



Yvelines
Conseil général

YVELINES/RÉSIDENCES

RÈGLEMENT

Article I – Principes d'Yvelines/Résidences

Article I-1 – Définition d'Yvelines/Résidences

Yvelines/Résidences est une démarche du Conseil général des Yvelines mise en œuvre sur la période 2013-2020 visant à développer une offre de logements en direction des publics dits spécifiques. Elle est proposée aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) du Département, échelon institutionnel territorial en situation d'élaborer, en lien avec les communes concernées, une réponse cohérente en matière de produits-logements spécifiques.

Yvelines/Résidences apporte, sur la base d'un plan de développement négocié avec l'EPCI, une aide financière aux maîtres d'ouvrage qui mettent en œuvre les opérations de logements adaptés et de résidences pour publics spécifiques, dont les orientations auront été définies préalablement par le Conseil général, l'EPCI et la commune d'implantation du projet.

Yvelines/Résidences s'inscrit dans la poursuite de la politique engagée par le Département depuis 2006, en matière de soutien au développement de l'offre résidentielle, mettant en œuvre les objectifs du Schéma départemental d'aménagement pour un développement équilibré dans les Yvelines (Sdadey).

Article I-2 – Publics et produits visés

Avec Yvelines/Résidences, le Conseil général souhaite que soient portées, en étroite collaboration avec les collectivités concernées, des réponses innovantes et qualitatives aux besoins des personnes connaissant une problématique particulière vis-à-vis du logement autonome (hors hébergement et établissement médico-social), comme (liste non exhaustive):

- les étudiants et chercheurs souhaitant être logés à proximité des établissements d'enseignement supérieur, avec un enjeu d'intégration optimale au système urbain ;
- les seniors valides dont la perte d'autonomie est prévisible à plus ou moins long terme, souhaitant lutter contre l'isolement, et s'installer dans un logement, offrant des services adaptés à leur situation, en alternative à une solution d'hébergement collectif ;
- les personnes en situation d'exclusion sociale du fait de difficultés psychologiques, financières, de santé, et notamment celles en sortie d'hébergement,
- les jeunes en situation d'apprentissage ou d'insertion professionnelle.

En réponse aux besoins de ces publics, Yvelines/Résidences accompagne la création de formes de logements adaptées, en privilégiant des projets qui promeuvent :

- le côtoiement de plusieurs publics et la porosité de leurs échanges, notamment en intergénérationnel,
- l'excellence en matière de projet social ou de vie et les prestations offertes en conséquence,
- l'innovation en matière de produit et de montage opérationnel.

Ainsi le Conseil général souhaite-t-il impulser une dynamique et promouvoir une nouvelle génération de résidences et de produits logements, notamment pour les seniors et les étudiants. La nouvelle offre en perspective peut prendre la forme de :

- **résidence sociale**, maison-relais, pension de famille et résidence-accueil, dont le projet social décrit le public accueilli et les moyens mis en œuvre pour leur accompagnement,
- **résidence étudiante conventionnée**, présentant une variété de formes : petites unités en ville, logements en colocation,...
- **logements familiaux** dont la conception répond à la problématique de publics spécifiques, notamment celle des seniors.

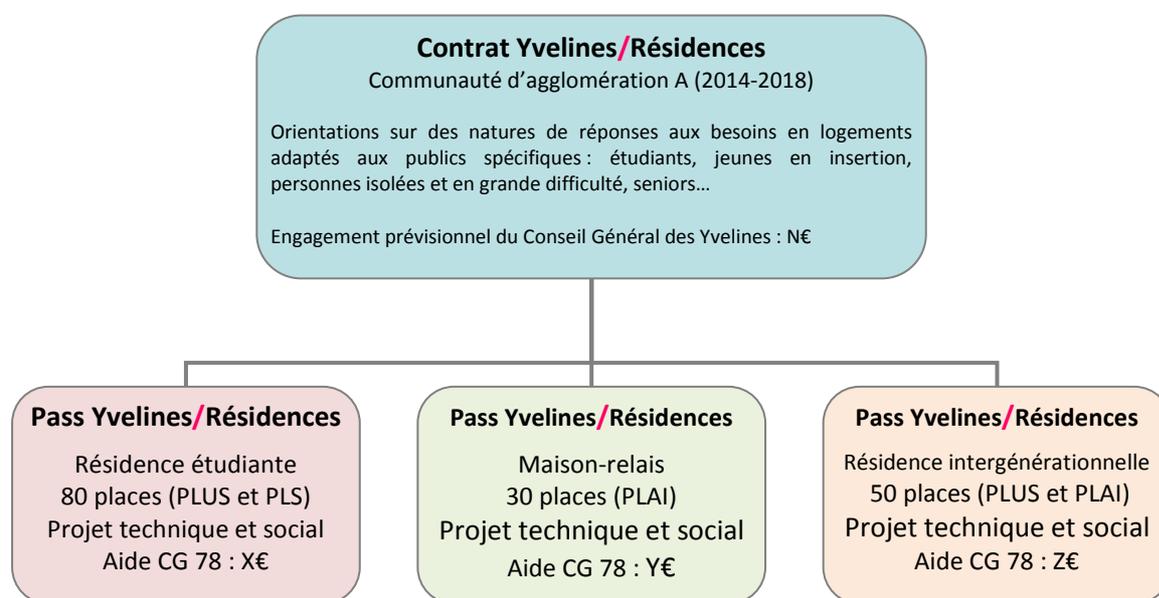
Article I-3 – Une démarche en deux temps

La démarche Yvelines/Résidences est mise en œuvre en deux temps :

- un **Contrat** élaboré et signé entre l'EPCI et le Conseil général, qui :
 - détermine les besoins du territoire en matière de logements pour les publics spécifiques,
 - présente des orientations programmatiques sur une période de 5 ans, en cohérence avec celles du Sdadey,
 - expose les moyens que déploiera l'EPCI pour concrétiser ces orientations,
 - annonce l'engagement financier du Conseil général sur le territoire de l'EPCI, en direction des maîtres d'ouvrage des futures opérations.

- Un **Pass** avec le maître d'ouvrage de chacune des opérations mettant en œuvre les orientations du contrat Yvelines/Résidences, qui :
 - décrit techniquement le projet : nombre de places et de logements, typologies, surfaces, équipements collectifs, procédé constructif, orientation, insertion urbaine, parti architectural, financement, etc ;
 - expose le projet social projeté au regard du besoin identifié : nombre d'ETP en gestion, qualités du gestionnaire, montant de la redevance, politique de peuplement et de projet social ou de vie de la résidence ;
 - détermine le montant de l'aide du Conseil général. Cette aide, en concourant à l'équilibre financier de l'opération est accordée pour garantir une qualité optimale du projet, une bonne insertion, et privilégier les solutions innovantes en matière de réponse aux besoins des populations concernées, comme en termes de techniques de construction.

Yvelines/Résidences : exemple d'un contrat et de déclinaisons opérationnelles en « pass »



Article I-4 – Objectifs quantitatifs

Le Département a pour objectif de créer, sur la période 2013-2020, au minimum **2 500 nouvelles places à destination des publics spécifiques**, réparties comme suit :

- **1 200 places en direction des étudiants et chercheurs**, afin d'obtenir un ratio d'offre de 15 places pour 100 étudiants (taux de référence à l'échelle Ile de France)¹ ;

- **800 places à destination des jeunes actifs, des personnes en situation d'exclusion sociale et/ou présentant un handicap psychique**, en cohérence avec les objectifs du Plan départemental d'accès pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD), du Plan Départemental d'Accueil d'Hébergement et d'Insertion (PDAHI) et du schéma social et médico-social du Département. Cet objectif tient également compte des besoins estimés à 500 places complémentaires pour les 171 247 jeunes de 20 à 29 ans du Département (données 2010), issus de l'étude menée en 2009 par l'Union régionale des Foyers de Jeunes Travailleurs.

- **un minimum de 500 places pour le logement de seniors autonomes.**

Article II – Le Contrat Yvelines/Résidences

II-1. Enjeux du contrat

Le contrat doit répondre aux grands enjeux de l'intercommunalité, en matière de développement d'une offre en logements adaptés pour les publics spécifiques, et aux objectifs de développement résidentiel inscrits au Programme Local de l'Habitat (PLH), le cas échéant. Il doit également apporter des réponses aux priorités d'action portées par le Conseil général (article I-2, 2^{ème} alinéa).

Le contrat doit mettre en exergue les points suivants :

- une localisation des projets privilégiant les secteurs stratégiques et des formes urbaines adaptées au tissu urbain (en termes de densité et d'insertion) et aux usages des futurs occupants,
- des réponses innovantes et qualitatives sur les plans technique et social : conception, construction, gestion et projet de vie,
- des projets économiquement et socialement viables.

II-2. Durée du contrat

Le contrat est d'une durée de **5 années civiles**. Il peut être signé entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2016 et prend fin au 31 décembre 2020 au plus tard.

II-3. Collectivités concernées

Le contrat Yvelines/Résidences est conclu avec un EPCI du Département des Yvelines (voir carte 1).

Il peut être passé, à titre exceptionnel, avec une commune centre de pôle structurant lorsque l'EPCI n'est pas encore doté de la compétence habitat.

II-4. Contenu du contrat

Le contrat rassemble les éléments significatifs du **diagnostic partagé**, en matière d'identification et de quantification des besoins du territoire en matière de logements spécifiques.

¹ Nombre d'étudiants dans les Yvelines sur l'année 2011-12 : 32 369 – Places disponibles à la rentrée 2013 : 3 351
Ratio actuel : 10,3 places pour 100 étudiants. Soit 1 500 places manquantes dont 1 200 publiques
Yvelines/Résidences | Règlement | 27 septembre 2013
Conseil général des Yvelines | Direction du développement territorial

Ce diagnostic est établi à l'appui des données et indicateurs issus du Programme local de l'habitat, de diagnostics logements réalisés dans le cadre des CDOR PLUS et des contrats sociaux de territoire passés, le cas échéant, avec les communes de l'intercommunalité.

Il définit les orientations en matière **de réponses en logements adaptés** pendant la durée du contrat, en précisant :

- les publics spécifiques cibles et les produits-logements souhaités,
- leur localisation par grands secteurs, en référence au SDADEY,
- le volume total de places et par type de produit-logement.

Il indique **les conditions pour réaliser des opérations de qualité** (modalités d'identification du foncier, conditions de définition du projet social, variété des typologies, ambition architecturale et environnementale...) et définit les actions à mener pour y parvenir (études foncières, urbaines, architecturales, définition de cahier des charges, action foncière, adaptation du PLU, démarche qualité - AMO, concours, charte et cahier de recommandations-) et leurs calendriers. Il indique en conséquence les engagements de l'intercommunalité en la matière

Il fixe **un engagement financier prévisionnel du Conseil général**, indiquant le montant de l'aide prévisionnelle et ses modalités de versement à travers chaque futur Pass Yvelines/Résidence à conclure avec les maîtres d'ouvrage. Il distingue notamment de façon prévisionnelle les projets classiques, des projets « primés » aux termes du présent règlement. Le montant de l'engagement prévisionnel du Conseil général ne préjuge pas du montant définitif de l'aide accordée par projet, via un Pass Yvelines/Résidence. Le montant de cette dernière sera fixé par l'Assemblée départementale.

II-5. Avenant au contrat

Un avenant au contrat peut être négocié entre l'EPCI et le Conseil général, si le besoin d'une évolution importante des engagements du contrat apparaît dans les orientations du contrat, la localisation prévisionnelle ou le montant de l'aide.

Tout avenant à un contrat Yvelines/Résidence donne lieu à une délibération du Bureau Communautaire et de la Commission permanente du Conseil général.

Article III – Le Pass Yvelines/Résidences

III-1. Objet

Le Pass Yvelines/Résidences constitue la déclinaison opérationnelle du contrat Yvelines/Résidences passé préalablement avec l'EPCI. Il matérialise l'octroi de la subvention départementale au maître d'ouvrage de l'opération de logements à destination des publics spécifiques, déclinant les orientations du contrat.

Le Pass Yvelines/Résidence précise le soutien financier du Conseil général à l'opération et ses conditions de mise en œuvre. Il est signé par le Conseil général, le maître d'ouvrage bénéficiaire du Pass, l'EPCI titulaire du contrat Yvelines/Résidences et la commune concernée par le projet de résidence.

III-2. Bénéficiaires

Le bénéficiaire d'un Pass Yvelines/Résidence peut être :

- un bailleur social (OPH ou ESH),
- une société d'économie mixte (SEM) ou une société publique locale (SPL),
- une association ou une fondation reconnue d'utilité publique, agréée par l'Etat pour la maîtrise d'ouvrage, l'ingénierie sociale, financière et technique, l'intermédiation locative et la gestion locative sociale,
- un EPCI doté de la compétence habitat/logement.

Le Pass Yvelines/Résidences est octroyé au bénéficiaire, au titre de la maîtrise d'ouvrage des programmes de logements.

Le bénéficiaire d'un Pass Yvelines/Résidences pourra, à titre exceptionnel, réaliser l'acquisition d'un programme de logements adaptés en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA). L'opération livrée devra cependant en tout point répondre aux objectifs de développement de l'offre en logement adaptée telle que prévue au contrat Yvelines/Résidences.

III-3. Les opérations de logements éligibles au Pass Yvelines/Résidences

Les opérations de logements éligibles concernent toute création de résidence sociale et/ou étudiante ou des formes de logements familiaux adaptés innovantes, destinées à des publics spécifiques.

Ne sont pas éligibles les établissements d'hébergements (CHU, CHR, RHVS...) et les logements-foyers réservés aux personnes âgées ou handicapées.

Les opérations doivent répondre, conformément aux orientations du SDADEY à l'un des critères suivants :

- Une localisation préférentielle parmi les suivantes :
 - en centre-ville (à 15 minutes à pied maximum de l'équipement le plus structurant),
 - à proximité d'une gare (isochrone de 15 minutes à pied),
 - en zone d'aménagement concerté,
 - en périmètre juridique d'une opération d'intérêt national,
- ou d'intensité urbaine :
 - en renouvellement urbain (sur une entité foncière déjà partiellement artificialisée lors de sa précédente occupation ou par changement de destination d'un bâtiment existant),
 - en dents creuses (espace interstitiel au sein du tissu constitué).

Les opérations de logements pour étudiants doivent être situées :

- dans une commune-centre d'un pôle structurant du Département au titre du Sdadey ou disposant d'une gare desservie par une ligne RER (voir carte 2),
- **et** à moins de 15 minutes à pied d'un établissement d'enseignement supérieur ou d'une gare desservie par une ligne RER.

Les opérations de logements peuvent être réalisées par :

- construction neuve,
- changement de destination de bâtiment existant permettant une valorisation de patrimoine,
- extension d'une structure existante avec création de places supplémentaires, elles seules pouvant faire l'objet d'un Pass Yvelines/Résidences.

La réhabilitation de résidences existantes ne peut faire l'objet d'un Pass Yvelines/Résidences, ne répondant pas à l'objectif du Département d'accroissement de l'offre nouvelle.

L'opération de logements ne peut faire l'objet d'un Pass Yvelines/Résidences si elle constitue une « opération-cible » retenue au titre d'un CDOR PLUS de la commune concernée par le projet.

Le Pass détermine enfin les conditions du suivi des études et des étapes de validation de la programmation, par l'organisation de comités techniques et de pilotage et précise les modalités d'association du Conseil général aux phases d'élaboration du projet par le maître d'ouvrage : esquisse, avant-projet sommaire (APS) et avant-projet définitif (APD).

III-4. Fixation du montant de l'aide du Pass Yvelines/Résidences

Afin de concrétiser des projets qui répondent explicitement aux priorités du Conseil général, deux types d'aides sont définis : l'une pour les projets « classiques » et l'autre pour les projets « primés ».

Le montant classique de l'aide du Pass Yvelines/Résidence est différencié selon le type de logements.

Il est fixé à :

- 5 000 € par place pour les logements en PLS,
- 7 500 € par place pour les logements en PLUS ou PLAI.

Le montant de l'aide est de 10 000 € par place pour les projets « primés », dans les cas suivants :

- programme intergénérationnel innovant concrétisé dans un projet de vie sociale – charte d'échanges de services, d'entraide, lutte contre l'isolement- une attention à la pertinence des espaces collectifs et de convivialité, des possibilités de modularité des logements.
- logements adaptés aux seniors dans un programme innovant au regard des services proposés adaptés aux besoins des différentes catégories de senior, des possibilités de modularité des locaux communs et des logements....
- logements adaptés aux étudiants en petite unité en centre-ville et innovants en termes de répartition et affectation des locaux communs, de modes locatifs adaptés (colocation) et de niveaux de services (mobilité, vie sociale...).
- logements adaptés aux personnes en situation d'insertion sociale, de handicap psychique ou mental type pension de famille, maisons-relais ou résidence-accueil, assortis d'un projet social et d'une programmation des locaux communs pertinents au regard des besoins de ce type de population.

Le montant de l'aide est calculé à partir du nombre de places créées au sein de la résidence. Il peut donc être supérieur au nombre de logements.

III-5. Echancier du versement de l'aide

Le versement de l'aide s'effectue en deux tranches, sur demande écrite du bénéficiaire.

Un premier acompte peut être versé à partir du moment où le maître d'ouvrage peut justifier de l'atteinte de 50% des dépenses prévues dans le plan de financement. Le montant de l'acompte est fixé à 50% du montant total de la subvention accordée. Il sera versé sur présentation des ordres de services et d'un récapitulatif des factures réglées.

Le solde sera versé à l'achèvement des travaux et 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, ou de l'acte définitif de l'acquisition en VEFA.

Les opérations de logements doivent être commencées, au plus tard, un an après la dernière année du contrat Yvelines/Résidences (la déclaration d'ouverture de chantier liée au permis de construire obtenu faisant foi).

III-6. Engagement du bénéficiaire

L'attribution d'un Pass Yvelines/Résidences inclut la possibilité pour le Conseil général, selon le type de programme de logements soutenu, d'adresser des candidatures d'agents départementaux de moins de 30 ans ou en insertion sociale, connaissant des difficultés à accéder à un logement autonome, dans le respect du projet social et des critères d'admission fixés par le gestionnaire des logements.

Le bénéficiaire du Pass Yvelines/Résidence s'assure que les candidatures proposées par le Conseil général des Yvelines sont étudiées en priorité lors de l'attribution des logements.

Une convention signée par le Conseil général, le bénéficiaire du Pass Yvelines/Résidences et le gestionnaire, s'il est différent du bénéficiaire, précise les modalités selon lesquelles ces conditions s'appliquent.

A partir de la mise en service des logements, le bénéficiaire du Pass Yvelines/Résidences s'assure que le gestionnaire du programme de logements soutenu adresse annuellement son rapport d'activités au Conseil général. Il convie les services compétents du Conseil général au comité de suivi du fonctionnement de la résidence. Des référentiels ou indicateurs pourront être utilisés de façon complémentaire, pour l'évaluation de la mise en œuvre du projet social ou de vie de la résidence.

IV - Les phases d'Yvelines/Résidences

La démarche Yvelines/Résidences est établie en trois temps: la négociation du contrat entre le Conseil général et l'EPCI, la mise en œuvre du contrat avec les Pass Yvelines/Résidences, signés entre le Conseil général, les opérateurs, les communes et l'EPCI et la clôture du contrat.

IV-1. La négociation du contrat

La négociation du contrat Yvelines/Résidences entre l'EPCI et le Conseil général constitue la phase préalable qui explicite les choix de développement en matière d'offre de logements adaptés et sa mise en œuvre opérationnelle, soutenue notamment par les outils du Conseil général.

1. Premiers échanges, consistant en une présentation :
 - par le Conseil général des objectifs de la politique départementale en matière de réponse aux besoins des publics spécifiques,
 - par l'EPCI de son projet territorial et de ses perspectives de développement de l'offre de logements pour les publics spécifiques, notamment au regard de son PLH.
2. Envoi par le Président de l'EPCI d'une « lettre d'accord de principe » adressée au Président du Conseil général, par laquelle il s'engage à proposer une déclinaison opérationnelle de logements pour les publics spécifiques, cohérente avec son PLH le cas échéant, et les orientations d'aménagement du Sdadey. La réception de ce courrier permet l'engagement officiel de la négociation.
3. Réunion de partage du diagnostic, issu du PLH le cas échéant, et définition de besoins éventuels d'études complémentaires (étude de besoins spécifiques, études foncières, de faisabilité...), permettant la définition d'orientations de programmation de logements.
4. Elaboration des orientations de réponse aux besoins des publics spécifiques, identification des démarches à enclencher et des outils à mobiliser pour la mise en œuvre.
5. Envoi par le Président de l'EPCI au Président du Conseil général, d'un « courrier d'engagement » sur les orientations du contrat Yvelines résidences, des modalités de consultation des maîtres d'ouvrages et de l'association du Conseil général aux démarches d'élaboration des projets.
6. Rédaction du contrat par le Conseil général et envoi à l'EPCI pour approbation par délibération.
7. Présentation du contrat au Conseil général en vue de son adoption et signature du contrat par les deux parties contractantes.

IV-2. La mise en œuvre du contrat

Le suivi du contrat

Le Conseil général est associé à toutes les phases d'élaboration de chacun des projets prévus au contrat.

Un **comité technique** est organisé régulièrement pour faire état de l'avancement du contrat, et notamment lors de l'élaboration de chaque projet de logements (consultation d'opérateurs), pour la rédaction du projet social ou de vie, et des phases d'élaboration technique du projet : désignation de la maîtrise d'œuvre (le cas échéant), esquisse, d'avant-projet sommaire (APS) puis avant-projet définitif (APD), et jusqu'à la mise en service des logements.

Un **comité de pilotage**, composé d'élus du Conseil général (conseiller général délégué au logement et conseiller général du ou des cantons concernés), est réuni en tant que de besoin et au minimum :

- à mi-parcours pour évaluer l'atteinte des objectifs du contrat et la mise en œuvre opérationnelle par la signature de Pass Yvelines/Résidences,
- à la clôture du contrat, pour partager le bilan de la démarche Yvelines/Résidences: nombre et types de logements réalisés pour les différents types de public au regard des objectifs du contrat , fiche descriptive des programmes réalisés comprenant des plans et des photos, bilan des attributions de logements, caractéristiques des publics accueillis, appréciation de la mise en œuvre du projet social ou de vie....

Le(s) Pass Yvelines/Résidences

Le Pass est accordé suite à un travail de négociation avec le Conseil général sur le contenu technique et social du projet et formalisé lors des comités de suivi du contrat Yvelines/Résidences. Les conclusions de cette négociation déterminent le montant prévisionnel du Pass.

Pour bénéficier d'un Pass Yvelines/Résidences, le maître d'ouvrage sollicite le Conseil général par courrier. Cette demande est accompagnée d'un accord de principe sur le projet par l'EPCI et la commune concernée. Un Pass Yvelines/Résidences peut être exceptionnellement signé en anticipation de la signature d'un contrat Yvelines/Résidences, sous réserve que le projet bénéficie du soutien de l'EPCI et de la commune concernés et réponde aux principes exprimés dans le présent règlement. Le versement des subventions liées au Pass Yvelines/Résidence ne sera dans ce cas effectif qu'après signature du contrat Yvelines/Résidences avec l'EPCI.

IV-3. La clôture du contrat

La clôture du contrat intervient:

- à l'issue de la période d'exécution, quel que soit l'état d'avancement du contrat, les prorogations n'étant pas autorisées,
- ou de façon anticipée par rapport à la fin du contrat, dès que les orientations du contrat ont été mises en œuvre.

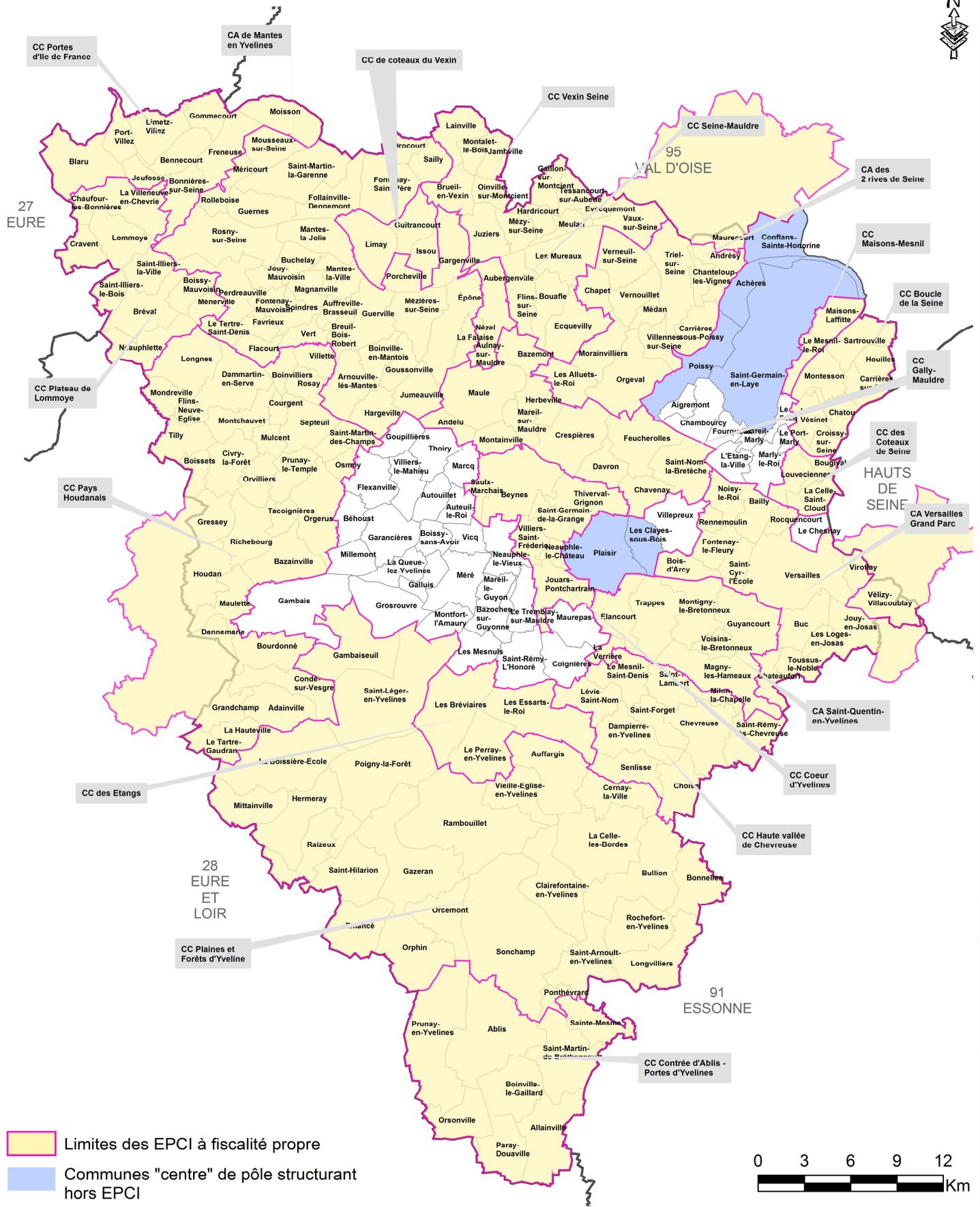
YVELINES/RESIDENCES

Collectivités concernées

Situation au 27/09/2013



Yvelines
Conseil général



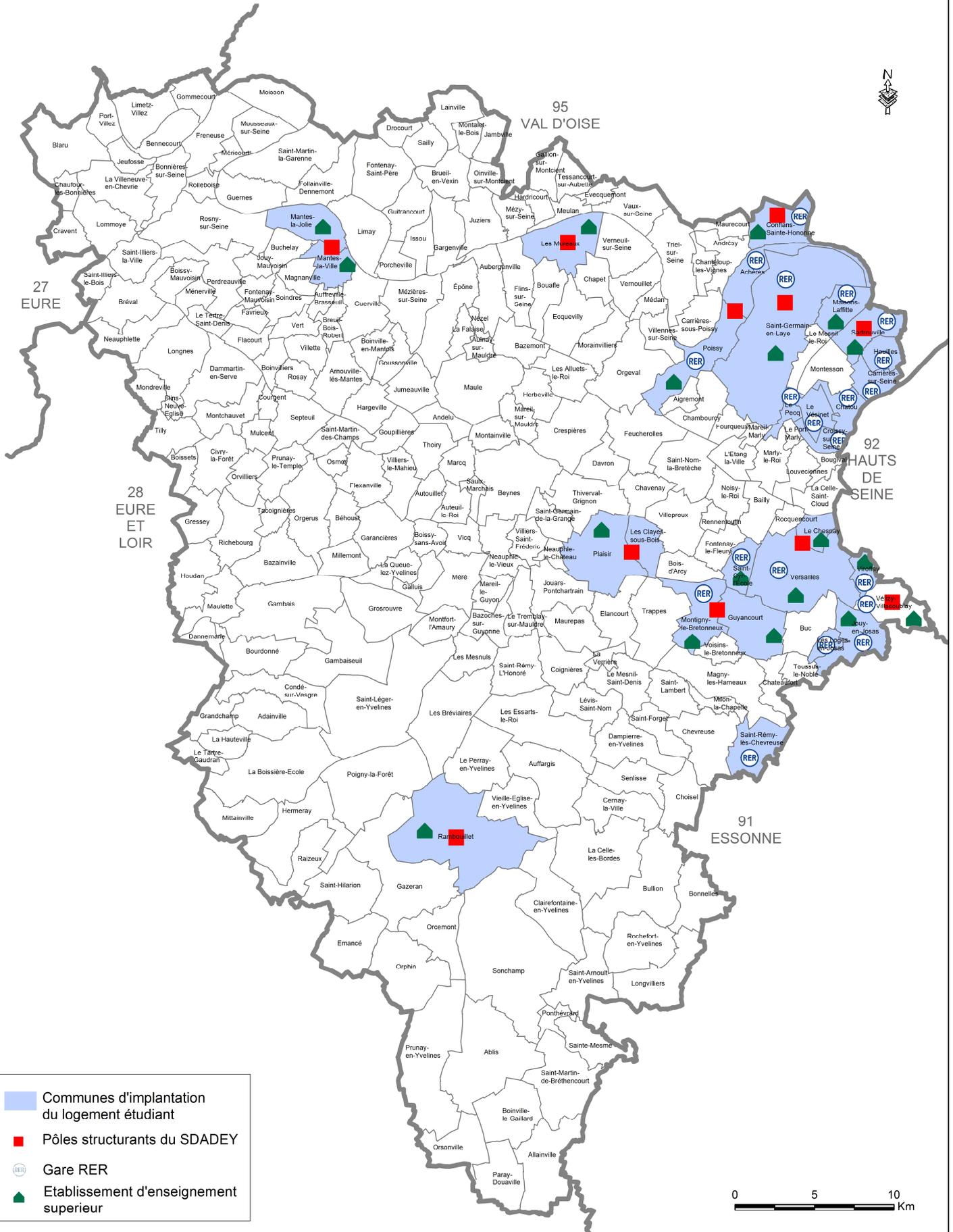
Limites des EPCI à fiscalité propre

Communes "centre" de pôle structurant hors EPCI



YVELINES/RESIDENCES

Communes d'implantation du logement étudiant



- Communes d'implantation du logement étudiant
- Pôles structurants du SDADEY
- Gare RER
- Etablissement d'enseignement supérieur