



**Commission des équipements
et de l'aménagement durable**

1323 - Construction de logements sociaux

**Appel à projets conjoint de la CUS et du
Département concernant la création de
résidences juniors - Labellisation des projets**

Rapport n° CP/2013/893

Service gestionnaire :

Direction de l'habitat et de l'aménagement durable

Résumé :

Le présent rapport concerne les résultats de l'appel à projets conjoint de la Communauté urbaine de Strasbourg (CUS) et du Département du Bas-Rhin pour susciter la création de résidences junior sur le territoire de la CUS.

Six candidatures avaient été déposées le 28 juin 2013, date de clôture de l'appel à projets, et ont été auditionnées le 16 juillet 2013 par un jury conjoint (Conseil Général et CUS).

Lors de sa réunion du 2 septembre 2013, la Commission Permanente avait labélisé deux projets (projet de LogiEst et Domial avec le Foyer Notre-Dame à Strasbourg - Maille Athéna et le projet de la caserne Marcot à Strasbourg avec les Compagnons du Devoir). Quatre projets ont été présélectionnés en vue d'une nouvelle présentation devant le jury de sélection : en effet, malgré un concept original et intéressant, certains points substantiels du projet devaient être mieux identifiés.

Le 23 octobre 2013, la commission de sélection, co-présidée par M. Alfred BECKER et M. Henri DREYFUS, après réexamen des 4 projets présélectionnés, a proposé :

- de labéliser le projet porté par Habitat et Humanisme et AIVS HH Gestion Nord-Alsace à Strasbourg et le projet porté par La Fondation Saint Thomas et l'Association Entraide Le Relais à Mundolsheim
- d'écarter le projet porté par Les Résidences Sociales de France (I3F Alsace) et ADOMA et le projet porté par Néolia et Résid'Etap.

Le territoire de la Communauté urbaine de Strasbourg accueille de nombreux étudiants, des jeunes en formation professionnalisante (alternance, stagiaires, etc.) et des jeunes primo-actifs qui font face à des difficultés diverses pour se loger.

Le développement d'une offre de résidences (économiquement accessibles) à destination de ce public reste donc à soutenir sur le territoire de la Communauté urbaine de Strasbourg.

1. Rappels des éléments constitutifs de l'appel à projet conjoint

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

La Résidence Juniors fonctionne sur le principe d'un binôme : un bailleur social, porteur du projet, en collaboration avec un gestionnaire spécialisé dans l'accompagnement des étudiants ou des jeunes travailleurs pour favoriser leur autonomie et répondre à leur isolement au quotidien.

Les logements sont financés majoritairement en Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) afin d'atteindre un loyer plus bas possible. La localisation doit être a minima pressentie, afin de pouvoir évaluer l'intégration du projet dans son environnement urbain.

Les projets éligibles se caractérisent par 3 critères : logement, environnement et services ; ces critères, c'est également la recherche d'un coût final maîtrisé qui est souhaité.

Le Volet Logement concerne :

- La conception de l'habitat : ce sont de petits logements autonomes, avec un loyer et des charges réduits,
- Le montage financier, de préférence en Prêts Locatifs Aidés d'Intégration (PLAI) pour s'adapter aux ressources modestes des juniors. Une partie du projet pourra également être réservé à la création de logements privés,
- La proposition de développer des lieux de vie communs permettant une meilleure intégration sociale.

Le Volet Environnement porte sur :

- La localisation, à proximité du projet, des sites de formation et des transports en commun et des commerces et services
- Le développement d'un volet intergénérationnel pour favoriser l'intégration des jeunes dans la vie sociale, soit des propositions pour occasionner le lien entre les jeunes et les autres habitants

Le Volet Services se développe autour :

- La mise en place de services hôteliers pour faciliter le quotidien des jeunes (laveries, fourniture et entretien des draps, parking, maintenance technique, etc.)
- La mise en place de services pour accompagner les Juniors vers l'autonomie, via des associations ou des professionnels. A terme l'objectif est que le jeune puisse intégrer un logement ordinaire dans le parc locatif social ou privé
- La mobilisation d'un réseau de bénévoles autour d'un projet de vie.

2. Avis du jury conjoint

Le 23 octobre 2013, la Commission de Sélection, co-présidée par M. Alfred BECKER et M. Henri DREYFUS, s'est réunie pour désigner les projets lauréats, qui pourraient bénéficier d'un financement de « droit commun logement social » de la Communauté Urbaine de Strasbourg et d'un financement spécifique au cas par cas du Conseil Général (pour les projets dont l'équilibre financier d'investissement le nécessite).

L'enveloppe des subventions spécifiques du Conseil Général proposées pour cet appel à projet a été définie dans le cadre du contrat de territoire de l'agglomération strasbourgeoise 2009-2014. Réparti au prorata du nombre de logements, pour les projets labellisés, le soutien financier, en termes d'investissement, représente, sous réserve d'une fiabilité économique sur le plan du fonctionnement, 2 000 € par logement auxquels s'ajoutent 1000 € de bonus si le projet présente des points innovants (projets labellisés).

Suite à l'avis de la Commission de Sélection, après examen des candidatures, il vous est proposé la labellisation des projets suivants :

Adresse du projet	Bailleur	Gestionnaire	Nombre de logements	Montant de la subvention de base : 2000€/logement	Montant du bonus : 1000€/logement	Montant total de la subvention (sous réserve de labellisation)
STRASBOURG-NEUDORF	Habitat et Humanisme	AIVS HH Gestion Nord-Alsace	20	40 000	20 000	60 000

Adresse du projet	Bailleur	Gestionnaire	Nombre de logements	Montant de la subvention de base : 2000€/logement	Montant du bonus : 1000€/logement	Montant total de la subvention (sous réserve de labellisation)
MUNDOLSHEIM	Fondation Saint Thomas	Association Entraide Le Relais	17	36 000	18 000	54 000

Les subventions à hauteur d'un montant total de 114 000 € seront engagées sur l'autorisation de programme 2013 ou 2014 relative à la construction de logements sociaux.

Par ailleurs, il vous est proposé de ne pas labéliser les deux dossiers suivants en raison de l'absence de site identifié, d'équilibre global de l'opération et, enfin, du non-respect des conditions constitutives de l'appel à projet conjoint de la Communauté urbaine de Strasbourg et du Département :

Adresse du projet	Bailleur	Gestionnaire	Nombre de logements
Site non défini	Résidences Sociales de France (I3F Alsace)	ADOMA	133
Site non défini	Néolia	Résid'Etap	100

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, décide de :

- *labelliser les 2 projets de résidences pour les Jeunes sur le territoire de la CUS. Il s'agit du dossier d'Habitat et Humanisme associé à l'AIVS HH Gestion Nord-Alsace à Strasbourg, avec une réservation de subvention départementale à hauteur de 60000€, et de celui de la Fondation Saint Thomas à Mundolsheim, en lien avec l'association Entraide le Relais, avec une réservation de subvention départementale à hauteur de 54000 €.*
- *refuser la labellisation définitive de 2 projets de résidences pour les Jeunes sur le territoire de la CUS. Il s'agit du dossier des Résidences Sociales de France (I3F Alsace), et de celui de Néolia, en lien avec le gestionnaire Résid'Etap, en raison de l'absence de site identifié, d'équilibre global de l'opération et enfin, du non-respect des conditions constitutives de l'appel à projet conjoint de la Communauté urbaine de Strasbourg et du Département.*

Strasbourg, le 18/11/13

Le Président,

Guy-Dominique KENNEL