



**Direction Générale des
Services du Département**

Direction du Développement

Sous-direction du Développement
Territorial - Habitat

Affaire suivie par : C. Lauzet-Crovatto
Poste: 82 30

2011-CP-3646

RAPPORT A LA COMMISSION PERMANENTE

Séance du vendredi 29 avril 2011

RÉSIDENCES SOCIALES

**ATTRIBUTION DE SUBVENTIONS POUR LA RÉALISATION DE DEUX RÉSIDENCES
SOCIALES À RAMBOUILLET ET SAINT-RÉMY-LES-CHEVREUSE**

Politique sectorielle : Aménagement et Environnement	
Secteur d'intervention : Logement	
Programme : Construction	
Dispositif résidences sociales, étudiantes, FJT	
Données financières	AP 2011
Montant actualisé	217 500 €
Montant déjà engagé	0 €
Montant disponible	217 500 €
Montant réservé pour ce rapport	212 500 €

Répartition de l'échéancier prévisionnel du présent rapport	Montant pluriannuel	CP 2013
	212 500 €	212 500 €

Dans le cadre de sa politique départementale en faveur du logement, dont les orientations et les dispositions ont été approuvées par délibération de l'Assemblée Départementale le 24 février 2006, le Conseil Général a fait du soutien à la réalisation de résidences sociales et étudiantes une de ses priorités d'action.

L'aide du Département en faveur de la production de foyers de jeunes travailleurs (FJT), de résidences sociales et de résidences étudiantes, adoptée par délibération du Conseil Général du 24 avril 2006, modifiée par délibérations des 22 juin 2007 et 26 mars 2010, s'inscrit dans l'objectif de faire face à la carence constatée de ce type d'hébergement dans les Yvelines. Ce dispositif concerne les opérations de résidences sociales (dont les FJT et les maisons-relais) et étudiantes bénéficiant de financements de types PLAI, PLUS ou PLS, en construction neuve ou en restructuration de bâtiment existant, pour la part donnant lieu à la création de places. La subvention du Département est forfaitaire, d'un montant de 2 500 euros par place créée.

Le présent rapport propose d'accorder une subvention à :

- l'Entreprise Sociale pour l'Habitat (ESH) « SOGEMAC » pour la création d'une résidence sociale (maison-relais) de 29 places, située rue de la Prairie à RAMBOUILLET,

- l'ESH « ANTIN Résidences » pour la création d'une résidence sociale de 56 places, située 39 rue Pierre Curie à SAINT-REMY-LES-CHEVREUSE.

Attribution d'une subvention à l'ESH SOGEMAC pour la création d'une résidence sociale (maison-relais) de 29 places située rue de la Prairie à RAMBOUILLET

Contexte

En 2007, la commune de Rambouillet a réalisé un diagnostic relatif aux besoins en matière d'habitat des publics en fragilités psychologiques et sociales, pour lesquels l'accueil en hébergement ou en logement ordinaire ne constitue pas une réponse satisfaisante. En conséquence, la commune de Rambouillet a souhaité la réalisation d'une maison-relais pouvant répondre à ces besoins et en a confié la maîtrise d'ouvrage à l'ESH « SOGEMAC », gestionnaire d'environ 350 logements sociaux dans la commune.

Description du projet

1 - Localisation

La localisation de ce programme a été décidée sur un terrain communal aux abords du centre-ville pour permettre aux publics concernés une réelle proximité par rapport aux équipements, services, commerces et réseaux de transports en commun (gare SNCF et bus). Le terrain retenu pour le projet se situe en continuité d'un secteur résidentiel, sur l'emplacement d'un parking qui sera désaffecté. Il est mis à disposition du maître d'ouvrage par un bail emphytéotique d'une durée de 55 ans.

2 – Programme

Le projet concerne la réalisation d'une maison-relais. Elle a pour vocation d'accueillir des personnes, en situation d'isolement ou de rupture familiale, dont la situation sociale et psychologique rend impossible à échéance prévisible leur accès à un logement ordinaire. La maison-relais, grâce à la présence d'un hôte, leur apporte le suivi personnalisé dont elles ont besoin, valorisant la convivialité, l'échange et l'intégration. Le fonctionnement de la résidence prévoit donc la présence sur site d'un hôte qui assure le suivi du projet de chaque résident, en fédérant autour de celui-ci les actions des partenaires.

Le programme prévoit la construction d'un bâtiment de 4 niveaux sur 1 016 m² de SHON, pour une surface utile de 972 m² comprenant 23 logements. La conception du bâtiment découle du projet social qui vise l'insertion des occupants et l'ouverture sur la ville. Des critères environnementaux sont également intégrés en amont de la conception du bâtiment. Ainsi, les espaces communs disposés au rez-de-chaussée du bâtiment sont orientés vers le jardin intérieur et directement accessibles depuis l'escalier desservant les niveaux. Les logements à l'étage sont distribués par un couloir donnant sur la voie ferrée, les protégeant ainsi des nuisances sonores liées au trafic ferroviaire. La pièce principale des logements (chambre/salon) est orientée au sud et donne sur le jardin.

Les logements, de tailles variées, permettent d'accueillir les personnes seules, en couple et des familles : 24 T1 de 20m² à 24m², 1 de 35m² et 4 T2 de 46m² en moyenne. Le logement de l'hôte présent sur les lieux et dont le rôle est d'assurer l'accompagnement quotidien des résidents, est situé au rez-de-chaussée. Il est à la fois au contact des espaces communs et suffisamment isolé pour éviter une trop forte promiscuité avec les logements de la maison-relais.

Les locaux communs aux résidents comportent :

- un hall d'entrée de 22 m²,
- une loge pour l'accueil de 6 m²,
- une salle polyvalente de 52 m²,
- une salle de détente de 16 m² munie d'un poste de télévision,
- une laverie de 2,5 m².

Le bâtiment présente des façades simples, rythmées par un jeu de fenêtres de tailles variées. La toiture terrasse, en partie végétalisée, est dotée de panneaux solaires pour la production d'eau chaude. Le stationnement est

prévu en surface, avec 8 places réservées aux voitures et un abri à vélos de 15m², directement accessibles par la voie publique.

Une certification du bâtiment « Habitat et Environnement profil A » est sollicitée par le maître d'ouvrage. L'engagement du chantier de la résidence est prévu mi 2011, avec une livraison envisagée courant 2013. Le coût total de l'opération ramené à la surface utile est de 3 577 euros par m², soit un prix moyen par place de 81 114 euros.

Le gestionnaire de cette résidence sera le Centre communal d'action sociale (CCAS) de la commune, agréé à cet effet. Le montant des redevances s'échelonne entre 355 euros et 514 euros maximum par mois, selon la surface des logements. Les résidents peuvent bénéficier de l'Aide Personnalisée au Logement (APL), selon leur niveau de ressources.

3 - Projet social de la résidence

Le projet social de la résidence a été élaboré par le CCAS de la commune et les acteurs sociaux du territoire dont le Conseil Général et le « Réseau Santé Rambouillet » qui réunit des partenaires institutionnels et associatifs qui mettent en place des actions concertées pour des publics spécifiques.

Proposition de décision

Le projet étant conforme au règlement du Département, il est proposé d'attribuer à l'ESH « SOGEMAC », une subvention maximale de 72 500 euros correspondant à une aide forfaitaire de 2 500 euros par place créée pour la réalisation d'une résidence sociale de 29 places située rue de la Prairie à Rambouillet. La subvention du Département sera versée sur demande du bénéficiaire, après présentation du certificat d'achèvement et de conformité des travaux et des justificatifs de paiement de l'opération.

Plan de financement prévisionnel

Résidence sociale – 29 places				
DEPENSES		RECETTES		
Nature des dépenses	Coût (en euros)	Participations	Montant de la subvention (en euros)	Taux de participation au projet
Charge foncière	204 400	Subvention Département	72 500	3 %
Travaux et frais	1 798 800	Subvention Etat	700 000	30 %
Honoraires et actualisation	349 100	<i>Sous total subventions : 772 500</i>		<i>soit 33 %</i>
		Prêts	1 579 800	67 %
TOTAL	2 352 300	TOTAL	2 352 300	100%

**Attribution d'une subvention à l'ESH « ANTIN Résidences »
pour la création d'une résidence sociale de 56 places située 39 rue Pierre Curie
à SAINT-REMY-LES-CHEVREUSE**

Contexte

La commune de Saint-Rémy-les-Chevreuse a souhaité dès 2009, dans le cadre d'un développement diversifié de son offre résidentielle, permettre la réalisation d'une résidence destinée aux jeunes actifs. Un terrain privé, comportant un silo agricole n'étant plus exploité, a été identifié au Plan Local d'Urbanisme pour accueillir ce projet. Après consultation de plusieurs opérateurs, la commune a confié à l'ESH « ANTIN Résidences » la maîtrise d'ouvrage de ce projet.

Description du projet

1 - Localisation

Le projet est situé à proximité du centre-ville, à proximité des équipements, services, commerces et réseaux de transports en commun (gare terminus du RER C et bus). Le terrain de 2 764 m² retenu pour le projet se situe en continuité d'un secteur résidentiel, à proximité des voies ferrées.

2 – Programme

Le projet concerne la construction d'un bâtiment sur trois niveaux de 1 451 m² de SHON, pour une surface utile de 1 140 m² comportant 56 logements. Un label BBC Effinergie est sollicité par le maître d'ouvrage, soit un objectif de consommation maximale de 50kWh/m²/an.

L'implantation du bâtiment est prévue en recul des voies ferrées et tire parti de la pente du terrain. Il comporte un rez-de-jardin abritant des parkings et une partie des logements, puis un rez-de-chaussée avec l'entrée principale, les espaces communs de vie et des logements. Le dernier étage regroupe uniquement des logements. Les logements se répartissent entre 53 T1 de 20 m² en moyenne, 1 T1 de 22 m², 1 de 28 m² et 1 de 30 m² permettant d'accueillir des personnes seules, les plus grands logements étant adaptés aux personnes handicapées.

Les espaces communs aux résidents comportent :

- un hall d'entrée,
- un bureau d'accueil de 17 m²,
- une cafétéria de 40 m²,
- une laverie de 31 m².

Le bâtiment en forme de « L » est implanté en recul de la rue Pierre Curie et présente des façades simples, rythmées par du bardage bois sur le dernier niveau. La toiture comporte deux terrasses végétalisées, qui accueillent des panneaux solaires. Une toiture de quatre pans en zinc prépatiné marque l'angle du bâtiment. Le stationnement est prévu pour 28 véhicules, avec 19 places en surface et 9 places en rez-de-jardin comportant aussi un local à vélos de 54m².

L'engagement du chantier de la résidence est prévu pour le dernier trimestre 2011, avec une livraison envisagée courant 2013. Le coût total de l'opération ramené à la surface utile est de 3 402 euros par m², soit un prix moyen par place de 69 194 euros.

Le gestionnaire de cette résidence sera l'ALFI (Association pour le Logement des Familles et des Isolés) créée en 1955, qui gère 723 logements en résidence sociale en Ile de France et qui est agréée à cet effet.

Le montant des redevances s'échelonne entre 355 euros et 468 euros maximum par mois, selon la surface des logements. Les résidents peuvent bénéficier de l'Aide Personnalisée au Logement (APL), selon leur niveau de ressources.

3 - Projet social de la résidence

La résidence sociale est destinée à accueillir des jeunes actifs de 18 à 35 ans ayant un projet professionnel, salariés ou en insertion professionnelle et disposant de ressources inférieures au plafond PLAI (12 956€ annuel). L'accompagnement social des occupants est prévu avec la présence d'un animateur sur le site pour mettre en place des animations notamment socio-éducatives et sportives.

Conformément au règlement départemental, une convention tripartite entre le maître d'ouvrage, le gestionnaire et le Conseil Général porte sur un engagement à étudier en priorité les candidatures de jeunes agents du Département transmises par le Conseil Général (Direction des ressources humaines), conformément au règlement de cette aide.

Proposition de décision

Le projet étant conforme au règlement du Département, il est proposé d'attribuer à l'ESH « ANTIN Résidences », une subvention maximale de 140 000 euros correspondant à une aide forfaitaire de 2 500 euros par place créée pour la réalisation d'une résidence sociale de 56 places située 39 rue Pierre Curie à SAINT-REMY-LES-CHEVREUSE. La subvention du Département sera versée sur demande du bénéficiaire, après présentation du certificat d'achèvement et de conformité des travaux et des justificatifs de paiement de l'opération.

Plan de financement prévisionnel

Résidence sociale – 56 places				
DEPENSES		RECETTES		
Nature des dépenses	Coût (en euros)	Participations	Montant de la subvention (en euros)	Taux de participation au projet
Charge foncière	1 063 482	Subvention Département	140 000	4 %
Travaux et frais	2 387 805	Subvention Etat	1 100 000	28 %
Honoraires et actualisation	423 583	Subvention Région	599 200	15 %
		<i>Sous total subventions : 1 839 200</i>		<i>soit 47 %</i>
		Prêts	2 035 670	53 %
TOTAL	3 874 870	TOTAL	3 874 870	100%

Récapitulatif des subventions et échéancier :

Localisation Résidence	Opérateur	Type de résidence et nombre de places	Montant de la subvention	CP 2013
Rambouillet Rue de la Prairie	SOGEMAC	Sociale (maison-relais) 29 places	72 500 €	72 500 €
Saint-Rémy-les- Chevreuse	ANTIN Résidences	Sociale (jeunes actifs) 56 places	140 000 €	140 000 €
		Total	212 500 €	212 500 €

Compte tenu de ces éléments, je vous propose le projet de délibération suivant :