



DELIBERATION N° D.2023.02.11 du Conseil municipal du 16 février 2023

Ouverture de la résidence autonomie Monseigneur Gibier pour personnes âgées autonomes, situées 4-6 rue Monseigneur Gibier.

Convention tripartite entre la ville de Versailles, Domnis et les Jardins d'Arcadie, en vue de la mise en œuvre du projet social de la résidence Monseigneur Gibier.

Date de la convocation : 9 février 2023

Date d'affichage : 17 février 2023

Nombre de conseillers en exercice : 53

Secrétaire de séance : Mme Marie-Agnès AMABILE

Rapporteur : M. François-Gilles CHATELUS

Président : Monsieur François DE MAZIERES

Sont présents :

M. Jean-Pierre LAROCHE DE ROUSSANE, M. Emmanuel LION, M. Michel BANCAL, M. François DARCHIS, M. Fabien BOUGLE, Mme Anne-France SIMON, M. Charles RODWELL, Mme Claire CHAGNAUD-FORAIN, M. Jean-Yves PERIER, Mme Muriel VAISLIC, Mme Corinne FORBICE, M. Alain NOURISSIER, M. Arnaud POULAIN, Mme Anne-Lys DE HAUT DE SIGY, M. Christophe CLUZEL, Mme Marie-Pascale BONNEFONT, M. Xavier GUITTON, M. Jean SIGALLA, Mme Corinne BEBIN, M. Marc DIAS GAMA, Mme Anne JACQMIN, Mme Emmanuelle DE CREPY, Mme Dominique ROUCHER-DE ROUX, Mme Marie-Agnes AMABILE, Mme Marie BOELLE, Mme Sylvie PIGANEAU, Mme Céline JULLIE, M. Moncef ELACHECHE, Mme Brigitte CHAUDRON, M. Thierry DUGUET, Mme Marie POURCHOT, M. François DE MAZIERES, M. François-Gilles CHATELUS, M. Philippe PAIN, Mme Florence MELLOR, M. Eric DUPAU, Mme Nicole HAJJAR, Mme Martine SCHMIT, M. Olivier DE LA FAIRE, M. Wenceslas NOURRY.

Absents excusés:

M. Erik LINQUIER, Mme Annick BOUQUET, Mme Marie-Laure BOURGOUIN-LABRO, M. Nicolas FOUQUET, M. Gwilherm POULLENNEC, Mme Anne-Lise JOSSET, M. Pierre FONTAINE.
M. Bruno THOBOIS (pouvoir à M. Jean-Pierre LAROCHE DE ROUSSANE), M. Michel LEFEVRE (pouvoir à Mme Emmanuelle DE CREPY), Mme Nadia OTMANE TELBA (pouvoir à M. François DE MAZIERES), Mme Stéphanie LESCAR (pouvoir à M. Jean-Yves PERIER), Mme Ony GUERY (pouvoir à Mme Marie-Agnes AMABILE), Mme Béatrice RIGAUD-JURE (pouvoir à Mme Dominique ROUCHER-DE ROUX).

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L.2121-29 ;

Vu le code de l'action sociale et des familles et notamment l'article L.313-1-1 ;

Vu la loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la Société au Vieillissement et la transformation des foyers-logement en « résidence autonomie » ;

Vu la mise en service en 2013 et 2014 de la résidence autonomie sénior « Boëly » située 1 rue Borgnis Desbordes ;

Vu l'arrêté du Conseil départemental des Yvelines n° 2020-PESMS-357 du 23 septembre 2020 portant extension de la capacité de la « résidence autonomie Boëly », sis 1 rue Borgnis Desbordes et 4 rue Monseigneur Gibier à Versailles ;

Vu le positionnement du groupe Acapace sur le projet de Monseigneur Gibier en vue du projet de démolition-construction de la résidence sénior ;

Vu le courrier de la Ville du 31 janvier 2023 accordant sa garantie d'emprunt pour l'acquisition sous forme de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) des 12 logements PLS uniquement, sis 4-6 rue Monseigneur Gibier à Versailles ;

Vu le courrier de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc du 26 août 2020 accordant sa garantie d'emprunt pour l'opération précitée, uniquement pour les logements PLUS ;

Vu l'acte d'acquisition en VEFA entre l'ESH Domnis et la société ACAPACE des 24 logements sociaux le 30 avril 2021 ;

- Une résidence sénior est une résidence proposant des appartements indépendants pour personnes âgées autonomes, bénéficiant de services et désirant s'intégrer en créant du lien social, dans un cadre convivial.

La dénomination « résidence autonomie » concerne la partie sociale d'une résidence sénior, la partie privée étant dénommée « résidence service ». La partie sociale de la résidence, dite « résidence autonomie » s'adresse ainsi à des séniors ne pouvant accéder aux appartements en secteur libre de la résidence, en raison des loyers trop élevés au regard de leurs ressources. L'accès à ces appartements sociaux est soumis à plafonds de ressources.

- Dans ce cadre, en 2013, la résidence sénior Boëly dit « Foyer Boëly » situé 1 rue Borgnis Desbordes, dans le quartier Saint-Louis, a ouvert ses portes afin de proposer des appartements indépendants à des séniors autonomes désireux de s'inscrire dans un projet de vie convivial. Ainsi, le Foyer Logement Boëly propose des appartements en secteur libre d'une part, et des appartements en secteur social d'autre part, ceux-ci ayant pu bénéficier à des séniors dont les revenus étaient trop faibles pour accéder à la partie privée de la résidence.

- Fort de son succès, et en raison du nombre de demandes élevées de séniors désirant intégrer le foyer-logement Boëly, pour sa partie sociale notamment, il a été décidé de créer une nouvelle résidence dans le quartier Saint-Louis, fonctionnant sur le même principe.

Cette nouvelle résidence se situe, proche du potager du Roi, au 4-6 rue Monseigneur Gibier, section cadastrée BW 297.

- Pour ce faire, la société en nom collectif (SNC) Versailles Gibier a envisagé un projet immobilier de démolition-construction comprenant 130 logements répartis de la manière suivante :

- 23 logements locatifs familiaux en secteur libre,
- 98 logements en résidence autonomie, dont 74 logements en financements libres et 24 en financement social (12 en Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) et 12 en prêt locatif social (PLS)).

Les logements financés en PLUS s'adressent à des candidats dont les ressources sont relativement modestes, et visent à proposer une offre locative modérée, afin de leur permettre d'accéder à des logements moins onéreux. L'accès est soumis à plafonds de ressources. L'offre de logements PLUS a été créée sur la Résidence Autonomie Monseigneur Gibier afin de palier une offre qui n'existait pas sur la Résidence Boëly, et de pouvoir ainsi accueillir des séniors en recherche d'une résidence autonomie à loyer accessibles, en corrélations avec leurs ressources.

Les logements financés en prêts PLS s'adressent à des candidats dont les ressources sont supérieures à celles entrants dans la catégorie PLUS énoncée précédemment, mais insuffisantes pour accéder aux loyers proposés dans le secteur libre. Les offres de loyers sont moins onéreuses que dans le secteur libre, tout en étant plus élevés que celles proposées dans la catégorie PLUS. L'accès est soumis à plafonds de ressources.

- 9 logements sociaux (T1) en financement Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) destinés à l'accueil des personnes en situation de handicap, acquis par Versailles-Habitat et gérés par l'Arche d'Aigrefoin.

Pour mémoire, le site accueillant la résidence autonomie Monseigneur Gibier était initialement occupé par un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), ce dernier ayant été transféré sur la commune voisine de Buc en septembre 2019, afin de pouvoir réaliser ce projet.

- Aussi, la SNC Versailles Gibier a vendu, d'une part, les 74 logements en financements libres à un investisseur privé, et d'autre part, les 24 logements sociaux à l'Entreprise Sociale pour l'Habitat (ESH) Domnis.

Cette dernière loue lesdits logements sociaux à la société « Les Jardins d'Arcadie » (groupe Acapace), preneur du bail. La société « Les Jardins d'Arcadie » prend à bail l'ensemble des logements libres ainsi que l'ensemble des logements sociaux. Elle est le gestionnaire de la résidence. Elle encaisse l'intégralité des redevances versées par les résidents et reverse un loyer à l'investisseur privé d'une part, propriétaire de la partie libre, et à Domnis d'autre part, propriétaire des 24 logements sociaux.

La ville de Versailles et la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc ayant participé au

financement du projet au titre des garanties d'emprunt, sont bénéficiaires de droits de réservations. La ville de Versailles bénéficiant de la délégation du contingent communautaires de Versailles Grand Parc, bénéficie des droits de réservations de ce dernier. Par conséquent, elle participe, de ce fait, intégralement au processus d'attribution.

- Afin de clarifier la répartition des rôles entre les parties et d'assurer le bon déroulé des processus d'attribution des logements du projet social, une convention tripartite est mise en place entre le bailleur Domnis, la Ville de Versailles et la société gestionnaire « les jardins d'Arcadie », et sera signée après l'adoption de la présente délibération.

En conséquence, la délibération suivante est soumise à l'adoption du Conseil municipal :

APRES AVOIR DELIBERE, DECIDE,

- 1) d'approuver la convention tripartite entre l'Entreprise Sociale pour l'Habitat (ESH) Domnis, la société gestionnaire Les Jardins d'Arcadie (groupe ACAPACE) et la ville de Versailles, en vue de l'ouverture de la résidence autonomie Monseigneur Gibier, sises 4-6 rue Monseigneur Gibier à Versailles.

Cette convention a pour objet de présenter le projet social de la résidence autonomie Monseigneur Gibier, l'organisation entre les parties participant au projet, les conditions d'accès, ainsi que les mécanismes d'attribution soumis à la réglementation du logement social.

Cette convention ne comprend pas la création de flux financier nouveau entre les parties ;

- 2) d'autoriser M. le Maire à signer la convention et tout document y afférent ;
- 3) de notifier cette délibération à toutes les personnes concernées.

M. le Maire soumet les conclusions du rapporteur au vote du Conseil municipal.

Nombre de présents : 40

Nombre de pouvoirs : 6

Nombre de suffrages exprimés : 44 (incluant les pouvoirs)

Le projet de délibération mis aux voix est adopté à la majorité par 44 voix , 2 abstentions (Monsieur Fabien BOUGLE, Monsieur Jean SIGALLA.)

Cet acte est susceptible d'être déféré devant le tribunal administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de son affichage.