

**APPEL A PROJETS 2013
RESIDENCES POUR LES JEUNES
Cahier des charges
CUS/CG 67**

Résumé introductif.....	2
1 Contexte et enjeux	3
1.1 Les besoins des jeunes.....	3
1.2 La prise en compte dans le programme départemental de l’habitat (PDH) et le programme local de l’habitat (PLH).....	3
1.2.1 Le programme départemental de l’habitat (PDH).....	3
1.2.2 Le programme local de l’habitat de la CUS (PLH).....	4
2 Les « Résidence à destination des jeunes publics », objets du présent appel à projets.....	5
2.1 Le public cible	5
2.2 Les caractéristiques de la résidence	6
2.2.1 Le concept.....	6
2.2.2 Les critères d’éligibilité des projets	6
2.3 Les organismes habilités à candidater	8
2.4 L’appui proposé par le Conseil général et la CUS.....	8
2.4.1 Propositions éventuelles de foncier	8
2.4.2 Aide au montage et à l’ingénierie de projets	8
2.4.3 Financements mobilisables par les maîtres d’ouvrage pour les Résidences à destination des jeunes intégrant le second niveau d’exigence	8
3 Le règlement de la consultation	9
3.1 Procédure et délais.....	9
3.2 Dossiers de candidature	9
3.3 Obtention d’éventuels renseignements complémentaires et aide au montage des dossiers.....	10

Résumé introductif

La CUS accueille sur son territoire de nombreux étudiants, jeunes en formation professionnalisante (alternance, stagiaire..) et jeunes primo-actifs qui font face à des difficultés diverses pour se loger.

Le développement d'une offre (sociales de préférence) de résidences à destination de ce public reste donc à soutenir sur le territoire de la CUS.

Pour répondre à ce besoin, le Conseil général et la Communauté urbaine de Strasbourg unissent leurs efforts à travers cet appel à projets commun afin de développer des résidences adaptées aux jeunes.

Les organismes habilités à répondre à cet appel à projets sont les bailleurs sociaux.

Les Résidences à destination des jeunes publics correspondent à des groupes de **logements autonomes**, accessibles financièrement et **proposant des services** locatifs facultatifs pour les résidents et/ou des locaux communs destinés à faciliter la vie des locataires.

La Résidence fonctionne sur le principe d'un binôme: **un bailleur social et un gestionnaire spécialisé** dans l'accompagnement des étudiants/jeunes travailleurs pour favoriser leur autonomie et répondre à leur isolement au quotidien.

Les logements sont financés majoritairement en PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) afin d'atteindre un loyer le plus bas possible

Les projets devront répondre à des exigences minimales sur trois volets: le logement, l'environnement et les services proposés.

Le dépôt des candidatures est fixé au **vendredi 28 juin 2013.**

1 Contexte et enjeux

1.1 Les besoins des jeunes

L'attractivité de la Communauté urbaine de Strasbourg est régionale, nationale voire internationale : on dénombre 53 000 étudiants dans la CUS, soit plus de 80 % des effectifs académiques et près de 10% de la population.

Une fois leurs études achevées, nombre de ces jeunes restent sur le territoire de la CUS pour leur premier emploi.

Ainsi, la CUS attire aussi bien des étudiants, des jeunes en formation professionnalisante (alternance, stagiaire..) et des jeunes primo-actifs.

Aujourd'hui, les jeunes (étudiants ou primo-actifs) se logent dans des foyers ou résidences dédiées (résidences étudiantes du CROUS, foyers jeunes travailleurs, etc.), qui restent les plus économiques, ou dans le parc locatif privé, où ils font souvent face à plusieurs difficultés :

- l'éloignement (pouvant aller jusqu'à l'isolement) du fait des niveaux de loyers trop élevés et de la faiblesse (ou l'absence) de leurs revenus,
- la difficulté de faire l'avance du dépôt de garantie,
- l'absence de cautionnaire.

Une enquête conjointe Action Logement / IPSOS menée en mars 2011 auprès d'un échantillon représentatif de jeunes de 16 ans à 30 ans apporte sur le sujet un éclairage intéressant : les niveaux de loyers et de garanties financières demeurent ainsi les principaux écueils mis en avant.

L'évolution des modes de vie des étudiants ainsi que le développement de l'alternance, de l'apprentissage et des échanges (type ERASMUS) entraînent également une modification des besoins (durée de location plus courtes, demandes de logements en cours d'années, besoins en occupations ponctuelles, etc.).

1.2 La prise en compte dans le programme départemental de l'habitat (PDH) et le programme local de l'habitat (PLH)

1.2.1 Le programme départemental de l'habitat (PDH)

Même si la part des jeunes diminue, le département du Bas-Rhin est l'un des plus jeunes de France. Ceci s'explique en grande partie par une attractivité particulière des jeunes actifs, majoritaires parmi les nouveaux arrivants. Ils sont essentiellement locataires du parc privé ou cohabitent avec leurs parents. On constate que ces jeunes actifs ont des besoins non couverts

Le projet de « Résidence Junior » trouve ainsi son origine dans le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) réalisé en 2009 par le Conseil Général du Bas-Rhin. L'analyse de la dynamique démographique tout au long des vingt dernières années dans le département du Bas-Rhin, révèle une grande attractivité de ce territoire, mais génère par là même de grands besoins en logements. En terme prospectif, ces besoins en logements sont estimés aujourd'hui à près de 6 000 logements supplémentaires par an jusqu'en 2030. Mais au-delà de l'aspect quantitatif, la fragilisation de la situation des ménages, notamment par un contexte économique fluctuant et par le développement de parcours professionnels alternatifs pour les jeunes, induit de nouveaux besoins auxquels la nouvelle offre en logements doit s'adapter : prix plus abordables, gestion plus souple que les baux traditionnels, logements évolutifs, accompagnement de ces nouveaux parcours résidentiels, en lien avec les zones d'emploi.

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 et charges réduits, mise en place de services complémentaires d'accompagnement). Dans le cadre du Plan Départemental de l'Habitat, plusieurs Résidences Junior ont été envisagées sur le territoire départemental.

Public ciblé

Les Résidences Junior correspondent à des logements locatifs autonomes destinés aux jeunes en apprentissage, ou aux jeunes actifs, pour qui il est difficile d'obtenir un bail eu égard à leur statut, notamment les jeunes en contrat par alternance, mais aussi les stagiaires, les jeunes à temps partiel, les jeunes en contrat précaire, les volontaires du service civique.... Ces résidences proposent également des services à caractère locatif (blanchisserie, restauration...) mais qui peuvent être différents d'une opération à l'autre selon les besoins identifiés.

Objectifs du Plan Départemental de l'Habitat :

Créer des Résidences Junior réparties sur l'ensemble du territoire bas-rhinois durant la période du Plan Départemental de l'Habitat (6 ans),
répondre aux problèmes liés à la faiblesse des ressources des jeunes en début de parcours professionnel ; les Résidences Junior sont envisagées en montage PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) visant un loyer le plus bas possible.
soutenir les binômes : un bailleur social comme investisseur / gestionnaire de la partie immobilière et un gestionnaire spécialisé dans l'accompagnement des jeunes vers l'autonomie.

Des besoins identifiés

En 2010, l'URHAJ (Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes) et AMITEL ont réalisé une étude cofinancée par le Département, la Région Alsace (dans le cadre du Contrat de ville Moyenne de Saverne) et la Caisse d'Allocations Familiales. Cette étude a permis de préciser le type de besoins en logements pour les jeunes sur le territoire bas-rhinois 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 le choix d'une localisation des futures résidences Junior dans les villes de taille suffisante et présentant une offre en commerces, en animation et en transports en commun.

1.2.2 Le programme local de l'habitat de la CUS (PLH)

La CUS, à travers son programme local de l'habitat (PLH), a également choisi de faire de l'une de ses priorités le développement de l'offre de logements à destination des jeunes, en cherchant à répondre aux besoins en logements pour tous aux différentes étapes de la vie.

Ainsi, la CUS souhaite :

- Poursuivre le développement d'une offre spécifique (petits logements à loyers maîtrisés, foyers jeunes travailleurs...) et proche de toutes les commodités, à destination des jeunes travailleurs ou des jeunes en formation,
- Développer une offre en logement adaptée à des périodes de présence ponctuelles (jeunes en stages, étudiants étrangers, ...),
- Développer une offre « qualitative » et innovante permettant de répondre aux besoins des étudiants et chercheurs de 3ème cycle et de renforcer l'image et l'attractivité des pôles d'enseignement,
- Accompagner le CROUS dans son programme de réhabilitation,

- Communiquer plus largement sur les solutions de logement s'offrant aux étudiants et « primo-actifs » et de ce fait participer à l'articulation entre l'offre et la demande (via le Point Infos Logement CUS),
- Poursuivre l'accompagnement des jeunes travailleurs à la sortie de ce type d'hébergement spécifique vers les logements ordinaires et renforcer encore les dispositifs d'accès au logement (garanties locatives, etc.),
- Renforcer encore les partenariats engagés avec le milieu associatif et les gestionnaires des structures d'accueil.

Pour répondre à ces objectifs, la CUS a mis en place différents dispositifs dont :

- Des contributions financières importantes de la CUS pour la réhabilitation du parc CROUS,
- La mise à l'étude de projets de Résidence Hôtelière à Vocation Sociale (RHVS), destinés notamment aux personnes en mobilité professionnelle et aux jeunes salariés en formation,
- La mise en place d'une Garantie des Risques Locatif CUS,
- Le soutien au développement de nouveaux concepts d'habitat adapté aux jeunes étudiants et primo-actifs, dont celui des Résidences à destination des jeunes, objet du présent Appel à Projets.

Dans ce contexte, l'effort devra être poursuivi localement sur le développement d'une offre adaptée (accessibilité financière, proximité des sites de formation, des plates formes d'activités ou des transports en commun) et variée (colocation, grands logements partagés en unité de vie, foyer jeunes travailleurs ...) pour les jeunes en formation continue, en alternance, en apprentissage et en entrée dans la vie active.

C'est dans ce cadre que les deux collectivités, CUS et Conseil Général, ont décidé d'unir leurs efforts à travers cet appel à projets commun, afin de favoriser le développement de résidences pour les jeunes sur le territoire de la CUS.

2 Les « Résidence à destination des jeunes publics », objets du présent appel à projets

2.1 Le public cible

Les Résidences à destination des jeunes publics correspondent à des logements **locatifs autonomes** destinés aux jeunes, **étudiants ou jeunes actifs** :

- Jeunes en formation continue, en alternance, en stage, en apprentissage ou en entrée dans la vie active ;
- Jeunes travailleurs saisonniers ;
- Jeunes qui ne sont plus logés chez leurs parents;
- Etudiants modestes ne pouvant pas accéder à un logement CROUS ;
- Etudiants étrangers venant à titre individuel sur une période donnée ;
- Jeunes ne disposant pas d'une stabilité suffisante (revenus ; durée de formation/contrat ; caution/garantie, etc.).

2.2 Les caractéristiques de la résidence

Les Résidences à destination des jeunes publics correspondent à des groupes de **logements autonomes**, accessibles financièrement et **proposant des services** locatifs facultatifs pour les résidents et/ou des locaux communs destinés à faciliter la vie des locataires.

2.2.1 Le concept

- Les logements **accessibles autonomes** sont financés **majoritairement en PLAI¹** (prêt locatif aidé d'intégration) visant un loyer et des charges les plus bas possibles ;
- Une réflexion doit être menée parallèlement à la réalisation des logements sur la **mise en place de services locatifs facultatifs adaptés** (services hôteliers, accompagnement à l'autonomie...) selon les besoins identifiés et éventuellement coordonnés par une personne (professionnelle locale) ;
- La Résidence fonctionne sur le principe d'un binôme: **un bailleur social et un gestionnaire spécialisé** dans l'accompagnement des étudiants/jeunes travailleurs pour favoriser leur autonomie et répondre à leur isolement au quotidien;
- La taille de la résidence et le niveau de services proposés dépendent des besoins réels identifiés (nombre d'équivalent temps plein adapté au nombre de résidents, etc.).

L'objet de cet appel à projets est de promouvoir les opérations qui chercheront à répondre aux besoins suivants:

- vivre dans un **habitat accessible**,
- **pouvoir accéder aux sites de formation**,
- bénéficier de **services de proximité**,
- accéder à des **lieux de vie sociale**.

2.2.2 Les critères d'éligibilité des projets

Les projets éligibles se caractérisent par **trois volets** :

- Le logement,
- L'environnement,
- Les services.

Pour chaque volet, deux niveaux d'exigence sont définis.

Les opérations présentées devront au minimum respecter le premier niveau d'exigence.

Le second niveau d'exigence propose pour sa part des pistes qualitatives supplémentaires pour les projets qui pourront être complétées ou substituées par les suggestions des bailleurs sociaux eux-mêmes.

Le logement

Premier niveau d'exigence

- **Un habitat adapté :**

La Résidence devra être composée de **petits logements autonomes**, avec un loyer et des charges réduits. Des lieux de vie communs permettant une meilleure intégration sociale pourront également être proposés.

¹ Les logements financés en PLUS bénéficieront des aides à la pierre de l'Etat et de l'aide complémentaire habituelle de la CUS, mais ne bénéficieront pas de l'aide complémentaire exceptionnelle du Conseil général. Une partie du projet pourra également être réservée à la création de logements privés.

Les logements devront être majoritairement financés **en PLAI** (prêt locatif aidé d'intégration) afin de proposer un loyer le plus bas possible. Une partie du projet pourra également être réservée à la création de logements privés.

L'environnement

Premier niveau d'exigence :

- **Proximité des sites de formations et des transports en commun**

Afin de faciliter les déplacements des occupants, les résidences devront être proches des sites de formations des étudiants accueillis ou à proximité de transports en commun y menant.

- **Proximité des services**

Les résidences devront se situer à proximité de toutes les commodités et services (commerces, pharmacie, ...) ou proches des transports en commun y menant.

Second niveau d'exigence

- **Le développement d'un volet intergénérationnel pour favoriser l'intégration des jeunes dans la vie sociale**

Ce critère se cumule aux critères du premier niveau d'exigence :

Le besoin d'intégration des jeunes dans le tissu urbain et social est réel. Les réponses proposées dans le cadre de la Résidence apporteront également une plus-value au projet. Ces réponses visant à favoriser le **lien entre les jeunes et les autres habitants** du quartier ou de la commune devront être explicitées :

- Diversité des logements développés (mixité des typologies pour accueillir un public diversifié) ;
- Projet d'animation en lien avec les structures ou associations existantes.

Les services facultatifs

Premier niveau d'exigence

- **Des services hôteliers :**

Parallèlement au programme de logements, le bailleur social devra initier **la mise en place de services hôteliers pour faciliter le quotidien des jeunes** (laveries, fourniture et entretien des draps, parkings, assistance pour la maintenance : fuite, évier à déboucher...)

- **Des services pour accompagner vers l'autonomie :**

Des animations ou la présence d'associations ou de professionnels autour des questions du **logement**, de l'**emploi**, de la **santé**, de la **gestion d'un budget** seront requises afin d'accompagner les jeunes vers l'autonomie. A terme, l'objectif est que le jeune puisse intégrer un logement ordinaire dans le parc locatif social ou dans le parc privé.

Second niveau d'exigence

Ces critères se cumulent aux critères du premier niveau d'exigence :

- **La mobilisation d'un réseau de bénévoles autour d'un projet de vie** pourra être mise en avant et explicitée,

Une attention particulière sera portée sur :

- La **mobilisation des partenaires** autour des opérations : association(s) gestionnaire(s), associations locales, autres structures d'animation, bénévoles... ;
- **L'identification d'un gestionnaire et/ou d'un prestataire de services** aux locataires ainsi que le niveau de services associé (nombre d'équivalent temps plein nécessaire..),
- **L'aval de la commune d'implantation (si identifiée),**
- **L'attractivité de coût final** (global) pour le public, intégrant le loyer et le coût d'accompagnement.

2.3 Les organismes habilités à candidater

Les bénéficiaires de ce programme sont les **baillleurs sociaux** :

- qui **s'engagent à mettre en œuvre une offre de logements innovants en Résidence à destination des jeunes publics**, telle que définie aux chapitres précédents,
- et qui ont précisément **identifié leurs partenaires à associer**.

2.4 L'appui proposé par le Conseil général et la CUS

2.4.1 Propositions éventuelles de foncier

Dans le cadre où le foncier du projet n'aurait pas été identifié, la CUS pourra éventuellement identifier des **fonciers lui appartenant ou appartenant à ses Communes, privilégiant l'accessibilité** aux espaces publics, aux services et aux transports en commun qui pourraient être proposés aux maîtres d'ouvrage.

2.4.2 Aide au montage et à l'ingénierie de projets

La CUS et le Conseil général propose aux bailleurs sociaux qui le souhaiteraient une aide au montage et à l'ingénierie du projet (recherches d'associations ou partenaires, aides à la rédaction du projet, ..). Pour cela, les coordonnées des personnes à contacter sont indiquées au paragraphe 3.3.

2.4.3 Financements mobilisables par les maîtres d'ouvrage pour les Résidences à destination des jeunes intégrant le second niveau d'exigence

La dotation sera attribuée en fonction de la cohérence de la qualité et de l'exemplarité du projet au regard des critères d'évaluation définis.

Le soutien financier du Département et de la CUS sera conditionné par la signature et le respect d'une convention opérationnelle d'une durée de **3 ans** qui précisera les engagements des parties.

Le versement des aides sera soumis au respect de cette convention.

- Aide à la pierre :
 - o **Financements PLAI** : subvention Etat complétée de l'aide habituelle de la CUS et de l'aide spécifique du Conseil général pour les Résidences à destination des jeunes, L'opportunité et le montant de l'aide spécifique du Conseil général seront déterminés au regard :
 - de la création d'un local commun (espace de convivialité) ;
 - d'une mixité des logements dans le même bâtiment ou à proximité immédiate (ex : logements adaptés pour un public sénior et des logements familiaux).
 - o **Financements PLUS** (subvention habituelle de la CUS),

- **Financements PLS** (n'ouvre pas droit à une subvention de l'État, ni de la CUS).
- Financements complémentaires possibles selon le type d'opération : Région Alsace (au titre de la performance énergétique).

3 Le règlement de la consultation

3.1 Procédure et délais

Pour ce premier appel à projets, le dépôt des candidatures est fixé au **vendredi 28 juin 2013**. L'appel à projets peut être reconductible une fois jusqu'au 31 décembre 2013.

Les candidats devront faire parvenir **un** dossier complet avant la date officielle de clôture à :

Monsieur le Président de la Communauté Urbaine de Strasbourg
Direction de l'Urbanisme, de l'Aménagement et de l'Habitat
Service Habitat
1 parc de l'Étoile
67076 Strasbourg Cedex

Et à

Monsieur le Président du Conseil général du Bas-Rhin
Pôle Aménagement du territoire
Direction de l'Habitat et de l'aménagement durable
Place du Quartier Blanc
67964 STRASBOURG Cedex 9

Les dossiers incomplets ou arrivés après cette date ne seront pas examinés.

Les dossiers présélectionnés, après instruction par les services de la CUS et du Conseil général, feront l'objet d'une présentation par leurs porteurs à une commission ad hoc. Ces derniers seront ensuite informés de la décision conjointe prise par la commission permanente du Conseil général du Bas-Rhin et le conseil communautaire de la CUS.

3.2 Dossiers de candidature

Pour chaque dossier, il conviendra de joindre obligatoirement :

- une lettre de candidature rédigée à l'attention du Président du Conseil général et du Président de la Communauté urbaine de Strasbourg (2 pages maximum format A4);
- une note synthétique de présentation du projet (10 pages maximum format A4), qui devra définir les caractéristiques de l'opération :
 - les objectifs de l'opération,
 - la maîtrise d'ouvrage, les partenariats et l'éventuelle maîtrise d'œuvre,
 - les réponses apportées aux trois volets de l'appel à projets (logement, services, environnement) et les niveaux d'exigences associées,
 - les modalités d'association du Département et de la CUS;
- la programmation de l'opération (5 pages maximum format A4):
 - le nombre et la répartition des logements par typologie (individuel, collectif, mixte, taille des logements),
 - les éventuelles autres constructions envisagées dans le projet ;

- le plan prévisionnel de financement : montage juridique et financier, prix de sortie ;
- le calendrier prévisionnel de la livraison de l'opération ;
- un courrier indiquant l'aval de la commune d'implantation (si elle est identifiée) pour le développement d'un tel projet sur son ban communal (une page maximum format A4) rédigé à l'attention du Président du Conseil général et du Président de la Communauté urbaine de Strasbourg;
- un courrier/une convention signée ou tout autre document signé formalisant le partenariat avec des associations ou des professionnels autour des questions du logement, de l'emploi, de la santé, de la gestion d'un budget pour accompagner le jeune vers l'autonomie.

3.3 Obtention d'éventuels renseignements complémentaires et aide au montage des dossiers

Madame Geneviève BRUN,
Conseil général du Bas-Rhin
Pôle Aménagement du Territoire
Direction de l'Habitat et de l'aménagement durable
Hôtel du Département
Place du Quartier Blanc
67964 STRASBOURG cedex 9
Tél : 03 88 76 60 65 - Fax : 03 88 76 68 76
Courriel : genevieve.brun@cg67.fr

Madame Clotilde ALMERAS, Service de l'habitat
Direction de l'Urbanisme, de l'Aménagement et de l'habitat
Communauté Urbaine de Strasbourg
1 parc de l'Étoile
67076 Strasbourg Cedex
Tél : +33 (0)3 88 60 90 90 - Poste 38 973
Email : clotilde.almeras@strasbourg.eu