



**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-3885

RAPPORT A LA COMMISSION PERMANENTE

Séance du vendredi 14 octobre 2011

**RÉSIDENCES SOCIALES ET ÉTUDIANTES
SUBVENTIONS POUR L'EXTENSION D'UNE RÉSIDENCE SOCIALE AU CHESNAY
ET POUR LA CRÉATION DE PLACES SUPPLÉMENTAIRES
DANS UNE RÉSIDENCE ÉTUDIANTE À VERSAILLES**

Politique sectorielle : Aménagement et Environnement	
Secteur d'intervention : Logement	
Programme : Construction	
Dispositif résidences sociales, étudiantes, FJT	
Données financières	AP 11 S
Montant actualisé	890 000 €
Montant déjà engagé	212 500 €
Montant disponible	677 500 €
Montant réservé pour ce rapport	90 000 €

Répartition de l'échéancier prévisionnel du présent rapport	Montant pluriannuel	CP 2013
	90 000 €	90 000 €

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 du 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 places en foyers de jeunes travailleurs (FJT), résidences sociales et 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. Le 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. La subvention du Département est forfaitaire, d'un montant de 2 500 euros par place créée, en construction neuve ou par restructuration de bâtiment existant.

Le présent rapport propose d'accorder des subventions à :

- l'Entreprise Sociale pour l'Habitat (ESH) « France Habitation » pour la création de 32 places en extension d'un Foyer de Jeunes Travailleurs (FJT) existant, situé 7 impasse René Mouchotte au CHESNAY,
- l'ESH « DOMNIS » pour la création de 4 places supplémentaires dans l'opération de résidence étudiante Richaud, à Versailles, subventionnée le 19 novembre 2010.

Attribution d'une subvention à l'ESH « France Habitation » pour la création de 32 places, en construction neuve en extension d'un FJT, situé 7 impasse René Mouchotte au CHESNAY

Contexte

Le FJT du Chesnay, propriété de l'ESH « France Habitation », a été mis en service sous forme d'un foyer de jeunes filles en 1972. Il est composé d'un bâtiment de 6 niveaux, comportant 112 chambres d'environ 10 m² sans équipements. Il est implanté sur un terrain de 4 758 m² comprenant également un bâtiment à usage d'externat médico-professionnel et une cantine, actuellement désaffectés et qui seront démolis pour permettre la construction de 41 logements sociaux ordinaires, projet complémentaire à l'extension du FJT.

Le fonctionnement du FJT, avec des sanitaires à l'extérieur des chambres et des cuisines communes, ne répond plus aux attentes. Le propriétaire, en partenariat avec la commune du Chesnay, a étudié les conditions d'évolution du bâtiment. La structure du bâtiment étant saine, il a été décidé de mener une réhabilitation-restructuration et de construire une extension. Le nouvel ensemble immobilier aura alors le statut de résidence sociale.

Le bâtiment existant a été progressivement libéré et fermé en octobre 2010.

Pour la réalisation de cette résidence sociale, « France Habitation » sollicite une subvention du Département, en complément du financement PLAI de l'Etat accordé pour 32 logements, le 27 décembre 2010.

Description du projet

1 - Localisation

Le FJT se situe au sud de la commune, à proximité du boulevard Saint-Antoine (RD 186) et de commerces, services, équipements culturels (médiathèque) et sportifs. Un arrêt de bus se trouve à proximité, desservant les gares Versailles-Chantiers et Rive-Droite. Il se trouve au sein d'un secteur résidentiel.

2 – Programme

Le programme prévoit la restructuration-réhabilitation du bâtiment existant et son extension sur 4 niveaux avec 575 m² de surface habitable, comprenant 32 logements correspondant à 32 places. L'opération aboutira à 119 places, dont 87 réhabilitées (à partir de 112 chambres existantes) et 32 nouvelles. Les logements auront une surface moyenne d'environ 16m² et seront tous équipés de sanitaires, d'une kitchenette et d'un mobilier adapté. La réalisation du projet permet aussi la création de stationnements. Un parking en sous-sol sera créé et mutualisé avec celui nécessaire au bâtiment de logements sociaux. 30 places pour voitures seront dédiées aux occupants du foyer ainsi qu'un local à vélos de 20m² (soit 12 à 18 places). En surface, 7 places de stationnement pour voitures et 8 places pour vélos abritées seront aménagées.

La restructuration du bâtiment existant permet, par ailleurs, de reconfigurer les locaux communs aux résidents qui comportent :

- un hall d'entrée de 25 m²,
- un bureau pour l'accueil de 18,7 m²,
- une salle polyvalente, donnant au sud sur un espace vert privé de 50 m² avec un coin télévision et un coin office servant de cafétéria occasionnelle,
- un bureau « Point d'Information » et Cyber-espace de 30 m²,
- une laverie de 22 m².

Une salle du personnel, un bureau de gestion et des vestiaires pour le personnel sont aussi prévus.

Le bâtiment, pour sa partie réhabilitée et celle en construction neuve, présente des façades simples, rythmées par des volets coulissants. Les toitures terrasses créées sont végétalisées. Une certification du bâtiment « Habitat et Environnement » avec un label BBC Effinergie est sollicitée par le maître d'ouvrage.

L'engagement du chantier est prévu fin 2011, avec une livraison envisagée courant 2013. Le coût de l'opération est de 3 340 euros par m² de surface utile, soit un prix moyen par place de 61 372 euros.

Le gestionnaire de cette résidence sera le Centre Communal d'Action Sociale de la commune (CCAS), agréé à cet effet. Le montant des redevances s'échelonne entre 366 euros par mois et 510 euros au maximum, 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 du territoire dont le Conseil Général.

La résidence est destinée à accueillir des jeunes de 18 à 25 ans, voire jusqu'à 30 ans, ayant un projet professionnel, salariés ou en insertion professionnelle et disposant de ressources inférieures au plafond PLAI (12 956 € annuel). L'accompagnement des occupants est prévu avec la présence d'animateurs sur le site, notamment pour des activités socio-éducatives visant à mettre en place les conditions nécessaires à la responsabilisation du jeune face à son statut de locataire.

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 (moins de 30 ans) transmises par le Conseil Général (Direction des Ressources Humaines).

Proposition de décision

Le projet étant conforme au règlement du Département, il est proposé d'attribuer à l'ESH « France Habitation », une subvention maximale de 80 000 euros correspondant à une aide forfaitaire de 2 500 euros par place créée pour la réalisation de 32 nouvelles places en extension du FJT située 7 impasse René Mouchotte au Chesnay. 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

Foyer de Jeunes Travailleurs – 32 places				
DEPENSES		RECETTES		
Nature des dépenses	Coût (en euros)	Participations	Montant de la subvention (en euros)	Taux de participation au projet
Charge foncière	248 973	Subvention Département	80 000	4 %
Travaux et frais	1 357 239	Subvention Etat	626 000	32,5 %
Honoraires	220 321	Subvention Région	146 336	7,5 %
Divers	96 514	<i>Sous total subventions : 852 336</i>		<i>soit 44 %</i>
		Prêts	1 070 711	56 %
TOTAL	1 923 047	TOTAL	1 923 047	100%

Attribution d'une subvention à l'Entreprise Sociale pour l'Habitat (ESH) « DOMNIS » pour la réalisation d'une résidence étudiante de 86 places (complément de 4 places) sise rue Richaud à VERSAILLES

Par délibération de la Commission Permanente du 19 novembre 2010, une subvention d'un montant maximum de 820 000 euros a été accordée à l'ESH « DOMNIS » pour la réalisation d'une résidence de 82 places pour 82 logements, sise rue Richaud à Versailles. Cette subvention a été attribuée dans le cadre du dispositif exceptionnel 2008-2010 d'aide à la création de résidences étudiantes, à hauteur de 10 000 euros par place créée.

Certains des logements de cette opération dépassant 30 m², le Conseil Régional d'Ile de France a souhaité qu'ils puissent accueillir deux personnes, pour limiter le montant de la redevance par occupant. Quatre places complémentaires vont donc être aménagées au sein du bâtiment.

Proposition de décision

Le projet respectant les règles d'éligibilité du dispositif départemental d'aide en faveur de la production de résidence étudiante, il est proposé d'attribuer à l'ESH « DOMNIS » une subvention d'un montant maximum de 10 000 euros pour la réalisation de 4 places supplémentaires dans la résidence étudiante, sise rue Richaud à Versailles et correspondant à une aide forfaitaire de 2 500 euros par place créée.

Au titre de cette opération, la subvention maximum accordée par le Conseil Général est donc de 830 000 euros pour 86 places créées : 820 000 euros pour 82 places créées au titre du dispositif exceptionnel 2008-2010 et 10 000 euros pour 4 places créées au titre du dispositif de droit commun.

Dans le cadre du financement de cette opération, la subvention du Département sera versée à la demande du bénéficiaire sur présentation du justificatif de propriété et de l'achèvement des travaux.

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