



**Direction Générale des
Services**

Direction du Développement Territorial

DDT-Service Habitat

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

2012-CP-4031

RAPPORT A LA COMMISSION PERMANENTE

Séance du vendredi 16 mars 2012

**RÉSIDENCE SOCIALE
ATTRIBUTION D'UNE SUBVENTION À L'ESH DOMNIS
POUR LA RÉALISATION D'UNE RÉSIDENCE À VIROFLAY**

Politique sectorielle : Aménagement et Environnement	
Secteur d'intervention : Logement	
Programme : Construction	
Données financières	AP 2012
Montant actualisé	30 000 000 €
Montant déjà engagé	10 525 000 €
Montant disponible	19 475 000 €
Montant réservé pour ce rapport	257 500 €

Répartition de l'échéancier prévisionnel du présent rapport	Montant	CP 2014
	pluriannuel	
	257 500 €	257 500 €

La politique départementale du logement vise le développement de l'offre résidentielle. Elle accompagne également les opérateurs dans la création de résidences sociales et étudiantes. Dans ce cadre, il est proposé d'accorder à l'ESH « DOMNIS » une subvention de 257 500 € pour la création d'une résidence sociale de 103 places à Viroflay.

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 l'une de ses priorités d'action. Ce soutien intervient en complément du dispositif des contrats de développement de l'offre résidentielle (CDOR) qui favorise la construction de logements familiaux.

L'aide du Département en faveur des résidences sociales et résidences étudiantes, adoptée par délibération du Conseil général du 24 avril 2006 et modifiée par délibérations du 22 juin 2007 et du 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 résidences sociales (dont les FJT et les maisons-relais) et étudiantes à loyer maîtrisé, c'est-à-dire qui bénéficient d'agrèments 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 une subvention à l'Entreprise Sociale pour l'Habitat (ESH) « DOMNIS » pour la création d'une résidence sociale de 103 places, par changement de destination d'un immeuble de bureaux sis 191 avenue du Général Leclerc à Viroflay.

Contexte

L'ESH « DOMNIS » a élaboré un projet de résidence sociale à destination des jeunes salariés, en partenariat avec la commune de Viroflay, l'Etat et la Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc (CAVGP), sur un immeuble de bureaux vacant. La localisation de ce projet au sein d'une commune urbaine de l'agglomération Versailles, bien desservie en transports en commun, est pertinente pour ce type de résidence.

Le projet porte sur la création d'une résidence sociale dédiée aux jeunes salariés avec 94 logements, correspondant à 103 places. La surface d'assiette de ce projet est de 3 298 m², sur laquelle existe aujourd'hui un immeuble de bureaux de 4 niveaux, dont le propriétaire est vendeur. L'ESH « DOMNIS » a étudié les conditions d'évolution du bâtiment et la structure de celui-ci étant saine, il a été décidé de réaliser une opération de restructuration, visant un changement de destination en résidence sociale.

Pour réaliser cette opération, l'ESH « DOMNIS » sollicite une subvention du département, en complément d'agréments et de financements PLAI et PLUS de l'Etat accordés pour la réalisation de 94 logements en résidence sociale, par arrêté du 8 décembre 2011.

Description technique du projet

1 - Localisation

La résidence sociale se situe à l'ouest de la commune, le long de l'avenue du Général Leclerc (RD 10), à environ 600 m de la gare Porchefontaine et à 1 km de la gare Viroflay-Rive-Gauche. A l'arrière de la parcelle, derrière un rideau d'arbres, se trouvent les voies ferrées du réseau transilien, situées en surplomb de plusieurs mètres.

La résidence sociale bénéficie de commerces, services et équipements à proximité, au sein d'un secteur mixte, résidentiel et d'activités. Le bâtiment se trouve en fond de parcelle et l'accès à la rue se fait sous le porche d'un autre immeuble de bureaux, acquis par Viroflay pour y installer ses services techniques. Les cessions des immeubles actuellement en copropriété, sont rendus possibles par une procédure de division en volumes permettant des créer trois entités : les deux immeubles de bureaux, auxquels sont rattachés des espaces en surface, et le parking souterrain.

2 – Programme

Le changement d'affectation en résidence sociale implique une restructuration lourde de ce bâtiment à usage de bureaux, construit en 1988. Une extension du bâtiment est prévue en partie avant, pour créer un hall d'accueil et des logements sur 3 niveaux, et à l'arrière en rez-de-chaussée, pour créer un logement de fonction pour le gardien.

La résidence sociale pour jeunes salariés est composée des locaux collectifs suivants en rez-de-chaussée :

- un hall d'entrée de 25 m²,
- un bureau d'accueil de 11 m²,
- une salle polyvalente de 30 m²,
- une laverie de 12 m².

Le projet prévoit 85 T1 de 18 m² à 22 m² et 9 T1 bis de 30 m², pouvant accueillir deux personnes. La capacité d'accueil est donc de 103 places.

Tous les logements sont équipés de sanitaires, d'une kitchenette et d'un mobilier adapté. Un parking en sous-sol de 71 places est mutualisé pour les deux utilisateurs (résidence sociale et services techniques de la ville). Un local de 30 m², aménagé pour le stationnement des vélos, est prévu en surface. Sept places de stationnement pour automobiles sont prévues en surface, entre les deux bâtiments.

Une certification du bâtiment « Habitat et Environnement » avec un label BBC Effinergie est sollicitée par le maître d'ouvrage. Des panneaux solaires sont prévus en toiture pour la production d'une partie de l'eau chaude. L'isolation thermique du bâtiment sera mise en œuvre à l'intérieur de l'enveloppe du bâtiment. Afin d'assurer une bonne isolation phonique, le remplacement des fenêtres par des menuiseries isolantes avec volets roulants intégrés est prévu.

L'engagement du chantier est prévu fin 2012, avec une livraison envisagée fin 2013. Le coût de l'opération est de 4 461 euros par m² de surface utile, soit un prix moyen par place élevé, de 81 361 euros, qui est induit par la restructuration lourde du bâtiment.

Le gestionnaire de cette résidence sera l'Association de Gestion des Foyers (AGEFO), agréée à cet effet. Le montant des redevances varie de 372 euros à 569 euros maximum par mois, selon la surface et le type de logements (PLAI ou PLUS). Les résidents peuvent bénéficier de l'Aide Personnalisée au Logement (APL), selon leur niveau de ressources, permettant de couvrir jusqu'à la moitié de la redevance.

3 - Projet social de la résidence

Le projet social de la résidence a été élaboré par l'AGEFO. La résidence est destinée à accueillir temporairement (d'un mois à deux ans maximum) des personnes de 18 à 30 ans, aux revenus modestes, en demande de logement temporaire pour des raisons de mobilité professionnelle ou d'insertion économique et sociale (bénéficiant d'un premier emploi, temps partiel, contrat de qualification ou d'insertion, apprentis, stagiaires). De façon limitée, deux personnes peuvent être accueillies dans les T1bis disposant d'une chambre séparée. La résidence peut aussi accueillir des étudiants notamment boursiers, à hauteur maximum de 20 % des places.

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 « DOMNIS », une subvention maximale de 257 500 euros correspondant à une aide forfaitaire de 2 500 euros par place créée pour la réalisation de 103 nouvelles places par changement de destination d'un immeuble de bureaux situé 191 avenue du Général Leclerc à Viroflay. 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.

Plans de financement prévisionnel

Résidence sociale jeunes salariés – 94 logements - 103 places				
DEPENSES		RECETTES		
Nature des dépenses	Coût (en euros)	Participations	Montant de la subvention (en euros)	Taux de participation au projet
Charge foncière	4 709 893	Subvention Département	257 500	3 %
Travaux et frais	3 058 445	Subvention Etat	491 613	6 %
Honoraires	611 900	Subvention Région	1 241 292	15 %
		Subvention CAVGP	705 000	8 %
		<i>Sous total subventions : 2 695 405</i>		<i>32 %</i>
		Prêts	5 146 445	61,5 %
		Fonds propres	538 388	6,5%
TOTAL	8 380 238	TOTAL	8 380 238	100%

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