

ARRONDISSEMENT
DE
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

SÉANCE DU

24 SEPTEMBRE 2015

Le nombre de Conseillers
en exercice est de 43

OBJET

**Pass Yvelines/Résidences
Résidence étudiante
Domnis**

En vertu de l'article L.2131-1
du C.G.C.T.
Le Maire de Saint-Germain-en-Laye
atteste que le présent document
a été publié le 28 septembre 2015
par voie d'affichages
notifié le
transmis en sous-préfecture
le 25 septembre 2015
et qu'il est donc exécutoire.

Le 28 septembre 2015

Pour le Maire,
Par délégation,
Le Directeur Général Adjoint
des Services



Aline RIDET

L'an deux mille quinze, le 24 septembre à 21 heures, le
Conseil Municipal de Saint-Germain-en-Laye, dûment
convocé par Monsieur le Maire le 17 septembre deux mille
quinze, s'est réuni à l'Hôtel de Ville, lieu ordinaire de ses
séances, sous la Présidence de Monsieur Emmanuel LAMY,
Maire.

Etaient présents :

Madame de CIDRAC, Monsieur SOLIGNAC, Madame
BOUTIN, Monsieur PIVERT, Monsieur AUDURIER*,
Madame HABERT-DUPUIS, Monsieur PERICARD,
Madame CERIGHELLI**, Monsieur LEBRAY, Madame
PEUGNET, Monsieur ROUSSEAU, Monsieur PRIoux,
Monsieur BATTISTELLI, Monsieur JOLY, Monsieur
PETROVIC, Madame ADAM, Madame MACE, Monsieur
MIRABELLI, Monsieur MIGEON, Madame
PEYRESAUBES, Monsieur JOUSSE, Madame AGUINET,
Madame TÉA, Madame LIBESKIND, Madame NASRI,
Madame CLECH, Monsieur LEGUAY, Monsieur
VILLEFAILLEAU, Madame ANDRÉ, Madame DUMONT,
Monsieur LAZARD, Madame GOMMIER, Monsieur
DEGEORGE, Monsieur CAMASSES, Monsieur LÉVÊQUE,
Madame SILLY, Madame ROULY, Monsieur ROUXEL

*Monsieur AUDURIER (sauf pour le dossier 15 F 00, les
procès-verbaux des séances du 25 juin 2015 et 9 juillet 2015 et
le compte-rendu des actes administratifs)

**Madame CERIGHELLI (sauf pour le dossier 15 F 00, les
procès-verbaux des séances du 25 juin 2015 et 9 juillet 2015, le
compte-rendu des actes administratifs, les dossiers 15 F 01,
15 F 02 et 15 F 03)

Avaient donné procuration :

Madame RICHARD à Monsieur LAMY
Monsieur COMBALAT à Monsieur SOLIGNAC
Madame LANGE à Madame BOUTIN
Madame VANTHOURNOUT à Madame NASRI

Secrétaire de séance :

Madame AGUINET

OBJET : PASS YVELINES /RÉSIDENCES – RÉSIDENCE ÉTUDIANTE DOMNIS

RAPPORTEUR : Madame de CIDRAC

**Monsieur le Maire,
Mesdames, Messieurs,**

La Ville de Saint-Germain-en-Laye adhère aux politiques départementales initiées en faveur du logement. Ainsi, après le succès du CDOR, la Ville souhaite s'engager dans une nouvelle démarche de contractualisation impulsée par le Département des Yvelines nommée « Contrat Yvelines/Résidences ».

Ce contrat cadre vise à développer une offre de logements en direction de publics spécifiques en apportant une aide financière du Département directement aux opérateurs en charge de ces projets. Les publics visés sont les étudiants et jeunes en apprentissage ou en insertion professionnelle, les seniors ou les personnes en situation d'exclusion sociale.

La démarche Yvelines/Résidences s'effectue en deux temps. La Ville contractualise d'abord des objectifs au moyen d'un contrat cadre signé avec le Département puis chacune des opérations concernées fait l'objet d'un « pass » avec l'opérateur décrivant le projet et arrêtant le montant de l'aide octroyée.

Dans l'attente de la signature future du contrat déterminant les objectifs qui seront contractualisés par la Ville, et afin de ne pas pénaliser les opérations en cours, il est proposé dès à présent de signer un « pass » avec la société DOMNIS pour la réalisation d'une résidence étudiante comprenant 100 logements dans le périmètre de l'opération de la Lisière Pereire. Ces logements seront ensuite gérés par l'association AGEFO, déjà en charge de deux résidences étudiantes dans le département.

Il est proposé au Conseil Municipal d'autoriser Monsieur le Maire à signer la convention Pass Yvelines/Résidences pour la résidence étudiante de 100 logements au sein de la lisière Pereire telle qu'annexée à la présente délibération.

DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Après avoir entendu les explications qui précèdent et en avoir délibéré,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

À L'UNANIMITÉ, Monsieur ROUXEL s'abstenant,

AUTORISE Monsieur le Maire à signer la convention Pass Yvelines/Résidences pour la résidence étudiante de 100 logements au sein de la lisière Pereire telle qu'annexée à la présente délibération.

POUR EXTRAIT CONFORME,
AU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS,



Emmanuel LAMY
Maire de Saint-Germain-en-Laye

Logos à ajouter : CA SGL Commune de SGL Domnis Agefo

Projet de **PASS YVELINES / RÉSIDENCES**

Résidence Etudiants
Saint-Germain-en-Laye

Entre les soussignés,

Le Conseil départemental des Yvelines, sis 2 place André Mignot – 78012 VERSAILLES cedex, représenté par son Président, Monsieur Pierre BÉDIER, habilité à cet effet par délibération du Conseil général du2015,

Ci-après dénommé « le Département »,

La Communauté d'Agglomération de Saint-Germain Seine et Forêts, sise 16 rue de Pontoise, 78100 Saint-Germain-en-Laye, représentée par son Président, Monsieur Jean-Yves PERROT, habilité à cet effet par une délibération du conseil communautaire du2015,

Ci-après dénommée « la CA SG S et F »,

La Commune de Saint-Germain-en-Laye, sise 16 rue de Pontoise, 78100 Saint-Germain-en-Laye, représentée par son Maire, Monsieur Emmanuel LAMY, habilité à cet effet par délibération du Conseil municipal du 2015,

Ci-après dénommée « Saint-Germain-en-Laye »,

L'entreprise sociale pour l'habitat, DOMNIS sis 10 rue Martel 75 010 Paris, représentée par son directeur général, Monsieur Géraud de BAILLENCOURT ou son Président Monsieur Olivier MABILLE DE PONCHEVILLE, autorisé par délibération du.....

Ci-après dénommée « DOMNIS »,

L'association AGEFO sise 10 rue Martel, 75 010 Paris, représentée par son directeur général, Monsieur Géraud de BAILLENCOURT ou son Président Monsieur Olivier MABILLE DE PONCHEVILLE, autorisé par délibération du.....

Ci-après dénommée « AGEFO »,

Après avoir exposé :

Yvelines/Résidences est une démarche du Département des Yvelines mise en œuvre sur la période 2013-2020 visant à développer une offre de logements adaptés 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.

Yvelines/Résidences apporte, sur la base d'un plan de développement négocié avec l'EPCI, une aide financière appelée « 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 Département, 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 Département, 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 étudiants sur le territoire de la Communauté d'Agglomération, à Saint-Germain-en-Laye. La commune, de 39 476 habitants, constitue le centre d'un pôle structurant du SDADEY et à ce titre bénéficie de conditions d'accès aux transports en communs et d'un niveau d'équipements, de commerces et de services favorables à la création de structure de ce type.

Le programme est réalisé par l'entreprise sociale pour l'habitat, DOMNIS qui confie la gestion à l'association AGEFO. Le maître d'ouvrage du bâtiment est un opérateur privé auprès de qui DOMNIS acquiert l'immeuble en vente en l'état futur d'achèvement. Il comporte 100 logements conventionnés, dont des logements pour 2 personnes, soit un équivalent de 111 places.

Article II – Caractéristiques du projet

Contexte

La commune de Saint-Germain-en-Laye et le Département ont constaté les besoins en logements des étudiants dans la commune desservie par le RER A et disposant d'importants établissements d'enseignement supérieurs (Sciences Po, Sup de Vente, ESPE –Ecole Supérieure du professorat et de l'enseignement, lycées) sur son territoire, sans aucune offre dédiée en logements à loyers modestes.

Localisation

Le projet est localisé dans le quartier Lisière Pereire, à proximité immédiate de la gare de Grande Ceinture, à 20 minutes à pieds de la gare du RER A et à 10 minutes à pied de Sciences Po et de l'ESPE. Ce quartier fait l'objet d'un programme de développement urbain avec la réalisation de 400 logements, de surfaces de bureaux, de commerces, d'une crèche, d'un marché forain qui accompagne le réaménagement de l'entrée de ville par la RN 184. Le projet dispose d'une localisation satisfaisante répondant aux critères de la démarche Yvelines/Résidences, pour accueillir dans les meilleures conditions et permettre une bonne qualité de vie au public concerné.

Programme

Cette opération comporte 100 logements de type PLUS et PLS, soit 89 T1 de 20 m² et 11 T1 prime de 36 m² pouvant accueillir deux personnes, équivalents à 111 places. Des espaces collectifs sont prévus avec un hall d'accueil, une salle polyvalente et un bureau d'accueil, le tout sur une surface utile de 144 m². 33 places de parking en sous-sol et un local vélos (68 m²) sont réservés aux véhicules.

Définition des publics accueillis

La résidence a pour vocation d'accueillir des étudiants. Ces occupants sont soumis au plafond de ressources du PLS et PLUS. Le niveau de redevances différencié selon les types de logements : en PLS le loyer plafond de 386 € par mois est ramené à 339 € pour un T1, soit une redevance (un complément de loyer pour équipement, ameublement et locaux communs étant appliqué) de 436 € par mois hors charges ; le loyer plafond de 555 € par mois est ramené à 488 € pour un T1 prime, soit une redevance de 604 € par mois hors charges. Pour les PLUS, le loyer est de 214 € pour un T1, soit une redevance de 311 € par mois hors charges, et le loyer est de 307 € pour un T1 prime, soit une redevance de 423 €.

Gestionnaire

L'Association AGEFO gère actuellement autres 2 résidences étudiantes dans les Yvelines. Une présence est assurée pour la gestion locative. Un gardien est logé sur place.

Descriptif technique et qualité de l'opération

Ce programme vise la certification Habitat et Environnement profil A, RT 2012. Le bâtiment est composé d'un rez-de-chaussée avec cinq étages. Les locaux communs sont constitués d'un hall d'accueil (61 m²), une salle polyvalente (40m²), d'un bureau de 14 m² pour le gestionnaire et d'une laverie (21 m²).

Ce bâtiment propose un style architectural contemporain, de forme ovoïde répondant au cahier des charges de la commune de créer un nouveau quartier moderne.

Montant du Pass Yvelines/Résidences

Au vu de la localisation, en proximité des transports en commun et du centre-ville, et d'une programmation adaptée aux besoins du public étudiants, il est proposé d'accorder un Pass Yvelines/Résidences pour la création de cette résidence étudiante à l'ESH DOMNIS.

Ainsi, le montant du Pass Yvelines/Résidences proposé pour ce projet est de **625 000 €**, soit 28 places x 7 500 € correspondant aux PLUS et 83 places x 5 000 € correspondant aux PLS. Il représente 8 % du prix de revient de l'opération estimé à 8 033 087 € TTC.

Le projet ne bénéficie pas d'une subvention primée, car il ne répond pas à l'objectif de création de petites unités en centre-ville dans le cadre d'une programmation innovant.

L'aide du Département permet de diminuer le volume du prêt demandé par le maître d'ouvrage, et celui-ci peut alors diminuer le niveau de redevance des occupants (moins 12% sur le plafond des logements en PLS).

Bilan financier de la résidence étudiante

Dépenses		Recettes		
Charge foncière	8 033 087 €	Pass Yvelines/Résidences	625 000 €	8 %
		Subvention Etat	12 500 €	0,1%
		S/Total subventions	637 500 €	8,1%
		Fonds Propres	800 000 €	9,9%
		Prêts CDC	6 595 587 €	82%
Total	8 033 087 €	Total	8 033 087 €	100%

Article III – Conditions et modalités de versements du Pass Yvelines/Résidences

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

- la signature d'un contrat Yvelines/Résidences entre l'EPCI et le Conseil départemental,
- l'utilisation du Pass comme levier d'action pour réduire la redevance auprès des occupants en fixant un niveau inférieur au plafond PLS fixé réglementairement.

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.

L'opération de logements devra être commencée, au plus tard, un an après la dernière année du contrat Yvelines/Résidences signé avec l'EPCI (la déclaration d'ouverture de chantier liée au permis de construire obtenu faisant foi).

Fait à Versailles, le

Pierre BÉDIER

Jean-Yves PERROT

**Président du Conseil
Départemental
des Yvelines**

**Président de la Communauté
d'Agglomération de Saint-Germain
Seine et Forets**

Emmanuel LAMY

A compléter

Maire de Saint-Germain-en-Laye

**Directeur général de
DOMNIS**

A compléter

**Président du Conseil d'Administration
Association AGEFO**