

1332 Autres opérateurs de l'habitat

**Accord de Consortium "Habitat junior 67" en
vue de la création de résidences junior et du
dépôt d'une candidature à l'appel à projets
"Programme d'investissement d'avenir" (PIA)**

Rapport n° CP/2011/921

Service gestionnaire :
Direction de l'habitat

Résumé :

Le présent rapport concerne l'adoption de l'Accord de Consortium entre le Département du Bas-Rhin, les collectivités motivées pour la création d'une Résidence Junior sur leur territoire, les bailleurs et gestionnaires pressentis. Cet Accord de Consortium conclu jusqu'au 31 décembre 2020 est un préalable au dépôt du dossier de candidature à l'appel à projet 'Programme d'Investissement d'Avenir' (PIA) du Grand Emprunt National sur le thème 'Investir dans la formation en alternance'.

1. VERS UNE DIVERSIFICATION DU CONCEPT DE RÉSIDENCE JUNIOR

Pour répondre aux enjeux de l'accès au logement pour les jeunes en début de parcours professionnel et/ou de parcours résidentiel, le Département a décidé de soutenir le développement d'un **domicile adapté** (petit logement, gestion plus souple que les baux traditionnels, loyer + charges plus réduits, mise en place de services complémentaires d'accompagnement). Dans le cadre du Plan Départemental de l'Habitat, **21 résidences junior ont été envisagées sur le territoire départemental.**

En 2010, l'URHAJ (Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes) a réalisé une étude cofinancée par le Département qui a permis de préciser le type de besoins en logements pour les jeunes sur le territoire bas-rhinois hors CUS, et le volume potentiel à créer.

Cette étude a confirmé que le niveau d'attractivité des services et équipements était déterminant dans ce type de « produit – logement » d'où une **relocalisation des projets de résidences Junior dans les villes de taille suffisante et présentant une offre en commerces, en animation, et surtout, en transports en commun.**

Cette étude a **estimé le besoin à environ 180 logements** sur le territoire hors CUS :

- Secteur de Saverne : environ 40 logements
- Secteur de Haguenau : environ 60 logements
- Secteur de Sélestat : environ 40/ 50 logements
- Secteur d'Obernai-Molsheim : environ 30 logements

• Rappel du concept de résidence junior

- **Un public plus diversifié** que dans les foyers de jeunes travailleurs (FJT),
- la mise en place de **services adaptés** et coordonnés par un professionnel local,
- le principe d'un fonctionnement en **binôme : un bailleur social et un gestionnaire spécialisé** dans l'accompagnement des jeunes pour favoriser leur autonomie face à l'acte d'habiter et répondre à leur isolement dans leur quotidien,

- **un projet local « levier » pour d'autres projets** (exemple de l'Auberge de Jeunesse qui s'adossera à la Résidence Junior de Saverne ou des 10 à 20 logements aidés de « sortie » construits à côté de la résidence de Haguenau pour les jeunes dont le parcours professionnel commencera à être stabilisé),
- **un projet mobilisant les acteurs locaux du territoire** : opportunité pour les collectivités concernées de travailler avec les réseaux économiques (grandes entreprises) et de formation (CFA, etc...) pour cibler au mieux les besoins en hébergement et services.
- **Un financement en PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) s'inscrivant dans la mise en œuvre des objectifs quantitatifs du Département.**

- des résidences junior en nombre plus réduit

L'association AMITEL est le seul gestionnaire identifié à ce jour pour ce type de public dans le Bas-Rhin (la Fondation Notre Dame accueille également un public jeune mais davantage en situation de précarité). Les contraintes de gestion font qu'en dessous d'un certain nombre de jeunes, le projet de gestion n'est plus viable, ce qui a **amené le Département à proposer des résidences junior plus grandes mais moins dispersées sur le territoire départemental : 4 voire 5 projets de résidences junior seraient ainsi envisagés sur les secteurs de Haguenau, Saverne, Molsheim, Obernai et Sélestat.**

- mais avec une diversification des réponses locales

D'ores et déjà, plusieurs projets sont en cours de mise en œuvre :

- Colocation avec « coaching » des jeunes à Sélestat (l'opérateur est l'ARSEA)
- Colocation et hébergement temporaire à Haguenau (l'opérateur est le Toit Haguenovien)
- Intégration d'un volet « jeune » dans l'activité des bureaux d'accès au logement (MCG de Saverne avec Entraide Emploi, MCG de Sélestat avec le CCAS de Sélestat)
- Activité de l'AIVS (Agence Immobilière à Vocation Sociale) pour médiation entre les propriétaires privés, susceptibles de mettre en location leur patrimoine, et les jeunes.

2. ETAT D'AVANCEMENT DES PROJETS HORS CUS

Outre la résidence junior à Strasbourg (réalisée par Batigère Nord-est en lien avec AMITEL), **3 résidences Junior sont au stade des études opérationnelles représentant 140 logements pour les jeunes sur le territoire hors CUS.**

- Haguenau : 60 logements dans un des bâtiments réhabilités de la Caserne Thurot / bailleur pressenti BATIGERE NORD-EST. Le dossier devrait être déposé pour agrément encore en 2011.
- Saverne : 40 logements sur un site en reconversion. Le bailleur pressenti relève du pôle départemental de l'aménagement et de l'habitat (OPUS 67 ou SIBAR)
- Sélestat : 40 logements à l'étude sur un site proche de la gare. Le bailleur pressenti est DOMIAL.

Les trois collectivités ont fait appel à AMITEL pour travailler sur leur opération respective. Les études de faisabilité financière sont à des stades différents, mais toutes **ces résidences junior s'adressent à des jeunes âgés de 18 à 30 ans**, en début de parcours professionnel : en contrat d'apprentissage (apprentis CFA, apprentis en formation post-bac), en formation par alternance, en stage, à temps partiel, en Contrat à Durée Déterminée (CDD), en cours de professionnalisation, en contrat aidé.

3. CANDIDATURE A L'APPEL A PROJETS « PROGRAMME D'INVESTISSEMENT D'AVENIR » (PIA) DU GRAND EMPRUNT NATIONAL

Le concept de résidence junior rentre dans **les critères de l'appel à projets « Investir dans la formation en alternance »** qui se décline en deux volets : la modernisation de l'appareil de formation en alternance et le développement de solutions d'hébergement adaptées pour les jeunes engagés dans une formation en alternance. **Le budget de cet appel à projets est de 250 M€ avec un financement des projets d'investissement pouvant aller jusqu'à 60% des coûts pour l'hébergement (50% pour la formation).** A ce jour, un seul dossier a été déposé dans le Bas-Rhin (dossier du CROUS à Illkirch concernant 200 logements).

- Organisation de la candidature « Résidence Junior » :

Plusieurs réunions de travail avec la Caisse des Dépôts (en charge du dossier PIA à l'échelon régional) ont défini les modalités du dossier de candidature à déposer fin 2011 / début 2012 :

- **La Caisse des Dépôts et Consignations suggère que le dossier PIA s'établisse à l'échelle du département et non pas à l'échelle de chacune des collectivités concernées** (le concept global avec ses 180 logements est plus pertinent),
- La spécificité du dossier bas-rhinois de Résidence Junior est qu'il concerne plusieurs bailleurs sociaux, plusieurs collectivités et plusieurs institutionnels/ partenaires (CG67, CAF, Région, centres de formation, auberge de jeunesse...) mais dont le Conseil Général est le « chef de file » (initiateur des résidences junior à l'échelle du département dans le cadre du PDH).
Or, l'appel à projets prévoit que le versement des subventions ne pourra se faire qu'auprès des bailleurs investisseurs (et non au Conseil Général ou toute autre collectivité).

Aussi, la Caisse des Dépôts et Consignations a suggéré que le Conseil Général soit le pilote du dossier de candidature et qu'un groupement de type « consortium » puisse se constituer avec l'ensemble des partenaires associés (bailleurs, collectivités, gestionnaires, ...).

- Points forts de la candidature « résidence junior 67 » :

- les besoins ont été identifiés dans le cadre de l'étude URHAJ
- une cohérence de l'intervention au niveau départemental
- un consortium entre le Département, des collectivités, une association gestionnaire, des bailleurs sociaux, voire des organismes de formation
- la mise en place de services conçus pour un public en alternance (salle internet, consignes, accompagnement humain)
- une communication adaptée auprès des jeunes sur ces nouvelles structures (par le biais des Bureaux d'Accès au Logement, des points Info'Habitat 67, de l'AIVS...).

4. SIGNATURE DE L'ACCORD DE CONSORTIUM « HABITAT JUNIOR 67 »

Les modalités de gouvernance et de fonctionnement ont fait l'objet de plusieurs réunions de travail avec les collectivités concernées, les bailleurs pressentis et le gestionnaire identifié. Ces modalités de gouvernance sont formalisées au sein du document joint à ce présent rapport et dénommé **Accord de Consortium « Habitat Junior 67 », en vue de la création de résidences junior dans le Bas-Rhin en accompagnement de l'activité ou du développement des structures de formation par alternance.**

Cet Accord de Consortium fixe les modalités relatives à l'exécution de l'ensemble des Résidences Junior, ainsi que les droits et obligations respectifs de chaque signataire, à savoir chacune des collectivités membres et celles susceptibles de rejoindre le consortium, chacun des bailleurs et ceux susceptibles de rejoindre le consortium,

le gestionnaire identifié mais aussi d'autres gestionnaires amenés à rejoindre le consortium et le Conseil Général du Bas-Rhin en tant que Coordonnateur.

La convention de cet Accord de Consortium sera valide jusqu'au 31 décembre 2020, à la demande de la Caisse des Dépôts et Consignations. Elle sera l'une des pièces du dossier de candidature qui sera monté en réponse à l'appel à projets du Programme d'Investissement d'Avenir « Investir dans la formation en alternance ».

Je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

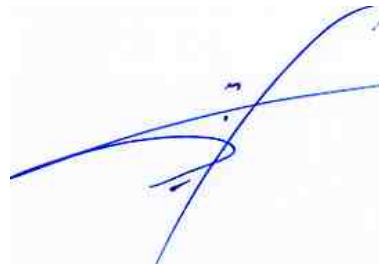
La commission permanente du Conseil Général, statuant par délégation et sur proposition de son président :

- approuve l'Accord de Consortium "Habitat Junior 67" regroupant les collectivités concernées par l'implantation d'une Résidence Junior, les bailleurs et gestionnaires pressentis;*
- approuve le principe d'un dépôt d'une candidature au titre du Consortium, à l'appel à projets "Programme d'Investissement d'Avenir" (PIA) du Grand Emprunt National sur le thème "Investir dans la formation en alternance".*

Elle autorise, par ailleurs, le Président du Conseil Général à signer cet Accord de Consortium.

Strasbourg, le 21/11/11

Le Président,



Guy-Dominique KENNEL