



Yvelines
Le Département

Projet de **PASS YVELINES / RÉSIDENCES**

Résidence-Accueil
Croissy-sur-Seine

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 2 avril 2015 et du 18 décembre 2015,

Ci-après dénommé « le Conseil départemental »,

La Communauté d'Agglomération de la Boucle de la Seine, sise 1 Rue Pierre-Louis Guyard 78360 MONTESSON, représenté par son Président, Monsieur Pierre FOND, habilité à cet effet par une délibération du conseil communautaire du 7 décembre 2015,

Ci-après dénommée « la CABS »,

La Commune de Croissy-sur-Seine, sise 8, avenue de Verdun, CS 40021, 78 293 Croissy-sur-Seine, représentée par son Maire, Monsieur Jean-Roger DAVIN, habilité à cet effet par délibération du Conseil municipal du 14 décembre 2015,

Ci-après dénommée « Croissy-sur-Seine »,

L'entreprise sociale pour l'habitat « Logement Francilien », sise 51 rue Louis Blanc 92917 Paris-La Défense Cedex, représenté par son directeur départemental, Monsieur Gérard SEIGNE,

Ci-après dénommée « Logement Francilien »,

L'Association Avenir APEI, sise 27 rue du Général Leclerc, 78 420 Carrières-sur-Seine, représentée par sa Présidente, Madame Michèle BOISDE,

Ci-après dénommée « Avenir APEI »,

Après avoir exposé :

Yvelines/Résidences est une démarche du Conseil départemental 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.

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 Département 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 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 Conseil départemental, 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 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 Pass Yvelines/Résidence concerne la réalisation d'une résidence accueil à destination des personnes en situation de handicap mental et psychique à Croissy-sur-Seine. Il s'agit de la deuxième résidence-accueil créée dans les Yvelines.

Cette opération constitue l'une des déclinaisons opérationnelles du contrat Yvelines/Résidences entre la Communauté d'agglomération de la Boucle de la Seine et le Département des Yvelines, dont les orientations sont en cohérence avec le programme local de l'habitat intercommunal (PLH 2015-2020). Le projet de ce contrat est soumis simultanément à ce projet de Pass, à l'approbation l'Assemblée du Conseil départemental du 18 décembre 2015

Le programme est réalisé par l'entreprise sociale pour l'habitat Logement Francilien. Il comporte 28 logements conventionnés, dont 6 logements pouvant accueillir deux personnes, soit 34 places.

Article II – Caractéristiques du programme

Définition du projet

Sur le territoire de la CABS, la commune de Croissy-sur-Seine a souhaité le développement d'un programme de logements dédiés aux personnes souffrant d'un handicap psychique ou mental, dans le cadre d'un programme d'habitat sur une opportunité foncière. Le programme est réalisé par l'entreprise sociale pour l'habitat « Logement Francilien » et sera géré par une association déjà gestionnaire d'un établissement pour personnes handicapées mentales à Croissy-sur-Seine, l'association Avenir APEI.

Localisation

Le projet est situé à Croissy-sur-Seine (10 060 habitants), commune urbaine du pôle de la Boucle de la Seine. Le terrain d'implantation du projet de 1 942 m² non bâti, a été acquis par le Logement Francilien auprès d'un propriétaire privé. Il se trouve au sein d'un secteur résidentiel et d'activités économiques, à quelques minutes à pied du futur quartier du Parc Princesse au Vésinet, à proximité des bords de Seine. Un arrêt de bus à proximité est desservi par deux lignes qui relient les gares du RER A de Chatou-Croissy ou du Vésinet-Centre, situées à équidistance. Le projet dispose d'une localisation répondant aux critères de la démarche Yvelines/Résidences, ce qui constitue un contexte favorable pour l'accueil du public concerné.

Programme

Le bâtiment se déploie sur trois niveaux (R+2). Le rez-de-chaussée propose un local destiné à l'implantation d'activités ainsi que les locaux communs à la résidence, les logements étant situés dans les deux niveaux supérieurs.

Les locaux communs se composent de deux bureaux de 17 m² réservés pour des entretiens individuels, d'une salle polyvalente (49 m²) équipée d'une cuisine aménagée, donnant sur une terrasse dans le jardin, d'une laverie (17 m²) et d'un local à vélos (23 m²). Ces espaces permettent la mise en œuvre des objectifs du projet social de la résidence.

Le programme comporte 28 logements (équivalent à 34 places), soit 19 T1' de 23 m², 6 T2 de 46 m² et 3 T3 de 60m², ces derniers pouvant accueillir deux personnes.

Définition des publics accueillis

La résidence-accueil a pour vocation d'accueillir des personnes en situation de handicap mental ou psychique, stabilisées médicalement, 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 logement en PLAI.

Ils peuvent ainsi trouver une solution temporaire de logements, en étant accompagnés dans un parcours résidentiel pour accéder à un logement classique autonome, mais pour d'autres personnes plus fragiles la résidence s'inscrit dans une logique d'habitat plus durable.

La résidence 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 CABS.

Gestionnaire et projet social

L'Avenir-APEI gestionnaire de l'établissement, en lien avec le service d'accompagnement social (SAVS) qui sera prochainement ouvert dans le secteur Méandres de la Seine, 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 ainsi que l'accompagnement médico-social. La gestion et l'animation au quotidien seront assurées par deux hôtes sur place, personnels de l'association. 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 règlementaire de cette redevance est fixé au 31 décembre 2014, à 495 euros pour un T1, 567 euros pour un T2 et 583 euros pour un T3. Des prestations annexes seront facturées (amortissement du mobilier, animations spécifiques).

Montant du Pass Yvelines/Résidences

Il est proposé d'accorder un Pass Yvelines/Résidences à Logement Francilien pour la création de cette résidence-accueil.

Le montant du Pass Yvelines/Résidences pour ce projet est de **340 000 €**, soit 34 places x 10 000 €. Cela correspond à une aide « primée » selon le règlement de la démarche Yvelines/Résidences. Il correspond à 9% du prix de revient de l'opération estimé à 3 875 900 euros TTC.

L'aide supplémentaire au-delà de l'aide classique à 7 500 euros par place, concourt à hauteur de 85 000 euros à réduire le loyer (soit 2 500 euros par an) versé par le gestionnaire Avenir APEI au propriétaire Logement Francilien.

A ce titre, le gestionnaire s'engage à répercuter cette économie au bénéfice des résidents aux ressources les plus modestes. Cette aide pourra s'exprimer sous les formes suivantes :

- Diminution temporaire du loyer (prioritairement sur les T1'),
- Aide à l'emménagement de l'appartement par l'achat d'équipements indispensables (mobilier et électroménager) pour un montant de 500€,
- Aide au financement d'activités payantes pour des personnes ayant besoin d'une stimulation pour participer aux activités collectives à hauteur de 200€.

Bilan financier de la résidence-accueil

Dépenses		Recettes		
Charge foncière	949 999 €	Pass Yvelines/Résidences	340 000 €	9 %
Construction	2 421 098 €	Subvention Etat	375 000 €	10%
Honoraires	430 208 €	Subvention Région	280 000 €	7%
Divers	74 595 €	Subvention CABS + Commune	280 000 €	7%
		S/Total subventions	831 500 €	40%
		Fonds propres	280 000 €	7%
		Prêts PLAI CDC	2 320 900 €	62%
Total	3 875 900 €	Total	3 875 900 €	100%

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

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

- L'engagement d'un niveau de fonds propres de Logement Francilien à hauteur de 280 000€,
- l'utilisation du Pass comme levier d'action pour mettre en œuvre le projet social par le gestionnaire, du fait de la réduction de son loyer annuel, comme précédemment indiqué.

Sous réserve de la réalisation de ces conditions, un acompte de 50% du montant du Pass peut être versé sur justificatifs de réalisation de 50% des dépenses prévues. Le solde est 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, d'un bilan de financement définitif certifié sincère.

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 départemental. Il convie les services compétents du Département 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.

Fait à Versailles, le

Pierre BEDIER

Pierre FOND

**Président du Conseil Départemental des
Yvelines**

**Président de la Communauté
d'Agglomération de la Boucle de la Seine**

Jean-Roger DAVIN

Gérard SEIGNE

Maire de Croissy-sur-Seine

Président de Logement Francilien

Michèle BOISDE

Président de l'association Avenir APEI