



Yvelines
Le Département



Mairie de Chavenay



PASS RURALOGY

CHAVENAY

Opération « rue de Grignon »

Entre les soussignés,

Le Conseil départemental des Yvelines, sis 2 place André Mignot à Versailles, représenté par son Président, Monsieur Pierre BEDIER, habilité à cet effet par délibération du Conseil départemental du 16 décembre 2022,

Ci-après dénommé « le Conseil départemental » ou le « Département »,

L'Office Public de l'Habitat "Versailles Habitat", sis 8 rue Saint-Nicolas –RP 811- 78008 Versailles cedex, représentée par son Directeur Général, Monsieur Eric LE COZ,

Ci-après dénommée « VH »,

La Communauté de Communes Gally Mauldre, sise Place de la mairie, 78580 MAULE, représentée par son Président, Monsieur Patrick LOISEL,

Ci-après dénommée « l'EPCI »,

La Commune de Chavenay, sise 1 Place de l'Eglise, 78450 Chavenay, représentée par son Maire, Madame Myriam BRENAC,

Ci-après dénommée « la Commune »,

Après avoir exposé :

Dans le cadre de son programme RuralogY, dont la deuxième phase 2018-2022 a été approuvée par l'Assemblée départementale du 28 septembre 2018, le Département apporte pour la période un soutien financier aux opérateurs qui s'engagent aux côtés des collectivités dans la production d'une offre locative sociale dans le secteur rural. Ces opérations contribuent à la diversification du parc de logements qui est essentiellement constitué de grandes propriétés individuelles et ne répond plus aux besoins, notamment des jeunes et des seniors.

Compte tenu des bilans structurellement déséquilibrés des opérations dans ce secteur (de petite taille, très peu d'aides de l'Etat, contraintes techniques liés à l'intervention sur du bâti ancien...), l'intervention d'opérateurs de logements sociaux y est effectivement rendue de plus en plus difficile. Aussi, le Département propose une aide financière visant à équilibrer, le cas échéant, le bilan économique des opérations proposées.

RuralogY contribue aussi à la revitalisation du secteur rural tout en veillant à un développement équilibré, en privilégiant les opérations situées dans les principaux centres-bourgs, notamment sur du patrimoine ancien, de manière à assurer à ces nouveaux logements une proximité des transports, équipements et services.

Afin de contribuer globalement et significativement aux objectifs de diversification portés par les territoires (projet de territoire, Plan Local de l'Habitat...), RuralogY renforce son soutien aux opérations conçues dans un cadre mutualisé (plusieurs opérations à une échelle communale ou intercommunale), ce qui favorise en outre les économies d'échelle pour les travaux et la gestion par le bailleur.

A la suite d'un travail partenarial entre l'opérateur, la ou les collectivité(s) compétente(s) et le Département permettant l'élaboration du programme (localisation, conception et analyse du bilan d'opération), la présentation de l'opération et du montant de l'aide font alors l'objet d'une convention appelée PASS RuralogY. Les conditions de mise en œuvre et les engagements des signataires (le Département, l'opérateur, les collectivités compétentes en matière d'urbanisme et/ou d'habitat) y sont également précisés.

Il a été convenu ce qui suit :

Article I – Objet du PASS RuralogY

Le présent PASS concerne la réalisation d'une opération de **8 logements locatifs sociaux** située **rue de Grignon à Chavenay**, portée par l'Office Public de l'Habitat "Versailles Habitat" (VH) dans le cadre d'une opération en **VEFA**.

Ce programme, participant à la diversification de l'offre résidentielle sur la Commune, répond à l'objectif de revitalisation des franges du bourg, d'une part grâce à une localisation idéale le long de la rue Grignon, axe structurant, et d'autre part en proposant des logements sociaux familiaux.

Article II – Caractéristiques du programme

Localisation :

Ce programme se situe en 2^{ème} frange urbaine, à proximité de l'axe routier rue de Grignon, à 1,2 km du centre bourg, avec peu de commerces et pas de gare à proximité.

Conception du projet :

Le projet est situé sur un terrain de 32 416 m², en VEFA (Promoteur : Bouygues Immobilier) pour 70 logements comprenant 42 maisons individuelles, 20 logements intermédiaires et un espace coworking et 8 maisons individuelles locatives sociales.

Ce programme de logements permet une densification harmonieuse par la mise en œuvre de maisons individuelles avec jardins privatifs, dont le gabarit est respectueux du quartier (R+1) et utilisant une architecture cohérente avec l'environnant. Les matériaux employés sont des matériaux pérennes et de qualité ; le programme respectant la réglementation RT 2012 -10%, NF HABITAT HQE.

Détails du programme :

Il propose 6 T3 et 2 T4, financés en Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI : 2), Prêt Locatif à Usage Social (PLUS : 2) et en Prêt Locatif Social (PLS : 4), pour une surface habitable totale de 560 m².

Article III – Montant du PASS RuralogY

Le coût de revient de l'opération est estimé à 1 399 747 € soit 174 968 €/logement¹. Les difficultés d'accessibilité pour la phase chantier et la qualité des matériaux mis en œuvre sont autant de contraintes impactant le coût de construction.

Considérant la part en fonds propres du maître d'ouvrage (20%)², la participation de l'Etat (2%), le Département propose d'allouer une **subvention de 12 000 € à Versailles Habitat**, soit 1 500 €/logement et 1% du coût de revient, afin d'atteindre l'équilibre financier de l'opération.

En conséquence, la Commission du Conseil départemental du 18 novembre 2022 a approuvé par délibération le PASS RuralogY pour cette opération de logements sociaux à Chavenay, au bénéfice de Versailles Habitat.

Bilan financier prévisionnel de l'opération « rue de Grignon » à Chavenay

Dépenses			Recettes		
Charge foncière	491 154 €	35%	Prêts	1 077 797 €	77%
Travaux	675 059€	48%	Fonds propres	279 950 €	20%
Honoraires et frais divers	233 535€	17%	Etat	30 000 €	2%
			PASS RuralogY	12 000 €	1%
Total	1 399 748 €	100%	Total	1 399 748 €	100%

¹ Plafonnement de l'aide départementale à hauteur de 15% du PDR global pour les opérations de moins de 10 logements et, pour les opérations de plus de 10 logements, plafonnement du PDR à 220 000€/lgt en acquisition amélioration et 200 000€/lgt en construction. Ce plafonnement est ramené à 20% pour les opérations mutualisées

² Les fonds propres doivent représenter 10% du PDR sauf pour les opérations en MOI et en logements spécifiques

Article IV – Modalités de versements de l'aide RuralogY'

Le versement de l'aide RuralogY s'effectuera au regard des modalités suivantes :

- l'association du Département, de l'EPCI et de la Commune aux étapes de validation pré-opérationnelles (finalisation de la conception) et opérationnelles du projet (information du calendrier de réalisation du chantier et une invitation à une visite de chantier) ;
- la transmission de l'accord d'agrément de l'Etat pour les logements prévus ;
- la réalisation qualitative de l'opération, aussi bien en termes de conception que de construction, répondant aux usages des futurs occupants ;
- la transmission d'un bilan technique et financier de l'opération attestant de l'effectivité des dépenses et des recettes de l'opération;
- l'arrêt de permis de construire ;
- la réalisation de visites de l'opération en début et fin de travaux ;
- la communication sur l'aide financière du Département à la réalisation de l'opération (panneaux de chantier, plaquettes, site internet etc.).

Les conditions mentionnées ci-dessus sont cumulatives et obligatoires pour bénéficier de la subvention. Sans quoi le Département peut suspendre le montant des versements, remettre en cause le montant de la subvention ou exiger le remboursement des sommes déjà versées.

Le versement de l'aide peut s'effectuer en deux temps à la demande du bénéficiaire :

- Un premier acompte correspondant à 50 % du montant de la subvention, pourra être versé après la signature de la convention par les parties, la transmission de l'ordre de service de commencement des travaux, l'arrêt de permis de construire et l'accord d'agrément de l'Etat ;
- Le solde sera alors versé à la fin des travaux, selon les modalités précitées et 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.

En cas de non commencement des travaux dans l'année suivant la notification du PASS, une prorogation exceptionnelle peut être accordée, à la demande du maître d'ouvrage. Dans le cas contraire, la subvention attribuée est caduque.

Article V – Contrôle de l'usage de la subvention

Le Département peut procéder à un contrôle technique et financier sur pièces et sur place par toute personne mandatée par le Président du Conseil départemental et portant sur l'utilisation de la subvention pour la réalisation de l'opération détaillée à l'article II.

Le bénéficiaire s'engage à conserver l'ensemble des pièces justificatives de l'emploi de la subvention pendant 5 ans à l'issue du versement du solde.

Article VI – Révision et/ou résiliation du PASS RuralogY'

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, ou de l'opération le nécessite, des ajustements pourront être effectués par voie d'avenant signé par les parties.

En tout état de cause, toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

La présente convention pourra être résiliée, par le Département ou le maître d'ouvrage, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée exposant les motifs avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties.

Ainsi, le Département peut suspendre ou diminuer le montant des versements, remettre en cause le montant de la subvention ou exiger le remboursement de tout ou partie des sommes déjà versées :

- en cas de non application ou de la modification des conditions d'exécution de la présente convention par le maître d'ouvrage ;
- en cas d'affectation de la subvention à d'autres fins que ceux prévus en objet de la présente convention par le maître d'ouvrage ;
- en cas d'obstruction au contrôle de l'opération ou s'il fait apparaître que tout ou partie des sommes versées n'a pas été utilisé ou l'a été à des fins autres que celles prévues par la présente convention.

Article VII – Litiges

Tout litige opposant les parties quant à l'interprétation ou à l'exécution du présent protocole et qui n'aura pu être résolu à l'amiable pourra être porté devant le Tribunal Administratif de Versailles.

Fait à , le

Communauté de Communes Gally

Mauldre

Le Président



Commune de Chavenay

Le Maire



L'Office Public de l'Habitat « Versailles
Habitat »

Le Directeur Général

Eric LE COZ

Le Directeur Général

Le président du Conseil départemental
des Yvelines

Pierre BEDIER

Envoyé en préfecture le 26/05/2023

Reçu en préfecture le 26/05/2023

Publié le

ID : 078-200034130-20230524-2023_16-AR



MAIRIE DE TROUVILLE-LEZ-TOURNAI

11 2023