

**SÉANCE DU**

**23 MAI 2019**

Le nombre de Conseillers  
en exercice est de 70

**OBJET**

**Pass Yvelines Résidences  
– résidence étudiante –  
foyer jeunes actifs « Bon  
repos »**

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 24 mai 2019  
par voie d'affichages  
notifié le  
transmis en sous-préfecture  
le 24 mai 2019  
et qu'il est donc exécutoire.

Le 24 mai 2019

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

Denis TRINQUETTE

**EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE  
LA COMMUNE NOUVELLE  
DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE**

L'an deux mille dix-neuf, le 23 mai à 21 heures, le Conseil Municipal de la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye, dûment convoqué par Monsieur le Maire le 16 mai deux mille dix-neuf, s'est réuni à l'Hôtel de Ville sous la Présidence de Monsieur Arnaud PÉRICARD, Maire de la commune nouvelle.

**Étaient présents :**

Monsieur LEVEL, Madame HABERT-DUPUIS, Monsieur SOLIGNAC, Madame BOUTIN, Madame RICHARD, Monsieur AUDURIER, Monsieur BATTISTELLI, Madame MACE, Madame PEUGNET, Monsieur JOLY, Madame NICOLAS, Monsieur OPHELE, Madame GUYARD, Monsieur PETROVIC, Monsieur de l'HERMUZIERE, Monsieur LETARD, Monsieur RICOME, Monsieur MERCIER, Monsieur PRIOUX, Monsieur PAQUERIT, Madame VERNET, Madame PHILIPPE, Madame ROULY, Madame de JACQUELOT, Monsieur VENUS, Madame ADAM, Monsieur CHELET, Monsieur COMBALAT, Monsieur COUTANT, Madame de CIDRAC, Monsieur MIRABELLI, Madame DEBRAY, Monsieur MIGEON, Madame PEYRESAUBES, Monsieur JOUSSE, Monsieur ALLAIRE, Madame AGUINET, Madame LIBESKIND, Madame MEUNIER, Madame OLIVIN, Madame NASRI, Monsieur HAÏAT, Madame LESGOURGUES, Monsieur PAUL, Monsieur GOULET, Monsieur MORVAN, Madame PERINETTI, Madame DUMONT, Monsieur LAZARD, Monsieur DEGEORGE, Monsieur CAMASSES, Madame RHONE, Monsieur LEVEQUE, Monsieur ROUXEL

**Avaient donné procuration :**

Monsieur ROUSSEAU à Monsieur PERICARD  
Madame TEA à Madame HABERT-DUPUIS  
Monsieur AGNES à Madame de JACQUELOT  
Madame DORET à Madame GUYARD  
Madame DILLARD à Monsieur VENUS  
Madame BURGER à Monsieur LEVEL  
Madame AZRA à Monsieur PRIOUX  
Madame LESUEUR à Madame VERNET  
Madame ANDRE à Monsieur JOLY  
Monsieur LEGUAY à Madame PEUGNET  
Monsieur VILLEFAILLEAU à Madame RICHARD  
Monsieur CADOT à Madame LESGOURGUES  
Madame GOMMIER à Monsieur LAZARD

**Étaient absents :**

Monsieur MITAIS  
Madame CERIGHELLI

**Secrétaire de séance :**

Monsieur MERCIER

Accusé de réception en préfecture  
078-200086924-20190523-19-E-17-DE  
Date de télétransmission : 24/05/2019  
Date de réception préfecture : 24/05/2019

**OBJET** : PASS YVELINES-RESIDENCES – RESIDENCE ETUDIANTE - FOYER JEUNES ACTIFS « BON REPOS »

**RAPPORTEUR** : Monsieur JOLY

---

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

Dans le cadre du contrat Yvelines Résidences, le Conseil Départemental des Yvelines apporte une aide financière appelée « Pass » aux maîtres d'ouvrage qui mettent en œuvre les opérations de logements et de résidences adaptés pour les publics spécifiques dont les orientations ont été préalablement définies.

Le présent Pass concerne la réalisation d'une résidence étudiante de 54 logements équivalents à 62 places (50% financées en PLS et 50% financées en PLUS) et d'un foyer de jeunes actifs de 54 logements équivalant à 56 places, financées en PLAI sur le territoire de commune de Saint-Germain-en-Laye.

La résidence étudiante et la résidence pour les jeunes actifs figurent dans l'avenant au contrat Yvelines Résidences.

Le projet prévoit la réhabilitation et l'extension de l'ancien EPHAD « bon repos » situé 1A rue Bernard Palissy et sa reconversion en résidence étudiante, un foyer jeunes actifs et 8 logements locatifs sociaux indépendants gérés par Habitat et Humanisme.

DOMNIS est le maître d'ouvrage de l'opération.

AGEFO sera le gestionnaire.

Le Conseil Départemental des Yvelines versera une subvention de 807 500 € :

- Résidence étudiante : 62 places dont 31 financées en PLUS (7 500 € par place) et 31 financées en PLS (5 000 € par place) soit 387 500 €
- Résidence Jeunes actifs : 56 places financées en PLAI (7 500 € par place) soit 420 000 €

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

Il est proposé au Conseil Municipal d'autoriser Monsieur le Maire à signer le Pass Yvelines Résidences ainsi que tous les documents s'y rapportant avec le Conseil Départemental des Yvelines, la Communauté d'Agglomération Saint-Germain Boucles de Seine, l'entreprise Sociale pour l'Habitat DOMNIS et l'association AGEFO.

## DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

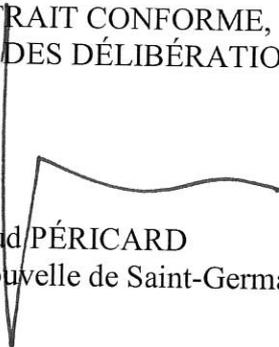
Après avoir entendu les explications qui précèdent et en avoir délibéré,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

À L'UNANIMITE, Madame DUMONT, Monsieur LAZARD, Madame GOMMIER (procuration à Monsieur LAZARD), Monsieur DEGEORGE s'abstenant,

AUTORISE Monsieur le Maire à signer le Pass Yvelines Résidences ainsi que tous les documents s'y rapportant avec le Conseil Départemental des Yvelines, la Communauté d'Agglomération Saint-Germain Boucles de Seine, l'entreprise Sociale pour l'Habitat DOMNIS et l'association AGEFO.

POUR EXTRAIT CONFORME,  
AU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS,



Arnaud PÉRICARD  
Maire de la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye

# PASS YVELINES / RÉSIDENCES

---

**Résidence étudiante**  
**Foyer Jeunes Actifs**  
**Bon Repos**

**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 BEDIER, habilité à cet effet par délibération du Conseil départemental du 21 juin 2019,

Ci-après dénommé « le Conseil départemental » ou le « Département »,

**La Communauté d'agglomération Saint Germain Boucles de Seine**, sise 66 route de Sartrouville – 78230 Le Pecq, représentée par son Président, Monsieur Pierre FOND, habilité à cet effet par délibération du Conseil communautaire du 20 juin 2019,

Ci-après dénommée « CA SGBS »,

**La Ville de Saint-Germain-en-Laye**, sise 16 rue de Pontoise - 78100 Saint-Germain-en-Laye, représentée par son Maire, Monsieur Arnaud PERICARD, habilité à cet effet par délibération du Conseil municipal du 23 mai 2019,

**L'Entreprise Sociale pour l'Habitat DOMNIS** sis 10 rue Martel - 75010 Paris, représentée par son Président Monsieur Olivier MABILLE DE PONCHEVILLE,

Ci-après dénommée « DOMNIS »,

**L'association AGEFO** sise 10 rue Martel - 75 010 Paris, représentée par son Président Monsieur Olivier MABILLE DE PONCHEVILLE,

Ci-après dénommée « AGEFO »,

## **Après avoir exposé :**

Yvelines/Résidences est une démarche du Conseil départemental des Yvelines mise en œuvre sur la période 2013-2020 qui vise à développer une offre de logements adaptés aux publics cibles du Département que sont les étudiants et jeunes chercheurs, les jeunes actifs et apprentis, les seniors autonomes, les personnes en situation de précarité et les personnes souffrant d'un handicap psychique ou mental. 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 avec les collectivités.

Yvelines/Résidences apporte, sur la base d'un plan de développement négocié avec l'Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI), une aide financière appelée « PASS » aux maîtres d'ouvrage qui mettent en œuvre les opérations de logements et de résidences adaptées pour publics spécifiques, dont les orientations sont préalablement définies par le Conseil départemental, l'EPCI et la commune d'implantation du projet.

Le PASS Yvelines/Résidences constitue ainsi la déclinaison opérationnelle du contrat Yvelines/Résidences signé 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.

Le PASS Yvelines/Résidences décrit également le contenu du projet et ses conditions de mise en œuvre. Il est signé par le Conseil départemental, 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 présent PASS concerne la réalisation, sur la commune de Saint-Germain-en-Laye, d'une résidence étudiante de 54 logements équivalents à 62 places (50% financés en PLS et 50% financés en PLUS) et d'une résidence jeunes actifs de 54 logements équivalant à 56 places, financés en PLAI.**

Ce programme constitue l'une des déclinaisons opérationnelles du contrat Yvelines/Résidences établi entre la CA SGBS et le Conseil départemental.

Le projet prévoit la réhabilitation et l'extension de l'ancien EPHAD « Bon Repos » situé au 1A rue Bernard Palissy à Saint-Germain-en-Laye et sa reconversion en une résidence étudiante, une résidence jeunes actifs et 8 logements locatifs sociaux familiaux indépendants.

**DOMNIS est le maître d'ouvrage de l'opération. L'AGEFO sera gestionnaire de deux résidences. Les 8 logements locatifs sociaux seront gérés par Habitat & Humanisme.**

La subvention allouée par le Conseil départemental des Yvelines pour la réalisation de ces résidences est de **807 500 €**.

## Article II – Caractéristiques du programme

---

### Contexte

En 2016, le Centre Hospitalier Intercommunal de Poissy Saint-Germain (CHIPS), propriétaire de l'EPHAD dit « Bon Repos » fermé en 2009, a organisé une consultation en vue de la cession de cet établissement. Le CHIPS et la Ville de Saint-Germain-en-Laye ont souhaité impérativement conserver une vocation sociale au futur projet. A l'issue de cette consultation, le projet porté par DOMNIS d'une résidence étudiante et d'une résidence jeunes actifs a été retenu.

### Localisation

Le programme est situé 1A rue Bernard Palissy à Saint-Germain-en-Laye en partie Ouest de la commune et se situe à proximité immédiate de Sciences Po Saint-Germain.

La proximité de l'éco-quartier Lisière Pereire et de ses nouveaux commerces et services, de l'antenne de Sciences Po Saint-Germain et de la Gare Saint-Germain Grande Ceinture offre un environnement propice au développement de ce type de structures et répond ainsi aux besoins de logements des étudiants et jeunes actifs.

La gare de Saint-Germain Grande Ceinture se situe à 5 mn à pied, elle permet de relier Paris Saint-Lazare par la ligne L et accueillera la ligne de Tram 13 express fin 2021. Plusieurs lignes de bus desservent le site et favorisent ainsi l'accessibilité sur l'ensemble de l'agglomération.

## Détails du programme (typologie et financements)

Le programme comporte deux résidences aux publics distincts. D'une part, **la résidence étudiante comporte 54 logements équivalents à 62 places, financés en PLUS et PLS** répartis comme suit :

		T1'		T1 bis		T2		TOTAL
Typologie	Nombre de logements	22	18	3	3	2	6	54
	Nombre de places	22	18	3	3	4	12	62
Financement	Convention	PLUS	PLS	PLUS	PLS	PLUS	PLS	
	Redevance plafond	502 €	802,06 €	531,96 €	935,88 €	899,6 €	1450,5 €	

D'autre part, **la résidence jeunes actifs comporte 54 logements, équivalents à 62 places, financés en PLAI**, répartis comme suit :

		T1'	T1 bis	T2	TOTAL
Typologie	Nombre de logements	43	9	2	54
	Nombre de places	43	9	4	56
Financement	Convention	PLAI	PLAI	PLAI	
	Redevance plafond	509,24 €	568,78 €	591,30 €	

## Descriptif technique et qualité de l'opération

Le projet consiste en une réhabilitation/extension de l'ancien EPHAD Bon Repos. Le bâtiment présente une mixité de gabarits adaptés à la parcelle avec l'emploi de plusieurs types de matériaux dont un traitement en zinc du dernier étage en attique. Les extensions sont adaptées au bâti existant de R+5+A à R+4.

Les accès de l'EPHAD « Ropital-Antequin » voisin et de la résidence seront distincts avec un adressage dans chaque rue. Une clôture sera installée entre les deux entités et les accès et abords de l'EPHAD subsistant seront également remis aux normes. L'espace végétalisé au nord de la parcelle et l'alignement de peupliers au sud seront conservés.

L'extension au sud sur pilotis accueillera un parking au RDC et un « roof-top ». Les espaces communs seront accessibles pour l'ensemble des résidents, étudiants et jeunes actifs. Le sous-sol accueille la laverie (30m<sup>2</sup>), une salle numérique (77m<sup>2</sup>), une salle de gymnastique (45m<sup>2</sup>) et une salle de travail multimédia (87m<sup>2</sup>). Le rez-de-chaussée comporte un accueil commun et la cafétéria (99m<sup>2</sup>) dont l'ameublement sera pris en charge par le futur prestataire. Le 5<sup>ème</sup> étage desservira en sa partie Sud le « roof-top » (145 m<sup>2</sup>) dont la vocation sera récréative. La gestion de cet espace sera assurée par un prestataire qui sera désigné par un jury composé de l'AGEFO, de la Ville de Saint-Germain-en-Laye et de Sciences Po Saint-Germain.

Chaque logement sera meublé (lit, tables chaises, meuble TV, armoire de toilette) et équipé d'une kitchenette et de prise TV. Les salles d'eau des logements destinés à la colocation (T2) seront équipées d'une double vasque. L'ensemble de cet ameublement est financé par l'AGEFO.

### **Projet social et définition des publics accueillis**

La résidence jeunes actifs propose une offre de logement temporaire, prioritairement pour des jeunes âgés de 18 à 30 ans, en activité ou en voie d'insertion sociale et professionnelle, en demande de logement temporaire pour des raisons de mobilité professionnelle, salariés bénéficiant d'un premier emploi, d'un contrat de qualification ou d'insertion, apprentis, stagiaires ou alternants.

Ces occupants seront soumis aux plafonds de ressources PLAI. Les montants de redevances maximales applicables aux résidents sont de 509,24 € pour un T1', 568,78 € pour un T1bis et 591,30 € pour un T2.

La durée du bail est au minimum d'un mois. La RJA a pour mission de favoriser la socialisation des jeunes en mobilité (géographique, professionnelle, ou sociale) par l'habitat et par différentes formes d'action concernant la vie quotidienne, l'emploi, la mobilité, la formation, les loisirs, la culture. Dans cet objectif, un projet socio-éducatif ayant pour objet l'accès à l'autonomie et au logement indépendant des jeunes est établi et mis en œuvre par une équipe dédiée. Sont assurées des actions d'accueil, d'information, et d'orientation en matière de logement, des actions dans le domaine de l'emploi, de l'exercice de la citoyenneté, de l'accès aux droits, à la culture, à la santé et au bien-être. Le projet social ne formule pas de durée maximum de séjour mais a comme objectif l'accompagnement des jeunes vers une solution plus pérenne. La durée du préavis est d'un mois, elle peut être ramenée à 8 jours en cas d'accès à un logement autonome ou de changement de situation professionnelle.

La résidence étudiante a vocation à accueillir des étudiants et prioritairement ceux inscrits à Sciences Po Saint-Germain. Ces occupants seront soumis aux plafonds de ressources PLUS et PLS. Les montants de redevances maximales applicables aux résidents sont de 502 € par mois pour un T1' financé en PLUS, 802,06 € par mois pour un T1' financé en PLS, 531,96 € pour un T1bis financé en PLUS, 935,88 € pour un T1bis financé en PLS, 899,6 € pour un T2 financé en PLUS et 1450,5 € pour un T2 financé en PLS.

La gestion de la RJA et de la résidence étudiante Bon Repos sera confiée à **l'association AGEFO** qui gère déjà 3 établissements de ce type dans les Yvelines. Basé sur la résidence, un gardien sera le gestionnaire et sera accompagné par une équipe de gestion locative basée à Poissy.

La commission d'attribution sera composée d'un représentant de DOMNIS, d'un représentant de la Ville de Saint-Germain-en-Laye et d'un représentant de l'Etat et/ou SIAO. L'instruction des dossiers sera réalisée par l'AGEFO.

---

### Article III – Montant du PASS Yvelines/Résidences

---

Au regard de la localisation pertinente, à proximité des transports en commun, et d'une programmation adaptée aux besoins du public jeunes actifs et étudiants, il est proposé d'accorder une subvention de 807 500€ correspondant à une subvention forfaitaire de 5 000 € par place PLS et 7 500 € par place PLAI/PLUS.

Elle correspond à 8% du prix de revient de l'opération estimé à 10 560 118 € TTC (TVA 10%).

La subvention départementale devra permettre des améliorations d'isolation énergétique du bâtiment (378K€ estimés), des prestations plus qualitatives pour les résidents dont l'ameublement et l'équipement des logements (270 K€ estimés), l'accès Wi-Fi offert (20 €/mois) et l'aménagement des espaces communs (50K€ estimés).

#### Bilan financier prévisionnel de l'opération

<b>Dépenses</b>	<b>10 560 118 € TTC (TVA10%)</b>	
<i>Dont Charge foncière</i>	3 205 500 €	30%
<i>Dont Construction</i>	6 719 533€	64%
<i>Dont Autres (honoraires, frais de notaires, etc)</i>	635 585€	6%
<b>Recettes</b>	<b>10 560 118 €</b>	
<i>Subvention Etat</i>	621 000 €	6%
<i>Subvention Action Logement</i>	162 000 €	2%
<i>Subvention Région</i>	1 620 000 €	15 %
<b>PASS Yvelines/Résidences</b>	<b>807 500 €</b>	<b>8%</b>
Total subventions	3 205 500 €	30%
Prêts	6 479 618 €	61%
Fonds propres	875 000 €	8%

### Article IV – Conditions de versement du PASS Yvelines/Résidences

---

Le versement du PASS Yvelines/Résidences est validé sous réserve :

- de la signature d'un contrat Yvelines/Résidences entre CA SGBS et le Conseil départemental,
- du respect des contreparties attendues par le Département énumérées à l'article 3,
- d'une association du Département aux phases opérationnelles du projet : information du calendrier de réalisation du chantier et visite du site à la livraison du programme

Le versement s'effectue selon les modalités suivantes :

- versement d'un acompte de 50% du montant du PASS sur justificatifs de réalisation de 50% des dépenses prévues ;
- versement du solde à l'achèvement des travaux, sur présentation de la Déclaration attestant l'achèvement et de Conformité des Travaux (DAACT), et d'un récapitulatif de l'ensemble des factures réglées.

L'opération de logements devra être commencée, au plus tard, en 2021, soit un an après la dernière année du contrat Yvelines/Résidences pour la période 2016-2020 signé avec CA SGBS (la déclaration d'ouverture de chantier liée au permis de construire obtenu faisant foi).

Fait à Versailles le,

**Président du Conseil départemental des  
Yvelines**

**Pierre BEDIER**

**Président de la Communauté d'agglomération  
Saint Germain Boucle de Seine**

**Pierre FOND**

**Maire de Saint-Germain-en-Laye**

**Arnaud PERICARD**

**Président de DOMNIS et de l'AGEFO**

**Olivier MABILLE DE PONCHEVILLE**