



Yvelines
Conseil général

PASS YVELINES / RÉSIDENCES

Résidence apprentis, jeunes actifs et étudiants
Mantes-la-Ville

Entre les soussignés,

Le Conseil général des Yvelines, sis 2 place André Mignot – 78012 VERSAILLES cedex, représenté par son Président, Monsieur Alain Schmitz, habilité à cet effet par délibération du Conseil général du 20 décembre 2013,

Ci-après dénommé « le Conseil général »,

La Communauté d'Agglomération de Mantes en Yvelines, sise rue des Pierrettes, 78200 Magnanville, représenté par son Président, Monsieur Dominique Braye, habilité à cet effet par une délibération du conseil communautaire du 17 décembre 2013,

Ci-après dénommée « la CAMY »,

La Commune de Mantes-la-Ville, sise Place de la mairie - 78711 Mantes-la-Ville cedex, représentée par son Maire, Madame Monique Brochot,

Ci-après dénommée « la commune de Mantes-la-Ville »,

L'ESH ANTIN Résidences, sise 59 rue de Provence 75439 PARIS Cedex 09, représentée par son directeur général, Monsieur Denis Bonnetin,

Ci-après dénommée « Antin Résidences »,

L'Association ARPEJ, sise 10 cours Louis Lumière, 94300 Vincennes, représentée par son directeur, Madame Cécile Cointreau,

Ci-après dénommée « ARPEJ »,

Après avoir exposé :

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 adaptée aux publics 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.

Cette démarche 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) sous la forme de contrats passés avec les collectivités.

Yvelines/Résidences apporte, sur la base d'un plan de développement négocié avec l'EPCI, une aide financière appelé « Pass » aux maîtres d'ouvrage qui mettent en œuvre les opérations de logements et de

résidences adaptés pour publics spécifiques, dont les orientations sont préalablement définies par le Conseil général, l'EPCI et la commune d'implantation du projet.

Le Pass Yvelines/Résidences constitue ainsi la déclinaison opérationnelle du contrat Yvelines/Résidences. Il matérialise l'octroi de la subvention départementale au maître d'ouvrage de l'opération de logements à destination des publics spécifiques.

Le Pass Yvelines/Résidences décrit également le contenu du projet et ses conditions de mise en œuvre. Il est signé par le Conseil général, le maître d'ouvrage du projet, le gestionnaire, l'EPCI signataire du contrat Yvelines/Résidences et la commune d'implantation de l'opération.

Il a été convenu ce qui suit

Article I – Objet du PASS Yvelines/Résidences

Le Pass Yvelines/Résidence concerne la réalisation d'une résidence pour jeunes actifs, apprentis, et étudiants à Mantes-la-Ville.

Cette opération constitue l'une des déclinaisons opérationnelles du futur contrat Yvelines/Résidences entre la Communauté d'agglomération Mantes en Yvelines et le Département des Yvelines, dont les orientations seront en cohérence avec le programme local de l'habitat intercommunal (2015-2020).

La résidence est localisée à Mantes-la-Ville, commune centre du pôle structurant de Mante au titre du SDADEY.

Le programme est réalisé par l'entreprise sociale pour l'habitat Antin Résidences. Il comporte 145 logements conventionnés, dont 52 réservés aux étudiants et 93 aux apprentis et jeunes actifs.

Article II – Caractéristiques du programme

Définition du projet

La Communauté d'Agglomération de Mantes en Yvelines (CAMY) a mené une étude en 2012, pour définir les besoins en logements des apprentis et étudiants sur son territoire, dans le cadre de l'élaboration du projet de Mantes-Université. Celle-ci a confirmé la nécessité de créer une offre dédiée à ces publics de logements conventionnés. En conséquence, un programme de logements a été défini sur un lot situé en entrée du nouveau quartier à Mantes-la-Ville, en limite de Mantes-la-Jolie. Après une consultation de bailleurs, menée par l'EPAMSA en collaboration avec la CAMY et la commune, ANTIN Résidences a été retenu pour réaliser ce programme mixte de logements.

Localisation

Le projet est situé à l'entrée nord-est de la ZAC Mantes-Université en cours de réalisation, à proximité du centre-ville de Mantes-la-Jolie, de ses commerces, équipements et services. Le programme de la ZAC prévoit l'accueil d'établissements d'enseignement supérieur, de nouveaux programmes de logements, d'un grand centre commercial dans la Halle Sulzer rénovée et d'une piscine, localisée en mitoyenneté de la résidence. La gare de Mantes-la-Jolie est située à 7 minutes à pied du projet et dessert les lignes L et J du Transilien (Paris Montparnasse et Saint-Lazare) ainsi qu'une gare routière, départ d'un réseau de bus desservant toute l'agglomération.

Programme

Le programme de 145 logements présente des tailles diversifiées : T1 de 19 m², T1' de 20 à 30 m² et T2 de 50 m² pouvant accueillir des colocataires.

Type	T1	T1'	T2
Résidence étudiants	17	29	6
Résidence jeunes actifs	25	63	5
Total	42	92	11

La résidence étudiante comporte 52 logements et 58 places se décomposant comme suit :

- 29 logements / 29 places T1' en PLS
- 23 logements / 29 places PLUS dont 17 T1, et 6 T2 en colocation (12 places)

La résidence sociale apprentis /jeunes actifs comporte 93 logements et 98 places se décomposant comme suit :

- 63 logements /63 places T1' en PLAI
- 25 logements /25 places T1 en PLAI
- 5 logements /10 places T2 en PLAI en colocation

La résidence dénombre ainsi 145 logements pour 156 places.

93 logements en résidence sociale sont dédiés aux apprentis et jeunes actifs pour un équivalent de 98 places, 5 T2 pouvant accueillir deux personnes.

Définition des publics accueillis

La vocation de cet ensemble est d'accueillir des étudiants, des apprentis et des jeunes en stages d'insertion professionnelle, répondant aux critères de ressources selon trois niveaux de loyers, PLS et PLUS pour les étudiants et PLAI pour les jeunes.

Gestionnaire et projet social

L'Association de Résidences pour Etudiants et Jeunes (ARPEJ), ayant pour objet social la gestion de logements pour étudiants et jeunes, a été retenu avec le bailleur pour ce projet.

Le projet social vise à accompagner les jeunes dans leur parcours résidentiel, notamment par une animation spécifique et un accompagnement. Des partenariats locaux permettent une variété d'accompagnement (permanence de Pôle Emploi, du centre de santé...). Cette présence se traduit par 1,05 ETP présent sur site, dont 0,4 ETP de chargé de vie résidentielle assurant l'animation et l'aide à l'insertion.

Le niveau de redevance pour les occupants de la résidence sociale est de 367€/mois pour un T1 avant APL, 452€/mois pour un T1' et 283 €/mois en colocation. Le reste à charge avec APL est de 140€.

Pour la résidence étudiante, les montants sont de 452 à 523 € par mois en PLS selon la taille logement, de 396 à 400 € par mois en PLUS selon taille du logement et de 333€/mois en colocation (PLUS).

Tous les occupants doivent par ailleurs régler 40€/mois de redevance mobilier et 25€/ mois pour un parking, s'il souhaite en louer un.

Descriptif technique et qualité de l'opération

Le bâtiment comporte des locaux communs en rez-de-chaussée, dont 2 bureaux d'accueil de 14 m² et 11 m², une salle Club de 42 m² avec une cuisine aménagée, une salle d'études de 18 m² et un atelier de 20 m², local spécifique demandé par les CFA partenaires pour le stockage et le travail sur des « robots » (projets d'études des apprentis).

Une laverie de 20 m² et un local vélos abrité de 40 m² viennent compléter l'offre de services. Le programme prévoit aussi un local commercial en rez-de-chaussée pouvant accueillir une activité de restauration.

Ces espaces sont suffisamment variés et confortables pour répondre aux objectifs de la démarche Yvelines/Résidences, afin de traduire de façon cohérente la programmation des locaux au regard du projet social.

La qualité d'insertion urbaine et architecturale de ce programme de logements est primordiale sur ce site. Le traitement de cet îlot triangulaire, en façade du boulevard Roger Salengro et longé par un mail piéton desservant aussi la piscine en construction est particulièrement bien conçu. Les partenaires ont choisi une architecture résolument contemporaine et le gabarit en R+6 renforce la structuration de cette entrée de quartier.

Article III – Montant du Pass Yvelines/Résidences

Le comité de pilotage Yvelines/Résidences du 11 octobre 2013, présidé par M. Philippe Tautou, Conseil général délégué au logement et à l'urbanisme, a considéré que ce projet répond aux objectifs de la démarche Yvelines/Résidences. Il a décidé en conséquence de proposer un Pass Yvelines/Résidences à hauteur de 7 500 euros par place pour les logements en PLUS et PLAI, et de 5 000 euros pour les logements en PLS.

Ainsi le Pass Yvelines/Résidences est calculée comme suit :

29 places PLS	29 x 5 000 €	145 000 €
127 places PLUS/PLAI	127 x 7 500 €	952 500 €
Total de 156 places		1 097 500 €

Cette subvention vient impacter à la baisse de 23 000 € le loyer annuel (estimation 1ere année) du gestionnaire lui permettant de mettre en œuvre son projet social.

Etant donné les modalités de financements différentes de l'Etat, le bilan financier est présenté en scindant les deux structures : résidences étudiante et sociale

Résidence étudiante– 52 logements - 58 places				
DEPENSES		RECETTES		
Charge foncière	792 834 €	Pass Yvelines/Résidences	362 500€	10 %
Construction	2 606 100 €	Subvention Etat	23 000 €	1%
Honoraires	346 787 €	Subvention Région	365 400 €	10%
Dépenses annexes	101 000 €	<i>S/Total subventions</i>	<i>750 900 €</i>	<i>20%</i>
		Prêts	3 095 821 €	80%
TOTAL	3 846 721 €	TOTAL	3 846 721 €	100%

Résidence sociale – 93 logements - 98 places				
DEPENSES		RECETTES		
Charge foncière	863 894 €	Pass Yvelines/Résidences	735 000 €	10 %
Construction	6 038 400 €	Subvention Etat/1%relance	930 000 €	12%
Honoraires	697 421 €	Subvention Région	1 073 210 €	14%
Dépenses annexes	80 469 €	<i>Total subventions</i>	<i>2 738 157 €</i>	<i>36%</i>
		Collecteurs 1%	2 050 000 €	27%

		Prêts	2 891 974 €	37%
TOTAL	7 680 184 €	TOTAL	7 680 184 €	100%

Article IV – Conditions de versement du PASS Yvelines/Résidences

Le versement du Pass Yvelines/Résidences à Antin Résidences est conditionné à :

- la signature d'un contrat Yvelines/Résidences entre la communauté d'agglomération de Mantes en Yvelines et le Conseil général,
- la signature d'une convention entre le bailleur, le gestionnaire et le Département relative à la présentation de candidatures de salariés du Conseil général répondant aux conditions de ressources et de situations sociales conforme au profil cible de la résidence,
- l'utilisation du Pass comme levier d'action soit pour optimiser le niveau de loyer du gestionnaire afin de mettre en œuvre le projet social, soit pour modérer le niveau de redevance des occupants,
- l'association du Conseil général aux phases opérationnelles du projet : information du calendrier de réalisation du chantier, invitation à une visites de chantiers, association au premier tour des attributions (pour le solde uniquement).
- transmission d'une fiche descriptive à la livraison de l'opération (pour le solde uniquement),
- réalisation d'une visite de la structure avant livraison (pour le solde uniquement).

Fait à Versailles, le

Alain Schmitz

Dominique Braye

Président du Conseil Général des Yvelines

**Président de la Communauté d'Agglomération
de Mantes-en-Yvelines**

Monique Brochot

Denis Bonnetin

Maire de Mantes-la-Ville

Directeur général d'Antin Résidences

Cécile Cointreau

Directeur d'ARPEJ