

## **Règlement du contrat de développement de l'offre résidentielle**

### **1. La définition des contrats de développement de l'offre résidentielle**

Le contrat de développement de l'offre résidentielle est un dispositif exceptionnel qui vise sur la période 2006-2013 le développement de l'offre de logement dans le Département dans l'objectif de rattraper le niveau de construction historiquement bas des années 2000-2004 et de corriger le déséquilibre de la répartition de l'effort de construction qui a entraîné une diffusion mal maîtrisée en secteurs périurbain et rural et des soldes migratoires négatifs dans la partie dense des Yvelines.

Le contrat de développement de l'offre résidentielle apporte une aide aux communes et établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre qui s'engagent dans la production d'une offre nouvelle de logements diversifiée en terme de typologie et de conditions d'accès, dans le respect des objectifs poursuivis par le schéma départemental d'aménagement pour un développement équilibré dans les Yvelines (SDADEY). Il s'agit d'une aide globale qui doit aider la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre à faire face aux conséquences de son développement, lui laissant le choix d'une mobilisation sur des investissements permettant d'équilibrer la sortie des opérations ou la réalisation d'équipements et d'espaces publics de proximité liés à ces projets.

Négocié et conclu sur la base d'une analyse du marché local du logement, à l'échelle du bassin de vie dans lequel s'inscrit la commune, et des capacités effectives de développement de l'urbanisation, le contrat de développement de l'offre résidentielle fixe des objectifs de production de logements sur 3 à 6 ans déclinés par type en fonction des besoins du territoire, expose les objectifs poursuivis en matière de qualité urbaine et architecturale et précise l'engagement de la collectivité en matière d'urbanisme et d'action foncière pour atteindre ses objectifs.

Le contrat de développement de l'offre résidentielle concerne toutes les communes du Département qui souhaitent s'engager avec le Département sur un objectif pluriannuel de construction de logements. Il concerne également les établissements publics de coopération intercommunale disposant d'un Programme Local de l'Habitat Intercommunal (PLHI) approuvé et exerçant une compétence en matière d'équilibre social de l'habitat.

### **2. Les objectifs des contrats de développement de l'offre résidentielle**

#### **2.1. Le programme pluriannuel de production de logements**

Le contrat de développement de l'offre résidentielle porte sur la définition d'un programme pluriannuel de production de logement de 3 à 6 ans en référence à un bilan concernant l'évolution de la démographie et des besoins des populations mais aussi celle de l'offre de logements, permettant de développer une offre diversifiée en terme de typologie et de conditions d'accès. La durée du contrat sera identique à celle du programme soit de 3 à 6 ans.

Le programme pluriannuel doit identifier et localiser le nombre de logements à construire pendant la durée du contrat en les répartissant par conditions d'accès (logement à caractère social – locatif social et accession sociale à la propriété et logement à caractère privé) et par typologie (logement individuel ou collectif, taille des logements)-

Pour toutes les communes et établissements publics de coopération intercommunale disposant d'un PLHI approuvé, les objectifs de développement de l'offre résidentielle devront à minima respecter les objectifs définis dans le PLHI.

A. Pour les communes de la zone à dominante urbaine ou situées dans le périmètre des deux Opérations d'Intérêt National (OIN) ou constituant un pôle structurant ou un pôle d'appui tel que défini dans le SDADEY (voir carte en annexe), les objectifs de production définis dans le programme pluriannuel de production devront nécessairement être supérieurs à la moyenne de construction constatée entre les années 2000 et 2004. Ils devront favoriser un accroissement de la production dans des territoires qui connaissent en majorité des soldes migratoires négatifs faute d'une production soutenue et conforter les pôles structurants ou d'appui du SDADEY dans leur rôle de point d'appui du développement.

B. Pour les communes de la zone rurale, non situées dans le périmètre des deux OIN et ne constituant pas un pôle structurant ou un pôle d'appui tel que défini dans le SDADEY (voir carte en annexe), les objectifs de production devront s'inscrire dans une logique de confortement de leur développement qui vise le maintien de la population et une diversification de l'offre de logements. Ils devront, conformément aux orientations du SDADEY, contribuer à préserver ou rétablir les équilibres spatiaux et sociaux de la commune, en répondant aux besoins en logements et notamment en logements locatifs sociaux. La production devra se développer en cohérence avec les objectifs de rééquilibrage de l'offre à l'échelle territoriale et être localisée dans les centres bourgs.

C. Pour les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre, les objectifs de production définis dans le programme pluriannuel de production devront nécessairement être supérieurs à la moyenne de construction constatée entre les années 2000 et 2004. Ils devront être déclinés selon les besoins et les perspectives de développement de chacune des communes et conformément aux orientations du SDADEY.

#### **Définition de la moyenne de construction constatée 2000-2004**

Les moyennes de construction sont issues de la base de données SITADEL gérée par la Direction Régionale de l'Équipement et calculées sur la période 2000-2004. Elle fournit chaque année, commune par commune, le nombre de logements commencés. Il s'agit de la construction de logements ordinaires, c'est-à-dire tous les logements, qu'ils soient individuels ou collectifs, et qui ne correspondent pas à un type d'habitations communautaire (cité universitaire, foyers pour personnes âgées, ...) ou d'hébergement (hôtel, motel, ...).

## **2.2. La qualité urbaine et architecturale des opérations en matière d'offre d'habitat**

Le contrat de développement de l'offre résidentielle doit préciser les objectifs poursuivis par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale pour développer une offre de logements de qualité adaptée à la diversité des besoins et bien intégrée dans son environnement.

Le contrat précisera les éléments de cahiers des charges concernant cette offre, et le cas échéant l'engagement à les préciser pendant la durée du contrat.

Ces éléments concerneront :

- la localisation des programmes, au regard de la proximité d'équipements, de l'accessibilité par la route et les transports, de la maîtrise de l'étalement urbain et de la préservation des espaces naturels,
- le cadre de réalisation des opérations de logement (opération d'aménagement d'ensemble, opération de renouvellement urbain, lotissement, ...) et les impacts en matière d'équipements et d'espaces publics,
- la densité des programmes (optimisation du foncier au regard de l'objectif de production) et les typologies (collectifs, maisons de villes, résidences, ...),
- la diversité des produits (part de logements sociaux ou d'accession sociale, objectif en matière de coût des loyers ou de prix de vente au m<sup>2</sup>, ...),
- la conception des logements et la qualité de la construction (taille des logements et des immeubles, parties communes, parkings, matériaux, type de gestion, haute qualité environnementale dans une optique de développement durable...).

Différents outils peuvent être développés pour la prise en compte de ces critères de qualité comme l'adoption d'un cahier de prescriptions urbaines et architecturales permettant les mises en concurrence des opérateurs, constructeurs et promoteurs qui interviendront sur son territoire<sup>1</sup>.

### **2.3. L'engagement relatif en matière d'urbanisme et d'action foncière**

La faisabilité du programme pluriannuel doit être garantie par les objectifs et dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur, et a fortiori du SCOT lorsqu'il existe, ou le cas échéant à travers un engagement de la commune à le modifier dans la période du contrat pour permettre la mise en œuvre du programme pluriannuel d'actions<sup>1</sup>.

Au regard du projet d'aménagement et de développement durable du PLU, la commune doit également préciser si elle envisage une maîtrise publique du foncier, afin que l'opportunité d'assistance de l'établissement public foncier des Yvelines soit identifiée et que son éventuelle mobilisation puisse être étudiée par celui-ci dans le cadre d'une convention fixant au regard du projet et de la durée de portage souhaitée par la collectivité, les conditions de rétrocession du foncier à la collectivité au terme de la convention.

## **3. Les principes de la mobilisation des aides du Département**

L'aide du Département apportée dans le cadre du contrat de développement de l'offre résidentielle n'est pas exclusive des autres contrats et aides de droit commun du Département.

Sur le territoire d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, il est possible de négocier des contrats de développement de l'offre résidentielle avec chacune des communes et la structure intercommunale.

### **3.1. Le montant de l'aide du Département**

A. Pour les communes de la zone à dominante urbaine ou situées dans le périmètre des deux OIN ou constituant un pôle structurant ou un pôle d'appui tel que défini dans le SDADEY, l'aide est de 10 000 euros par logement supplémentaire produit par rapport à la moyenne de construction 2000-2004 tel que défini à l'article 2.1.

L'aide accordée sera calculée au prorata des logements supplémentaires commencés respectant les engagements pris en matière de diversification de l'offre aussi bien en terme de typologie que de conditions d'accès.

Un premier acompte de 50% sera versé à la signature du contrat de développement de l'offre résidentielle calculé sur l'objectif de production pluriannuel. Un deuxième acompte de 30% pourra être sollicité par la commune si 50% des objectifs sont atteints par typologie et conditions d'accès. Le versement du solde, le cas échéant l'émission d'un titre de recette, sera effectué au terme du contrat.

---

<sup>1</sup> Le dispositif « expertises habitat » du Département pourra être mobilisé par les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre pour définir les objectifs qualitatifs des cahiers des charges de mise en concurrence ou pour étudier l'éventuelle adaptation des documents d'urbanisme au regard des objectifs de réalisation de logements.

B. Pour les communes de la zone rurale, non situées dans le périmètre des deux OIN et ne constituant pas un pôle structurant ou un pôle d'appui tel que défini dans le SDADEY, l'aide est de 10 000 euros par logement locatif social produit dans le cadre du programme pluriannuel de production tel que défini à l'article 2.1.

L'aide accordée sera calculée au prorata du nombre de logements locatifs sociaux commencés.

Un premier acompte de 50% sera versé à la signature du contrat de développement de l'offre résidentielle calculé sur l'objectif de production pluriannuel de logements locatifs sociaux. Un deuxième acompte de 30% pourra être sollicité par la commune si 50% des objectifs de production de logements sociaux sont atteints. Le versement du solde, le cas échéant l'émission d'un titre de recette, sera effectué au terme du contrat.

C. Pour les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre, l'aide est de 2 000 euros par logement supplémentaire produit tel que défini à l'article 2.1.

L'aide accordée sera calculée au prorata des logements supplémentaires commencés respectant les engagements pris en matière de diversification de l'offre aussi bien en terme de typologie que de conditions d'accès.

Un premier acompte de 50% sera versé à la signature du contrat de développement de l'offre résidentielle calculé sur l'objectif de production pluriannuel. Un deuxième acompte de 30% pourra être sollicité par l'établissement de coopération intercommunale à fiscalité propre si 30% des objectifs sont atteints par typologie et conditions d'accès. Le versement du solde, le cas échéant l'émission d'un titre de recette, sera effectué au terme du contrat.

### **3.2. Les modalités de mobilisation de l'aide**

L'aide du département doit être mobilisée pour des dépenses d'investissement. Elle permet aux communes de faciliter les conditions de sortie des opérations et de faire face aux conséquences de leur développement et aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre de contribuer aux dépenses d'investissement réalisées dans le cadre de leurs compétences « équilibre social de l'habitat » ou « politique du logement et cadre de vie ».

Les communes et établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre, qui peuvent réaffecter l'aide du Département selon leurs propres priorités, s'engagent à produire un état précis de sa mobilisation, et ce par nature de dépenses :

- actions foncières (acquisition, portage...),
- équilibre d'opération,
- aménagement d'espaces extérieurs liés aux nouvelles opérations de logements,
- réalisation d'équipements publics (scolaire, petite enfance, périscolaire) liés aux nouvelles opérations de logements.

### **3.3. Les justificatifs de versement**

Le solde sera versé après présentation par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre d'un décompte des logements réellement commencés.

Ce décompte sera réalisé sur la base de l'analyse des permis de construire commencés (selon la définition des données SITADEL) pendant la période du contrat à partir du 1<sup>er</sup> janvier de l'année de signature du contrat à l'exclusion des permis de construire autorisés plus d'un an avant cette date.

Les logements réalisés dans le cadre d'une transformation d'usage (ancienne ferme transformée en immeuble de logements par exemple), d'une restructuration (grand logement divisé en deux) ou

d'opérations d'acquisition amélioration seront comptabilisés sur la base du décompte du nombre de logements créés.

Les logements non pris en compte dans l'analyse des permis de construire commencés sont les logements associés à un type d'habitation communautaire (cité universitaire, foyers pour personnes âgées....) ou d'hébergement (hôtel, motel...).

Un bilan général sera présenté au Conseil Général qui validera la conformité aux objectifs du contrat. Il présentera :

- la localisation des permis commencés identifiant le nombre de logements,
- quelques exemples d'opérations de construction les plus exemplaires en rendant compte de la qualité des projets par des illustrations,
- un bilan de la mobilisation de l'aide départementale par type de dépense d'investissement (actions foncières, équilibre d'opération, aménagement d'espaces extérieurs liés aux nouvelles opérations de logements, réalisation d'équipements publics - scolaire, petite enfance, périscolaire - liés aux nouvelles opérations de logements).

Le bilan devra également préciser :

A. Pour les communes de la zone à dominante urbaine ou situées dans le périmètre des deux OIN ou constituant un pôle structurant ou un pôle d'appui tel que défini dans le SDADEY, le calcul des logements supplémentaires produits au-delà de la moyenne de construction constatée sur 2000-2004 et la répartition de la production globale par conditions d'accès (logement à caractère social – locatif social et accession sociale à la propriété et logement à caractère privé) et par typologie (logement individuel ou collectif, taille des logements).

Les logements pris en compte dans l'analyse des permis de construire commencés sont tous les logements ordinaires construits qu'ils soient individuels ou collectifs, locatifs ou en accession, privés ou publics.

B. Pour les communes de la zone rurale, non situées dans le périmètre des deux OIN et ne constituant pas un pôle structurant ou un pôle d'appui tel que défini dans le SDADEY, le nombre de logements locatifs sociaux produits, et la répartition de la production globale par conditions d'accès (logement à caractère social – locatif social et accession sociale à la propriété et logement à caractère privé) et par typologie (logement individuel ou collectif, taille des logements).

Les logements pris en compte dans l'analyse des permis de construire commencés sont tous les logements ordinaires bénéficiant des financements de type PLAI, PLUS ou PLS, réalisés en individuel ou collectif.

C. Pour les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre, le calcul des logements supplémentaires produits au-delà de la moyenne de construction constatée sur 2000-2004 et la répartition de la production globale par conditions d'accès (logement à caractère social – locatif social et accession sociale à la propriété et logement à caractère privé) et par typologie (logement individuel ou collectif, taille des logements).

Les logements pris en compte dans l'analyse des permis de construire commencés sont tous les logements ordinaires construits qu'ils soient individuels ou collectifs, locatifs ou en accession, privés ou publics.

## **4. L'élaboration des contrats de développement de l'offre résidentielle**

### **4.1. La phase de négociation**

L'élaboration du contrat de développement de l'offre résidentielle se fait dans le cadre d'une négociation avec le Département.

La procédure d'élaboration d'un contrat de développement de l'offre résidentielle est engagée dès la réception d'une "lettre d'intention" adressée par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre au Président du Conseil Général.

La négociation débute alors entre la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre et le Département.

### **4.2. Le contenu de l'engagement contractuel et l'instruction du dossier**

L'engagement contractuel repose sur :

- Un bilan de l'offre et de la demande au regard de la situation existante permettant de définir un scénario de développement de l'offre résidentielle. Il précisera :

- les objectifs de production pluriannuelle avec une programmation annualisée (phasage de réalisation des opérations) différenciant les typologies (individuels/collectifs - petits et grands logements), mais aussi les conditions d'accès (accession privée/sociale/location - parc social/parc privé),
- une identification des sites potentiels de développement ou de renouvellement urbain permettant de développer l'offre de logements.

Le Département pourra mettre à disposition pour étayer les données tous les éléments issus de ses propres bases de données :

- données du recensement de 1999 (statuts d'occupation, taille du parc, âge du parc, taux de logements sociaux collectifs ...),
- données SITADEL (logements ordinaires commencés par année).

- L'engagement du signataire à réaliser :

- une analyse des capacités d'ouverture à l'urbanisation et les évolutions possibles des règlements d'urbanisme,
- des études de faisabilité, de définition de programmes ou de cahier des charges d'opérations,
- un bilan prévisionnel au plus tard un an avant la fin du contrat afin de définir les dispositions nécessaires à l'atteinte des objectifs.

Ces analyses, études ou bilan pourront être financés à hauteur de 80% par le Département dans le cadre de son dispositif « expertises habitat » dans un plafond de 30 000 euros pour les communes et de 45 000 euros pour les groupements de communes.

Après la négociation, les services du Département adressent un projet de contrat de développement de l'offre résidentielle à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale.

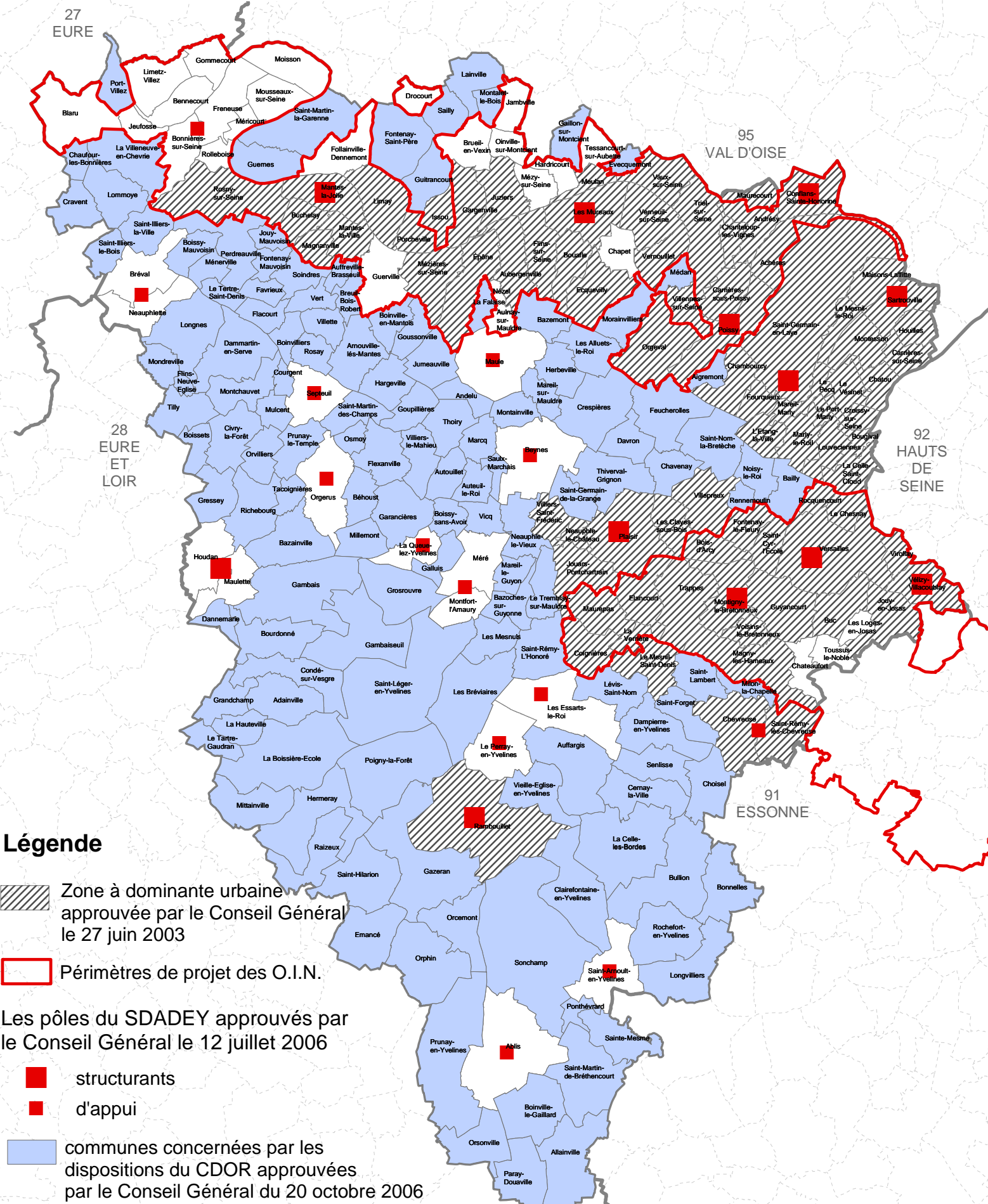
Après approbation de celui-ci par délibération du Conseil municipal ou communautaire, le contrat est présenté au Conseil Général en vue de son adoption. Le contrat de développement de l'offre résidentielle donne lieu à un document signé par les deux parties contractantes, et à une fiche de synthèse pouvant être mise en consultation sur le site Internet du Conseil Général, permettant de faire connaître l'objectif de développement de l'offre poursuivi et les principaux objectifs qualitatifs.

### **4.3. Les modalités de renouvellement des contrats de développement de l'offre Résidentielle**






A l'issue de son contrat de développement de l'offre résidentielle, une commune ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre peut engager la négociation d'un nouveau contrat de développement de l'offre résidentielle selon les mêmes modalités de financement et d'élaboration. En ce qui concerne le programme pluriannuel de production de logements des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre et des communes de la zone à dominante urbaine ou situées dans le périmètre des deux Opérations d'Intérêt National (OIN) ou constituant un pôle structurant ou un pôle d'appui tel que défini dans le SDADEY, le nouveau contrat sera défini en référence à la moyenne de construction constatée sur 2000-2004.

Dans le cas particulier d'une commune ou d'un établissement public de coopération intercommunale qui aurait atteint son objectif de production avant le terme de son contrat, une clôture anticipée peut être envisagée et un nouveau contrat de développement de l'offre résidentielle pourra alors être négocié en intégrant de nouveaux objectifs de production pluriannuelle sur 3 à 6 ans.

**Données de référence  
pour les contrats de développement de l'offre résidentielle (CDOR)**



**Légende**

-  Zone à dominante urbaine approuvée par le Conseil Général le 27 juin 2003
-  Périmètres de projet des O.I.N.
-  structurants
-  d'appui
-  communes concernées par les dispositions du CDOR approuvées par le Conseil Général du 20 octobre 2006