoraires & ingénierie	242 520 €
Aléas	65 480 €

d) Plan de financement

Montant total de l'opération (HT)	Participation Maître d'ouvrage (CDC Habitat Social)	Participation Conseil départemental Prior'Yvelines
2 425 200 €	1 091 340 € (45 %)	1 333 860 € (55 %)

e) Effet levier de l'aide Prior'

<b>Nature des interventions initialement envisagées</b>	Sans le soutien du Département, CDC Habitat Social aurait mené une réhabilitation classique incluant les parties communes, l'isolation de la façade, et la réfection des parties communes.
<b>Nature des interventions permises par la mobilisation du Prior'Yvelines</b>	<p>L'intervention du Programme Prior'Yvelines permet de concevoir une réhabilitation ambitieuse sur Hortensias avec l'adaptation en réhabilitation de logements aux normes PMR. <u>La création de balcons est également intégrée au programme de travaux.</u></p> <p>Les ratios approximatifs de mise aux normes PMR par cellule de logement sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Désamiantage complémentaire : 4 500 €/ logement</li> <li>- Electricité : 600 €/ logement</li> <li>- Plomberie / chauffage / ventilation : 3 500 €/ logement</li> <li>- Revêtements et finitions : 2 700 €/ logement</li> <li>- Menuiseries intérieures : 2 300 €/ logement</li> <li>- Menuiseries extérieures : 150 €/ logement</li> <li>- Gros œuvre : 5 000 €/ logement</li> <li>- Ajout ascenseurs : 10 000 €/ logement</li> <li>- <b>Total : 28 750 € / logement</b> (hors éventuelles rampes PMR et adaptations hors logements)</li> </ul> <p>Au total, l'intervention réalisée représentera 60 630 €/ logement.</p>

f) Calendrier prévisionnel

2025	2 <sup>ème</sup> semestre	Désignation Groupement conception-réalisation OS conception
2026	1 <sup>ème</sup> semestre	OS travaux
2027	2 <sup>ème</sup> semestre	Livraison

## Opération 3 – Résidentialisation de 350 logements locatifs sociaux

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

La résidentialisation du patrimoine de CDC Habitat Social découle en premier lieu de la nécessité de clarifier la gestion et la distinction entre les espaces publics et privés. En effet, le bailleur possède 350 logements locatifs sociaux qui se trouvent sur un foncier ouvert qui lui appartient en majorité. Il s'agit aussi, à la suite des lourdes interventions d'amélioration du bâti, d'une volonté de valoriser les espaces extérieurs privés pour améliorer l'image du parc et le cadre de vie des habitants du quartier.

#### *Vues des espaces extérieurs du quartier du Parc*



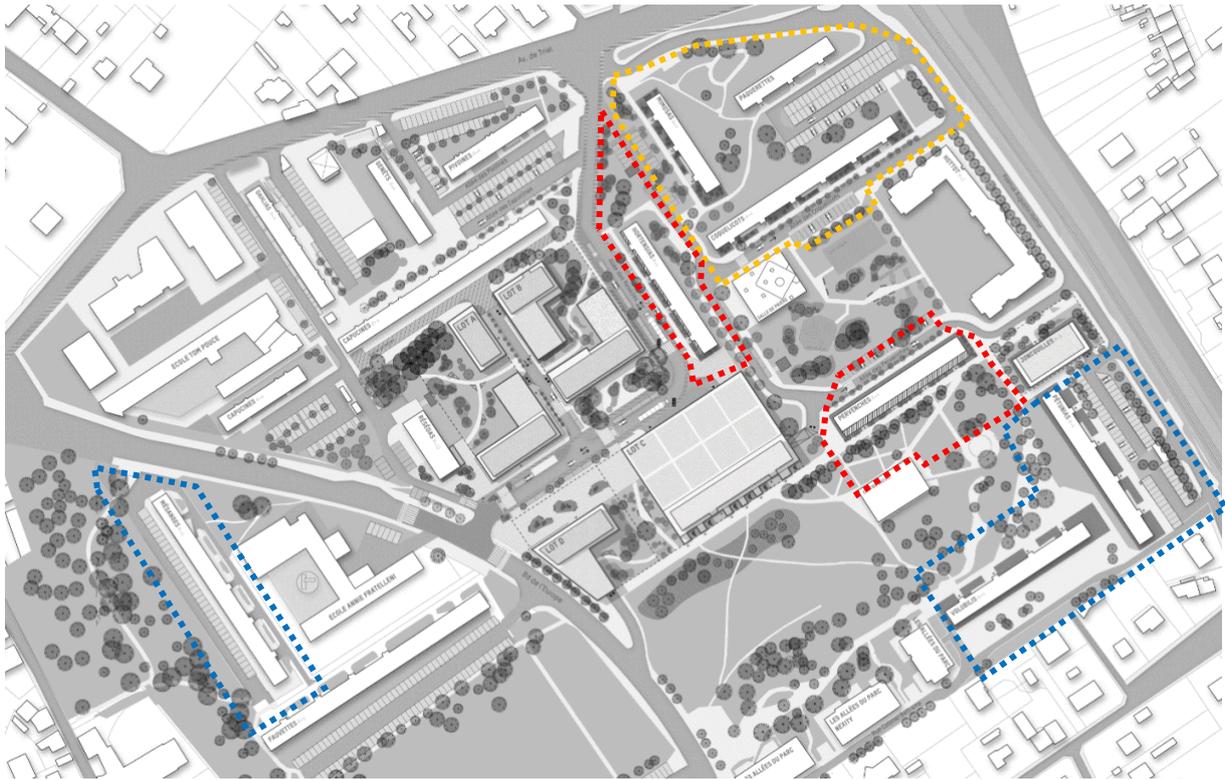
Source : CDC Habitat Social

Ce projet de résidentialisation doit également répondre aux forts enjeux de stationnement que va connaître le quartier (proximité de la future gare EOLE, pression actuelle sur les stationnements) et aux enjeux de gestion des déchets. L'installation de bornes d'apport volontaire enterrées est prévue, conformément aux attentes de la Communauté urbaine, compétente en matière de déchets [et par ailleurs, déjà installées dans le cadre de la résidentialisation T2 \(hors PRIOR\)](#).

Une tranche de résidentialisation a d'ores et déjà été réalisée, une autre est prévue pour 2022. La résidentialisation des 350 logements locatifs sociaux restants correspond aux tranches T3 et T4 du projet de rénovation urbaine, soit les bâtiments Coquelicots, Mimosas, Pâquerettes, Volubilis, Pétunias, Pervenches, Mésanges et Hortensias. Elle s'inscrit à la suite des précédentes tranches. Les opérations seront menées après les dernières réhabilitations de la tranche 4.

Cette résidentialisation du patrimoine de CDC Habitat Social doit permettre :

- La requalification des espaces extérieurs grâce à la clarification des cheminements piétons ;
- La végétalisation des espaces extérieurs en lien avec les réaménagements de la centralité ;
- La création des nouvelles voiries prévues et le remplacement du mobilier extérieur ;
- La création d'une résidentialisation ouverte, avec une dynamique d'usage simplifiée (îlots autonomes pour le stationnement et la gestion des déchets) ;
- [L'amélioration de la gestion des eaux de pluie, en intégrant sur les deux premières phases de résidentialisation \(270 logements\) une infiltration sur site à 100% des EP, notamment par la création de jardins de pluie ;](#)
- La création d'espaces de stationnement, selon la réglementation PLUI en vigueur, et la reprise des stationnements existants ;
- L'implantation de locaux techniques favorisant les mobilités (vélos, poussette), selon les études de faisabilité ;
- La mise en place de bornes d'apport volontaire enterrées, et la création de locaux encombrants ;
- L'intégration des contraintes de rudologie, d'accessibilité aux services de secours afin de repenser la configuration des îlots.



Résidentialisation, Tranche 1 (bleue) / 150 logements / Travaux T2 2025  
 Residentialisation, Tranche 2 (jaune) / 120 logements / Travaux T2 2026  
 Residentialisation, Tranche 3 (rouge) / 80 logements / Travaux T2 2027  
 Sources : INterland – EPDC – CDC Habitat Social

b) Montage opérationnel

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

c) Coût prévisionnel

<b>Coût global (HT)</b>	<b>3 839 928 €</b>
Etudes	172 797 €
Travaux	3 179 461 €
Honoraires & ingénierie	383 993 €
Aléas	103 678 €

d) Plan de financement

Montant total de l’opération (HT)	Participation Maître d’ouvrage (CDC Habitat Social)	Participation Conseil départemental Prior’Yvelines
3 839 928 €	2 303 957 € (60 %)	1 535 971 € (40 %)

e) Effet levier de l’aide Prior’

<b>Nature des interventions initialement envisagées</b>	Sans le soutien du Département, CDC Habitat Social aurait mené une simple reprise des espaces extérieurs et des stationnements, mais aussi l’installation de bornes d’apports volontaire enterrés.
---	--

<b>Nature des interventions permises par la mobilisation du Prior'Yvelines</b>	Le soutien de Prior'Yvelines permet d'envisager un programme de résidentialisation plus conséquent, afin de favoriser le changement d'image de la résidence. Au total, l'intervention réalisée représentera 10 971 €/logement.
--	---

f) Calendrier prévisionnel

2024	1 <sup>ème</sup> semestre	Définition du cahier des prescriptions des résidentialisations
2024	2 <sup>ème</sup> semestre	Désignation de la MOE
2025	2 <sup>ème</sup> semestre	OS travaux sur la Tranche 1 / 150 logements
2026	2 <sup>ème</sup> semestre	OS travaux sur la Tranche 2 / 120 logements
2027	2 <sup>ème</sup> semestre	OS travaux sur la Tranche 3 / 80 logements
2028	2 <sup>ème</sup> semestre	Livraison de la Tranche 3

## Opération 4 – Réhabilitation de 73 logements locatifs sociaux

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

La résidence de l'avenue Hottot est composée de 73 logements locatifs sociaux appartenant au bailleur LogiRep. Le bâtiment est un R+3 disposant d'une coursive au dernier étage. Sous l'emprise du bâtiment se trouve un parking souterrain de 73 places boxées dont des travaux de réfection ont été réalisés au cours des dernières années. La résidence dispose d'un espace extérieur clôturé généreux sur lequel donnent des terrasses privatives.

La résidence Hottot se distingue du reste de l'offre locative sociale du quartier en raison d'une offre importante en petits logements : 76 % de T1-T2 et 20 % de T3 et T3 duplex. Des travaux ont été entrepris depuis les années 2000 sur la résidence concernant principalement les parties communes (2014) et la sécurisation du parking (depuis 2016). Les logements disposent de chaudières individuelles gaz ([étiquette énergétique D](#)).

Cette réhabilitation de la résidence de l'avenue Hottot doit permettre :

- L'amélioration de la performance énergétique :
  - o [Passage d'une étiquette D à une étiquette C \(études en cours sur différents scénarios, ITE, modification du système de chauffage, etc.\)](#)
  - o Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) ;
  - o Remplacement des menuiseries extérieurs
  - o Réfection et remplacement des systèmes d'occultations
  - o Remplacement des menuiseries extérieures ;
  - o [Réfection de la VMC.](#)
- L'amélioration du confort intérieur des logements de la résidence :
  - o [Vérification et mise aux normes électriques ;](#)
  - o [Remplacement des portes palières et détalonnage portes salles de bains et WC](#)
  - o [Réfection des balcons et loggias \(étanchéité des sols, habillage...\)](#)
  - o [Clarification et uniformisation de l'écriture des matériaux et de la signalétique de la résidence \(garde-corps, séparatifs balcons, clôture de terrasses en rdc, auvents, escaliers, locaux communs, numéro des logements\)](#)
  - o [Réfection ou remplacement des colonnes et chutes ;](#)
  - o [Etude du remplacement - Remplacement des chaudières individuelles par des équipements plus performants \(remplacées en 2011\) ;](#)
  - o [Travaux d'adaptation des logements des ménages en situation de vieillissement et/ou de handicap ;](#)
  - o [Réflexion quant au réaménagement de logements en RDC : terrasses alignées et agrandies pour la moitié d'entre eux \(nécessite une concertation et un accord des locataires concernés\)](#)
  - o [Réaménagement du point d'accueil locataires ;](#)
  - o [Réfection des contrôles d'accès ;](#)
  - o [Réorganisation du système de gestion des ordures ménagères et mise en place de BAVE en lien avec la CU GPS&O](#)
  - o [Création de locaux communs](#)
  - o [Réfection des halls et des paliers selon l'état de dégradation \(peinture, éclairages, agrandissement auvents, signalétique, etc.\)](#)
  - o [Etude au rez-de-chaussée, agrandissement de 4 logements T1 : ajout d'une partie commune - > le séjour sera augmenté de 5 m<sup>2</sup> \(nécessaire une concertation et un accord des locataires concernés\)](#)
  - o [Etude des halls rue Hottot pour améliorer le fonctionnement de la résidence : réduction des circulation au rdc, modification des accès aux logements](#)

### b) Montage opérationnel

La maîtrise d'ouvrage est assurée par LogiRep.

c) Coût prévisionnel

<b>Coût global (HT)</b>	<b>3 886 312 €</b>
Etudes	50 000 €
Travaux	2 018 337 €
Honoraires & ingénierie	315 775 €
Certification et labellisation	15 000 €
Accompagnement des ménages aux nouveaux usages	7 200 €
Foncier	1 480 000 €

d) Plan de financement

Montant total de l'opération (HT)	Participation Maître d'ouvrage (LogiRep)	Participation Conseil départemental Prior'Yvelines
3 886 312 €	1 925 050 € (49 %) + 1 480 000 € (foncier)	481 262 € (12 %)

e) Effet levier de l'aide Prior'

<b>Nature des interventions initialement envisagées</b>	<p>La résidence Hottot est une résidence récente qui n'apparaît pas prioritaire dans la stratégie patrimoniale de LogiRep, en dépit des dysfonctionnements de gestion manifestes liés à un trafic installé. Celui-ci nuit à son attractivité.</p> <p>Néanmoins, pour parer à ces dysfonctionnements, LogiRep propose d'anticiper sa programmation et envisage un programme de travaux complet alliant amélioration de la performance énergétique, traitement esthétique et amélioration du confort intérieur des logements. Par ailleurs, LogiRep dispense de manière systématique dans le cadre de ses projets de réhabilitation une prestation d'adaptation des salles-de-bain aux ménages vieillissants et/ou en situation de handicap (10 ménages identifiés).</p>
<b>Nature des interventions permises par la mobilisation du Prior'Yvelines</b>	<p>Le soutien de Prior'Yvelines permet le traitement complet via une contribution représentant <b>12% du montant de l'investissement HT</b>. A défaut d'accompagnement du Département sur cette opération, la réhabilitation de la résidence Hottot serait très vraisemblablement repoussée dans le temps à horizon 2035. D'un point de vue programmatique, il est probable qu'un traitement esthétique soit priorisé sur l'amélioration du fonctionnement de la résidence.</p> <p>Au total, l'intervention réalisée représentera 32 963 € / logement.</p>

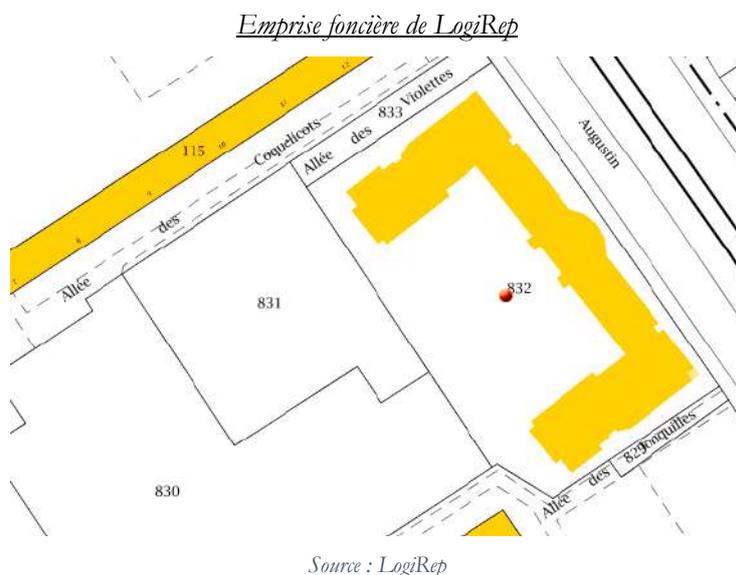
f) Calendrier prévisionnel

<b>2023</b>	Juin	Désignation MOE
<b>2025</b>	S2	OS travaux
<b>2027</b>	S1	Livraison

## Opération 5 – Résidentialisation de 73 logements locatifs sociaux

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

La résidence de l'avenue Hottot est composée de 73 logements locatifs sociaux appartenant au bailleur LogiRep. Le bâtiment est un R+3 disposant d'une coursive au dernier étage. Sous l'emprise du bâtiment, se trouve un parking souterrain de 73 places boxées dont des travaux de réfection ont été réalisés au cours des dernières années. La résidence dispose d'un espace extérieur clôturé généreux sur lequel donnent des terrasses privées. ~~Par ailleurs, LogiRep est également propriétaire sur la durée du bail à construction de 55 ans des abords de la résidence (cf. cadastre ci dessus). Ces espaces extérieurs sont très minéraux et ont une apparence déqualifiée. La cession des droits a eu lieu de manière anticipée en 2023. Les abords sont aujourd'hui propriété de la Ville de Vernouillet.~~



Cette réhabilitation de la résidence de l'avenue Hottot doit permettre :

- La requalification des espaces extérieurs :
  - o Végétalisation des espaces extérieurs en lien avec les propriétés foncières et le réaménagement des voies Hottot, 2 voies nouvelles et l'usage futur lié à l'implantation de la salle de prière ;
  - o Réaménagement de l'îlot central avec étude d'opportunité de création de jardins privatifs en RDC ; pour répondre aux usages des habitats et créer un espace de rencontre
  - o Résidentialisation dans la continuité du projet urbain BTA et des réalisations de CDC Habitat Social ;
  - o Redéfinition du principe de clôture.
- L'amélioration du fonctionnement intérieur des îlots résidentiels :
  - o Amélioration du dispositif de sécurité intérieure de la résidence ;
  - o Redéfinition des cheminements ;
  - o Amélioration de l'accessibilité des halls d'entrées ;
  - o Etude d'opportunité d'implantation de locaux techniques favorisant les mobilités (vélos, poussette) ;
  - o Interrogation du système de gestion des ordures ménagères et des encombrants.

### b) Montage opérationnel

La maîtrise d'ouvrage est assurée par LogiRep.

c) Coût prévisionnel

<b>Coût global (HT)</b>	<b>434 951 €</b>
Etudes	6 000 €
Travaux	353 393 €
Honoraires & ingénierie	64 956 €
Frais de conduite d'opération	10 602 €

d) Plan de financement

Montant total de l'opération (HT)	Participation Maître d'ouvrage (LogiRep)	Participation Conseil départemental Prior'Yvelines
434 951 €	260 971 € (60%)	173 980 € (40 %)

e) Effet levier de l'aide Prior'

<b>Nature des interventions initialement envisagées</b>	Le site de l'avenue Hottot présente des dysfonctionnements importants liés à l'absence d'organisation de ses espaces extérieurs. Le projet tel qu'envisagé doit permettre de clarifier les usages via la requalification des espaces extérieurs de la résidence.
<b>Nature des interventions permises par la mobilisation du Prior'Yvelines</b>	Le soutien du Prior'Yvelines paraît indispensable pour soutenir financièrement le niveau d'intervention. Sans l'accompagnement du département, il est vraisemblable que le projet de réhabilitation soit privilégié au programme de résidentialisation. Les aménagements tels qu'envisagés en accompagnement du projet urbain ne seraient pas prioritaires.  Au total, l'intervention réalisée représentera 5 958 €/ logement.

f) Calendrier prévisionnel

2023	Mai	Désignation MOE
2025	S2	OS travaux
2027	S1	Livraison

## Opération 6 – Réhabilitation et extension des écoles Annie Fratellini

1. Extension de l'école élémentaire Annie Fratellini
  - a) Contexte d'intervention

S'intégrant dans le projet ambitieux de rénovation urbaine du quartier de la Cité du Parc, la ville de Vernouillet a décidé de déplacer son centre social, historiquement implanté au cœur du quartier (allée des Résédas) pour permettre une opération d'aménagement (dite de la Centralité : espaces publics, commerces et services, logements). La Ville souhaite que ses équipements scolaires puissent suivre l'ambition de cette rénovation urbaine.

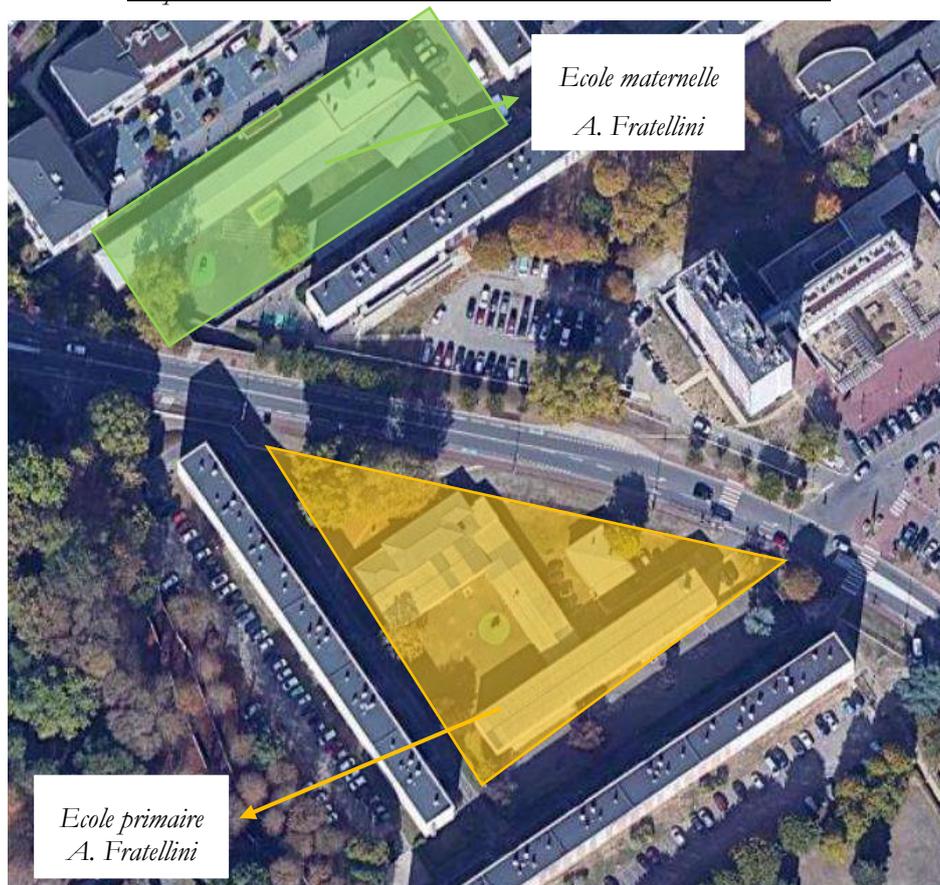
L'école maternelle Annie Fratellini et l'école élémentaire du même nom souffrent actuellement d'une baisse d'effectifs liée à un fort évitement scolaire. La majorité des élèves sont aujourd'hui inscrits dans la commune voisine de Verneuil, au sein d'une école privée (Notre-Dame des Oiseaux). Cependant, à horizon 2029, la Ville prévoit une augmentation d'effectifs d'une quarantaine d'élèves, d'où la nécessité d'une classe supplémentaire à prévoir.

Les deux équipements possèdent de lourds dysfonctionnements : passoire thermique, bâtiments non conformes aux normes PMR, aux normes incendies et aux normes d'hygiène, ainsi qu'une imperméabilité des cours d'écoles (totalement bitumées). La rénovation de ces bâtiments est rendue nécessaire.

L'école élémentaire (180 élèves – 8 classes) abrite, dans un bâtiment situé dans la cour arrière, le RASED (Réseau d'Aide Spécialisée aux Élèves en Difficultés), ouvert sur les temps périscolaires.

L'école maternelle Annie Fratellini (120 élèves – 6 classes), est composée de deux bâtiments. Le premier est composé d'un hall d'accueil, d'un bureau, d'une salle de restauration, d'une salle de motricité, de 4 salles de classes et d'une salle de repos. Le second bâtiment comporte une salle de motricité, une salle de rangement, deux salles de classes et la salle des maîtres.

### *Emplacement actuel des écoles maternelle et élémentaire Annie Fratellini*



Source : Ville de Vernouillet

## b) Présentation de l'opération

### École élémentaire Annie Fratellini :

Pour améliorer son fonctionnement, la Ville souhaite proposer l'extension de l'école élémentaire Annie Fratellini. En ce sens, la requalification de l'école passe par la réduction des besoins en énergie, le recours à des systèmes efficaces pour limiter la consommation et le déploiement d'énergies renouvelables. Cette démarche va permettre des économies substantielles et l'amélioration du confort des usagers.

À terme, l'école souhaite deux classes supplémentaires modulables pour accueillir les enfants. De plus, pour améliorer la réussite des élèves du quartier, la Commune envisage de favoriser la « classe dehors ». Pour mettre en place ce dispositif novateur, la Ville souhaite installer une cour Oasis, pour créer des îlots de fraîcheur, utiliser l'extérieur comme terrain d'apprentissage et permettre de lutter contre l'imperméabilisation de la cour d'école. De plus, la Ville souhaite conserver les arbres déjà présents sur site, tout en y intégrant de nouveaux, permettant de rafraîchir l'espace. Ce projet sera mené en concertation avec la communauté éducative et les élèves de l'école avec l'appui d'un bureau d'étude spécialisé, pour que le projet soit en cohérence avec les modifications de l'école maternelle. Au-delà de la conception globale du projet, une attention particulière sera menée sur la nature des sols, la Ville estime être en capacité de désimperméabiliser et aménager la 1/2 de la surface globale de cour d'école, étant entendu qu'une partie devra être conservée en « tout temps » pour garantir la pratique sportive pouvant se dérouler dans l'enceinte du bâtiment.

Pour poursuivre dans un engagement ambitieux environnemental, la Ville souhaite rénover énergétiquement et thermiquement cet équipement public, passant de 189 kWhep/m<sup>2</sup>/an à 133 kWhep/m<sup>2</sup>/an pour la consommation énergétique soit un passage de D à C et de 44kgéqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an à 32 kgéqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an soit un passage de E à D.

Concernant le bâtiment RASED, le bâtiment existant sera déconstruit, et le dispositif sera intégré au sein du bâtiment principal. L'emprise au sol libérée par le RASED permettra d'augmenter la surface nécessaire à l'intégration d'un parking pour les enseignants.

### École maternelle Annie Fratellini :

Tout comme l'école élémentaire, la Ville souhaite engager une réhabilitation énergétique ambitieuse sur son école maternelle. Ainsi, pour la consommation énergétique, l'étiquette initiale est E (244 kWhep/m<sup>2</sup>/an) et pour les émissions de GES E également (38 kgéqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an). L'étiquette visée est B pour la consommation énergétique (78 kWhep/m<sup>2</sup>/an) et A pour les GES (3 kgéqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an).

Le réaménagement des espaces est également souhaité pour permettre une nouvelle forme de travail pédagogique des équipes enseignantes. La classe de Toute Petite Section (TPS), accueillant des élèves de moins de 3 ans sera aménagée afin de mieux accompagner les enfants et d'augmenter leur chance de réussite.

Tout comme l'école élémentaire, les espaces extérieurs seront valorisés par la création de cours végétalisées qui pourront servir d'animation aux élèves.

## c) Les objectifs du projet

### Concernant l'école élémentaire, le projet repose sur :

- La démolition du bâtiment RASED et création d'un espace intégré à l'intérieur de l'école
- La réhabilitation du bâtiment R+1 et du rez-de-chaussée avec la création de nouveaux espaces
- Le réaménagement des préaux
- La mise aux normes de l'office existant tout en augmentant la capacité d'accueil
- Le retournement et aménagement de la nouvelle entrée de l'école avec un parvis donnant sur le Boulevard de l'Europe
- La création d'un self-service, de salles adaptées au projet pédagogiques (comme Atout langue), salle du périscolaire requalifiée
- La mise en accessibilité PMR avec l'installation d'un ascenseur
- La création d'une cour Oasis

Ces modifications doivent permettre :

- L'amélioration de la distribution intérieure des salles de cours et des locaux administratifs, réalisée en concertation avec la communauté éducative.
- L'adaptation des différents espaces nécessaires au fonctionnement de la structure (restauration, accueil périscolaire...) pour permettre une nouvelle forme de travail pédagogique au sein de la classe ;
- La construction d'une extension de l'école qui permettra de répondre aux évolutions démographiques des effectifs ;
- La rénovation énergétique et thermique du bâtiment.

Ainsi l'école élémentaire aura rempli les objectifs de renouvellement de son image, d'amélioration du travail éducatif, de mise à niveau de la technicité des bâtiments et de mises aux normes.

#### Concernant l'école maternelle Annie Fratellini, le projet repose sur :

Pour le bâtiment A :

- L'ouverture des classes existantes sur la cour
- La restructuration et la mise aux normes de l'office
- La création d'un local dédié à l'entretien et à la buanderie et d'un espace périscolaire avec une entrée directe sur l'extérieur
- La restructuration de la salle de motricité actuelle en espaces pédagogiques communs (bibliothèque et ateliers de travaux manuels)

Pour le bâtiment B :

- La création d'une salle de motricité et d'un atelier « travaux manuels » pour les deux classes et avec des sanitaires accessibles

Pour l'ensemble de l'équipement :

- Le réaménagement de la cour type Oasis
- La rénovation énergétique et thermique des bâtiments

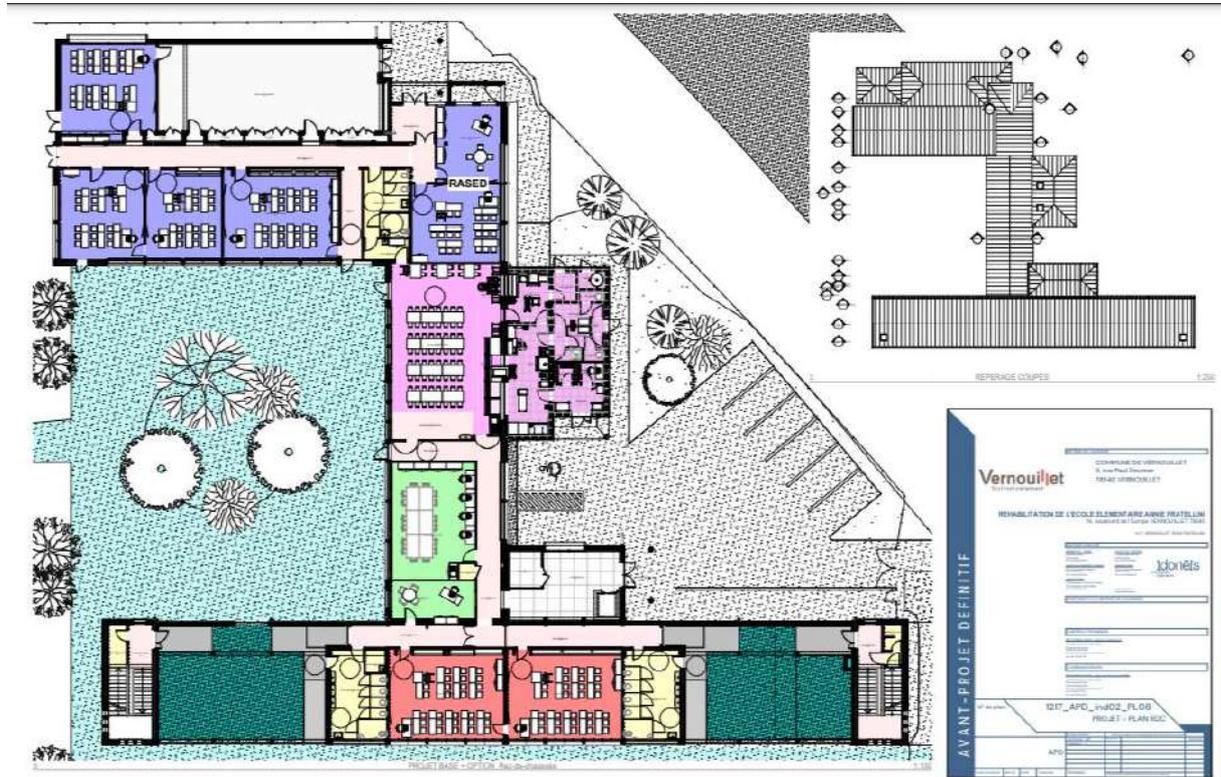
Ces modifications doivent permettre :

- D'améliorer la qualité énergétique et thermique des bâtiments
- De proposer un espace modulaire sur la toute petite section, réversible si besoin
- Réaliser un espace périscolaire en maternelle pour améliorer l'accueil des tout petits
- D'apporter du confort pour toutes les personnes fréquentant l'école
- De repenser l'espace dédié à la motricité

Ainsi l'école maternelle Annie Fratellini aura rempli ses objectifs de renouveler son image, de bénéficier d'espaces partagés entre les différentes équipes enseignantes et du périscolaire et de mettre à niveau son bâtiment sur le plan de performance énergétique et thermique.

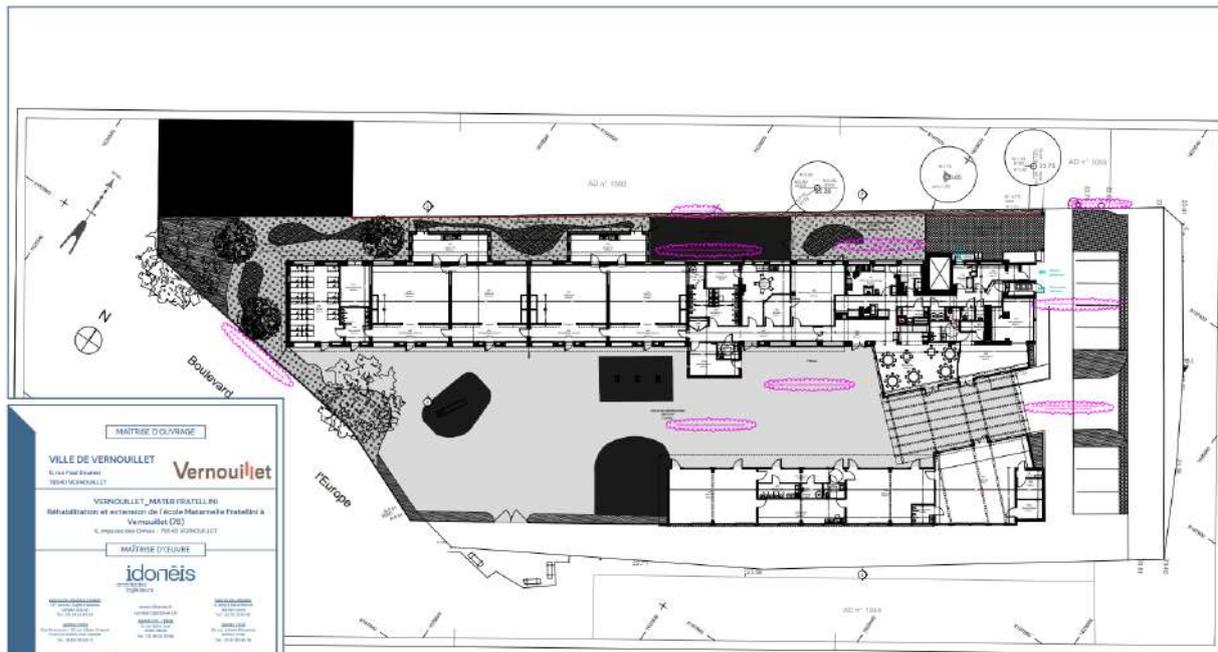
d) Les plans de la programmation

*Programmation de l'école élémentaire Annie Fratellini*



Source : Ville de Vernouillet

*Programmation de l'école maternelle Annie Fratellini*



Source : Ville de Vernouillet

#### e) Montage opérationnel

La maîtrise d’ouvrage est assurée par la Ville de Vernouillet.

Montage opérationnel de l’école élémentaire Annie Fratellini

<b>Coût global (HT)</b>	<b>3 074 932 €</b>
Études	77 480 €
Travaux	2 648 820 €
Honoraires & ingénierie	219 066 €
Aléas	129 566 €

Montage opérationnel de l’école maternelle Annie Fratellini

<b>Coût global (HT)</b>	<b>2 473 458 €</b>
Études	36 331 €
Travaux	2 161 817 €
Honoraires & ingénierie	169 011 €
Aléas	106 299 €

#### f) Calendrier prévisionnel

Calendrier prévisionnel de l’école élémentaire Annie Fratellini :

2023	Juillet	Désignation MOE
2024	4 <sup>ème</sup> trimestre	OS travaux

2026	2 <sup>ème</sup> semestre	Livraison
------	---------------------------	-----------

Calendrier prévisionnel de l'école maternelle Annie Fratellini :

2023	Juillet	Désignation MOE
2026	2 <sup>ème</sup> semestre	OS travaux
2028	1 <sup>er</sup> semestre	Livraison

g) Plan de financement

Plan de financement de l'école élémentaire Annie Fratellini :

Montant total de l'opération (HT)	Participation Maître d'ouvrage (Ville de Vernouillet)	Participation de l'état DSIL 2024
3 074 932 €	1 415 039€ (46%)	360 293 € (11,7%)

Plan de financement de l'école maternelle Annie Fratellini :

Montant total de l'opération (HT)	Participation Maître d'ouvrage (Ville de Vernouillet)	Participation Etat Fond Vert	Subvention CAF (création périscolaire)
2 473 458 €	760 359 € (30,7%)	683 499 € (27,6%)	49 200 € (2%)

Plan de financement global de l'opération consolidée :

Montant total de l'opération (HT)	Participation Maître d'ouvrage (Ville de Vernouillet)	Participation Etat DSIL 2024 + Fonds vert	Subvention CAF (création périscolaire)	Subvention Conseil départemental Prior'Yvelines
5 548 390 €	2 175 398 € (39,2%)	1 043 792€ (18,8%)	49 200 € (0,9%)	2 280 000 € (41,1%)

h) Effet levier de l'aide Prior'

<b>Nature des interventions initialement envisagées</b>	Sans le soutien du Département, la Ville de Vernouillet n'aurait pas pu engager la transformation de son équipement public.
<b>Nature des interventions permises par la mobilisation du Prior'Yvelines</b>	Malgré une politique éducative largement volontariste (2 écoles construites lors du dernier mandat), la Ville ne pourra pas absorber, sur son unique budget, un chantier d'une telle ampleur. Le souhait de repenser la rénovation des écoles est en réflexion depuis plusieurs années sans avoir pu, avant aujourd'hui, trouver une véritable cohérence d'implantation sur le quartier. Le PRU est l'occasion de passer à la réalisation

	concrète de ce projet. L'aide du Département est indispensable pour assurer la sortie de cette opération, dans son ambition environnementale et pour un tel confort d'usage.
--	--

## Opération 7 – Aménagement de la Centralité

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

Les partenaires ont engagé, en 2019, une étude concernant le cœur du quartier, secteur dense et attractif du fait des commerces (présence du Lidl, locomotive du quartier, et des petits commerces au sein d'une galette commerciale particulièrement désuète). Le projet veut renouveler la Centralité, éviter une perte d'attractivité, et conserver une dynamique commerciale essentielle. Par ailleurs, il s'agit de poursuivre l'objectif de diversification de l'habitat.

En 2023, une reprise complète des études urbaines a permis de réorganiser la Centralité pour garantir le fonctionnement du quartier pendant chacune des phases de travaux et finalement les opérations de transfert commercial et d'intégrer les observations formulées par les habitants lors de la phase de concertation en 2022

#### *La Centralité*



Source : CDC Habitat Social

Le projet validé par les partenaires nécessite en outre le déplacement des commerces situés au sein de la galette commerciale, et du Lidl, ainsi que la démolition du bâtiment dit « annexe des Résédas » dans un second temps (12 logements). Néanmoins, la première phase du projet est indépendante du déplacement des commerces.

De la même manière, la réalisation de logements en lieu et place des 20 logements démolis sur Hortensias est indépendante des autres opérations sur la Centralité. La signature d'un protocole de projet urbain entre la Ville, GPS&O, le Département des Yvelines et CDC Habitat Social permettra de garantir les engagements pris par chacune des parties sur le projet de Centralité.

La réalisation de l'opération d'aménagement de la Centralité doit permettre :

- Le déplacement du Lidl et des commerces actuels de la galette commerciale ;
- Le déplacement du centre social ;
- La démolition des 12 logements CDC Habitat Social de « l'annexe des Résédas » ;
- La démolition de deux cages d'escalier sur la résidence Hortensia (20 logements CDC Habitat Social).
- La création de 250 (selon typologies) logements neufs, en lieu et place des démolitions, avec comme programmation, sur la base de 250 logements :
  - o 81 logements en accession ;
  - o 20 logements BRS ;
  - o 87 logements locatifs intermédiaires ;
  - o 62 logements locatifs sociaux.



CDC Habitat Social est propriétaire de la quasi-totalité du foncier, à l'exception du foncier du centre social, et de la galette commerciale se trouvant au cœur de la centralité, dont les propriétaires sont la Ville de Vernouillet et Pardès Patrimoine. Il devra être envisagé :

- L'acquisition à l'amiable par CDC Habitat Social des biens Pardès (le Lidl et les autres cellules commerciales de l'annexe Résédas) et de la Ville (centre social et volumes de l'EDDV de la copropriété du Château) ;
- La résiliation des baux commerciaux.

CDC Habitat Social détenant ensuite l'intégralité des fonciers, leur valorisation pourrait se faire :

- Soit directement, CDC Habitat Social réalisant les opérations immobilières (privilegié pour les programmes LLI et LLS) ;
- Soit indirectement, CDC Habitat Social vendant le foncier à des opérateurs immobiliers (pour les programmes en accession).

Par ailleurs, la programmation envisagée de 65 logements locatifs sociaux ne permet pas la reconstitution des 92 logements sociaux démolis dans le cadre du projet. Ainsi, le reste de la reconstitution de l'offre sera obtenue sur un foncier CDC Habitat à l'est du Quartier (20 logements).

#### b) Montage opérationnel

La maîtrise d'ouvrage est assurée par CDC Habitat Social avec l'appui de son AMO Citallios (AMO coordination urbaine et opérationnelle).

#### c) Coût prévisionnel

<b>Coût global (HT)</b>	<b>10 034 539 €</b>
Etudes	580 800 €
Acquisitions foncières	3 741 990 €
Travaux	4 730 102 €
Conduite opération	351 639 €
Aléas	580 008 €
Frais financiers (portage financier)	50 000 €

#### d) Plan de financement

Montant total de l'opération (HT)	Participation Maître d'ouvrage (CDC Habitat Social)	Participation charges foncières	Participation Conseil départemental Prior'Yvelines
10 034 539 €	3 928 013 € (40 %)	4 101 000 € (40 %)	2 005 526 € (20 %)

Dans le cadre de l'opération d'aménagement de la Centralité, la subvention allouée est complétée d'une clause de retour à meilleure fortune. Aussi, CDC Habitat Social s'engage à fournir, à l'achèvement de l'opération, un bilan d'opération attestant des recettes perçues et des dépenses engagées par l'opérateur. Le montant de la subvention Prior'Yvelines (2 005 526 €) représente un montant maximum, et sera être revu à la baisse, si les recettes s'avéraient supérieures aux prévisions initiales.

#### e) Effet levier de l'aide Prior'

<b>Nature des interventions initialement envisagées</b>	Le projet initial prévoyait le déplacement du Lidl sur la centralité, ainsi que la démolition de l'annexe des Résédas. La démolition de 20 logements sur le bâtiment Hortensias n'était alors pas envisagée.
---	--

<b>Nature des interventions permises par la mobilisation du Prior'Yvelines</b>	<p>Le concours du Prior' permet l'équilibre du bilan d'aménagement, en proposant un projet ambitieux de restructuration de la Centralité, ainsi qu'une programmation mixte en logements neufs.</p> <p>Pour garantir l'équilibre de l'opération d'aménagement et maintenir le volume des charges foncières, le nombre de constructions neuves a été augmentée (+50).</p>
--	---

f) Calendrier prévisionnel

2024	1 <sup>ème</sup> semestre	Validation du plan-guide
2025	1 <sup>er</sup> semestre	Etude d'impact environnemental Mise en compatibilité du PLUi
2026	1 <sup>er</sup> trimestre	Démolition logements Hortensias
2027	2 <sup>ème</sup> semestre	Construction de l'îlot du nouveau Lidl (Lot C) Construction de l'îlot B (en fonction du transfert du centre social)
2028	2 <sup>ème</sup> semestre	Construction de l'îlot D
2030	2 <sup>ème</sup> semestre	Démolition de l'annexe des Résédas et de la galette commerciale Construction de l'îlot A

## Article IV. 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 Vernouillet, le Département des Yvelines, CDC Habitat Social, LogiRep et la Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise (adoptée le 18 novembre 2022 et signée par toutes les parties le 7 mars 2023, 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 V. 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 quartier du Parc ;
- 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.

## Article VI. 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 7 mars 2028.

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 Vernouillet.

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 7 mars 2028 au 7 mars 2029.

## **Article VII. Entrée en vigueur**

Les modifications introduites par le présent avenant entrent en vigueur à compter de sa signature par l'ensemble des parties listés page 51 du présent avenant à la convention.

Fait à Versailles, le

**Conseil départemental  
des Yvelines**

Pierre BEDIER  
Président

**Communauté urbaine  
Grand Paris Seine & Oise**

Cécile ZAMMIT-POPESCU  
Présidente

**Commune de Vernouillet**

Pascal COLLADO  
Maire

**CDC Habitat Social**

Eric DUBERTRAND  
Président du Directoire

**LogiRep**

Hervé MINJON  
Directeur Général Adjoint

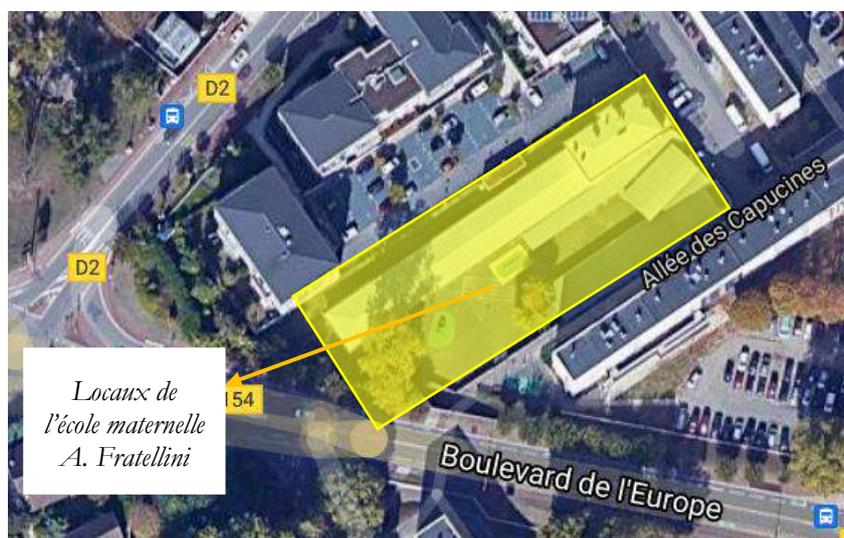
## Annexe 1 : Transformation de l'école Tom Pouce en centre social (Ville de Vernouillet). Opération non accompagnée par le Département (subvention abrogée par le présent avenant)

*Le descriptif de la fiche opération n'a pas été modifié et a été inséré comme lors de son adoption en Assemblée départementale le 18 novembre 2022.*

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

La Ville de Vernouillet a prévu, pour la concrétisation de la restructuration globale de la centralité commerciale, de déplacer son centre social, historiquement implanté au cœur du quartier, allée des Résédas. Cette option a été envisagée très tardivement (septembre 2020) suite à plusieurs études de faisabilité démontrant le caractère extrêmement contraint du foncier dans le cadre de l'opération phare de restructuration globale de la centralité commerciale. Aussi, cette dépense extrêmement structurante n'a été intégrée par la commune que depuis quelques mois.

#### Emplacement de l'école maternelle Annie Fratellini



*Source : Ville de Vernouillet*

Aujourd'hui, clef de voute de la réussite du projet de la centralité commerciale et donc de finalisation de la rénovation du Parc, le déplacement du centre social doit intervenir rapidement pour permettre la démolition des anciens locaux et la réalisation de l'îlot du nouveau magasin Lidl. Dans l'optique d'une installation plus qualitative et afin d'ouvrir l'équipement sur le reste de la commune, la Ville a opté pour son déplacement en lieu et place de l'école maternelle Annie Fratellini.

En effet, cet emplacement permet une meilleure visibilité de l'équipement municipal entre la future rue des Ormes et le boulevard de l'Europe. De plus, les locaux, d'une superficie de 1265 m<sup>2</sup>, permettront de regrouper sur un même site plusieurs domaines d'intervention de la commune en abritant, en sus du centre social et de ses différents services (la ludothèque, le Point d'Information Jeunesse, les permanences de professionnels et d'autres espaces où se déroulent les activités : accompagnements scolaires, groupe de parole de parents et de jeunes, ...), l'espace Jeunes dit « espace Verno » et le C.M.P.P, également impactés par l'opération « centralité » ; le tout en offrant une surface mieux aménagée et adaptée aux diverses activités hébergées car le centre social sera de plein pied et de fait accessible à tous.

Le réaménagement complet de cet équipement permettra de le rendre parfaitement adapté à un usage quotidien tant par les services municipaux que les usagers du centre social en s'appuyant sur une qualité d'aménagement intérieur et rénovation extérieur optimale. Il est prévu une concertation avec les services et les usagers du centre social pour améliorer la distribution des salles à l'intérieur et le rendre plus efficient. Pour l'espace extérieur, afin d'ouvrir le centre sur le quartier et la ville en générale, un réaménagement de la cour d'école est prévu. Celle-ci sera en partie transformée en zone de stationnement réservée au personnel municipal et de l'école.

Une large part sera accordée à la végétalisation de cet espace dans une optique de rupture de la minéralisation, de « mur » végétal par rapport à la proximité avec le boulevard de l'Europe mais également avec l'idée de concevoir un véritable îlot de fraîcheur qui profitera à toutes et tous, en redonnant une véritable respiration urbaine à cet espace, aujourd'hui largement minéralisé entre bâtiments et enrobé de la cour d'école.

Ce travail qualitatif permettra de répondre à l'ambition affichée sur le quartier du Parc par l'ensemble des partenaires, que ce soit sur les espaces publics et de la voirie par la Communauté urbaine et la Ville, comme sur la réhabilitation et la résidentialisation des logements proposée par les bailleurs.

L'extension transformation de l'école maternelle Annie Fratellini en centre social doit permettre :

- De désenclaver le centre social en le rendre plus visible à partir du boulevard de l'Europe et de la nouvelle rue des Ormes ;
- De promouvoir davantage de mixité avec les autres habitants de la ville ;
- D'avoir une structure plus fonctionnelle et une surface plus importante pour l'usage quotidien et permettre le développement d'autres activités.

Au vu du caractère extrêmement contraint de libération du foncier du centre social actuel « Les Résédas » pour débiter l'opération « centralité », il est envisagé le déménagement du centre social pour une durée de 18 mois dans des préfabriqués, déjà acquis par la Ville pour une autre utilisation, toujours au cœur du quartier.

#### b) Montage opérationnel

La maîtrise d'ouvrage est assurée par la Ville de Vernouillet.

#### c) Coût prévisionnel

<b>Coût global (HT)</b>	<b>1 500 000 €</b>
Travaux	1 400 000 €
Honoraires & ingénierie	75 000 €
Aléas	25 000 €

## **Annexe 2 : Aménagement des espaces publics (CU GPS&O). Opération non accompagnée par le Département (subvention abrogée par le présent avenant)**

*Le descriptif de la fiche opération n'a pas été modifié et a été inséré comme lors de son adoption en Assemblée départementale le 18 novembre 2022.*

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

Le quartier du Parc est délimité par deux grands axes structurants, l'avenue de Triel (RD1) au nord et le boulevard de l'Europe (RD 154) au sud, mais qui ne desservent pas l'intérieur du quartier. Quant à l'avenue Augustin Hottot qui longe la voie ferrée à l'ouest, elle est confidentielle et très déqualifiée. La centralité, située à l'intérieur du quartier du parc n'est, quant à elle, desservie que par l'allée des Résédas et des voies de desserte des parkings résidentiels qui sont gérés par l'ASL du Parc et qui n'ont donc pas un caractère public. Le quartier souffre d'une absence de hiérarchisation des espaces (véhicules/piétons/circulations douces) et d'une offre de stationnement mal organisée.

La centralité correspond au secteur situé en entrée du quartier et accessible par le boulevard de l'Europe. Elle est délimitée par la barre d'immeuble Hortensias, l'immeuble Capucines, le boulevard de l'Europe et l'immeuble Pervenches. Cette centralité manque aujourd'hui d'attractivité :

- L'espace public est peu qualifié et manque de lisibilité ;
- Les cellules commerciales sont très vétustes, le magasin Lidl est très vieillissant, sans vitrine visible du boulevard, les petites cellules commerciales n'ont pas d'enseignes homogènes. Certaines sont vacantes ;
- Le centre social est enclavé, son entrée difficile à trouver et les surfaces ne sont pas optimisées.

De plus, l'organisation foncière et immobilière est complexe et n'a pas aidé à un investissement régulier des différents propriétaires :

- L'annexe des Résédas est une copropriété avec des volumes partagés entre CDC Habitat, la Ville et Pardès Immobilier, propriétaire des petites cellules commerciales et du Lidl situés en face,
- Le foncier est géré par une ASL partagée entre CDC Habitat, la Ville, Pardès Immobilier et une copropriété, « Les Fauvettes », localisée de l'autre côté du boulevard de l'Europe.

GPS&O réalisera 2 opérations d'aménagement des espaces publics pour pallier la faible attractivité de la Quartier du Parc. La première s'attachera à intervenir sur les aménagements publics de la centralité, tandis que la deuxième opération traitera les voiries alentours dans le but de parachever le désenclavement du quartier.

### Opération 1 : Aménagement des espaces publics de la centralité

Le projet de renouvellement urbain porté par les partenaires comporte une opération d'aménagement complète du secteur centralité qui vise à :

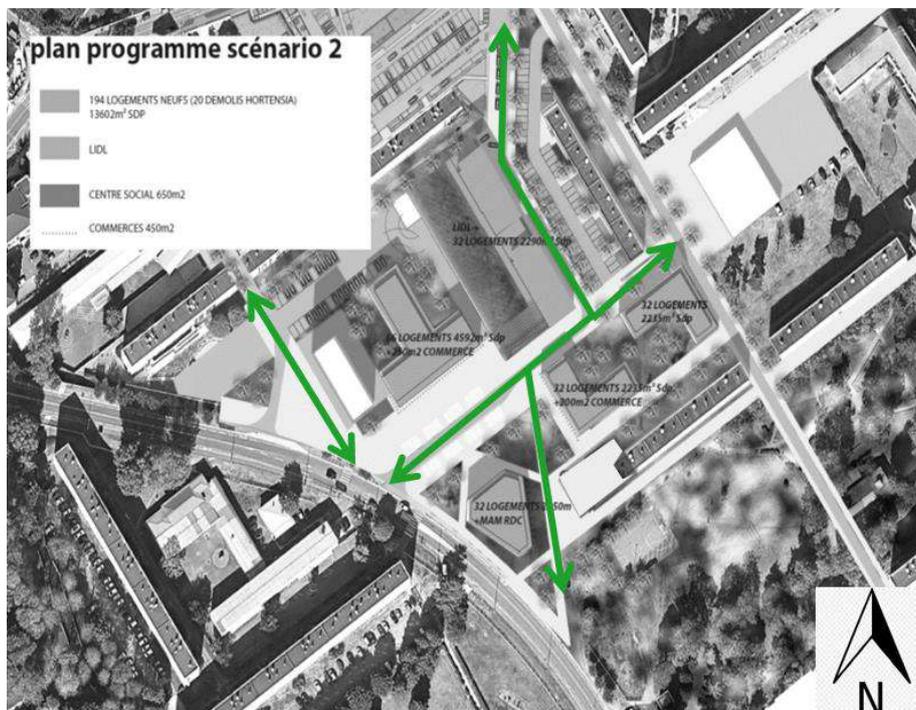
- Démolir l'annexe des Résédas, le Lidl et le tabac presse, le centre social qui sera déplacé dans les locaux de l'actuelle école maternelle Annie Fratellini et deux cages d'escalier de l'immeuble Hortensias ;
- Reconfigurer des îlots constructibles pour permettre la construction de 13 600 m<sup>2</sup> de SDP de logements (environ 194 logements) et de 2 800 m<sup>2</sup> de SDP commerciales pour accueillir le Lidl et les petits commerces ;
- Créer un espace public majeur de qualité.

L'opération d'aménagement sera portée par CDC Habitat, propriétaire majoritaire du foncier. Le bailleur, avec l'appui de son AMO Citallios, réalisera l'intégralité des démolitions, procédera au remembrement foncier en achetant les murs commerciaux et en procédant aux transferts ou éviction des commerçants et vendra des charges foncières pour réaliser les opérations mixtes logements et commerces. La Communauté urbaine réalisera, quant à elle, les opérations suivantes sur la voirie et les espaces publics, conformément à ses compétences :

- Deux opérations de voirie : la prolongation de la rue des Résédas, du nouvel îlot Lidl jusqu'au boulevard de l'Europe, et le débouché de la rue des Ormes sur le boulevard de l'Europe,
- Deux espaces publics majeurs : l'espace public central et un espace de liaison vers le parc plus paysager.

La réalisation de ces voiries et espaces publics va contribuer à l'amélioration de l'image du quartier. La qualité des espaces publics va contribuer à renforcer l'attractivité commerciale en favorisant l'accessibilité, le stationnement, la hiérarchisation et la qualité des cheminements.

## Aménagement des voiries de la Centralité



Source : Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise

### **La prolongation de la rue des Résédas, du nouvel îlot Lidl au boulevard de l'Europe**

Cette rue constituera l'axe structurant majeur du quartier, la diagonale permettant de désenclaver le quartier vers la gare et le centre-ville tout en desservant le nouveau Lidl et les autres ensembles immobiliers créés dans le cadre de l'opération centralité. Elle devra associer qualité paysagère et fonctions de circulation, stationnements et mobilités douces.

### **Le débouché de la rue des Ormes**

Au titre du Plan Amorce, l'impasse des Ormes a été transformée en rue mais seule la partie allant de l'avenue de Triel à la tour des Résédas a été entièrement rénovée. Dans le cadre de l'opération centralité, la section allant de l'immeuble Capucines au boulevard de l'Europe sera totalement réaménagés.

### **L'espace public central**

De part et d'autre de la rue des Résédas, cet espace public central devra mettre en valeur les rez-de-chaussée commerciaux et résidentiels tout en facilitant les flux piétons. Il devra prévoir toutes les aménités urbaines qui permettront d'identifier cet espace comme un espace public majeur accueillant et multifonctionnel.

### **La liaison paysagère vers le parc**

Cette liaison paysagère créera un nouvel accès au parc de l'espace public central. Elle permettra également de valoriser le nouvel îlot immobilier créé sur le foncier de l'ancien Lidl.

## Opération 2 : Réalisation de voiries de désenclavement

Le projet de renouvellement urbain porté par les partenaires propose la réalisation d'un nouveau maillage viaire pour :

Prior'Yvelines | Convention Particulière | Rénovation Urbaine | Quartier du Parc – Vernouillet

20 décembre 2024 – Avenant n°1

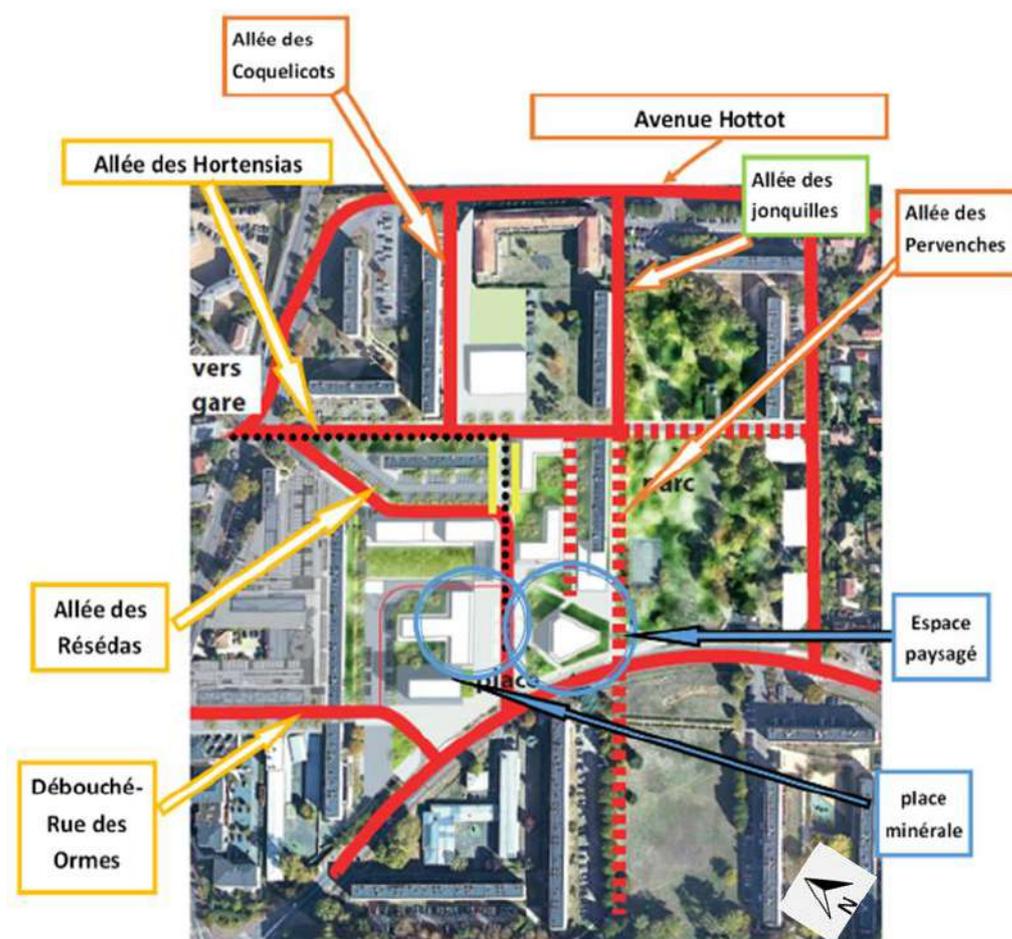
Département des Yvelines | Grand Paris Seine & Oise | Ville de Vernouillet | CDC Habitat Social | LogiRep

- Désenclaver le quartier et permettre un meilleur accès aux polarités environnantes gare et centre-ville par la mise en valeur de l'allée des Résédas, « axe diagonal » de la composition urbaine ;
- Desservir l'intérieur du quartier pour mieux accéder à la centralité commerciale et aux immeubles résidentiels tout en préservant l'orthogonalité du plan masse existant.

Ce nouveau maillage viaire s'attache à conserver le caractère paysager du quartier avec la création de nouvelles circulations piétonnes et à développer les mobilités douces par la création de pistes cyclables. Il permettra également de clarifier le statut du foncier du quartier :

- Les voiries créées ou réhabilitées seront intégrées au domaine public de la Communauté urbaine qui les entretiendra au titre de sa compétence voirie,
- Les espaces extérieurs des immeubles d'habitation resteront privés après les travaux de résidentialisation des bailleurs qui en assureront l'entretien.

#### Aménagement des voiries de désenclavement



Source : Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise

La Communauté urbaine GPS&O s'engage au titre du projet de renouvellement urbain à :

- Dévoier l'allée des Résédas pour lui donner un véritable statut de rue ;
- Créer deux nouvelles rues : la rue des Hortensias et des Jonquilles ;
- Réaménager l'avenue Augustin Hottot et la rue des Coquelicots ;
- Créer deux nouvelles voies piétonnes.

#### **La rue des Résédas :**

Cette voie, déjà existante, et gérée par l'ASL du Parc sera déviée afin de libérer une emprise foncière destinée à accueillir un nouvel ensemble immobilier comprenant le nouveau Lidl et des logements. Il s'agit d'une restructuration lourde qui associera création de voie sur environ une cinquantaine de mètres de long et rénovation de la voirie existante sur environ une centaine de mètres. Voie à sens unique dans le sens avenue de Triel boulevard de l'Europe, elle permettra de desservir la nouvelle centralité du quartier. Seule une première section de la rue sera réalisée dans ce cadre, de l'avenue de Triel au nouvel îlot accueillant le Lidl. La seconde section de la rue sera réalisée dans le cadre de l'opération centralité portée par GPS&O.

**La rue des Hortensias est une nouvelle voie qui permettra de connecter l'avenue de Triel à la rue du Colonel Beltrame.** Elle sera composée de deux sections :

- Une section carrossable à sens unique de long allant de l'avenue de Triel au parc,
- Une section piétonne qui traversera le parc pour rejoindre la rue du Colonel Beltrame.

La création de cette voie nécessite la démolition de 2 cages d'escalier de l'immeuble Pervenches, opération réalisée par CDC Habitat au titre du projet de renouvellement urbain.

### **La rue des Jonquilles**

Cette voie, aujourd'hui privée et en cul-de-sac, sera transformée en voie carrossable publique permettant une connexion entre la rue des Hortensias et l'avenue Augustin Hottot. Elle permettra de mieux desservir la Résidence Hottot de LogiRep.

### **L'avenue Augustin Hottot**

Cette voie existante, fortement dégradée, bénéficiera d'une réhabilitation complète. Elle accompagnera la mise en valeur des réhabilitations et résidentialisation de LogiRep ainsi que les bâtiments Coquelicots et Pervenches de CDC Habitat. Elle passera en sens unique la circulation se faisant de la rue du Colonel Beltrame vers l'avenue de Triel.

### **La rue des Coquelicots**

Cette voie déjà existante sera réhabilitée et prolongée pour permettre de relier l'avenue Hottot à l'allée des Hortensias. Aujourd'hui, la voie s'arrête au niveau du city-stade, elle sera donc poursuivie pour rejoindre la rue des Hortensias. Elle permettra de mieux desservir la résidence Hottot de LogiRep ainsi que la nouvelle mosquée.

### **L'allée des Pervenches (bordure de parc)**

C'est une création de voie piétonne qui permettra une connexion de la rue des Jonquilles et au boulevard de l'Europe en longeant le parc.

### **La voie piétonne centralité**

C'est une création de voie piétonne qui permettra une connexion entre la centralité du quartier, la nouvelle mosquée et la résidence Hottot de LogiRep. Sa création nécessite la démolition de 2 cages d'escalier de l'immeuble Hortensias, opération de démolition opérée par CDC Habitat dans le cadre du projet de renouvellement urbain.

Pour mémoire, dans le cadre du plan AMORCE du département des Yvelines, deux opérations de voiries de désenclavement ont déjà été financées avec des travaux engagés en 2021 :

- La rue du colonel Beltrame, nouvelle liaison circulaire reliant le boulevard de l'Europe à l'avenue Augustin Hottot, permettant la desserte de l'opération de logements réalisée par Nexity ;
- La transformation de l'impasse des Ormes en rue pour permettre de relier l'avenue de Triel au boulevard de l'Europe grâce à la démolition d'une cage d'escalier de l'immeuble Capucines.

## **b) Montage opérationnel**

La maîtrise d'ouvrage est assurée par GPS&O.

## **c) Coût prévisionnel**

<b>Coût global (HT)</b>	<b>6 322 165 €</b>
Etudes	81 777 €
Travaux	5 136 390 €

Honoraires & ingénierie	490 665 €
Aléas	613 333 €s
Foncier	Le foncier, pour l'essentiel propriété de CDC Habitat et géré dans le cadre de l'ASL, sera acquis à l'euro symbolique par GPS&O.