



**Direction Générale des Services**

Direction du Développement Territorial

DDT-Service Habitat

Affaire suivie par : Laure LOSCO  
Poste: 80 32

**2014-CG-6-4396**

**RAPPORT AU CONSEIL GENERAL**

**Séance du vendredi 23 mai 2014**

**POLITIQUE A05 MIEUX RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS**

**ATTRIBUTION D'UN PASS YVELINES/RESIDENCES  
À L'ENTREPRISE SOCIALE DE L'HABITAT  
LOGEMENT FRANCILIEN**

Code A0501  
Secteur Soutenir les communes pour renforcer l'attractivité de leur offre de logements  
Programmes Logements pour publics spécifiques  
Soutien aux acteurs locaux et départementaux du logement

Données financières	Investissement			Fonctionnement
	AP	CP sur AP	CP sur EPI	CP
Enveloppes de financement				
Montant actualisé	20 000 000 €	500 000 €		
Montant déjà engagé	1 387 500 €	0 €		
Montant disponible	1 387 500 €	500 000 €		
Montant réservé pour ce rapport	232 500 €	232 500 €		

	Montants en €	CP 2014	CP 2015	CP 2016	CP 2017	CP 2018	CP 2019	CP 2020
Répartition CP de l'AP	20 000 000 €	500 000 €	1 500 000 €	2 500 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Répartition échéancier du rapport	232 500 €	0 €	116 250 €	116 250 €	0 €	0 €	0 €	0 €

L'Assemblée départementale a approuvé le 27 septembre 2013 la démarche Yvelines/Résidences, qui définit l'action du Département pour la création de résidences à destination des publics spécifiques. Cette démarche se décline en deux temps :

- L'élaboration d'un **contrat** avec l'EPCI, pour programmer les logements spécifiques sur cinq ans.
- L'octroi de **Pass** Yvelines/Résidences aux opérateurs pour réaliser les projets identifiés au contrat.

Le règlement prévoit qu'un Pass peut être attribué en anticipation de la signature d'un contrat Yvelines/Résidences si le projet est déjà opérationnel, qu'il répond aux principes de la démarche, et qu'il est soutenu par l'EPCI concerné.

En conséquence, il est proposé d'approuver un Pass de 232 K€ pour une résidence accueil (à destination des handicapés psychiques) à Follainville-Dennemont réalisée par Logement Francilien. Elle sera la première du Département.

Par ailleurs, il est proposé d'accorder une nouvelle prorogation de la subvention de 120 000 euros attribuée à Versailles Habitat le 19 novembre 2010 pour la création d'une résidence étudiante de 12 places à Versailles.

Le Conseil général a approuvé, par délibération du 27 septembre 2013, la démarche Yvelines/Résidences, déclinant pour les publics spécifiques la nouvelle politique départementale en faveur du logement adoptée le 21 décembre 2012.

Par cette démarche, le Département ambitionne d'accompagner le développement de 2 500 nouvelles places en logements ou résidences, dont 1 200 places dédiées aux étudiants, 800 places à destination des jeunes actifs et personnes en exclusion sociale et 500 places en direction des seniors autonomes. L'intervention du Conseil général doit favoriser la création d'une offre diversifiée et bien localisée. Elle doit encourager les projets qui garantissent un haut niveau de prestations et de services, avec des espaces collectifs confortables dans leur dimension et leur répartition, un projet social ambitieux et la mise en place des moyens nécessaires à sa concrétisation.

A partir d'une programmation négociée avec l'EPCI concerné, le Conseil général attribue des Pass aux maîtres d'ouvrage des opérations. Ces Pass contractualisent l'intervention financière du Conseil général.

L'aide est différenciée selon le type de logement aidé : 5 000 euros par place en logement agréé par l'Etat en PLS, et 7 500 euros par place en logement agréé par l'Etat en PLAI ou PLUS.

Ce montant est porté à 10 000 € par place pour les projets « primés », c'est-à-dire, répondant explicitement aux priorités du Conseil général et dont l'élaboration se révèle particulièrement complexe ou délicate. Il s'agit des cas suivants : programme intergénérationnel concrétisé dans un projet de vie sociale, logements adaptés aux seniors, logements adaptés aux étudiants en petite unité en centre-ville, logements adaptés aux personnes en situation d'insertion sociale, de handicap psychique ou mental dans le cadre d'une pension de famille, d'une maison-relais ou d'une résidence-accueil.

Un projet de résidence accueil, structure à destination des handicapés psychiques est aujourd'hui pré-opérationnel à Follainville-Dennemont et sera la première résidence de ce type pour les Yvelines. Il répond aux objectifs et principes d'éligibilité au Pass Yvelines/Résidences, bien que le contrat d'orientation et de programmation avec la CAMY ne soit pas encore négocié et approuvé.

Conformément au règlement Yvelines/Résidences, il est cependant proposé d'attribuer un Pass pour ce projet, au bénéfice de Logement Francilien.

## **I. Résidence-accueil à Follainville-Dennemont**

Sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Mantes en Yvelines (CAMY), la commune de Follainville-Dennemont a souhaité le développement d'un programme de logements dédiés aux personnes souffrant d'un handicap psychique ou mental. Ce projet est né suite à un travail de recensement des besoins en logements de ce public, par l'Association de Gestion des Etablissements pour Handicapés du Val de Seine (AGEHVS), déjà gestionnaire d'établissements médico-sociaux accueillant des personnes handicapées mentales et psychiques. Le programme est réalisé par l'entreprise sociale pour l'habitat « Logement Francilien » et sera géré par l'AGEHVS.

### **Localisation**

Le projet situé à Follainville-Dennemont (1 840 habitants), est localisé en limite nord-ouest du village de Dennemont. Le terrain d'implantation du projet, de 2 400 m<sup>2</sup> non bâti, se trouve au sein d'un secteur en développement « Les Sémistières », aux franges du tissu bâti et à 5 minutes à pied du cœur du village, situé en bord de Seine. Deux lignes de bus à proximité relient la gare de Mantes-la-Jolie distante de 5 km par la RD 142. La gare de Paris-Saint-Lazare est à environ 30 minutes de Mantes par train direct. Le service de transports collectifs sera prochainement renforcé dans le cadre de la livraison de ce nouveau quartier.

### **Programme**

Il s'agit de la première résidence-accueil créée dans les Yvelines. Le terrain d'assiette a été acquis par le Syndicat Intercommunal des Etablissements pour Handicapés du Val de Seine (SIEHVS) qui confie la construction et la maintenance du bâtiment par bail emphytéotique à Logement Francilien. Le programme comporte 30 logements (équivalent à 31 places), soit 29 T1 de 23 m<sup>2</sup> et 1 T2 de 46 m<sup>2</sup>, ce dernier pouvant accueillir un couple. Des espaces collectifs dédiés aux activités et à l'animation sont prévus sur une surface utile de 254 m<sup>2</sup>. La résidence est composée de deux corps de bâtiment en R+1, reliés entre eux par deux halls superposés accueillant une partie des espaces communs. Ceux-ci, aménagés en salons, donnent vue sur des jardins.

### **Définition des publics accueillis**

La résidence-accueil a pour vocation d'accueillir des personnes en situation de handicap psychique ou mental, stabilisées, et en capacité de pouvoir réaliser une activité. Au sein de la résidence, il est recherché une variété de profils et d'âges d'occupants, ceux-ci devant répondre aux plafonds de ressources du PLAI. Ils peuvent ainsi trouver une solution temporaire de logements, en étant accompagné dans un parcours résidentiel pour accéder à un logement classique, mais pour d'autres personnes plus fragiles la résidence s'inscrit dans une logique d'habitat plus durable. Elle offre ainsi un cadre de vie semi-collectif et la garantie d'un accompagnement sanitaire et social, dans le cadre de partenariats formalisés avec le secteur psychiatrique et médico-social. La définition des publics accueillis est cohérente en regard des besoins identifiés dans le PLH de la CAMY.

### **Gestionnaire et projet social**

L'AGEHVS gestionnaire de l'établissement et le service d'accompagnement social (SAVS) seront les garants d'un accompagnement global, ainsi que de l'élaboration de suivis individualisés. Le fonctionnement de l'établissement sera sous la responsabilité du directeur de la résidence, la gestion et l'animation au quotidien seront assurées par deux hôtes. L'accompagnement médico-social sera prodigué par le SAVS. Les hôtes seront présents, en horaires échelonnés, toute la journée (du lever au coucher). Une permanence téléphonique est prévue la nuit et le week-end. Les hôtes sont également chargés de percevoir la redevance pour l'association gestionnaire. Celle-ci sera acquittée mensuellement et après déduction de l'APL. Le plafond réglementaire de cette redevance est fixé, au 31 décembre 2012, à 475,65 euros. Des prestations annexes seront facturées (amortissement du mobilier, blanchissage, animations spécifiques).

### Descriptif technique et qualité de l'opération

La programmation d'espaces communs intérieurs, représentant 200 m<sup>2</sup>, soit 27 % de la surface totale, avec de grands studios adaptés au public ciblé, rend la résidence confortable à vivre pour ce public. Les bâtiments bénéficient d'une double orientation est-ouest. Les logements disposent d'une simple orientation avec vue sur les espaces verts de la résidence. Les locaux communs, pour le personnel et pour les activités collectives, se composent de trois bureaux (16, 18 et 20 m<sup>2</sup>), une salle polyvalente (108 m<sup>2</sup>) équipée d'une cuisine aménagée, deux salons (39 et 44 m<sup>2</sup>), une bagagerie (7 m<sup>2</sup>), une buanderie (9 m<sup>2</sup>) et deux locaux à vélos (10 et 12 m<sup>2</sup>). Ces espaces répondent aux objectifs de la démarche Yvelines/Résidences, et traduisent une cohérence entre la programmation des locaux et les objectifs du projet social.

Ce programme s'insère dans le projet urbain d'ensemble du quartier des Sémistières qui, à terme, proposera des équipements publics, des logements et des commerces. La morphologie urbaine de la résidence, sous forme de deux bâtiments en R+1, est cohérente avec les gabarits des futurs programmes du quartier. L'implantation de ces bâtiments épouse la déclivité du terrain et permet une bonne insertion paysagère. Le bâtiment propose une architecture contemporaine, avec des toitures terrasses et un bardage en bois partiel en façade.

### Montant du Pass Yvelines/Résidences

Ce projet a fait l'objet d'un avis favorable du Comité de Pilotage Yvelines/Résidences présidé par Philippe Tautou, Conseiller Général délégué au logement et à l'urbanisme. Il est donc proposé d'accorder un Pass Yvelines/Résidences à Logement Francilien pour la création de cette résidence-accueil.

Le montant du Pass Yvelines/Résidences proposé pour ce projet est de **232 500 €**, soit 31 places x 7 500 €. Il correspond à 7% du prix de revient de l'opération estimé à 3 402 198 € HT. Le projet ne bénéficie pas d'une subvention primée, la situation du projet ne répondant pas complètement aux objectifs de localisation optimale portée par la démarche Yvelines/Résidences. En effet, Follainville-Dennemont, considérée comme commune rurale au titre du Sdadey, ne constitue pas pour le Département un secteur privilégié de développement et ne peut offrir, avec une grande proximité, tous les services nécessaires à ce public spécifique. En outre, l'offre en transports en commun y est actuellement faible, avec un temps de trajet en bus jusqu'à la gare la plus proche de Mantes-La-Jolie d'environ 25 minutes. L'éloignement d'un cœur d'agglomération ne permet donc pas à ce projet, globalement satisfaisant, de bénéficier d'une subvention primée.

### Bilan financier de la résidence-accueil

Dépenses		Recettes		
Charge foncière	439 547 €	<b>Pass Yvelines/ Résidences</b>	<b>232 500 €</b>	<b>7 %</b>
Construction	2 496 626 €	Subvention Etat	450 000 €	13%
Honoraires	409 402 €	Subvention Région	454 763 €	13%
Dépenses annexes	50 183 €	Subvention CAMY	90 000 €	2,6%
		<b>S/Total subventions</b>	<b>1 227 263 €</b>	<b>35,6%</b>
		Fonds propres	210 000 €	5,1%
		Prêts PLAI CDC	1 964 935 €	58,4%
<b>Total</b>	<b>3 402 198 €</b>	<b>Total</b>	<b>3 402 198 €</b>	<b>100%</b>

## II. Conditions et modalités de versement du Pass Yvelines/Résidences

Le versement du Pass Yvelines/Résidences à Logement Francilien est conditionné à :

- la signature d'un contrat Yvelines/Résidences entre la CAMY 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,
- L'engagement d'un niveau de fonds propres de Logement Francilien à hauteur de 210 000€,
- l'utilisation du Pass comme levier d'action pour mettre en œuvre le projet social, notamment la mise en place d'une prestation de veille de nuit.

Sous réserve de la réalisation de ces conditions, un acompte de 50% du montant du Pass pourra être versé sur justificatifs de réalisation de 50% des dépenses prévues. Le solde sera versé à la fin des travaux, sur présentation de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux, d'une fiche descriptive de l'opération et après la réalisation d'une visite de la structure.

### **III. Prorogation d'une subvention à Versailles Habitat**

Une subvention a été attribuée à Versailles Habitat en Commission Permanente le 19 novembre 2010 d'un montant maximum de 120 000€ pour la réalisation d'une résidence étudiante de 12 logements PLS « La porte des jardins ». Suite au courrier de Versailles Habitat datée du 4 octobre 2011, une prorogation a été accordée le 9 décembre 2011 jusqu'au 10 décembre 2012, en raison d'un recours des tiers contre le permis de construire, puis prorogée le 14 décembre 2012 jusqu'au 10 décembre 2013 dans l'attente de la date de l'audience du Tribunal administratif.

Par courrier du 3 décembre 2013, Versailles Habitat demande une nouvelle prorogation exceptionnelle du délai de validité de cette subvention suite à un appel d'offres infructueux. Il est donc proposé d'accorder une dernière prorogation jusqu'au 30 juin 2014.

Si ces propositions vous agréent, il est proposé d'adopter le Pass Yvelines/Résidences à l'attention de Logement Francilien, et de proroger la validité de la subvention attribuée à Versailles Habitat, et en conséquence d'adopter la délibération suivante :