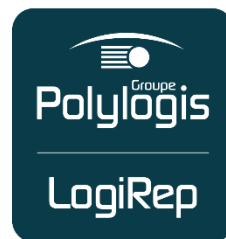




Yvelines
Le Département



PRIOR'YVELINES

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

Limay - Centre-sud (partie 2)

Avenant n°1 – 20/12/2024

à la

CONVENTION PARTICULIÈRE 2021 - 2025

RÉNOVATION URBAINE

Entre les soussignés :

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

La Commune de Limay, sise 5 avenue du président Wilson – 78520 LIMAY, représentée par son Maire, Monsieur Djamel NEDJAR, habilité à cet effet par délibération du Conseil municipal du 09/12/2024, ci-après dénommée « la Commune » ou « Limay »,

La Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise, sise Immeuble Autoneum, rue des Chevries – 78410 AUBERGENVILLE, représentée par sa Présidente, Madame Cécile ZAMMIT-POPESCU, habilitée à cet effet par une délibération du Conseil communautaire du 11/02/2021, ci-après dénommée « la Communauté urbaine » ou « Grand Paris Seine et Oise »

L'Entreprise Sociale pour l'Habitat Emmaüs Habitat, sise 92/98 Boulevard Victor Hugo – 92110 CLICHY-LA-GARENNE, représentée par le Directeur Général, Monsieur Serge CONTAT,

L'Entreprise Sociale pour l'Habitat LogiRep, 127 Rue Gambetta – 92150 SURESNES, représentée par la Directeur Général Adjoint, Monsieur Hervé MINJON,

La Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif d'Habitations à Loyer Modéré Apilogis (filiale des résidences Yvelines Essonne), sise 145-147 Rue Yves Le Coz - RP 1124 78011 VERSAILLES Cedex, représentée par le Président du Directoire, Monsieur Nicolas DEBENEY.

Préambule :

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

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

En 2021, après plusieurs mois de travail partenarial pour définir le projet, le Département, la Ville de Limay, la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise, les Entreprises Sociales pour l'Habitat LogiRep et Emmaüs Habitat et l'opérateur Apilogis, ont adopté une convention actant le soutien financier du Département au **projet de rénovation urbaine de Limay au sein du quartier prioritaire de Centre Sud**.

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

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

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

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

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

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

- La maquette financière du projet au titre du programme Prior'Yvelines et le retrait du soutien départemental à deux opérations, à savoir :
 - o Aménagement du secteur des Hautes Meunières – sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise,
 - o Aménagement du secteur des Hautes Meunières – sous maîtrise d'ouvrage de la maîtrise d'ouvrage de la Ville des Limay,
- 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 Limay – Centre Sud a ainsi été adoptée en Assemblée Départementale du 19 mars 2021 signée par tous le 1^{er} février 2022, et sera donc clôturée le 1^{er} février 2028, 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 proposée aux enjeux locaux, et ce afin d'apporter l'effet levier nécessaire à la concrétisation des projets.

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

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

Une première convention particulière (*Limay – Centre-sud – Partie 1*) concernant le quartier du Centre-sud à Limay a été signée le 15 novembre 2018, portant exclusivement sur le financement de l'opération de restructuration du centre commercial de la Source.

L'ensemble du projet de rénovation urbaine du quartier a fait l'objet d'une présentation en Comité de pilotage Prior'Yvelines le 3 novembre 2020, lequel a examiné les propositions de concours financiers sollicités par les maîtres d'ouvrage et a rendu un arbitrage sur la maquette financière de l'ensemble du projet de rénovation urbaine du Centre-sud au titre du Prior'Yvelines. La présente convention (*Limay – Centre-sud – Partie 2*) a été établie sur cette base.

Il a été convenu ce qui suit :

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

Prior'Yvelines | Convention Particulière | Rénovation Urbaine | Projet de rénovation urbaine du Centre-sud - Limay

20 décembre 2024 – Avenant n°1

Département des Yvelines | Grand Paris Seine & Oise | Ville de Limay | Emmaüs Habitat | LogiRep | Apilogis

I. Objet de l'avenant

L'avenant a pour objet :

- De modifier les articles II, III, IV et V de la convention particulière 2021 – 2025 Rénovation urbaine conclue dans la cadre du Programme de Relance et d'Intervention pour l'Offre Résidentielle des Yvelines dit « PRIOR Yvelines » Limay – Centre Sud, adoptée en Assemblée départementale le 19 mars 2021 et signée le 1^{er} février 2022 ;
- D'ajouter en annexe les opérations figurant, jusqu'à présent, dans l'article IV de la convention « PRIOR Yvelines » pour le quartier Centre Sud à Limay, adoptée en Assemblée Départementale le 19 mars 2021, et dont le soutien financier a été abrogé et acté par le présent avenant,
- D'ajouter les articles VI, VII et VIII à la convention précitée, concernant les nouvelles modalités de décaissement des subventions ainsi que de préciser les éléments relatifs à la durée de la convention ;
- De supprimer l'annexe 1 relative au calendrier de versement qui est soumis à de nombreux aléas opérationnels pouvant être anticipés au stade du conventionnement ou de l'avenant entre les partenaires ;
- De préciser les conditions de retrait de subventions en cas de faute du bénéficiaire, en cas de non-respect de la programmation (III. 6 du règlement) ou en cas d'engagement de certaines opérations, après le terme de ladite convention (III. 5 du règlement) ;
- De proroger d'une année supplémentaire les conventions d'une durée initiale de cinq années civiles ;
- D'ajouter en annexe les opérations figurant, jusqu'à présent, dans l'article IV de la convention Prior' Yvelines pour le quartier de Centre Sud à Limay, adoptée en Assemblée départementale le 19 mars 2021, et dont le soutien financier a été abrogé et acté par le présent avenant.

II. Nouvelles dispositions de la convention particulière Prior'Yvelines

Table des matières

I.	Objet de l'avenant	5
II.	Nouvelles dispositions de la convention particulière Prior'Yvelines	5
Article I.	Objet de la convention	7
Article II.	Orientations urbaines et résidentielles	8
1.	Le contexte d'intervention : Limay, une ville en quête de redynamisation.....	8
2.	Les principaux axes du projet de rénovation urbaine.....	13
Article III.	Synthèse des engagements et moyens mobilisés par le Conseil départemental des Yvelines	21
I.	Soutien de l'action départementale au projet de NPNRU.....	24
II.	Synthèse de l'intervention départementale au titre du programme Prior'Yvelines.....	25
III.	Justification du besoin d'intervention financière du Conseil départemental des Yvelines	26
Article IV.	Opérations bénéficiant du Programme Prior'Yvelines	27
	Opération 1 – Démolition partielle, rénovation et renforcement du parking souterrain– Résidence Village.....	28
		29
	Opération 2 – Réhabilitation de 100 LLS - Résidence Champarts	31
	Opération 3 – Réhabilitation de 137 LLS - Résidence La Chasse	33
	Opération 4 – Résidentialisation de 117 LLS – Résidence Hautes Meunières	36
	Opération 5 – Résidentialisation de 100 LLS - Résidence Champarts	39
	Opération 6 – Résidentialisation de 137 LLS- Résidence La Chasse.....	41
	Opération 7 – Construction de 18 logements individuels en Bail Réel Solidaire – La Source.....	43
	L'opérateur ne dispose pas, à date, d'une vision sur le calendrier de réalisation de cette opération, compte tenu de l'atonie actuelle du marché résidentiel et de la crise structurelle qu'il traverse.	45
	Opération 8 – Démolition école primaire Jean Zay et maternelle Montessori.....	46
	Opération 9 – Construction du groupe scolaire des Hautes Meunières.....	49
	Opération 10 – Réhabilitation du groupe scolaire Jean Macé - secteur des Hautes Meunières..	52
Article V.	Engagements des signataires	55
1.	Engagements communs à tous les maîtres d'ouvrage.....	55
2.	Engagements du Conseil départemental	55
Article VI.	Les nouvelles modalités de décaissement.....	56
Article VII.	Durée de la convention	57
Article VIII.	Entrée en vigueur	58
Annexe 1 –	Opération d'Aménagement du secteur des Hautes Meunières (Ville de Limay) Opération non accompagnée par le Département (subvention abrogée par le présent avenant).....	60
Annexe 2 –	Opération d'Aménagement du secteur des Hautes Meunières (CU GPS&O) Opération non accompagnée par le Département (subvention abrogée par le présent avenant).....	63

Article I. Objet de la convention

Cet article est inchangé.

Cette convention particulière, portant sur le volet Rénovation Urbaine de Prior’Yvelines, a pour objet de :

- Définir les conditions et les modalités d’accompagnement technique et financier, du Conseil départemental des Yvelines au projet de rénovation urbaine du quartier Centre-sud à Limay et les opérations accompagnées par le Département ;
- Déterminer la subvention prévisionnelle accordée pour ces opérations ;
- Préciser les engagements des signataires ;
- Définir le cadre partenarial de suivi des opérations et de pilotage de la convention.

Article II. Orientations urbaines et résidentielles

Dans le cadre de l'avancée opérationnelle du projet de rénovation urbaine de Limay, certaines parties ont été amenées à évoluer. Le centre commercial « La Source » a été livré, et les contreparties Action Logement ne sont plus fléchées sur la parcelle « Turlure » mais s'orientent désormais vers le foncier de l'école Jean Zay. Le contenu de cet article sera modifié comme suit :

Au II. 2.c. :

« Cette construction ~~permettra~~ permet d'accueillir rapidement les activités n'étant pas en capacité de se réimplanter dans le centre commercial détruit et pouvant néanmoins se pérenniser sur le quartier. Le bâtiment neuf ~~accueillera~~ accueille une surface commerciale de 900 ~~850~~ m² avec 4 cellules commerciales dont les activités sont les suivantes : pharmacie, supérette, salon de coiffure, ~~bar tabac PMU~~ et boulangerie. ~~Sa construction devrait être effective fin 2021.~~ Livré en avril 2023, il permet de fournir une réponse de proximité pérenne et attractive aux habitants et constituera un vecteur d'attractivité pour les nouveaux résidents. »

Au II, 2.e. :

« La parcelle où se situe actuellement l'école Jean Zay fera l'objet d'une opération de diversification. ~~Après délibération, cette parcelle constituera une réserve foncière pour la commune.~~ Initialement fléchée sur la parcelle Turlure, située au nord du futur groupe scolaire des Hautes Meunières, la contrepartie foncière pour Action Logement pourrait s'implanter sur la parcelle de l'école Jean Zay.

~~Enfin, la parcelle Turlure, située au nord du futur groupe scolaire des Hautes Meunières, va connaître également une opération de diversification de l'offre de logement. Cette parcelle présente une opportunité foncière rapidement disponible et en limite du secteur QPV. Une partie de la parcelle fera également l'objet de la contrepartie foncière pour Action Logement sur laquelle est prévue la construction d'environ une vingtaine de maisons individuelles. Sur l'autre partie de la parcelle appartenant à la ville de Limay, il est prévu La Ville prévoit la construction de logements collectifs dont la programmation sera précisée prochainement. »~~

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

1. Le contexte d'intervention : Limay, une ville en quête de redynamisation

a) Limay : une ville dynamique avec un tissu urbain résidentiel dysfonctionnant

Bâtie sur les versants de la Seine, Limay est une commune qui se situe au cœur du pays mantois. Elle fait face à la ville de Mantes-la-Jolie, qui constitue un important pôle urbain à l'échelle du territoire de GPS&O, en raison notamment de son carrefour ferroviaire. La **proximité de Limay au pôle de Mantes-la-Jolie** apparaît comme un avantage stratégique non négligeable pour son développement.

Limay bénéficie par ailleurs de son positionnement géographique lui conférant un rôle de **carrefour fluvial**. Malgré un positionnement « secondaire » à l'échelle intercommunale, la commune de Limay bénéficie d'un contexte économique favorable puisqu'elle représente le troisième pôle économique du Mantois avec plus de 3 500 emplois. Limay constitue un **centre industriel d'ampleur** étant donné que le secteur secondaire représente près du tiers des emplois sur les deux grandes zones d'activités que constituent la ZAC portuaire et la zone industrielle de Limay-Porcheville. Malgré un contexte économique marqué par la désindustrialisation et la fermeture de la centrale électrique en 2017, la zone portuaire a su tirer profit du développement du trafic fluvial devenant le premier port fluvio-maritime d'Ile-de-France ; une dynamique confortée par le projet d'extension de cette dernière, assurant ainsi la pérennité de l'emploi ouvrier des à Limay.

La commune dispose d'un aussi d'un caractère rural et bénéficie d'un contexte paysager de qualité, étant située entre la Seine et le parc naturel du Vexin.

Parallèlement au développement économique, la vocation résidentielle de Limay s'amplifie à partir des années 1960. La population croît fortement et passe de 3 617 habitants en 1954 à 6 615 habitants en 1968² et 12 660 habitants en 1990, soit une multiplication par 3,5 entre 1954 et 1990. Actuellement **peuplée de 16 820 habitants**³, la commune a connu une période de stagnation depuis la fin des années 1990, accueillant seulement 1 111 nouveaux habitants depuis 1999.

Depuis les années 2000, la démographie limayenne est marquée par des tendances nouvelles :

- Malgré un taux de natalité élevé (19,9 naissances pour 1000 habitants⁴) et un taux de mortalité stable depuis les années 1970 (5,8 décès pour 1000 habitants), la stagnation de la population communale s'explique par un solde migratoire négatif⁵ (-0,6%) depuis 1999 ;
- Autre particularité de la commune, la part des jeunes entre 0 et 14 ans s'accroît, représentant 24% de la population en 2017 contre 22% en 2007 (passant de 3 572 individus à 4 049 individus⁶) ;
- Il faut également souligner le phénomène de vieillissement de la population. En effet la tranche d'âge des plus de 60 ans augmente de 39% entre 2007 et 2017 (passant de 2 104 individus à 2 926 individus).
- Enfin une des caractéristiques à mettre en évidence est la paupérisation d'une partie de la population. Cette vulnérabilité se traduit par un revenu médian disponible (autour des 18 000 euros) nettement inférieur à celui de la moyenne française (près de 21 000 euros). Le taux de chômage quant à lui reste très élevé, notamment pour les populations les plus jeunes (près de 30% de chômage pour les 15-24 ans et 17% pour l'ensemble de la population contre 9% en France en 2018).

L'afflux de population depuis les années 1950 a été absorbé par la construction des grands ensembles mais contrairement à Mantes-la-Jolie où l'édification du Val Fourré a déséquilibré la proportion entre le parc social (en collectif) et le parc privé (en maison individuelle), la commune de Limay a connu un développement plus équilibré (avec presque autant de logements en collectif qu'en individuel). Le parc social a majoritairement été construit dans les années 1970 puis au cours d'une seconde vague dans les années 1990. En 2019, la ville comptait 38% de logements sociaux sur son territoire répondant ainsi largement aux objectifs prévus par la loi SRU⁷. Le bâti social prend la forme de petites unités, réparties dans l'Est de la commune essentiellement mais aucune résidence ne regroupe plus de 250 logements.

Depuis la fin des années 1990, la ville est marquée par un processus de déqualification et le parc social est particulièrement touché :

- Un bâti globalement dégradé voire très dégradé, n'ayant pas ou peu bénéficié de réhabilitation depuis sa construction ;
- Des configurations urbaines peu lisibles avec des îlots très enclavés, peu accessibles, mal reliés aux grandes artères de la commune avec des systèmes de voiries de dessertes ou de parkings périphériques ne qualifiant pas les espaces extérieurs souvent non aménagés ;
- Un taux de rotation important au sein du parc social.

Le traitement de l'ensemble de ces problématiques implique donc une intervention collective et globale sur ces secteurs.

Délimitation du QPV de Limay

² Source : INSEE 2017

³ Source : Recensement INSEE 2017

⁴ Selon l'INSEE en 2017, le taux de natalité en France est de 11,5 enfants pour 1 000 habitants, pour 9,8 décès pour 1 000 habitants.

⁵ Différence entre le nombre de personnes entrées et sorties sur un territoire donné.

⁶ Source : INSEE 2017

⁷ La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (art.55) impose à certaines communes un nombre minimum de logements sociaux (ici 25%).

Prior'Yvelines | Convention Particulière | Rénovation Urbaine | Projet de rénovation urbaine du Centre-sud - Limay

20 décembre 2024 – Avenant n°1

Département des Yvelines | Grand Paris Seine & Oise | Ville de Limay | Emmaüs Habitat | LogiRep | Apilogis

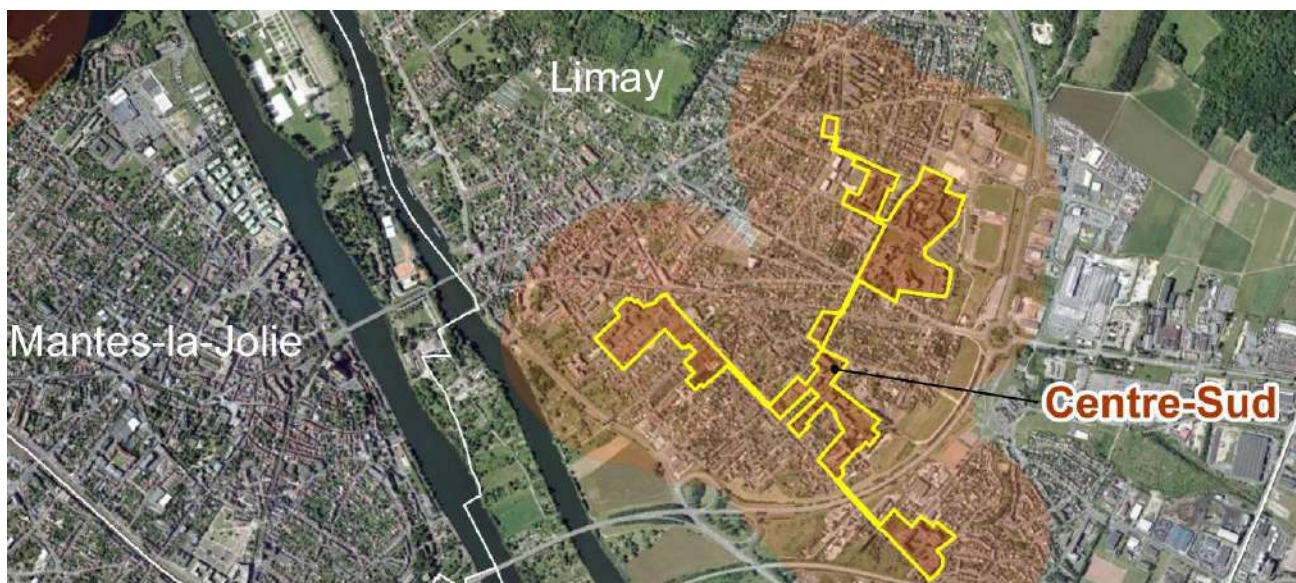


Figure 1 - Département des Yvelines – Observatoire des QPV

Le QPV du Centre-sud représente 3 760 habitants soit environ 25% de la population totale de Limay (16 820 habitants en 2017⁸). La quasi-totalité des logements qui le composent sont des logements sociaux (seulement 12 logements privés).

Le découpage particulier du secteur du QPV, composé de 4 entités distinctes reliées par différentes artères de jonction, est lié au découpage infracommunal de la statistique nationale de l'INSEE, en IRIS (Ilots Regroupés pour l'Information Statistique).



Figure 2 - INSEE – IRIS

⁸ Source : INSEE 2017

b) Centre-sud : un quartier qui polarise les difficultés du territoire

Certaines tendances démographiques relevées sur le territoire de Limay sont présentes sur le secteur du QPV :

- Le vieillissement est une thématique majeure, et il est vrai sur l'ensemble du territoire de la commune. Il s'accroît sur certains secteurs, notamment celui du QPV avec une augmentation de 85% des personnes de plus de 75 ans, rendant ainsi plus prégnant le besoin d'adaptation des logements à ces problématiques spécifiques.
- A l'inverse, le secteur du QPV se démarque du reste de la commune de Limay, avec des caractéristiques qui lui sont propres. En effet, la démographie de Limay est marquée par une stagnation, à l'inverse le quartier du QPV voit sa population augmenter d'environ 8% entre 2010 et 2015⁹ avec près de 43% qui a moins de 24 ans dénotant le « dynamisme » du secteur par rapport au reste de la ville.
- Cette dynamique se confirme en termes de structure des ménages puisque la taille des ménages dans le QPV en 2015 est de 2,62 personnes (contre une moyenne de 2,46 à Limay et 2,23 sur le territoire national en 2015). Bien que cela témoigne également du vieillissement de la population, force est de constater un ancrage familial important au sein du quartier.
- Le phénomène de paupérisation, touche plus fortement le secteur en QPV, puisque selon l'INSEE le taux de pauvreté¹⁰ du quartier Centre-sud représentait 36% en 2014 contre 18% sur le territoire communal. Cette vulnérabilité se traduit également par un revenu médian disponible (autour des 14 000 euros) nettement inférieur à celui de la commune de Limay (environ 18 000 euros) ou de la moyenne française (près de 21 000 euros). Le taux d'emploi¹¹ des 15-64 ans est de 54% en 2015 contre 61 % sur Limay et 66 % sur le territoire national.

C'est dans ce contexte de vieillissement et de paupérisation de la population que s'inscrit le projet de rénovation urbaine. Reconnu projet de rénovation d'intérêt régional (PRIR) au titre du NPNRU, celui-ci s'inscrit en complémentarité de ce développement résidentiel et s'articule autour de 3 sites identifiés :

- Le **secteur Village** : il se compose du patrimoine d'Emmaüs Habitat représentant 108 logements en collectif, essentiellement de grande taille¹². Ce patrimoine est idéalement situé en plein centre-ville de Limay, à proximité immédiate de la mairie et d'un groupe scolaire. La paupérisation et la déqualification du bâti ont contribué à l'enclavement de ce secteur. Ce dernier est pourtant stratégique au vu de sa proximité avec le centre-ville. Le renouveau de l'attractivité résidentielle de cet emplacement est un vecteur de réussite dans le cadre de la redynamisation et du rayonnement du centre-ville.
- Le **secteur Champarts/La Chasse** : ce secteur essentiellement résidentiel est composé de logements collectifs présentant des caractéristiques et des formes diverses selon les résidences. La **résidence La Chasse** regroupe 137 logements de taille intermédiaire répartis dans 8 bâtiments sous forme de « plots », propriétés du bailleur LogiRep. La **résidence Champarts** est composée par le patrimoine de deux bailleurs : LogiRep qui dispose de 100 logements répartis sur 3 bâtiments R+4, et dont la particularité est la forte proportion de grands logements¹³ et Emmaüs Habitat qui compte 40 logements répartis sur 3 bâtiments et 1 pavillon. Bien qu'étant la porte d'entrée du sud-est de la ville, la topographie contribue à l'enclavement de ce dernier. L'emplacement de l'école, de la salle polyvalente ou encore de la maison des arts au cœur du quartier permettent de structurer cet endroit autour des lieux dédiés à la jeunesse. La présence d'une multitude d'espaces verts donne également un fort potentiel à cette partie de la ville. La réorganisation du maillage piétonnier via la résidentialisation du parc social doit permettre une réintégration et une reconnexion avec les autres quartiers de la ville.

⁹ Source : Recensement INSEE 2015

¹⁰ Selon l'INSEE, le taux de pauvreté correspond à la proportion d'individus dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée à un seuil, dénommé seuil de pauvreté. L'INSEE privilégie un seuil de 60 % du niveau de vie médian de la population, soit 1 041 euros par mois pour une personne seule en 2017.

¹¹ Le taux d'emploi est la proportion de personnes disposant d'un emploi parmi celles en âge de travailler (15 à 64 ans).

¹² 53% de T4 et 11% de T5.

¹³ 70% de T4 et 5% de T5.

- Le **secteur Hautes Meunières/Basses Meunières et Bas Caillois/La Source** : ce secteur est également composé d'un enchevêtrement de résidences et de bailleurs. La résidence des Bas Caillois est composée de 116 logements sur 4 bâtiments appartenant aux Résidences Yvelines Essonne, à proximité immédiate de la polarité commerciale de La Source, en mutation suite à l'incendie du centre commercial actuel. Sur le secteur des Basses Meunières, le bailleur IRP dispose de 260 logements répartis sur 12 bâtiments de type « plots ». Enfin sur le secteur des Hautes Meunières la résidence de LogiRep se compose de 153 logements de grande taille¹⁴ répartis en 20 bâtiments sous forme de « plots ». Situé au nord-est de la ville, son organisation urbaine et sa localisation aux franges de la ville contribuent à l'enclavement de ce secteur. Ce secteur est essentiellement résidentiel, l'offre actuelle reposant sur des logements collectifs récemment réhabilités. La présence de nombreux équipements publics (écoles, équipements sportifs, etc.) permet toutefois le développement d'une mixité fonctionnelle. Néanmoins, la vétusté de ces derniers pose question sur leur devenir.



Figure 3 - Graal Architecture – Actualisation Plain Guide de Limay juin 2020

¹⁴ 33% de T4, 31% de T5 et 6% de T6.

2. Les principaux axes du projet de rénovation urbaine



Figure 4 - Département des Yvelines – Convention PRIOR La Source – mars 2018

La stratégie de rénovation urbaine est définie à partir des constats et problématiques suivants :

- Un déficit d'image et d'attractivité, notamment en raison d'une déqualification du parc social ;
- Un quartier insuffisamment maillé et accessible, ne permettant pas une connexion correcte au reste de la commune ;
- Une qualité paysagère non exploitée ;
- La proximité de grands équipements, dont la vétusté compromet l'usage à terme ;
- Une offre de stationnement mal répartie ;
- Un quartier dans une dynamique de paupérisation ;
- Une opportunité de diversification résidentielle ;

Les deux grands axes identifiés pour permettre le renouveau du quartier prioritaire de Limay sont les suivants :

- **Qualité de vie - améliorer l'attractivité et renforcer le lien de proximité :**

- Le PRU prévoit la création d'une polarité qui s'appuiera sur les activités éducatives du secteur nord du QPV. Celle-ci prendra la forme d'une restructuration et d'un renforcement des structures éducatives et socio-culturelles déjà existantes ;
- Le désenclavement de certains secteurs s'appuiera sur l'ouverture des cœurs d'îlots, rendue possible par la démolition de plusieurs bâtiments afin d'atténuer l'effet d'enfermement ;
- La diversification résidentielle par la promotion de nouvelles typologies de produits logements favorisera la mixité sociale et l'attractivité initiée par la restructuration du quartier ;
- La mise en place de travaux de réhabilitation sur le parc social aura pour objectif d'assurer un confort pérenne aux habitants avec une amélioration notable du bâti, tout en valorisant l'image et l'attractivité du quartier ;
- Le retour de l'attractivité du quartier passera également par le traitement des espaces résidentiels du parc social. La réorganisation des domanialités permettra la création d'espaces verts, vecteurs de proximité et de rencontre.

- **Mobilité - réintégrer les quartiers au sein du territoire communal et du paysage local :**
 - La valorisation de la qualité paysagère du tissu résidentiel, basée sur un programme de réorganisation du maillage facilitera les mobilités douces, en s'appuyant notamment sur les cœurs d'îlots et la trame verte ;
 - Le traitement des axes de circulation structurants viendra atténuer l'effet de séparation avec les autres quartiers et permettra de faciliter la liaison avec le reste de la ville ;
 - La rationalisation du stationnement répondra aux demandes des habitants avec pour objectif de s'inscrire dans la valorisation paysagère du secteur.

a) Désenclavement du quartier et restructuration de la trame viaire

- *Secteur Hautes Meunières/Basses Meunières et Bas Caillois/La Source*

Le périmètre du QPV représente une part importante de la population (environ 30%). Malgré la proximité avec le centre-ville et des grands axes de circulation (la gare et le centre-ville se situent à moins de 2km de l'ensemble du périmètre), une partie du QPV est enclavé par rapport au reste de la commune. Son positionnement aux franges de la ville et l'aménagement urbain particulier exacerbent cet enfermement. L'absence d'un réseau de transport et d'une desserte performante contribue à cette situation.

Le maillage piétonnier et les modes de déplacements doux sont très peu présents sur le quartier. En effet, la présence d'axes de circulation reliant le centre-ville à la route départementale 983 crée des scissions au sein même du QPV (exemple de l'avenue Wilson qui découpe le secteur Champart et Wilson). Cela engendre des franges difficilement utilisables. L'absence de continuité urbaine peut par ailleurs expliquer le fait qu'aucune piste cyclable ne soit présente sur cette partie de la ville.

Le projet de renouvellement urbain permettra la mise en place d'une hiérarchisation des espaces, débouchant ainsi sur la création d'espaces publics à destination des habitants. La création de la passerelle Limay/Mantes-la-Jolie et l'appui de la trame verte seront de véritables leviers pour la mobilité des habitants du QPV mais également pour le reste de la commune. La piétonisation de certains axes (rue Jean Zay) permettra cette transition.

Le secteur des Hautes Meunières concentre les enjeux de désenclavement. Le PRU permettra d'articuler la vocation résidentielle du quartier avec sa vocation de pôle fonctionnel (renforcée par la réhabilitation du groupe scolaire Jean Macé et la construction d'un nouveau groupe scolaire). L'un des pivots de ce projet passera par la résidentialisation du patrimoine de LogiRep qui permettra une clarification des domanialités entre l'espace public et celui du bailleur. Cela prendra la forme de grands jardins privatifs en cœur d'îlot et de parvis d'entrée sur rue. L'aménagement du maillage passera aussi par la démolition des boxes et la réorganisation du stationnement.

La restructuration de la trame viaire aura pour préalable la démolition de 3 bâtiments du bailleur LogiRep (35 logements) permettant d'ouvrir l'îlot et former un nœud urbain articulant les éléments structurants du projet. Ces démolitions ont pour but de prolonger la rue Jean Zay et de mettre en valeur les équipements sportifs et la crèche le long de la coulée verte. Cela améliorera également la desserte du quartier pour permettre une évolution des mobilités et développer l'accessibilité des équipements existants et futurs. La démolition des 3 bâtiments permettra enfin d'agrandir le parc Marcel Paul, mettant en exergue le potentiel paysager du secteur tout en proposant un espace transitoire pour de nouveaux usages comme les modes de déplacement doux.

Pour le secteur de la Source, la construction du nouveau centre commercial (Convention Prior – Partie 1) permettra de réorganiser la voirie qui jouxte ce dernier avec la création d'une contre-allée, d'une aire de livraison, de places de parking accessibles PMR tout en assurant les continuités des différents liaisons piétonnes existantes.



Figure 5 – URB1N – Plan guide du secteur des Hantes Meunières – Octobre 2024

- *Secteur Village*

Pour le secteur du Village, la réhabilitation de la résidence d'Emmaüs Habitat est en cours. Néanmoins, l'objectif est de désenclaver le quartier pour le relier au centre-ville à proximité immédiate, par une opération de démolition/réhabilitation du parking souterrain visant à permettre la création d'une voirie d'usage public au sein de la résidence. La création de cette voie, opération soutenue au titre du Plan yvelinois d'amorce à la rénovation urbaine, implique la démolition du bâtiment C8 où 12 logements seront démolis.

- *Secteur Champarts/Wilson/La Chasse*

Le travail mené sur le désenclavement et la réorganisation de la trame viaire concernant le territoire des Hautes Meunières a été permis via la mise en place d'une intervention massive et coordonnée entre les différents partenaires, notamment sur les espaces publics et privés. Il convient de rappeler que le désenclavement et l'ouverture des secteurs de Champarts, Wilson et la Chasse – et celui des Basses Meunières dans une moindre mesure – se feront par le biais des résidentialisations, cela souligne l'importance de ces dernières. Le soutien du Département doit permettre d'obtenir un degré d'ambition élevé de ces dernières afin de s'inscrire dans la continuité de la philosophie du PRU.

Néanmoins ces secteurs nécessiteront un travail de prospection et d'intervention plus poussé afin de prolonger et d'accentuer cette dynamique de mobilité et d'ouverture. Ce travail passera par la création/renforcement d'espaces pivots mais également en intervenant sur les aménagements des voiries structurantes.

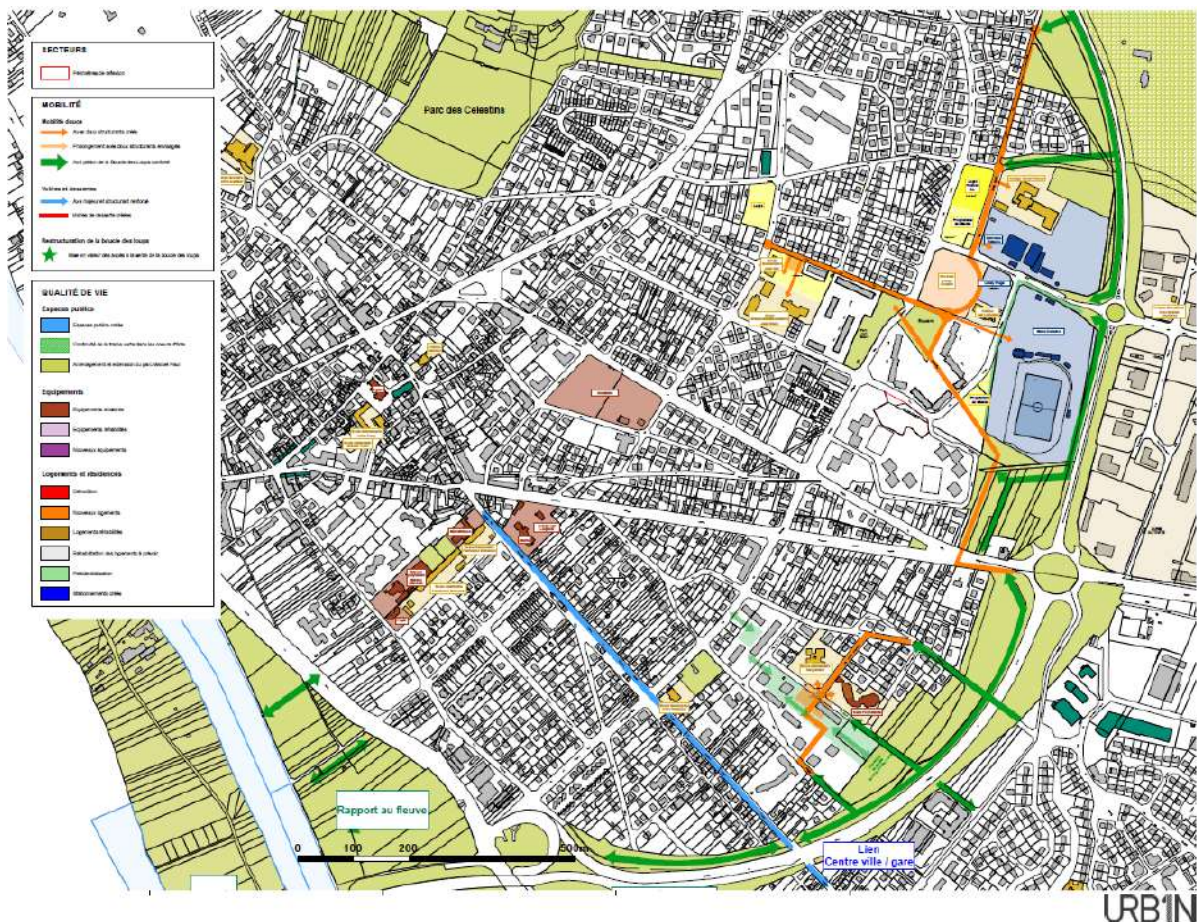


Figure 6 – URB1N – Plan guide des 4 secteurs - Septembre 2020

b) Amélioration et revalorisation de l'habitat social

Ce volet d'intervention a pour principale vocation d'améliorer le cadre de vie, par la réhabilitation et la résidentialisation du parc social existant. L'organisation des opérations d'amélioration soutenue par le Département se répartit comme suit :

- **Secteur Village :**
 - Réhabilitation/résidentialisation de 96 logements (résidence Village – Emmaüs habitat).
- **Secteur Champarts/La Chasse :**
 - Réhabilitation de 100 logements (résidence Champart – LogiRep) ;
 - Réhabilitation de 137 logements (résidence La Chasse – LogiRep) ;
 - Residentialisation de 100 logements (résidence Champart – LogiRep) ;
 - Residentialisation de 137 logements (résidence La Chasse – LogiRep).
- **Secteur Hautes Meunières/Basses Meunières et Bas Caillois/La Source :**
 - Residentialisation de 117 logements (résidence Hautes Meunières – LogiRep).

En effet, la dégradation des conditions de vie de la population s'accroît dans les bâtiments qui n'ont pas été réhabilités en profondeur. L'absence d'accès pour les personnes à mobilité réduite contribue en outre à cette déqualification. Si une infime partie du patrimoine bâti va être démolie sur les Hautes Meunières et sur le secteur du Village (47 logements sur l'ensemble du périmètre) dans une optique de désenclavement, la quasi-totalité du bâti existant a vocation à demeurer, et il apparaît donc essentiel qu'il puisse être réhabilité – si ce n'est pas déjà le cas.

Force est de constater une dynamique de réhabilitation à deux vitesses. En effet, une grande partie des logements des Bas Caillois et des Hautes et Basses Meunières ont été/vont être réhabilités dans une temporalité proche, ainsi que le parc locatif d'Emmaüs habitat sur les secteurs du Village et de Champart. En somme, sur l'ensemble du QPV, seuls les bâtiments de LogiRep sur les secteurs de Champarts et La Chasse restent à traiter et doivent faire l'objet d'une réhabilitation de grande ampleur.

Pour ce qui est de la residentialisation, l'objectif est de s'appuyer sur les qualités paysagères et urbaines de chaque territoire afin de hiérarchiser et clarifier les espaces publics et privés. La residentialisation permettra également de mettre en valeur la qualité des espaces, mais aussi d'assurer la bonne gestion des lieux et des usages. Certaines résidences, situées à l'interface de plusieurs secteurs clés vont faire l'objet d'opérations d'aménagements visant à promouvoir les modes de déplacement doux. La residentialisation fera ainsi office de jonction entre ces différents espaces.

Le secteur de Champart, Wilson et La Chasse ne bénéficiera pas des opérations d'aménagement d'espace public. Aussi, la mise en place d'une residentialisation ouverte des résidences reposera sur l'intervention ambitieuse des bailleurs concernés, permettant une mobilité des habitants en lien avec la coulée verte et l'école Kergomard.

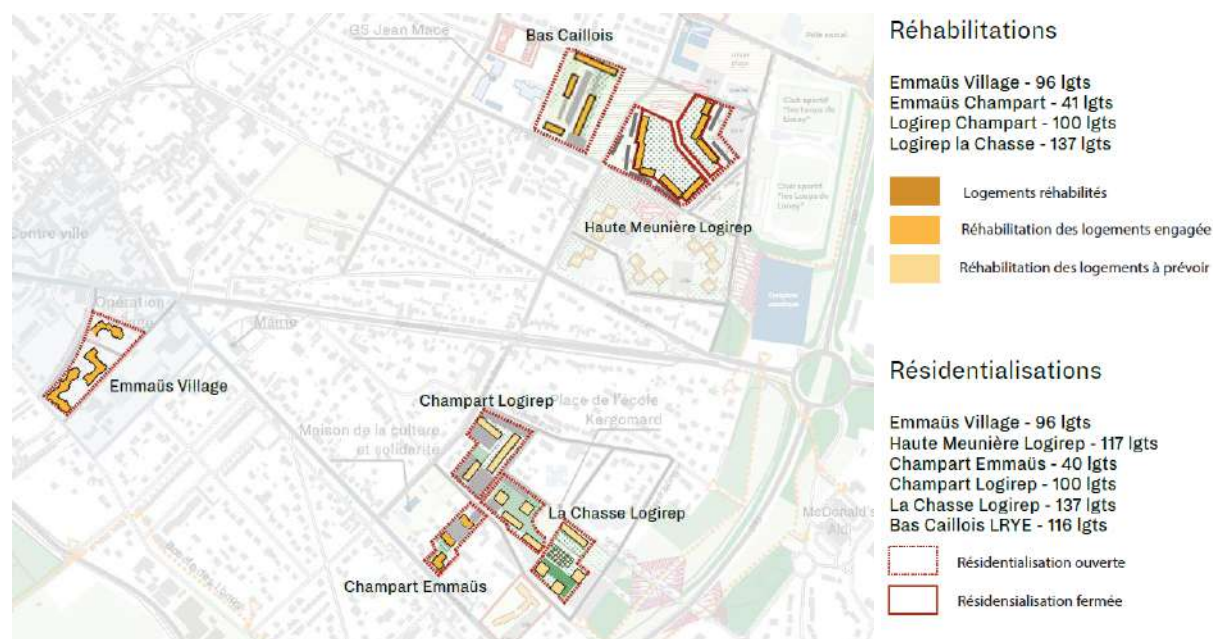


Figure 5 - Graal Architecture Comité de pilotage - NPRU du Mantois PRIR de Limay - septembre 2020

c) Revalorisation de la polarité commerciale de proximité

- *Secteur Hautes Meunières/Basses Meunières et Bas Caillots/La Source*

Situé au nord de la commune, le centre commercial la Source offre une réponse de proximité aux habitants du nord-ouest de Limay. Cependant, il a fait l'objet de plusieurs incendies détruisant successivement différentes parties de l'équipement. Le devenir du centre commercial constituant un vrai enjeu pour la vie de quartier, une opération de construction d'un nouvel équipement commercial sur le parking public situé face au centre commercial actuel a été actée dès 2018 grâce au soutien du Département des Yvelines au titre d'une première convention Prior' signée le 15/11/2018. Cette construction permet d'accueillir rapidement les activités n'étant pas en capacité de se réimplanter dans le centre commercial détruit et pouvant néanmoins se pérenniser sur le quartier. Le bâtiment neuf accueille une surface commerciale de 900 m² avec 4 cellules commerciales dont les activités sont les suivantes : pharmacie, supérette, salon de coiffure et boulangerie. Livré en avril 2023, il permet de fournir une réponse de proximité pérenne et attractive aux habitants et constituera un vecteur d'attractivité pour les nouveaux résidents.

d) Renouvellement de l'offre d'équipements publics

- *Secteur Hautes Meunières/Basses Meunières et Bas Caillots/La Source*

Les secteurs de Champart, La Chasse et Wilson ainsi que ceux de Basses et Hautes Meunières bénéficient d'une bonne offre en termes d'équipements publics (crèche, collège, complexe sportif, locaux associatifs). Ces derniers jouent un vrai rôle de proximité et permettent de structurer l'espace public. Cependant, pour le secteur des Basses et Hautes Meunières, la vétusté et l'obsolescence de ces structures soulèvent des problématiques importantes tant d'un point de vue pédagogique que d'un point de vue patrimonial : bâtiments énergivores, absence d'accessibilité conforme aux normes, présence d'amiante, faible évolutivité. Malgré la richesse de l'offre actuelle, la réorganisation des équipements et notamment des écoles est nécessaire pour une réponse plus adéquate aux besoins de la population et afin de permettre une offre plus attractive tant pour la population actuelle que pour les nouveaux habitants attendus dans le cadre des programmes de diversification. Au vu de l'urgence d'intervention sur les secteurs Basses et Hautes Meunières, le PRU va concentrer son action sur ce secteur.

Fort de ce constat, la Ville souhaite engager un projet de démolition/reconstruction du groupe scolaire Jean Zay – Maria Montessori et la réhabilitation du groupe scolaire Jean Macé. La réhabilitation lourde du groupe scolaire Jean Macé (12 classes élémentaires et 6 classes de maternelles) constitue un enjeu majeur pour le renouvellement urbain de ce secteur. Ce projet de démolition/reconstruction prendra la forme d'une opération tiroir, puisqu'elle permettra de réaliser la réhabilitation du groupe scolaire Jean Macé sans construction provisoire ni aucuns travaux en site occupé. En effet, les élèves de Jean Macé pourront être accueillis dans les écoles Jean Zay – Maria Montessori pendant lesdits travaux avant leurs démolitions.

En parallèle de cette phase du projet, il est prévu la construction d'un nouveau groupe scolaire au sein du secteur Hautes Meunières. L'un des objectifs majeurs sera de répondre aux évolutions pédagogiques en développant à terme une cité éducative en lien avec le collège Albert Thierry. Celle-ci permettra de renforcer le rôle de l'école tout en donnant l'opportunité aux écoliers du quartier de participer à des activités extra-scolaires avec un cadre pédagogique fort. Ce projet s'inscrit dans une démarche d'ouverture et de mixité sociale en articulation avec le projet du PRU sur le quartier. Au travers cette intervention, l'objectif est double : celui de créer une interface écoles/collège, mais aussi de créer un pôle multi fonctionnel qui s'appuiera sur la coulée verte et les divers équipements qui sont à proximité. Tout cela confortera l'attractivité du secteur des Hautes Meunières tout en mettant en cohérence les différentes activités éducatives.

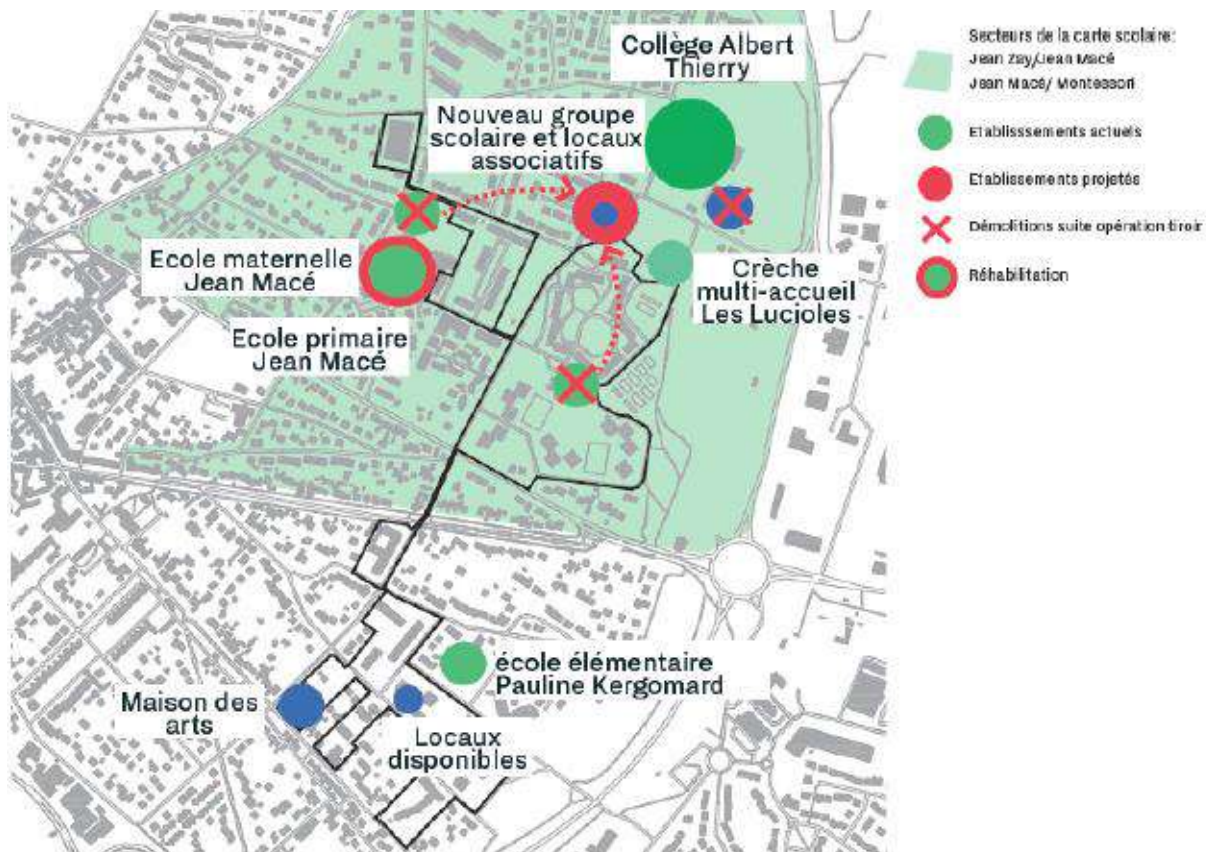


Figure 6 - Grual Architecture Comité de pilotage - NPRU du Mantois PRIR de Limay - septembre 2020

e) Diversification de l'offre de logements

Dans la continuité de l'ouverture de quartier, la diversification constituera la pierre angulaire de cette dynamique. Elle s'appuiera sur des formes et des typologies différentes de ce qui existe sur le secteur, afin de proposer un modèle d'habitation moins dense que l'habitat collectif classique et des produits logements attractifs. Les différentes parcelles où les opérations de diversifications auront lieu illustrent parfaitement la volonté du PRU de varier l'offre résidentielle en termes de typologie, de mode d'occupation, et de produit. Cette offre vient s'articuler avec les différentes interventions réalisées au titre du projet urbain, et ainsi valoriser l'image du secteur nord du QPV. Dans une moindre mesure, la diversification permettra de compenser la démolition de logements sur le secteur des Hautes Meunières, et d'affirmer la vocation résidentielle du secteur.

La programmation envisagée à ce stade se répartit comme suit :

- 18 logements individuels en BRS sont prévus sur le secteur de La Source ;
- Des logements individuels en accession libre et des logements locatifs sociaux sont prévus sur le secteur de Jean Zay avec une programmation qui sera définir prochainement ;
- Des logements individuels en accession libre et des logements locatifs sociaux sont également prévus sur la parcelle Turlure, dont la programmation reste à définir.

Sur le secteur de la Source, APILOGIS – filiale dédiée à l'accession à la propriété du bailleur Les Résidences Yvelines Essonne – projette une opération de construction de logements neufs afin de résorber la friche de de l'ancien centre commercial incendié. L'objectif de cette opération est de diversifier progressivement l'offre sur un territoire proche du quartier des Hautes Meunières, en pleine transformation. C'est dans cette optique que 18 logements en Bail Réel Solidaire (BRS) seront proposés.

La parcelle où se situe actuellement l'école Jean Zay fera l'objet d'une opération de diversification. Initialement fléchée sur la parcelle Turlure, située au nord du futur groupe scolaire des Hautes Meunières, contrepartie foncière pour Action Logement pourrait s'implanter sur la parcelle de l'école Jean Zay.

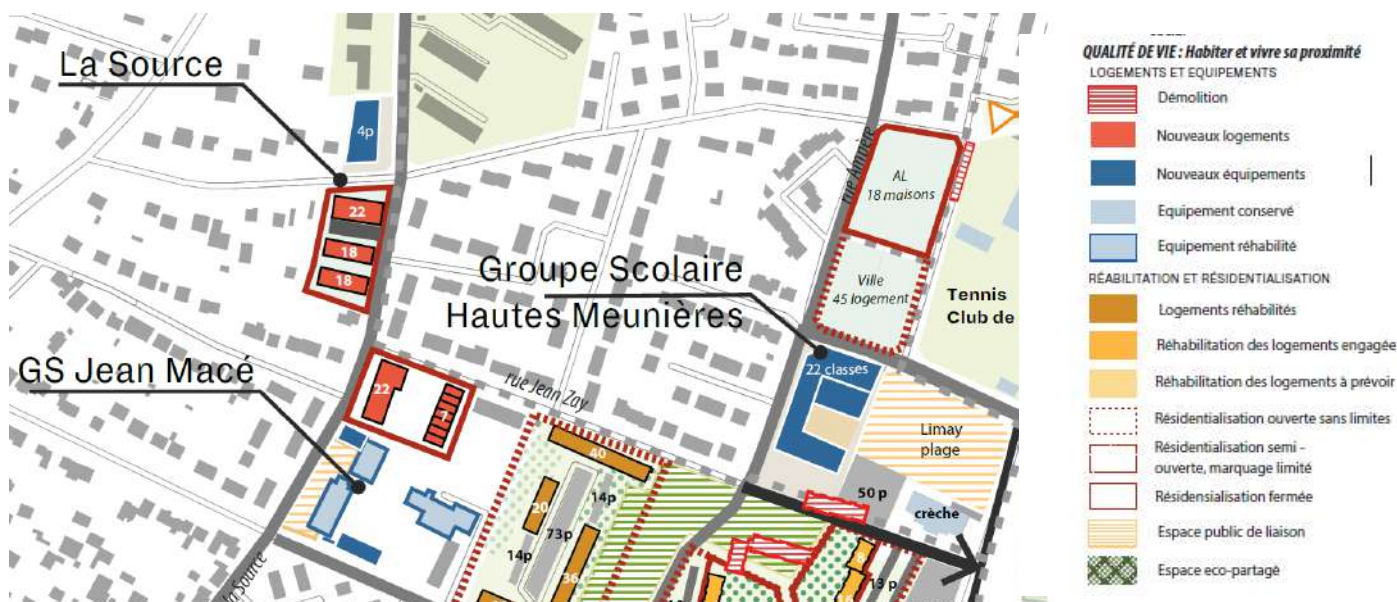


Figure 7- Graal Architecture Comité de pilotage - NPRU du Mantois PRIR de Limay - septembre 2020

f) Réorganisation de l'offre stationnement à l'échelle du QPV

De nombreux parkings en surface ou souterrains souffrent d'un déficit d'occupation en raison de leur caractère payant. Ce phénomène entraîne un dysfonctionnement des usages en termes de stationnement (sur les voies, en pieds d'immeubles ou même sur les trottoirs), nuisant ainsi à la qualité de l'espace public et à l'attractivité résidentielle.

L'organisation de la place de la voiture sera revue dans l'espace public à l'échelle du QPV tout en sécurisant les parkings privés liés aux résidences afin d'éviter le stationnement sauvage ainsi que la mécanique urbaine. Le travail de résidentialisation permettra à cet effet de modifier l'organisation des espaces et de rationaliser l'offre de stationnement afin de changer les usages des riverains tout en améliorant leur qualité de vie.

De nombreuses résidences disposent aujourd'hui de places de stationnement mais ces dernières sont difficilement identifiables. Ainsi, la résidence La Chasse bénéficie seulement d'aires de stationnement aériennes jouxtant les bâtiments et rassemblant 65 places de stationnement non identifiables, le long de la rue Abel Plisson. Les interventions des bailleurs s'attacheront donc à résoudre cette problématique.

La résidence des Hautes meunières compte 141 boxes et 60 places non identifiables, l'un des objectifs pour Logirep sera de démolir les boxes afin de réhabiliter environ 170 places sur l'espace foncier libéré.

Autre exemple d'intervention, le stationnement sera réorganisé sur la résidence Village en s'appuyant sur un renforcement structurel et une réhabilitation du parking souterrain. L'aménagement de cette voirie et l'optimisation du stationnement permettront aux résidents de s'approprier ce lieu avec la pratique de nouveaux usages.

Parallèlement, la Ville de Limay et la Communauté urbaine GPS&O prévoient d'articuler cette rationalisation du stationnement avec une intervention sur les parkings publics offrant la possibilité aux habitants de se garer à proximité en évitant le stationnement sauvage.

g) Revalorisation du cadre paysager en lien avec le projet de la « Coulee verte »

L'un des objectifs sous-jacents du PRU de Limay est de favoriser la biodiversité et de valoriser l'image du végétal du QPV, notamment en s'appuyant sur la coulée verte comme une ligne végétale structurante. Cette relation étroite sera confortée par la création d'espaces de transition entre les grandes prairies et les îlots résidentiels. Ces grandes prairies seront transformées en zone humides ou autre lisiers plantés afin de créer un écosystème et une biodiversité à l'échelle locale. Ce travail sera réalisé dans le cadre des résidentialisations et de l'aménagement des espaces publics.

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

Le retrait de subventions départementales a un impact sur la maquette financière du programme Prior' Yvelines pour le programme de rénovation urbaine de Limay / Centre Sud. Le contenu de la convention sera modifié ainsi :

Au III.1 :

Le coût total du NPNRU de Limay est estimé à ~~55,3~~ 65 M€ HT.

La ventilation par poste de dépenses est la suivante :

Ventilation des dépenses	Montant HT
Démolition de logements sociaux	3 500 795 €
Aménagement d'ensemble	3 651 832 € 5 051 832 €
Requalification de logements	15 232 503 € 21 247 789 €
Résidentialisation de logements	5 805 913 €
Équipements publics de proximité	20 794 234 € 22 994 234 €
Immobilier à vocation économique	2 124 802 €
Accession à la propriété	4 236 659 €
Total	55 346 738 € 64 962 024 €

Dans le cadre de la présente convention Prior'Yvelines, le Département consacre une enveloppe maximum de ~~13,4~~ 12,8 M€ au projet de rénovation urbaine du quartier Centre-sud à Limay (hors centre commercial La Source). Cumulée à la première convention Prior'Rénovation urbaine dédiée au centre commercial La Source, à l'opération du Plan d'amorce à la rénovation urbaine, et à l'opération soutenue par le Contrat Yvelines Territoire, la participation totale du Département s'élève à ~~27%~~ 24% du coût total du projet¹⁵.

~~Premier~~ Deuxième financeur de ce projet de rénovation urbaine, le Département permet la concrétisation de ce projet, qui n'aurait pu se réaliser et atteindre un tel niveau ambition sans son concours financier tant en matière d'interventions sur les équipements et l'habitat, ~~et les espaces publics.~~

Au III.2 :

Le présent avenant fait évoluer la maquette de financement du projet par le programme Prior'Yvelines, certaines opérations ayant vu leur coût d'opération évoluer et les opérations suivantes ne faisant plus l'objet de subventions départementales :

- Aménagement du secteur des Hautes Meunières, Ville de Limay (- 366 200 €)
- Aménagement du secteur des Hautes Meunières, CU GPS&O (- 198 842 €)

¹⁵ Détail des subventions départementales : 770 000 € au titre du Plan d'amorce à la rénovation urbaine, 1 115 482 € au titre de la convention particulière Prior'Yvelines partie 1 dédiée au centre commercial de La Source, 12 841 525€ au titre la convention particulière Prior'Yvelines partie 2 dédiée à l'ensemble du PRU et 980 000 € au titre du Contrat Yvelines territoire pour l'opération de requalification du square Marcel Paul.

Désignation de l'opération	Type de dépenses	Maître d'ouvrage destinataire de l'aide	Coût total opérations HT	Subvention Prior'	% sur coût de revient total (arrondis)
1 - Démolition partielle, rénovation et renforcement du parking souterrain – Résidence Village	Résidentialisation du parc social	Emmaüs Habitat	4 533 544 € 5 020 779 €	931 121 €	21% 19%
2 - Réhabilitation de 100 LLS – Résidence Champarts	Réhabilitation du parc social	LogiRep	3 842 813 € 5 283 789 €	767 676 €	20% 15%
3 - Réhabilitation de 137 LLS – Résidence La Chasse	Réhabilitation du parc social	LogiRep	5 262 907 € 9 349 982 €	1 051 716 €	20% 11%
4 - Résidentialisation de 117 LLS – Résidence Hautes Meunières	Résidentialisation du parc social	LogiRep	1 782 105 €	356 421 €	20%
5 - Résidentialisation de 100 LLS – Résidence Champarts	Résidentialisation du parc social	LogiRep	639 730 €	127 946 €	20%
6 - Résidentialisation de 137 LLS – Résidence La Chasse	Résidentialisation du parc social	LogiRep	876 430 €	175 286 €	20%
7 - Construction de 18 logements individuels en Bail Réel Solidaire – La Source	Construction de logements neufs	Apilogis (Les Résidences Yvelines Essonne)	4 236 659 €	804 242 €	19%
8 - Démolition des écoles primaire Jean Zay et maternelle Maria Montessori	Equipements scolaires et petite enfance	Ville de Limay	1 161 234 €	580 617 €	50%
9 - Construction du groupe scolaire des Hautes Meunières	Equipements scolaires et petite enfance	Ville de Limay	11 800 000 € 14 000 000 €	4 130 000 €	35% 33%
10 - Réhabilitation du groupe scolaire Jean Macé – secteur des Hautes Meunières	Equipements scolaires et petite enfance	Ville de Limay	7 833 000 €	3 916 500 €	50%
11 – Aménagement du secteur des Hautes Meunières	Aménagement des espaces publics	Ville de Limay	1 464 799 €	366 200 €	25%
12 – Aménagement du secteur des Hautes Meunières	Aménagement des espaces publics	CU GPS&O	795 366 €	198 842 €	25%
TOTAL PRIOR RENOVATION URBAINE ENSEMBLE PRU (Centre sud)			44 228 587 € 50 183 708 €	13 406 567 € 12 841 525 €	32% 26%
13- Restructuration du centre commercial de la Source ¹⁶	Equipement à vocation commerciale	ANCT	2 124 802 €	1 115 482 €	52%
TOTAL PRIOR RENOVATION URBAINE			46 353 389 € 52 308 510 €	14 522 049 € 13 957 007 €	33% 27%

Au III.3 :

- **Interventions sur l'habitat : 7 opérations soutenues (4,2 M€)**

Le projet de rénovation urbaine prévoit un nombre limité de démolitions (47 logements). Celles-ci ne sont pas adaptées pour traiter les difficultés du quartier, au regard de la dissémination de l'offre locative sociale en plusieurs résidences. L'enjeu majeur consiste davantage à redonner une attractivité au parc social ayant vocation à demeurer tout en améliorant le confort des habitants actuels, objectifs auxquels les réhabilitations et les résidentialisations s'attacheront à répondre. En la matière, le soutien du Prior'Yvelines est notamment essentiel pour permettre la concrétisation de ces opérations, et notamment celles de résidentialisation qui portent sur l'intégralité du secteur QPV– et dont certaines portent un très haut niveau d'ambition – afin d'articuler les différentes interventions du PRU et de résorber les dysfonctionnements urbains (stationnement, incivilités, gestion des ordures ménagères).

De plus, l'intervention départementale soutiendra une opération de création de logements individuels en BRS afin de diversifier l'offre de logements dans un secteur majoritairement occupé par du locatif social en collectif.

L'aide départementale permettra de réaliser les résidentialisations (354 logements) et réhabilitations (237 logements) de l'ensemble du patrimoine bâti des bailleurs, notamment ceux qui n'ont pas pu bénéficier de l'aide de l'ANRU. Elle permettra également la diversification résidentielle avec l'appui du BRS (18 logements). Un montant de subvention de 4,2 M€ maximum est consacré à ces opérations.

- **Equipements publics : 3 opérations soutenues (8,6 M€)**

Afin d'accompagner au mieux le changement d'image du quartier et restaurer son attractivité, il apparaît essentiel de pouvoir proposer un maillage d'équipements publics de qualité. Ces équipements doivent permettre de renouveler un cadre de vie tout en créant un rayonnement nouveau pour le territoire. La réorganisation des équipements s'articule avec la stratégie de diversification des services disponibles au sein du secteur des Hautes Meunières.

La thématique de la réussite éducative constitue un axe fort du projet dans une démarche de cité éducative. Elle permettra de renforcer l'attractivité de l'offre scolaire. A ce titre le soutien du Département se matérialise de manière prépondérante par l'accompagnement des trois opérations imbriquées de restructuration et reconstruction des groupes scolaires.

Ces opérations sous maîtrise d'ouvrage Ville ne pourraient voir le jour sans l'aide du Département, qui mobilise un montant de subvention de 8,6 M€ maximum.

- ~~• **Opérations d'espaces publics et voiries : 2 opérations soutenues (0,5 M€)**~~

~~La réalisation d'une trame d'espaces publics de qualité est un point central du projet qui s'articule autour du secteur des Hautes Meunières, permettant de faire le lien avec l'ensemble des opérations préalablement citées. Outre le désenclavement permis par les interventions sur l'espace public, il s'agit d'améliorer la lisibilité des cheminements et de faciliter les déplacements piétons et vélos, de manière sécurisée. **Le soutien du Département s'élève à 565 K€.** »~~

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

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

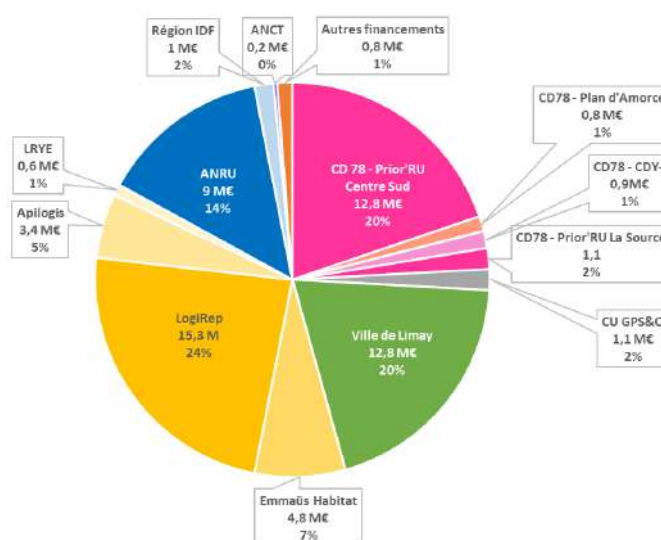
Le coût total du NPNRU de Limay est estimé à 65 M€ HT.

La ventilation par poste de dépenses est la suivante :

Ventilation des dépenses	Montant HT
Démolition de logements sociaux	3 500 795 €
Aménagement d'ensemble	5 051 832 €
Requalification de logements	21 247 789 €
Résidentialisation de logements	5 805 913 €
Équipements publics de proximité	22 994 234 €
Immobilier à vocation économique	2 124 802 €
Accession à la propriété	4 236 659 €
Total	64 962 024 €

Cumulée à la première convention Prior'Rénovation urbaine dédiée au centre commercial La Source, à l'opération du Plan d'amorce à la rénovation urbaine, et à l'opération soutenue par le Contrat Yvelines Territoire, la participation totale du Département s'élève à 24% du coût total du projet¹⁶.

Deuxième financeur de ce projet de rénovation urbaine, le Département permet la concrétisation de ce projet, qui n'aurait pu se réaliser et atteindre un tel niveau ambition sans son concours financier tant en matière d'interventions sur les équipements et l'habitat.



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

¹⁶ Détail des subventions départementales : 770 000 € au titre du Plan d'amorce à la rénovation urbaine, 1 115 482 € au titre de la convention particulière Prior'Yvelines partie 1 dédiée au centre commercial de La Source, 12 841 525 € au titre de la convention particulière Prior'Yvelines partie 2 dédiée à l'ensemble du PRU et 980 000 € au titre du Contrat Yvelines territoire pour l'opération de requalification du square Marcel Paul.

Prior'Yvelines | Convention Particulière | Rénovation Urbaine | Projet de rénovation urbaine du Centre-sud - Limay

20 décembre 2024 – Avenant n°1

Département des Yvelines | Grand Paris Seine & Oise | Ville de Limay | Emmaüs Habitat | LogiRep | Apilogis

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

L'enveloppe mobilisée au titre de la présente convention Prior'Yvelines Centre sud est de 12 841 525 € maximum de subventions, pour un montant total d'opérations financées de 50 183 708 €.

Désignation de l'opération	Type de dépenses	Maître d'ouvrage destinataire de l'aide	Coût total opérations HT	Subvention Prior'	% sur coût de revient total (arrondis)
1 - Démolition partielle, rénovation et renforcement du parking souterrain– Résidence Village	Résidentialisation du parc social	Emmaüs Habitat	5 020 779 €	931 121 €	19%
2 - Réhabilitation de 100 LLS – Résidence Champarts	Réhabilitation du parc social	LogiRep	3 842 813 €	767 676 €	15%
3 - Réhabilitation de 137 LLS – Résidence La Chasse	Réhabilitation du parc social	LogiRep	5 262 907 €	1 051 716 €	11%
4 - Résidentialisation de 117 LLS – Résidence Hautes Meunières	Résidentialisation du parc social	LogiRep	1 782 105 €	356 421 €	20%
5 - Résidentialisation de 100 LLS – Résidence Champarts	Résidentialisation du parc social	LogiRep	639 730 €	127 946 €	20%
6 - Résidentialisation de 137 LLS – Résidence La Chasse	Résidentialisation du parc social	LogiRep	876 430 €	175 286 €	20%
7 - Construction de 18 logements individuels en Bail Réel Solidaire –La Source	Construction de logements neufs	Apilogis (Les Résidences Yvelines Essonne)	4 236 659 €	804 242 €	19%
8 - Démolition des écoles primaire Jean Zay et maternelle Maria Montessori	Equipements scolaires et petite enfance	Ville de Limay	1 161 234 €	580 617 €	50%
9 - Construction du groupe scolaire des Hautes Meunières	Equipements scolaires et petite enfance	Ville de Limay	14 000 000 €	4 130 000 €	33%
10 - Réhabilitation du groupe scolaire Jean Macé – secteur des Hautes Meunières	Equipements scolaires et petite enfance	Ville de Limay	7 833 000 €	3 916 500 €	50%
TOTAL PRIOR RENOVATION URBAINE ENSEMBLE PRU (Centre Sud)			50 183 508 €	12 841 525 €	26%
A13- Restructuration du centre commercial de la Source ¹⁷	Equipement à vocation commerciale	ANCT	2 124 802 €	1 115 482 €	52%
TOTAL PRIOR RENOVATION URBAINE			52 308 510 €	13 957 007 €	27%

¹⁷ Opération financée dans le cadre de la convention particulière Prior'Yvelines – Limay La Source (partie 1) signée le 15/11/2018

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

♦ Interventions sur l'habitat : 7 opérations soutenues (4,2 M€)

Le projet de rénovation urbaine prévoit un nombre limité de démolitions (47 logements). Celles-ci ne sont pas adaptées pour traiter les difficultés du quartier, au regard de la dissémination de l'offre locative sociale en plusieurs résidences. L'enjeu majeur consiste davantage à redonner une attractivité au parc social ayant vocation à demeurer tout en améliorant le confort des habitants actuels, objectifs auxquels les réhabilitations et les résidentialisations s'attacheront à répondre. En la matière, le soutien du Prior'Yvelines est notamment essentiel pour permettre la concrétisation de ces opérations, et notamment celles de résidentialisation qui portent sur l'intégralité du secteur QPV– et dont certaines portent un très haut niveau d'ambition – afin d'articuler les différentes interventions du PRU et de résorber les dysfonctionnements urbains (stationnement, incivilités, gestion des ordures ménagères).

De plus, l'intervention départementale soutiendra une opération de création de logements individuels en BRS afin de diversifier l'offre de logements dans un secteur majoritairement occupé par du locatif social en collectif.

L'aide départementale permettra de réaliser les résidentialisations (354 logements) et réhabilitations (237 logements) de l'ensemble du patrimoine bâti des bailleurs, notamment ceux qui n'ont pas pu bénéficier de l'aide de l'ANRU. Elle permettra également la diversification résidentielle avec l'appui du BRS (18 logements). Un montant de subvention de 4,2 M€ maximum est consacré à ces opérations.

♦ Equipements publics : 3 opérations soutenues (8,6 M€)

Afin d'accompagner au mieux le changement d'image du quartier et restaurer son attractivité, il paraît essentiel de pouvoir proposer un maillage d'équipements publics de qualité. Ces équipements doivent permettre de renouveler un cadre de vie tout en créant un rayonnement nouveau pour le territoire. La réorganisation des équipements s'articule avec la stratégie de diversification des services disponibles au sein du secteur des Hautes Meunières.

La thématique de la réussite éducative constitue un axe fort du projet dans une démarche de type cité éducative. Elle permettra de renforcer l'attractivité de l'offre scolaire. A ce titre le soutien du Département se matérialise de manière prépondérante par l'accompagnement des trois opérations imbriquées de restructuration et reconstruction des groupes scolaires.

Ces opérations sous maîtrise d'ouvrage Ville ne pourraient voir le jour sans l'aide du Département, qui mobilise un montant de subvention de 8,6 M€ maximum.

Article IV. Opérations bénéficiant du Programme Prior'Yvelines

Cet article est modifié par le présent avenant.

Les opérations ci-dessous ne faisant plus l'objet de subventions Prior' Yvelines, leur descriptif est supprimé :

- Opération 11 : Aménagement du secteur des Hautes Meunières – intervention sur les espaces publics – sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Limay,
- Opération 12 : Aménagement du secteur des Hautes Meunières – intervention sur les espaces publics – sous maîtrise d'ouvrage de la CU GPS&O.

Les opérations ci-dessous faisant l'objet d'une évolution de la programmation, leur descriptif est modifié :

- Opération 1 - Démolition partielle, rénovation et renforcement du parking souterrain – Résidence Village ;
- Opération 2 – Réhabilitation de 100 LLS – Résidence Champarts ;
- Opération 3 – Réhabilitation de 138 LLS – Résidence La Chasse ;
- Opération 4 – Résidentialisation de 118 LLS – Résidence Hautes Meunières ;
- Opération 5 – Résidentialisation de 100 LLS – Résidence Champarts ;
- Opération 6 - Résidentialisation de 137 LLS – Résidence La Chasse ;
- Opération 7 – Construction de 18 logements individuels en Bail Réel Solidaire – La Source ;
- Opération 8 – Démolition école primaire Jean Zay et maternelle Montessori » ;
- Opération 9 - Construction du groupe scolaire des Hautes Meunières » ;
- Opération 10 – Réhabilitation du groupe scolaire Jean Macé – secteur Hautes Meunières ».

En conséquence, l'article est rédigé comme suit :

Opération 1 – Démolition partielle, rénovation et renforcement du parking souterrain– Résidence Village

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

Le projet global pour la Résidence Village consiste en une restructuration de ce patrimoine dans son ensemble. En effet, sa situation d'enclavement, de dégradation du bâti et l'insécurité ont conduit à prévoir une action d'ampleur, par un aménagement global des espaces et une intervention sur le patrimoine bâti.

La Résidence Village est constituée de trois ensembles de bâtiments de logement collectifs organisés en 10 halls d'entrée.

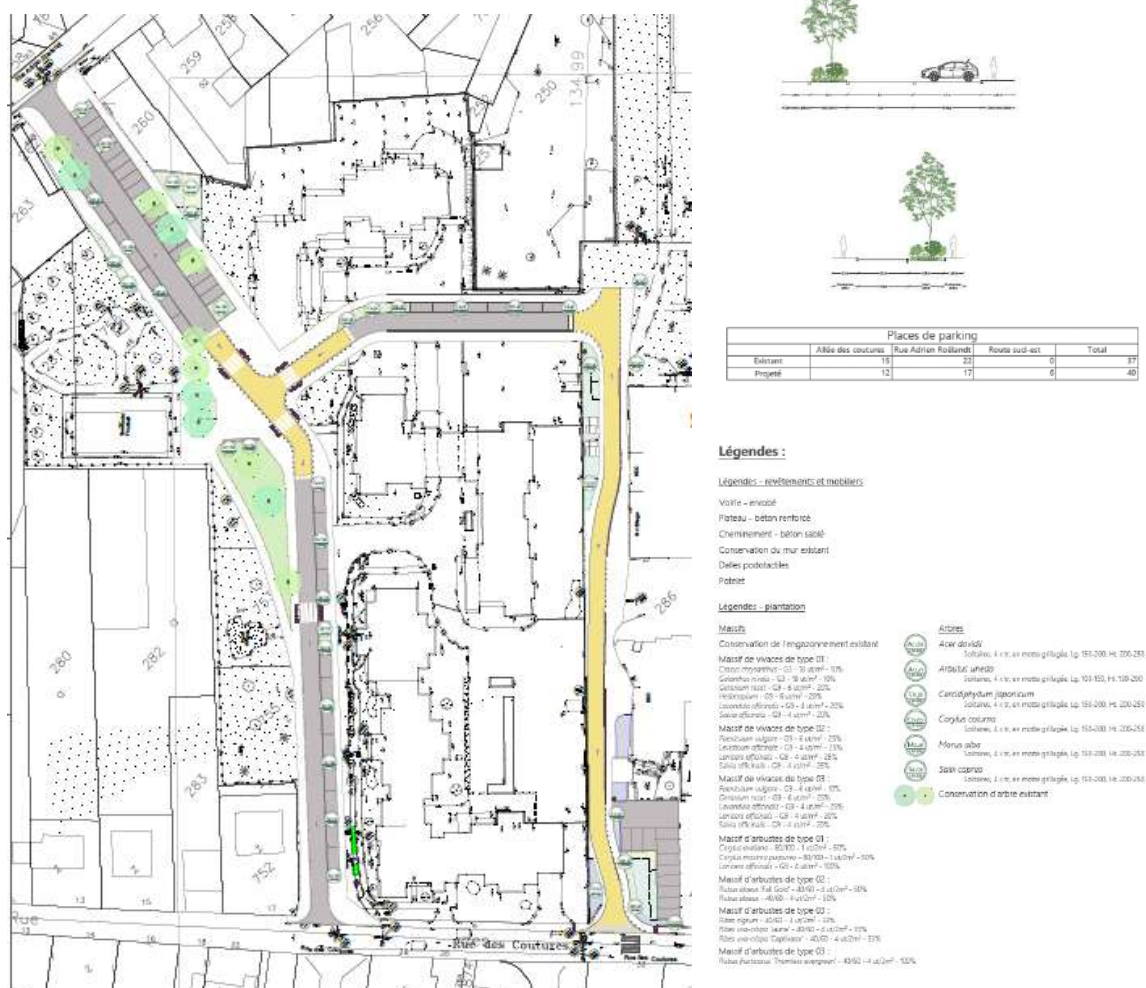
La Résidence comprend 108 logements et autant de places de stationnements, toutes en parking souterrain. Ce parking a été condamné suite aux problèmes d'insécurité. Le stationnement actuel s'en trouve désorganisé et s'effectue en aérien, en pied de bâtiment. Dans le cadre de la création de la voie traversant la résidence, opération soutenue au titre du Plan yvelinois d'amorce à la Rénovation urbaine, le bâtiment C8 comprenant 12 logements sera démoli, la voirie sera restructurée et le stationnement réorganisé en s'appuyant sur une réhabilitation du parking souterrain.

L'intervention sur le parking vise à répondre à 3 objectifs :

- **La démolition du parking permettra la réalisation de la voirie de retournement dans le cadre du projet de désenclavement de la résidence.** L'emprise nécessaire à la création de la voie publique par la CU GPS&O ne peut en effet se situer au-dessus d'un ouvrage en infrastructure détenu par Emmaüs Habitat. C'est la raison de la démolition du bout de parking qui sera ensuite comblé. Cela permettra à la voirie de ne pas être positionnée au-dessus du parking souterrain.
- **Les travaux de renforcement du parking souterrain** sont programmés en raison du passage des voiries à proximité immédiate. Un sondage structurel a révélé un état peu rassurant du voile porteur qui doit être renforcé avant une réouverture aux résidents. Le renforcement du parking souterrain est nécessaire pour 3 raisons essentielles :
- **La réouverture du parking souterrain permettant d'assurer l'offre de stationnements nécessaires aux locataires de la résidence Village.** Aujourd'hui, le parking souterrain est non-utilisé, Emmaüs Habitat n'étant pas en mesure de proposer les places de parking à ses résidents. La sécurisation et rénovation du parking souterrain permettront à la résidence de se décharger d'un nombre très important des voitures garées de manière sauvage et anarchique sur le site. Une enquête sociale réalisée en février 2020 est venue confirmer les difficultés des résidents à se stationner tout en démontrant le caractère réaliste d'une offre en souterrain¹⁸. Le tarif appliqué pour cette offre sera défini ultérieurement sur la base du prix moyen appliqué par les bailleurs sociaux sur la ville de Limay. Dans le cas où des emplacements resteraient vacants, il sera prévu de pouvoir rendre ce parking accessible à d'autres utilisateurs extérieurs à la résidence (personnels des équipements jouxtant la résidence en particulier).

¹⁸ 56 ménages possèdent au moins une voiture et presque tous les ménages véhiculés rencontrent des difficultés à se garer. 36 ménages acceptent une place privatisée dans le parking souterrain, le prix souhaité varie entre le 5 à 30 €. De plus, 25 ménages seraient intéressés par un box, le prix souhaité varie de 10 à 50 €.

b) Plan de situation



c) Montage opérationnel

La maîtrise d'ouvrage est assurée par Emmaüs Habitat.

d) Coût prévisionnel

Coût global (HT) :	5 020 779 €
Etudes	233 266 €
Travaux	4 296 215 €
Honoraires & ingénierie	431 298 €
Accompagnement des ménages, divers.	66 000€

e) Plan de financement

Montant total de l'opération en € HT	Participation « Maître d'ouvrage »	Participation Conseil départemental	Participation ANRU
5 020 779 €	3 005 462 € 60%	931 121 € 18%	1 084 196 € 22%

f) Effet levier de l'aide Prior'Yvelines

Nature des interventions envisagées initialement	L'opération ne pourrait être envisagée sans le soutien du Prior'Yvelines.
Nature des interventions permises par la mobilisation du Prior'Yvelines	Dans le cadre de l'opération de création de voirie conduite par le GPSEO, Emmaüs Habitat est dans l'obligation de démolir une partie de son parking souterrain et de renforcer la structure du parking. Cette opération permettra à GPS&O de créer une nouvelle voirie traversante afin de désenclaver la résidence. A cet effet, des travaux de rénovation et restructuration du parking sont prévus pour permettre la réouverture du parking souterrain aujourd'hui abandonné. Le soutien du Prior'Yvelines est indispensable pour réaliser les travaux de démolition, renforcement et rénovation du parking souterrain, qui permettront d'une part de créer la nouvelle voirie et de l'autre part de rouvrir le parking souterrain aux habitants de la résidence.

g) Calendrier prévisionnel

2020	Octobre	Désignation de la maîtrise d'œuvre
2021	Novembre	OS de lancement des travaux
2024	T3	Fin des travaux

Opération 2 – Réhabilitation de 100 LLS - Résidence Champarts

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

La résidence Champart est un ensemble de 3 bâtiments R+4 (sans ascenseur) construits en 1964. La résidence est composée à 65 % de grands logements (T4 et +).

Des travaux ont été entrepris depuis les années 2000 sur la résidence concernant principalement les parties communes (locaux OM, garde-corps), des travaux de sécurisation via la mise en place du contrôle d'accès (2016). La résidence est raccordée à une chaufferie collective gaz (étiquette énergétique D), rénovée en 2008.

Objectifs : amélioration de la performance énergétique (via l'atteinte du label BBC rénovation) et du confort intérieur des logements de la résidence.

Programme de travaux envisagé :

Amélioration de la performance énergétique :

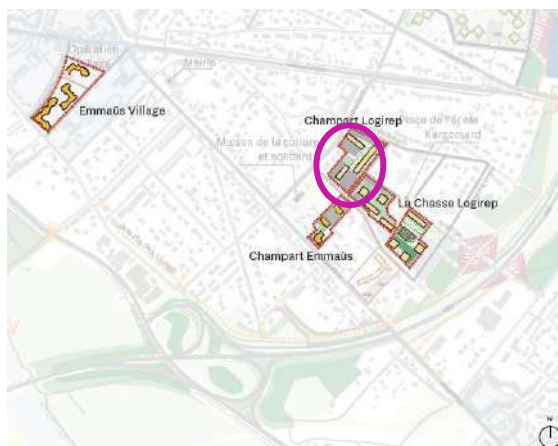
- Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) ;
- Etanchéité de la toiture terrasse ;
- Remplacement des menuiseries extérieures ;
- Remplacement de la VMC.

Amélioration du confort intérieur des logements de la résidence :

- Mise aux normes électriques ;
- Réfection des pièces humides (salle de bain, WC, cuisine) ;
- Réfection ou remplacement des colonnes et chutes ;
- Dépose des chauffe-bains gaz et raccordement de l'ECS au réseau collectif (chaufferie rénovée en 2008) ;
- Prestation d'adaptation des salles-de-bain et WC pour les ménages vieillissants et/ou en situation de handicap ;
- Suppression des vide-ordures ;
- Ajout de volets roulants.

Réfection des parties communes.

b) Plan de situation



c) Montage opérationnel

La maîtrise d'ouvrage est assurée par LogiRep.

Prior'Yvelines | Convention Particulière | Rénovation Urbaine | Projet de rénovation urbaine du Centre-sud - Limay

20 décembre 2024 – Avenant n°1

Département des Yvelines | Grand Paris Seine & Oise | Ville de Limay | Emmaüs Habitat | LogiRep | Apilogis

d) Coût prévisionnel

Coût global (HT)	5 283 789 €
Travaux	4 491 728 €
Honoraires & ingénierie	787 561 €
Certification et labellisation	4 500 €

e) Plan de financement

Montant total de l'opération en € HT	Participation « Maître d'ouvrage »	Participation Conseil départemental
5 283 789 € HT	4 516 122€ 85%	767 676 € 15%

f) Effet levier de l'aide Prior'Yvelines

Nature des interventions envisagées initialement	La résidence Champart présente un caractère vétuste nuisant à son attractivité. Pour parer à ces dysfonctionnements, LogiRep envisage un programme de travaux complet alliant amélioration de la performance énergétique et amélioration du confort intérieur des logements.
Nature des interventions permises par la mobilisation du Prior'Yvelines	La subvention allouée par le département des Yvelines doit permettre ce traitement complet via une contribution représentant 15 % du montant de l'investissement HT. A défaut d'accompagnement du département sur cette opération, la réhabilitation de la résidence Champart serait très vraisemblablement repoussée dans le temps à horizon 2030. D'un point de vue programmatique, il est probable que l'amélioration de la performance énergétique soit priorisée sur l'amélioration du confort intérieur des logements.

g) Calendrier prévisionnel

2021	Octobre	Désignation de la maîtrise d'œuvre
2022	Décembre	OS de lancement des travaux
2025	Mars	Fin des travaux

Opération 3 – Réhabilitation de 137 LLS - Résidence La Chasse

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

La résidence La Chasse est un ensemble de 8 bâtiments R+3, livrés en 1971. La résidence dispose d'une mixité typologique intéressante : la répartition entre petits logements (T1-T2), T3 et grands logements (T4 et +) est équilibrée. Aujourd'hui, l'étiquette énergétique de la résidence est **D**.

Des travaux ont été entrepris depuis les années 2000 sur la résidence concernant principalement les parties communes (locaux OM, garde-corps), des travaux de sécurisation via la mise en place du contrôle d'accès (2016). La résidence est raccordée à une chaufferie collective gaz (étiquette énergétique **D**), rénovée en 2008.

Objectifs : amélioration de la performance énergétique (via l'atteinte du label BBC rénovation) et du confort intérieur des logements de la résidence

Programme de travaux envisagé :

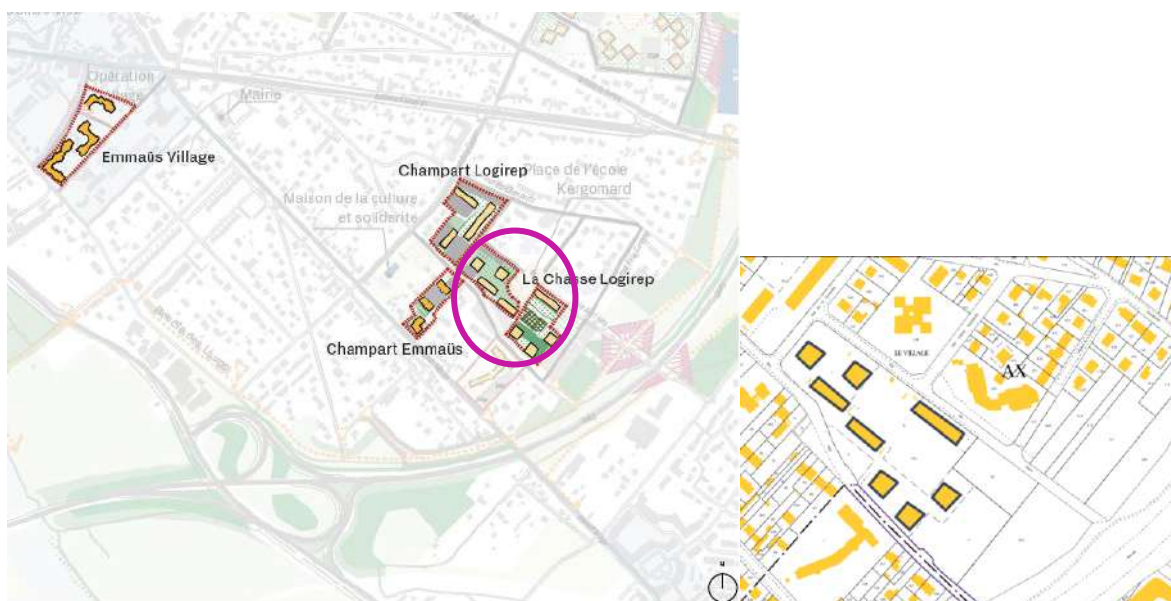
Amélioration de la performance énergétique :

- Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) ;
- Etanchéité de la toiture terrasse ;
- Remplacement des menuiseries extérieures ;
- Remplacement de la VMC.

Amélioration du confort intérieur des logements de la résidence :

- Mise aux normes électriques ;
- Réfection des pièces humides (**salle de bain, WC, cuisine**) ;
- Prestation d'adaptation des salles-de-bain et WC pour les ménages vieillissants et/ou en situation de handicap ;
- **Suppression des vide-ordures** ;
- **Ajout de volets roulants** ;
- **Réfection des parties communes et redéfinition des sous-sols.**

b) Plan de situation



c) Montage opérationnel

La maîtrise d'ouvrage est assurée par LogiRep.

d) Coût prévisionnel

Coût global (HT)	9 349 982 €
Travaux	7 999 679 €
Honoraires & ingénierie	1 345 804 €
Certification et labellisation	4 500 €

e) Plan de financement

Montant total de l'opération en € HT	Participation « Maître d'ouvrage »	Participation Conseil départemental
9 349 982 €	8 298 266 € 89%	1 051 716 € 11%

f) Effet levier de l'aide Prior'Yvelines

Nature des interventions envisagées initialement	La résidence La Chasse présente un caractère vétuste nuisant à son attractivité. Pour parer à ces dysfonctionnements, LogiRep envisage un programme de travaux complet alliant amélioration de la performance énergétique et amélioration du confort intérieur des logements.
Nature des interventions permises par la mobilisation du Prior'Yvelines	La subvention allouée par le département des Yvelines doit permettre ce traitement complet via une contribution représentant 11 % du montant de l'investissement HT. A défaut d'accompagnement du département sur cette opération, la réhabilitation de la résidence La Chasse serait très vraisemblablement repoussée dans le temps à horizon 2030. D'un point de vue programmatique, il est probable que l'amélioration de la performance énergétique soit priorisée sur l'amélioration du confort intérieur des logements.

g) Calendrier prévisionnel

2021	Octobre	Désignation de la maîtrise d'œuvre
2022	Décembre	OS de lancement des travaux
2025	Mars	Fin des travaux

Opération 4 – Résidentialisation de 117 LLS – Résidence Hautes Meunières

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

La résidence des Hautes Meunières est un ensemble composé de 20 bâtiments R+4 construits en 1964 et rachetés par LogiRep en 2003. En 2004, des travaux d'amélioration ont été réalisés. 66 % des logements sont des T4 et +.

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain, 35 logements **sont** démolis situés aux 10-12-13-14-15 allée Volta.

LogiRep est propriétaire du foncier (cf. cadastre ci-dessous). Les espaces extérieurs allient végétal et minéral mais restent déqualifiés, en l'état. Des aires de stationnement aériennes rassemblant 60 places de stationnement non identifiées jouxtent les bâtiments. A ces 60 places s'ajoutent 141 boxes simples situées de part et d'autre de la rue des Hautes Meunières.

Objectifs : la résidentialisation des Hautes Meunières doit permettre d'achever la transformation de ce quartier déqualifié à l'issue de la démolition des 35 logements. La résidence des Hautes Meunières sera à terme ouverte sur le parc Paul Marcel via une continuité traversante publique. L'opération vise la requalification des espaces extérieurs (en lien avec la création d'un passage public traversant) et le traitement paysager de deux îlots résidentiels dissociés.

Programme de travaux envisagé :

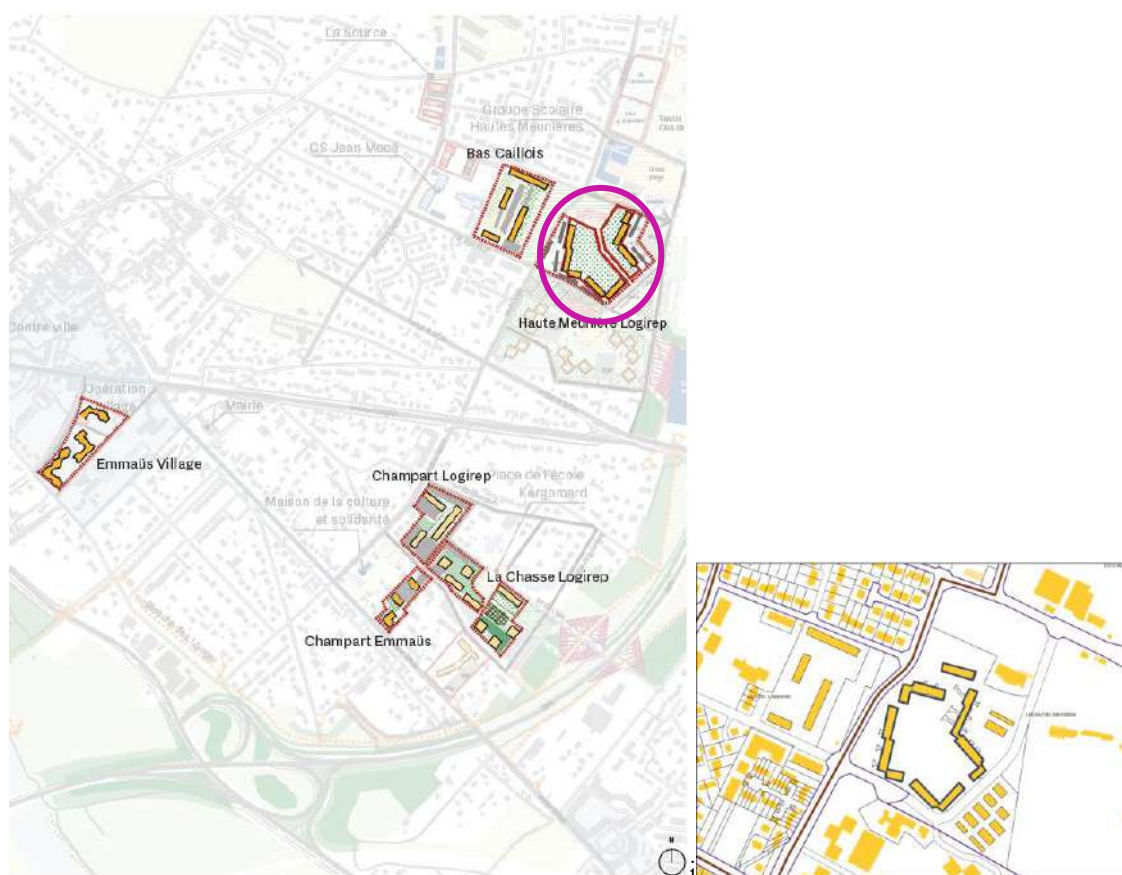
Requalification des espaces extérieurs :

- Redéfinition des emplacements de stationnement en surface via démolition des boxes et création d'emplacements réservés ;
- Végétalisation des espaces extérieurs dans le prolongement du parc Paul Marcel.

Amélioration du fonctionnement intérieur des îlots résidentiels :

- Redéfinition des cheminements intérieurs au site en lien avec les démolitions permettant la création d'un passage public traversant ;
- Amélioration de l'accessibilité des halls d'entrées ;
- Etude d'opportunité d'implantation de locaux techniques favorisant les mobilités (vélos, poussette) ;
- Ré-interrogation du système de gestion des ordures ménagères et des encombrants.

b) Plan de situation



c) Montage opérationnel

La maîtrise d'ouvrage est assurée par LogiRep.

d) Coût prévisionnel

Coût global (HT)	1 782 105 €
Etudes	49 699 €
Travaux	1 533 103 €
Honoraires & ingénierie	153 310 €
Aléas	45 993 €

e) Plan de financement

Montant total de l'opération en € HT	Participation « Maître d'ouvrage »	Participation départementale	Conseil ANRU	Participation Région (Ilot de fraîcheur)
1 782 105 €	726 908 € 41%	356 421 € 20%	598 776 € 34%	100 000 € 6%

f) Effet levier de l'aide Prior'Yvelines

Nature des interventions envisagées initialement	des	La résidentialisation des Hautes Meunières doit permettre d'achever la transformation de ce quartier déqualifié à l'issue de la démolition des 35 logements. La résidence des Hautes Meunières sera à terme ouverte sur le parc Paul Marcel via une continuité traversante publique. Le projet de résidentialisation tel qu'envisagé nécessite des investissements conséquents visant à requalifier les espaces extérieurs mais surtout à améliorer le fonctionnement résidentiel des 2 îlots nouvellement créés. Il doit notamment permettre la création d'espaces extérieurs privatifs aux logements en rez-de-chaussée avec ouverture sur un espace vert généreux. Ce projet s'accompagne aussi d'une reconfiguration complète de l'offre de stationnement via la suppression du système de boxes et la création d'aires de stationnement aériennes privatisées. Une réflexion sera menée sur le réemploi des matériaux issus de la démolition dans l'objectif de réduire l'impact carbone des travaux
Nature des interventions permises par la mobilisation Prior'Yvelines	des la du	Considérant le niveau d'ambition du programme de résidentialisation, l'accompagnement du Prior' est indispensable pour permettre d'achever la transformation complète de cette résidence. A défaut, un travail de priorisation devrait être mené avec le porteur de projet et pourrait venir à cantonner l'intervention de LogiRep au simple traitement des pieds d'immeuble dans la continuité de la traversée publique et éluder la reconfiguration de l'offre de stationnement.

g) Calendrier prévisionnel

2021	Mai	Désignation de la maîtrise d'œuvre
2025	T1	OS de lancement des travaux
2026	T1	Fin des travaux

Opération 5 – Résidentialisation de 100 LLS - Résidence Champarts

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

La résidence Champart est un ensemble de 3 bâtiments R+4 construits en 1964. La résidence est composée à 65 % de grands logements (T4 et +).

LogiRep est propriétaire des abords de la résidence (cf. cadastre ci-dessous). Les espaces extérieurs sont minéraux et déqualifiés, en l'état. Des aires de stationnement aériennes jouxtent les bâtiments, elles rassemblent 27 places de stationnement non identifiées. A ces 27 places s'ajoutent 34 boxes simples situés au 24 rue des Champarts.

Objectifs : requalification des espaces extérieurs (en lien avec la réorganisation et la création de nouvelles voies de desserte) et amélioration du fonctionnement intérieur des îlots résidentiels

Programme de travaux envisagé :

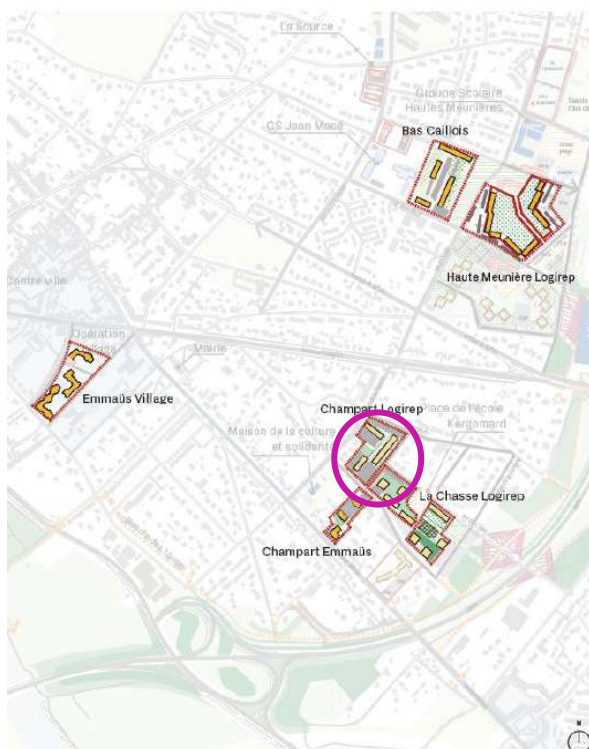
Requalification des espaces extérieurs :

- Redéfinition des emplacements de stationnement ;
- Végétalisation des espaces extérieurs ;
- Conservation d'un principe de résidentialisation ouverte dans la continuité du projet urbain Graal.

Amélioration du fonctionnement intérieur des îlots résidentiels :

- Redéfinition des cheminements intérieurs au site ;
- Amélioration de l'accessibilité des halls d'entrées ;
- Réinterrogation du système de gestion des ordures ménagères et des encombrants.

b) Plan de situation



c) Montage opérationnel

La maîtrise d'ouvrage est assurée par LogiRep.

d) Coût prévisionnel

Coût global (HT)	639 730 €
Etudes	6 836 €
Travaux	560 083 €
Honoraires & ingénierie	56 008 €
Aléas	16 802 €

e) Plan de financement

Montant total de l'opération en € HT	Participation « Maître d'ouvrage »	Participation Conseil départemental
639 730 €	511 784 € 80%	127 946 € 20%

f) Effet levier de l'aide Prior'Yvelines

Nature des interventions envisagées initialement	Le site de Champarts présente des dysfonctionnements importants liés à l'absence d'organisation de ses espaces extérieurs. Le projet doit permettre de clarifier les usages via la requalification des espaces extérieurs de la résidence. Celle-ci permettra de répondre à la problématique de stationnement prégnante sur le site tout en préservant des espaces paysagers améliorant le cadre de vie des locataires.
Nature des interventions permises par la mobilisation du Prior'Yvelines	L'accompagnement du département via le programme PRIOR est indispensable afin de 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.

g) Calendrier prévisionnel

2021	Mai	Désignation de la maîtrise d'œuvre
2025	S1	OS de lancement des travaux
2026	S2	Fin des travaux

Opération 6 – Résidentialisation de 137 LLS- Résidence La Chasse

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

La résidence La Chasse est un ensemble de 3 bâtiments R+3, livrés en 1971.

LogiRep est propriétaire des abords de la résidence (cf. cadastre ci-dessous). Les espaces extérieurs sont minéraux et déqualifiés, en l'état. Des aires de stationnement aériennes rassemblant 65 places de stationnement non identifiables jouxtent les bâtiments, le long de la rue Abel Plisson.

Objectifs : requalification des espaces extérieurs (en lien avec la réorganisation et la création de nouvelles voies de desserte) et amélioration du fonctionnement intérieur des îlots résidentiels.

Programme de travaux envisagé :

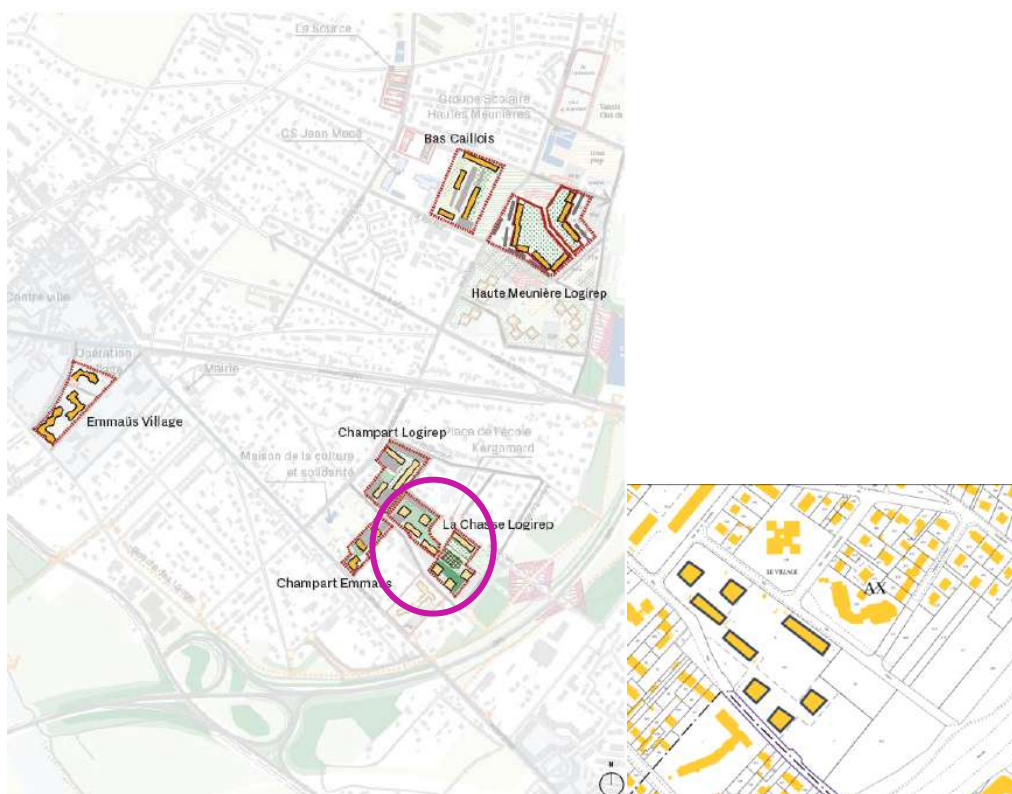
Requalification des espaces extérieurs :

- Redéfinition des emplacements de stationnement ;
- Végétalisation des espaces extérieurs ;
- Conservation d'un principe de résidentialisation ouverte en lien avec l'aménagement de l'espace de liaison.

Amélioration du fonctionnement intérieur des îlots résidentiels :

- Redéfinition des cheminements intérieurs au site ;
- Amélioration de l'accessibilité des halls d'entrées ;
- Ré-interrogation du système de gestion des ordures ménagères et des encombrants.

b) Plan de situation



c) Montage opérationnel

La maîtrise d'ouvrage est assurée par LogiRep.

d) Coût prévisionnel

Coût global (HT)	876 430 €
Etudes	9 365 €
Travaux	767 314 €
Honoraires & ingénierie	76 731 €
Aléas	23 019 €

e) Plan de financement

Montant total de l'opération en € HT	Participation « Maître d'ouvrage »	Participation Conseil départemental
876 430 €	701 144 € 80%	175 286 € 20%

f) Effet levier de l'aide Prior'Yvelines

Nature des interventions envisagées initialement	Le site de La Chasse présente des dysfonctionnements importants liés notamment à la dégradation des parkings. Le projet doit permettre de clarifier les usages via la requalification des espaces extérieurs de la résidence. Celle-ci permettra de répondre à la problématique de stationnement prégnante sur le site tout en préservant des espaces paysagers améliorant le cadre de vie des locataires.
Nature des interventions permises par la mobilisation du Prior'Yvelines	L'accompagnement du département via le programme Prior' est indispensable afin de 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.

g) Calendrier prévisionnel

2021	Mai	Désignation de la maîtrise d'œuvre
2025	S1	OS de lancement des travaux
2026	S2	Fin des travaux

Opération 7 – Construction de 18 logements individuels en Bail Réel Solidaire – La Source

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

Situé au nord de la commune, le secteur de La Source a longtemps fait office de polarité commerciale pour les grands ensembles de logements sociaux de la commune que sont les « Hautes Meunières, Basses Meunières et Bas Caillois », qui comptent 528 logements ainsi qu'un important groupe scolaire de la ville.

Le centre commercial situé sur la parcelle référencée AR 556 d'une contenance de 3 817 m², est une copropriété commerciale construite dans les années 1970. La profonde dégradation de ce dernier – deux incendies d'origine volontaire – a conduit à une fermeture progressive de l'équipement. La convention particulière Prior'Yvelines partie 1 a permis la sortie d'une opération de construction d'un nouvel équipement commercial sur le parking public situé face du centre commercial actuel.

Dans le cadre de la convention Prior' sur le quartier Centre-sud de Limay, les discussions entre les différents acteurs ont permis de cibler une opération de diversification dans le but de résorber la friche du centre commercial incendié. Ainsi, sur le secteur de l'ancien centre commercial, APILOGIS – filiale dédiée à l'accession à la propriété du bailleur Les Résidences Yvelines Essonne – a été sollicitée pour la réalisation d'un programme en accession sociale à la propriété par le mécanisme du bail réel solidaire.

A ce titre une étude de capacité a été réalisée permettant la construction de 18 maisons de ville permettant de s'intégrer harmonieusement dans le tissu urbain composé majoritairement de pavillons.

Objectifs :

Apilogis souhaite réaliser un programme en accession sociale à la propriété, par le mécanisme du BRS « bail réel solidaire » afin d'y développer 18 logements individuels. Chaque logement bénéficiera :

- D'une surface habitable moyenne de 91 m² ;
- De deux places de stationnements.

La création de ces logements envisagée grâce à l'intervention d'un Organisme Foncier Solidaire (structure de portage du foncier concluant un bail longue durée avec l'acquéreur) et également au dispositif Prior' répond aux enjeux du quartier. Le Bail Réel Solidaire (BRS) est un dispositif venant compléter les outils existants d'aide à l'accession à la propriété au profit des ménages modestes, en permettant la dissociation du foncier et du bâti.

Le client s'acquitte mensuellement d'une redevance correspondant au droit d'occupation du terrain et aux frais de gestion du propriétaire du terrain qui a été établi à 1 à 2 euros du m² de surface habitable. Le prix de vente des droits réels sur le logement est fixé à 2 200 euros TTC (TVA 5,5%), parking inclus.

Le BRS permettra :

- La baisse du coût d'acquisition pour les ménages ;
- La garantie de la vocation sociale des logements dans une temporalité longue.

b) Plan de situation



c) Montage opérationnel

La maîtrise d'ouvrage est assurée par Apilogis.

d) Coût prévisionnel

Coût global (HT)		Recettes (HT)	
Charges foncières (hors acquisition du foncier et démolition)	67 670 €	Chiffre d'affaires	3 432 417 €
Taxe d'aménagement	50 400 €		
VRD – espaces verts	262 800 €		
Construction	2 770 218 €		
Honoraires techniques et assurances	364 814 €		
Honoraires de gestion, maîtrises d'œuvre, commercialisation, publicité, frais financiers	540 757 €		
Marge	180 000 €		
Total	4 236 659 €		3 432 417 €
Déficit	- 804 242 €		

e) Plan de financement

Montant total de l'opération en € HT	Participation « Maître d'ouvrage »	Participation départementale	Conseil
4 236 659 €	3 432 417 € 81%	804 242 € 19%	

f) Effet levier de l'aide Prior'Yvelines

Nature des interventions envisagées initialement	L'apparition d'une nouvelle typologie de logements permet de diversifier un secteur majoritairement occupé par des logements collectifs. En parallèle des constructions, il est prévu la création d'une voirie et d'espaces extérieurs privatifs aux logements. Ce projet s'accompagne aussi d'une configuration complète de l'offre de stationnement des futurs habitants.
Nature des interventions permises par la mobilisation du Prior'Yvelines	Considérant le niveau d'ambition du programme, l'accompagnement du Prior'Yvelines est indispensable pour équilibrer le bilan financier de l'opération et assurer sa réalisation. La subvention Prior'Yvelines indiquée constitue un maximum prévisionnel, qui sera réajusté en fonction du bilan définitif de l'opération et de l'apport possible des primes BRS de l'ANRU à destination des accédants.

g) Calendrier prévisionnel

L'opérateur ne dispose pas, à date, d'une vision sur le calendrier de réalisation de cette opération, compte tenu de l'atonie actuelle du marché résidentiel et de la crise structurelle qu'il traverse.

Opération 8 – Démolition école primaire Jean Zay et maternelle Montessori

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

Dans le cadre du NPNRU, la Ville de Limay engage une intervention lourde sur les équipements scolaires du quartier. Au sein du QPV Limay Centre-sud, la Ville compte deux groupes scolaires qui réunissent environ 30% de la population scolaire de Limay.

Ces deux groupes scolaires sont organisés de la façon suivante :

- Une école élémentaire Jean Macé : 12 classes ;
- Une école maternelle Jean Macé : 6 classes ;
- Une école élémentaire Jean Zay : 12 classes ;
- Une école maternelle Maria Montessori : 6 classes.

Ces écoles, construites au début des années 70 et réalisées en structure métallique, sont obsolètes tant d'un point de vue fonctionnel que patrimonial : bâtiments énergivores, absence d'accessibilité conforme aux normes, présence d'amiante, etc.

Face à ce constat, la Ville souhaite engager une intervention lourde sur ces équipements :

- Réhabilitation du groupe scolaire Jean Macé ;
- Construction d'un nouveau groupe scolaire à proximité de Limay Plage.

Au terme de ce projet global (opération tiroir) il sera nécessaire de démolir les écoles Jean Zay et Montessori.

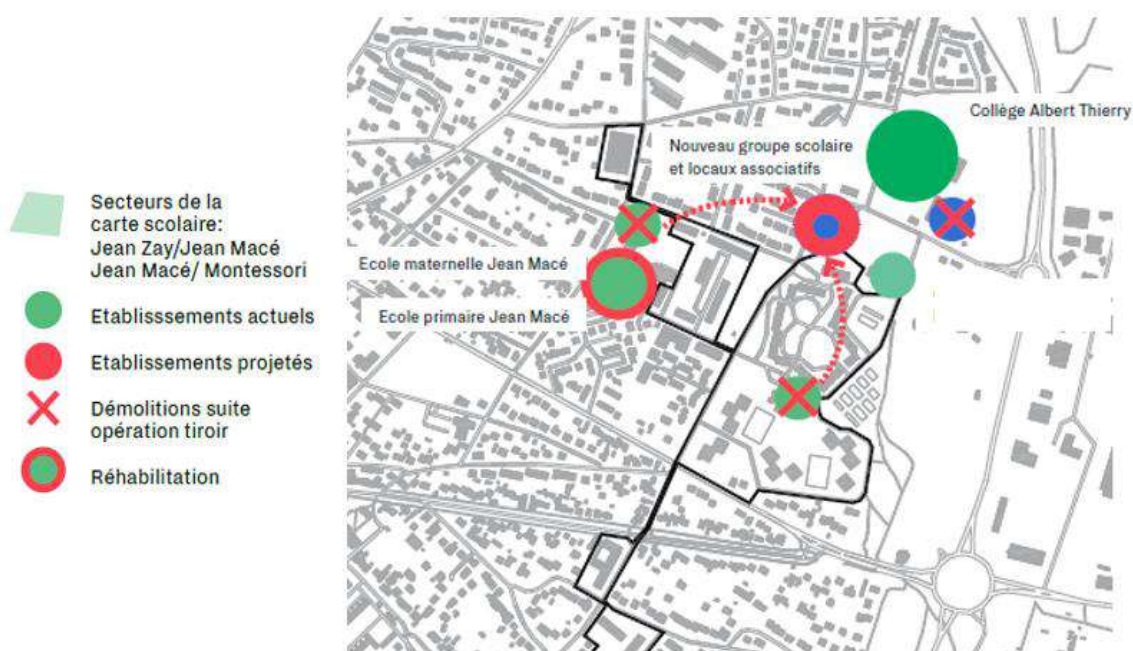
L'enchaînement des opérations sur les écoles est prévu dans la temporalité suivante :

1. Construction du groupe scolaire Hautes Meunières
2. Déménagement des élèves dans le cadre de l'opération tiroir
3. Réhabilitation lourde de l'école Jean Macé (en l'absence des élèves)
5. Démolition des écoles Zay et Montessori

Objectifs :

- Démolir des équipements scolaires vétustes et inadaptés ;
- Libérer les emprises foncières afin d'envisager d'une part la construction de logements et d'autres part la création d'espaces publics en lien avec la restructuration du quartier et le projet de centre aquatique.

b) Plan de situation



c) Montage opérationnel

La maîtrise d'ouvrage est assurée par la ville de Limay.

d) Coût prévisionnel

Coût global (HT)	1 161 234 €
Etudes	33 822 €
Travaux	876 000 €
Honoraires & ingénierie	163 812 €
Aléas	87 600 €

e) Plan de financement

Montant total de l'opération en € HT	Participation d'ouvrage »	« Maître	Participation Conseil départemental
1 161 234 €	580 617 € 50%		580 617 € 50%

f) Effet levier de l'aide Prior'Yvelines

Nature des interventions envisagées initialement	La mobilisation du Prior'Yvelines permettra à la ville de réaliser les trois opérations liées à des équipements scolaires en respectant la temporalité du NPNRU ainsi que la globalité du programme prévu. Ces opérations fonctionnent ensemble et sont interdépendantes. Le financement départemental permettra ainsi de maintenir l'équilibre global de cette opération à tiroirs. Sans financement, le montage dans sa globalité est remis en cause.
Nature des interventions permises par la mobilisation du Prior'Yvelines	Sur cette opération de démolition, qui se déroulera une fois le groupe scolaire Hautes Meunières construit et une fois l'école Jean Macé réhabilitée, le financement du Prior'Yvelines permettra de sécuriser le calendrier prévu et ainsi de réaliser les travaux dans le temps du NPNRU, afin de bénéficier des financements de l'ANRU. Si la ville devait prendre en charge le financement de la démolition, celle-ci ne pourrait se faire dans des délais restreints, empêchant ainsi la mutation rapide du quartier.

g) Calendrier prévisionnel

2027	T3	Désignation de la maîtrise d'œuvre
2030	T3	OS de lancement des travaux
2031	T2	Fin des travaux

Opération 9 – Construction du groupe scolaire des Hautes Meunières

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

Au sein du QPV Limay Centre Sud, la ville compte deux groupes scolaires qui réunissent environ 30% de la population scolaire de Limay. Le secteur Nord du QPV dispose également d'équipements publics de proximité : crèche, collège, complexes sportifs, locaux associatifs. Parmi ces équipements, les locaux associatifs et les écoles, construites au début des années 70 et réalisées en structure métallique, sont obsolètes tant d'un point de vue fonctionnel que patrimonial : bâtiments énergivores, absence d'accessibilité conforme aux normes, présence d'amiante....

Face à ce constat, la Ville souhaite engager la construction d'un nouvel équipement qui réunira en un seul lieu un groupe scolaire et des locaux associatifs. Cet équipement permettra la suppression des équipements vétustes (locaux associatifs, école élémentaire Jean Zay et école maternelle Maria Montessori).

Ce nouvel équipement, emblématique du renouveau de ce quartier, ira bien au-delà de la réalisation de locaux scolaires et associatifs. Il s'agit de créer un équipement de grande qualité dont le rayonnement auprès des habitants du quartier et des usagers sera vécu positivement.

La construction de l'équipement concerne une surface totale de 3 700 m² SDP pour les espaces bâtis et environ 4 300m² d'espaces extérieurs comprenant :

- Un groupe scolaire de 21 classes (école maternelle de 7 classes et élémentaire de 14 classes)
- Des locaux associatifs d'environ 500m²
- L'aménagement d'un parvis, d'espaces extérieurs récréatif en lien avec Limay Plage
- L'aménagement d'un parking

Situé à proximité immédiate du site de Limay Plage, l'objectif est également de renforcer cette polarité, d'accompagner l'ouverture de la résidence des Hautes Meunières et le prolongement de la rue Jean Zay, ainsi que de créer une véritable synergie entre le milieu scolaire et associatif. Des locaux pourront en effet être partagés (salle de motricité, de pratiques sportives, espace numérique...). Les pratiques sur le site de Limay Plage, espace emblématique et très apprécié des Limayens, seront à la fois renforcées, diversifiées et mutualisées sur le temps scolaire. La parcelle de Limay Plage sera réduite afin d'accueillir une partie du futur équipement scolaire. Enfin la proximité avec le collège Albert Thierry permettra de travailler sur le cycle CM2-6ème-5ème dans une relation nouvelle.

En parallèle de l'Education nationale, la Ville développe également des services d'accueils périscolaires importants et est engagé dans le dispositif réussite éducative et plus récemment dans un dispositif de lutte contre le décrochage scolaire subventionné par des crédits européens. L'ensemble de ces dynamiques lui ont permis d'obtenir vers la labélisation Cité Educative. Cette localisation permet également de conserver la mixité scolaire en accueillant des élèves issus du parc social mais également des enfants des logements pavillonnaires privés environnants. Cette situation de réelle mixité sociale rarement rencontrée en secteur QPV est un atout fort.

Pour finir, la Ville réservant du foncier depuis plusieurs années à la mise en œuvre de ce projet, le montage opérationnel ne nécessite aucune construction provisoire ni aucuns travaux en site occupé.

Objectifs :

- Doter le quartier d'un équipement de grande qualité, emblématique du renouveau du quartier ;
- Remplacer des équipements scolaires et associatifs vétustes et inadaptés aux pratiques d'aujourd'hui ;
- Contribuer la restructuration urbaine du quartier en accompagnement de l'ouverture de la résidence des Hautes Meunières, l'extension du square Marcel Paul et la prolongation de la rue Jean Zay ;
- Doter le quartier d'un équipement scolaire moderne, propice à la réussite éducative ;
- Travailler les liens avec le collège Albert Thierry et obtenir la labélisation Cité Educative ;

c) Montage opérationnel

La maîtrise d'ouvrage est assurée par la ville de Limay.

d) Coût prévisionnel

Coût global (HT)	14 000 000 €
Etudes	300 000€
Travaux	11 000 000 €
Honoraires & ingénierie	1 700 000 €
Aléas	1 000 000 €

e) Plan de financement

Montant total de l'opération en € HT	Participation « Maître d'ouvrage »	Participation départementale Conseil	Participation ANRU	Participation Région
14 000 000€	6 870 000 € 49%	4 130 000 € 33%	2 000 000 € 14%	1 000 000 € 7%

f) Effet levier de l'aide Prior'Yvelines

Nature des interventions envisagées initialement	La mobilisation du Prior'Yvelines permettra à la ville de réaliser les trois opérations liées à des équipements scolaires en respectant la temporalité du NPNRU ainsi que la globalité du programme prévu. Ces opérations fonctionnent ensemble et sont interdépendantes. Le financement départemental permettra ainsi de maintenir l'équilibre global de cette opération à tiroirs. Sans financement, montage dans sa globalité est remis en cause.
Nature des interventions permises par la mobilisation du Prior'Yvelines	Pour la construction du groupe scolaire Hautes Meunières (première étape des opérations à tiroir concernant les équipements scolaires), le financement Prior'Yvelines permet de respecter l'ambition (architecturale notamment) et le dimensionnement du projet (nombre de classes...). Sans soutien départemental, le groupe scolaire serait réalisé dans une moindre mesure, l'interface avec le tissu associatif local et le lien avec le collège n'étant pas assurés.

g) Calendrier prévisionnel

2025	S1	Désignation de la maîtrise d'œuvre
2026	T3	OS de lancement des travaux
2028	T2	Fin des travaux

Opération 10 – Réhabilitation du groupe scolaire Jean Macé - secteur des Hautes Meunières

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

Au sein du QPV Limay Centre Sud, la ville compte deux groupes scolaires qui réunissent environ 30% de la population scolaire de Limay. Le secteur Nord du QPV dispose également d'équipements publics de proximité : crèche, collège, complexes sportifs, locaux associatifs.

Parmi ces équipements, les quatre écoles, construites au début des années 70 et réalisées en structure métallique sont obsolètes tant d'un point de vue pédagogique que d'un point de vue patrimonial : bâtiments énergivores, absence d'accessibilité conforme aux normes, présence d'amiante,

Face à ce constat, la Ville souhaite engager un projet de démolition – reconstruction du groupe scolaire Jean Zay – Maria Montessori et la réhabilitation du groupe scolaire Jean Macé.

La réhabilitation lourde du groupe scolaire Jean Macé (12 classes élémentaires et 6 classes de maternelles) constitue un enjeu majeur pour le renouvellement urbain de ce secteur.

L'objectif est d'intervenir sur toutes les composantes de cet équipement : aspect extérieur, performance énergétique, espaces extérieurs, lien et articulation avec l'espace public, accessibilité, organisation fonctionnelle des espaces prenant en compte les évolutions pédagogiques et adaptables aux besoins d'aujourd'hui et de demain.

Ce groupe scolaire scolarise des élèves issus du parc social mais également des enfants des logements pavillonnaires privés environnants. Cette situation de réelle mixité sociale rarement rencontrée en secteur QPV est un atout fort.

En parallèle de l'Education Nationale, la ville développe des services d'accueils périscolaires importants et est engagé dans le dispositif réussite éducative et plus récemment dans un dispositif de lutte contre le décrochage scolaire subventionné par des crédits européens. Le montage envisagé, en lien avec la construction d'un nouveau groupe scolaire à proximité de Limay plage, permet de réaliser la réhabilitation du groupe scolaire Jean Macé sans construction provisoire ni aucuns travaux en site occupé.

Objectifs :

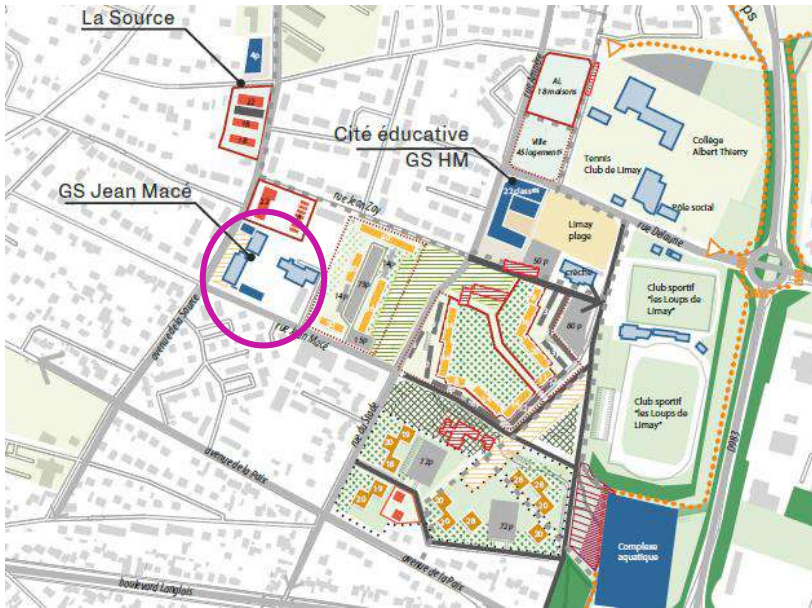
- Doter le quartier d'un équipement de grande qualité ;
- Doter le quartier d'un équipement scolaire moderne, propice à la réussite éducative ;
- Conserver la mixité actuellement présente dans ce groupe scolaire ;
- Améliorer les performances énergétiques et accroître le confort des usagers ;
- Améliorer l'accessibilité ;
- Optimiser le lien avec l'espace public.

Le programme de travaux comprend la restructuration des deux bâtiments existants qui permettront à la fois :

- De mettre en accessibilité les deux équipements par l'ajout d'ascenseurs, de sanitaires PSH et l'aménagement de parvis d'entrée ;
- D'ajouter de nouveaux locaux pédagogiques (salle de motricité, bibliothèque, salle de classes spécialisées) ;
- D'améliorer les locaux du personnel et de services (salle des maîtres, locaux ATSEM, réserves) ;
- D'améliorer les performances thermiques du bâtiment, et de rénover les équipements techniques (chauffage, ventilation, rafraîchissement, isolation) permettant à la ville de réduire ses coûts de maintenance et d'entretien.

Les travaux concernent environ 2000 m² de locaux à réhabiliter, 2600 m² d'espaces extérieurs (cour et parvis), et il est prévu une extension dont le chiffrage n'a pas encore été précisé.

b) Plan de situation



c) Montage opérationnel

La maîtrise d'ouvrage est assurée par la ville de Limay.

d) Coût prévisionnel

Coût global (HT)	7 833 000 €
Etudes	228 150 €
Travaux	5 850 000 € (2 070 000 € pour la maternelle et 3 780 000 € pour l'élémentaire)
Honoraires & ingénierie	1 105 000 €
Aléas	650 000 €

e) Plan de financement

Montant total de l'opération en € HT	Participation « Maître d'ouvrage »	Participation Conseil départemental
7 833 000 €	3 916 500 € 50%	3 916 500 € 50%

f) Effet levier de l'aide Prior'Yvelines

Nature des interventions envisagées initialement	La mobilisation du Prior'Yvelines permettra à la ville de réaliser les trois opérations liées à des équipements scolaires en respectant la temporalité du NPNRU ainsi que la globalité du programme prévu. Ces opérations fonctionnent ensemble et sont interdépendantes. Le financement départemental permettra ainsi de maintenir l'équilibre global de cette opération à tiroirs. Sans financement, le montage dans sa globalité est remis en cause.
Nature des interventions permises par la mobilisation du Prior'Yvelines	Sur cette opération de réhabilitation, qui se déroulera une fois le groupe scolaire Hautes Meunières construit, le financement du Prior'Yvelines permettra, encore une fois, de sécuriser le calendrier prévu et ainsi de réaliser les travaux dans le temps du NPNRU et directement après que les élèves de Jean Macé aient pu déménager dans le nouveau groupe scolaire. Sans cela, la ville aurait en charge le financement de la réhabilitation, qui ne pourrait se faire dans des délais restreints au vu des finances communales, ayant pour conséquence de ralentir le reste de l'opération à tiroirs, à savoir le déménagement des élèves des écoles Zay et Montessori dans l'école Jean Macé réhabilitée, et de fait, la démolition des écoles Zay et Montessori.

g) Calendrier prévisionnel

2025	T2	Désignation de la maîtrise d'œuvre
2028	T3	OS de lancement des travaux
2030	T1	Fin des travaux

Article V. Engagements des signataires

Cet article est modifié comme suit :

1. Engagements communs à tous les maîtres d'ouvrage

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

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

2. Engagements du Conseil départemental

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

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

- Déclencher tous les partenariats nécessaires ;
- Coordonner son action auprès de l'ensemble de ses directions lorsque plusieurs interventions départementales sont nécessaires à l'engagement du projet ;
- Mettre au service des projets, toutes les compétences et expertise dont il dispose.

Article VI. Les nouvelles modalités de décaissement

Le présent avenant a pour but également de faire appliquer des 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 Limay, le Département des Yvelines, le bailleur LogiRep, le bailleur Emmaüs Habitat, Apilogis et la Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise (adoptée le 19 mars 2021 et signée par toutes les parties le 1^{er} février 2022, alors que s'appliquait la version 2022 du règlement PRIOR'Yvelines).

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

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

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

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

Article VII. Durée de la convention

La convention initiale est conclue pour une durée de cinq années civiles à compter de sa signature par l'ensemble des partenaires, soit un terme au 1^{er} février 2027.

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

Il est précisé que le présent avenant ne change pas la date initiale de démarrage de la mise en application de la convention Prior'Yvelines pour le programme de rénovation urbaine de Limay – Centre Sud.

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 1^{er} février 2027 au 1^{er} février 2028.

Article VIII. Entrée en vigueur

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

Fait à Versailles ; le

**Conseil départemental
des Yvelines**

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

Commune de Limay

Djamel NEDJAR
Maire

LogiRep

Hervé MINJON
Directeur Général

**Communauté urbaine
Grand Paris Seine & Oise**

Cécile ZAMMIT-POPESCU
Présidente

Emmaüs Habitat

Serge CONTAT
Directeur Général

Apilogis

Nicolas DEBENEY
Président du Directoire

Annexe 1 – Opération d'Aménagement du secteur des Hautes Meunières (Ville de Limay) 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 19 mars 2021.

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

L'aménagement du secteur Hautes-Meunières répond aux orientations stratégiques du projet urbain définissant le secteur Nord du quartier Frange-Est comme une polarité fonctionnelle s'articulant autour d'un nouvel équipement éducatif et mettant en réseaux les programmes de logement et d'équipement autour.

Cette opération va s'articuler sur le projet de la résidence des Hautes Meunières dont l'objectif est d'ouvrir le cœur d'îlot par le biais d'un cheminement piéton et d'une clarification des espaces publics et privés.

L'étude urbaine a identifié le secteur Nord de la résidence comme étant problématique tant d'un point de vue fonctionnel que morphologique (les bâtiments à cet emplacement sont défavorablement implantés par rapport à la topographie et la rue). Ce secteur concentre également des problématiques de paupérisation, sécuritaires et d'appropriations non désirées. Véritable enceinte construite, la résidence trouve aujourd'hui peu de relation avec la ville et les espaces alentours et se révèle être un espace peu valorisé et approprié des habitants.

La démolition de 3 bâtiments accompagnée d'une résidentialisation profonde et d'une nouvelle hiérarchisation des espaces ouverts permettent de former un nœud urbain articulant les éléments structurants du projet : le nouveau groupe scolaire et Limay Plage, le prolongement de la rue Jean Zay et le renforcement du parc urbain Marcel Paul.

La résidentialisation des Hautes-Meunières clarifie les rapports entre espaces publics et espaces privés par la création :

- Des grands jardins privatifs en cœur d'îlot ;
- Des parvis d'entrée sur rue, généreux et très urbains.

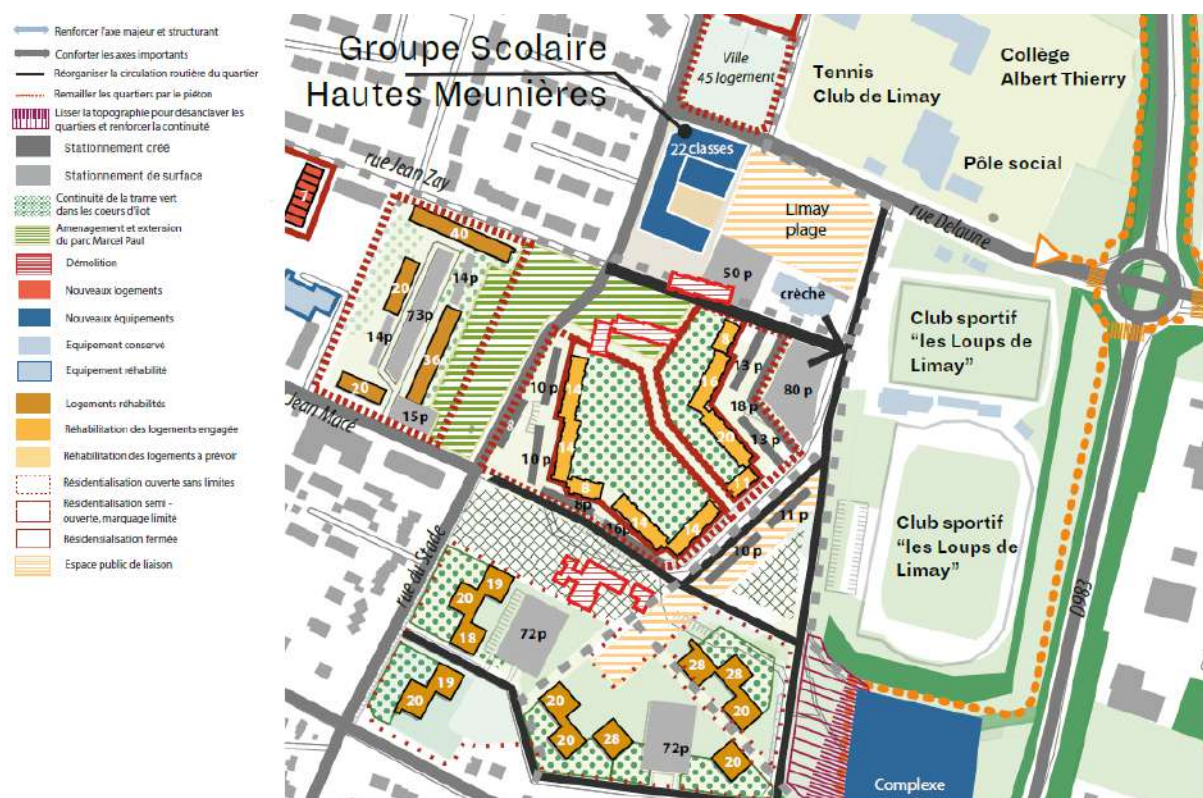
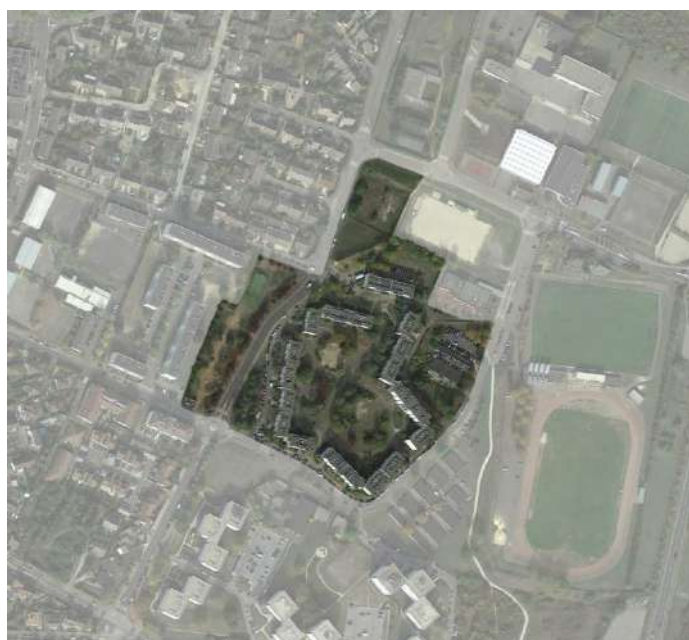
La démolition des box et la réorganisation des stationnements permettent de résorber le stationnement sauvage sur ce secteur et d'articuler les espaces publics avec les espaces résidentiels.

Le prolongement de la rue Jean Zay permet de désenclaver le quartier notamment les équipements sportifs et la crèche existants le long de la coulée verte, d'améliorer sa desserte pour permettre une évolution des mobilités et améliorer l'accessibilité des équipements futurs et existants. La création de la voirie concerne 165m linéaire comprenant l'aménagement d'une voie à sens unique et de trottoirs de part et d'autre de cette voie en cohérence avec l'aménagement de nouveaux accès et nouvelles limites avec la résidence des Hautes-Meunières.

Le prolongement du parc Marcel Paul dans l'emprise des bâtiments LogiRep démolis propose ainsi de nouvelles fonctions pour diversifier son usage et créer une centralité en lien avec le programme scolaire. Une liaison douce et publique scinde l'îlot restant de la résidence des Hautes-Meunières et permet de relier la coulée verte au secteur de la Source via cette nouvelle centralité. L'extension du parc Marcel Paul concerne environ 2300m² et comprend l'aménagement d'un espace public de type parc urbain avec la création d'aires de jeux pour enfants destinés aux tranches d'âges fréquentant les équipements scolaires à proximité.

L'ensemble des stationnements sont intégrés aux projets du nouveau groupe scolaire et de résidentialisation des Hautes Meunières.

b) Plan de situation



c) Montage opérationnel

La maîtrise d'ouvrage est assurée par la ville de Limay.

d) Coût prévisionnel

Coût global (HT)	1 464 799 €
Etudes	42 664 €
Travaux	1 105 000 €
Honoraires & ingénierie	206 635 €
Aléas	110 500 €
Préciser si autre poste éventuel (foncier, etc.)	

Annexe 2 – Opération d’Aménagement du secteur des Hautes Meunières (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 19 mars 2021.

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

L’aménagement du secteur Hautes-Meunières répond aux orientations stratégiques du projet urbain définissant le secteur Nord du quartier Frange-Est comme une polarité fonctionnelle s’articulant autour d’un nouvel équipement éducatif et mettant en réseaux les programmes de logement et d’équipement autour.

Cette opération va s’articuler sur le projet de la résidence des Hautes Meunières dont l’objectif est d’ouvrir le cœur d’îlot par le biais d’un cheminement piéton et d’une clarification des espaces publics et privés. L’étude urbaine a identifié le secteur Nord de la résidence comme étant problématique tant d’un point de vue fonctionnel que morphologique (les bâtiments à cet emplacement sont défavorablement implantés par rapport à la topographie et la rue). Ce secteur concentre également des problématiques de paupérisation, sécuritaires et d’appropriations non désirées. Véritable enceinte construite, la résidence trouve aujourd’hui peu de relation avec la ville et les espaces autour et se révèle être un espace peu valorisé et approprié des habitants.

La démolition de 3 bâtiments accompagnée d’une résidentialisation profonde et une nouvelle hiérarchisation des espaces ouverts permettent de former un nœud urbain articulant les éléments structurants du projet : le nouveau groupe scolaire et Limay Plage, le prolongement de la rue Jean Zay et le renforcement du parc urbain Marcel Paul.

La résidentialisation des Hautes-Meunières clarifient les rapports entre espaces publics et espaces privés par la création :

- Des grands jardins privatifs en cœur d’îlot ;
- Des parvis d’entrée sur rue, généreux et très urbains.

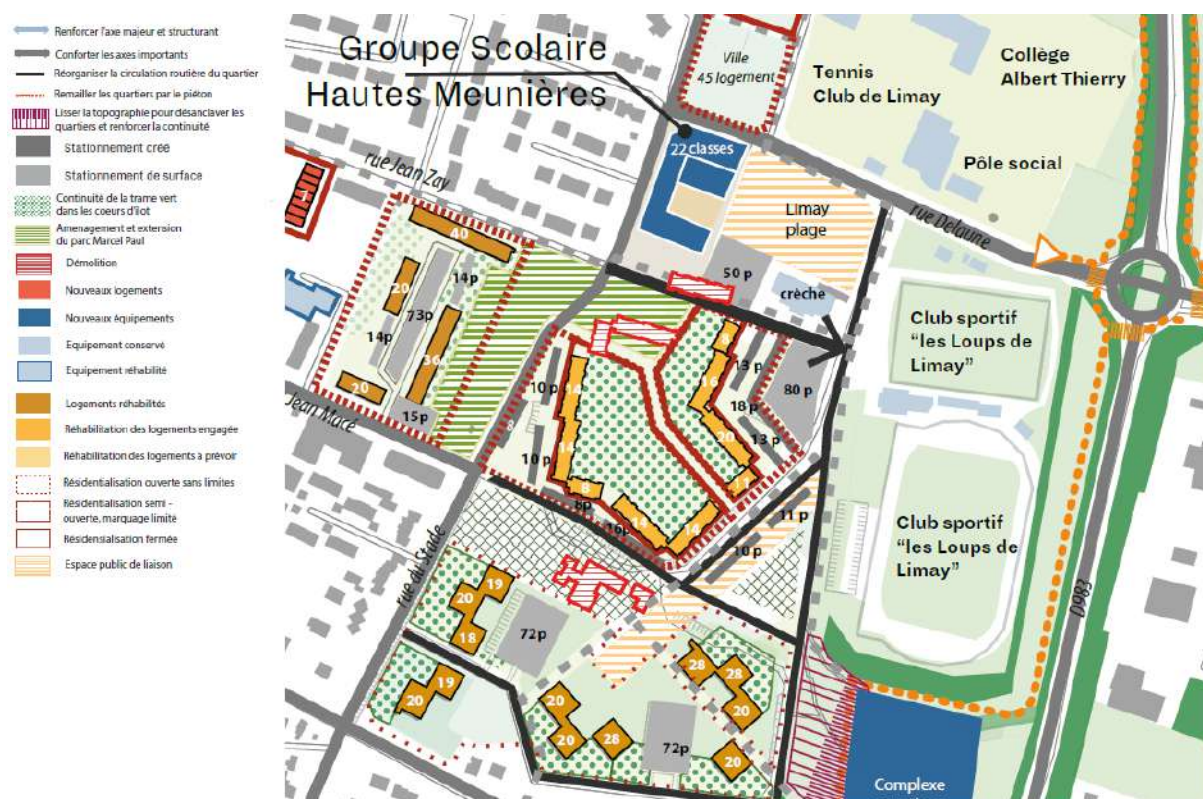
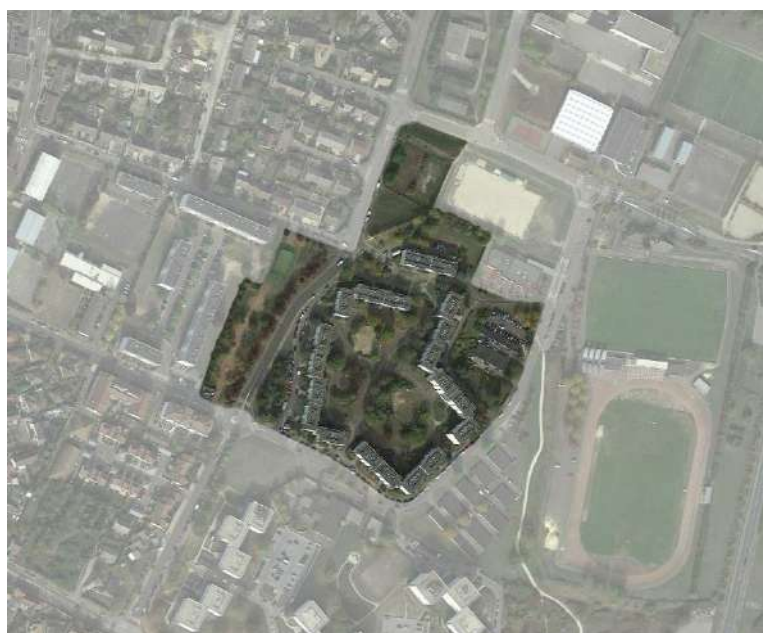
La démolition des box et la réorganisation des stationnements permettent de résorber le stationnement sauvage sur ce secteur et d’articuler les espaces publics avec les espaces résidentiels.

Le prolongement de la rue Jean Zay permet de désenclaver le quartier notamment les équipements sportifs et la crèche existants le long de la coulée verte, d’améliorer sa desserte pour permettre une évolution des mobilités et améliorer l’accessibilité des équipements futurs et existants. La création de la voirie concerne 165m linéaire comprenant l’aménagement d’une voie à sens unique et de trottoirs de part et d’autre de cette voie en cohérence avec l’aménagement de nouveaux accès et nouvelles limites avec la résidence des Hautes-Meunières.

Le prolongement du parc Marcel Paul dans l’emprise des bâtiments Logirep démolis propose ainsi de nouvelles fonctions pour diversifier son usage et créer une centralité en lien avec le programme scolaire. Une liaison douce et publique scinde l’îlot restant de la résidence des Hautes-Meunières et permet de relier la coulée verte au secteur de la Source via cette nouvelle centralité. L’extension du parc Marcel Paul concerne environ 2300m² et comprend l’aménagement d’un espace public de type parc urbain avec la création d’aires de jeux pour enfants destinés aux tranches d’âges fréquentant les équipements scolaires à proximité.

L’ensemble des stationnements sont intégrés aux projets du nouveau groupe scolaire et de résidentialisation des Hautes Meunières.

b) Plan de situation



c) Montage opérationnel

La maîtrise d'ouvrage est assurée par la communauté urbaine de Grand Paris Seine et Oise.

d) Coût prévisionnel

Coût global (HT)	795 366 €
Etudes	23 166 €
Travaux	600 000 €
Honoraires & ingénierie	112 200 €
Aléas	60 000 €
Préciser si autre poste éventuel (foncier, etc.)	