



D3630-Direction de l'urbanisme, de l'architecture, de l'habitat, du commerce et du tourisme-Logement

## **DELIBERATION N° D.2022.12.115** **du Conseil municipal du 8 décembre 2022**

### **Démolition-reconstruction du foyer ADOMA "Bois Robert", situé 3 rue Francisco Ferrer à Versailles.**

### **Démolition de 119 chambres et construction d'une résidence sociale de 175 logements sociaux indépendants financés en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI).**

### **Création d'un accès provisoire à la résidence et d'une aire de retournement et déchargement de camions.**

### **Attribution par la Ville d'une subvention d'équilibre à la société ADOMA.**

Date de la convocation : 2 décembre 2022

Date d'affichage : 9 décembre 2022

Nombre de conseillers en exercice : 53

Secrétaire de séance : M. Pierre FONTAINE

Rapporteur : M. Michel BANCAL

**Président** : Monsieur François DE MAZIERES

#### **Sont présents :**

M. Jean-Pierre LAROCHE DE ROUSSANE, M. Emmanuel LION, M. Michel BANCAL, Mme Annick BOUQUET, M. François DARCHIS, Mme Anne-France SIMON, Mme Claire CHAGNAUD-FORAIN, M. Jean-Yves PERIER, M. Bruno THOBOIS, 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, Mme Corinne BEBIN, M. Marc DIAS GAMA, Mme Anne JACQMIN, Mme Emmanuelle DE CREPY, Mme Dominique ROUCHER-DE ROUX, Mme Stéphanie LESCAR, Mme Marie BOELLE, M. Michel LEFEVRE, Mme Sylvie PIGANEAU, M. Moncef ELACHECHE, Mme Brigitte CHAUDRON, Mme Béatrice RIGAUD-JURE, M. Thierry DUGUET, M. Pierre FONTAINE, Mme Marie POURCHOT, M. François DE MAZIERES, M. François-Gilles CHATELUS, M. Eric DUPAU, Mme Nicole HAJJAR, Mme Martine SCHMIT.

#### **Absents excusés:**

Mme Marie-Laure BOURGOUIN-LABRO, M. Fabien BOUGLE, Mme Nadia OTMANE TELBA, M. Jean SIGALLA, M. Gwilherm POULLENNEC, Mme Céline JULLIE, M. Olivier DE LA FAIRE.  
M. Wenceslas NOURRY (pouvoir à M. Eric DUPAU), Mme Marie-Agnes AMABILE (pouvoir à M. Pierre FONTAINE), M. Charles RODWELL (pouvoir à Mme Claire CHAGNAUD-FORAIN), M. Nicolas FOUQUET (pouvoir à M. Bruno THOBOIS), M. Erik LINQUIER (pouvoir à M. François-Gilles CHATELUS), Mme Ony GUERY (pouvoir à Mme Corinne FORBICE), Mme Anne-Lise JOSSET (pouvoir à Mme Anne-Lys DE HAUT DE SIGY), M. Philippe PAIN (pouvoir à Mme Martine SCHMIT), Mme Florence MELLOR (pouvoir à M. Alain NOURISSIER), Mme Muriel VAISLIC (pouvoir à Mme Emmanuelle DE CREPY).

\*\*\*\*\*

#### **LE CONSEIL MUNICIPAL,**

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

Vu le Code de la construction et de l'habitation et notamment les articles R.331-14, R.331-24, R.381-1 et suivants ;

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) ;

Vu la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social ;

Vu l'arrêté de la Préfecture des Yvelines du 18 novembre 2022 de non-opposition de réalisation du projet sous réserve d'une remise en l'état initial du site prévu par l'Architecte des bâtiments de France (ABF) et la ville de Versailles d'une part et l'Office national des forêts d'autre part ;

Vu le permis de construire n° 78646 21 V0030 délivré par la ville de Versailles autorisant la démolition du foyer de 119 logements et la reconstruction de la résidence sociale neuve de 175 logements ;

Vu les plans de financements de la société ADOMA pour ladite opération mettant en avant un écart de 2 262 464 € entre le plan de financement initial avant l'interdiction d'accès au chantier et celui après l'interdiction d'accès au chantier ;

Vu le budget de l'exercice en cours et l'affectation des dépenses/recettes correspondantes sur les imputations suivantes : chapitre 907 « logement », article 72 « aide au secteur locatif », nature 20422 « subvention pour surcharges foncières aux organismes privés », programme DSURFON001 « surcharges foncières organismes privés », service D3630 « logement ».

-----

### o Le contexte

A l'extrémité ouest de Versailles, sur les parcelles cadastrées BX152, BX158, BX159 et BX301, à la limite de la commune de Saint-Cyr-l'Ecole, dans l'environnement boisé du Bois de Satory, se situe le Foyer « Bois Robert », résidence sociale accueillant des publics en précarité, située 3 rue Francisco Ferrer, sur une surface cadastrale d'environ 5 810 m<sup>2</sup>. La parcelle de la résidence, y compris ses murs d'enceinte, est située sur la commune de Versailles mais l'entrée de la résidence est desservie par les voiries appartenant à la commune de Saint-Cyr-l'Ecole (toute la largeur de la rue Francisco Ferrer est sur la commune de Saint-Cyr-l'Ecole). Ce foyer est une propriété de la société ADOMA, société d'économie mixte dont la vocation est de créer, gérer, entretenir des logements ou hébergements destinés à accueillir des personnes en situation de grande précarité, disposant de revenus très modestes et relevant de fait des plafonds de ressources prêt locatif aidé d'intégration (PLAI). Le foyer est constitué de quatre bâtiments distincts élevés en R+1 et R+2. Construit en 1983, le foyer a fait l'objet de restructurations partielles en 1993 et 1998 qui lui confèrent le double statut de foyer de travailleur migrant et résidence sociale. Il est actuellement composé de 119 lots répartis comme suit :

- bâtiment A : 26 studios répartis en 8 T1, 10 T1', 8 T1 bis, d'une superficie de 15 à 39 m<sup>2</sup>, sous le statut de résidence sociale,
- bâtiment A' : 21 chambres d'une superficie de 9 m<sup>2</sup>, 19 chambres d'une superficie de 15 m<sup>2</sup>, 8 studios de type T1 d'une superficie de 22 à 30 m<sup>2</sup>, sous le statut foyer de travailleur migrant,
- bâtiment B : 18 chambres d'une superficie 9 m<sup>2</sup>, 18 chambres d'une superficie de 15 m<sup>2</sup> sous le statut de foyer de travailleur migrant,
- bâtiment C : 3 chambres d'une superficie de 9 m<sup>2</sup> et 5 chambres d'une superficie de 15 m<sup>2</sup> sous le statut de foyer de travailleur migrant,
- bâtiment D : 1 appartement de type T3 d'une superficie de 54 m<sup>2</sup>, ancien logement de fonction, ainsi que des locaux collectifs.

Les locaux collectifs sont regroupés dans le bâtiment D. De plus, un parking de 25 places occupe l'entrée du site actuel.

Les chambres sont regroupées en « unité de vie », chaque unité de vie comprenant 6 chambres, et desservies par des sanitaires et cuisine partagés. Pour mémoire, afin d'être comptabilisé dans la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU), un logement doit comprendre salle de bain, toilettes et cuisine autonome. Les chambres non-équipées sont comptabilisés en tant que logements sociaux en application du ratio « 1 pour 3 », autrement dit, il est nécessaire d'avoir trois chambres non-équipées afin de comptabiliser un logement – ou équivalent logement – au sens de la loi SRU.

- L'offre de logement du foyer étant devenue obsolète et très éloignée des normes actuelles de confort, avec notamment la taille inadaptée et la distribution très complexe des chambres, a conduit ADOMA à proposer une opération de démolition-reconstruction qui permettra d'offrir des studios complètement autonomes. Ce programme offre en outre une possibilité d'extension du foyer –et aura le statut de résidence sociale. Après démolition de 93 chambres et 26 studios, le projet permettra la réalisation de 175 logements en PLAI sur une surface plancher de 4 676,71 m<sup>2</sup>.

Pour mémoire, les logements financés en prêts PLAI visent à proposer des logements à des personnes cumulant des difficultés économiques et sociales et bénéficiant souvent d'un accompagnement social. Les niveaux de loyers sont plafonnés à 60 % maximum des loyers du prêt locatif à usage social (PLUS) et l'accès est soumis à plafonds de ressources. Ces prêts sont accordés par la Caisse des dépôts et consignations (CDC).

Ce projet permettra la réalisation d'un programme dont l'implantation et l'architecture seront en adéquation avec l'environnement immédiat et la demande de logement spécifique du territoire. L'ensemble sera réparti ainsi, sur une surface habitable d'environ 3 745 m<sup>2</sup> :

- 175 studios seront répartis comme suit :
- 128 logements de type T1 pour une superficie de 19 m<sup>2</sup>,
  - 12 logements de type T1' pour une superficie de 24 m<sup>2</sup>,
  - 35 T1 bis pour une superficie de 30 m<sup>2</sup> chacun.

L'ensemble des espaces collectifs et de gestion seront regroupés en rez-de-chaussée, sur un espace d'environ 200 m<sup>2</sup> et comprendront :

- les bureaux d'accueil et espace d'attente,
- le bureau d'accompagnement social et de concertation,
- la salle polyvalente,
- la lingerie/ laverie,
- le local du personnel.
- le sous-sol sur une partie du bâtiment comprendra les locaux techniques.

Les locaux boîtes aux lettres, tri et vélos sont situés à l'extérieur du bâtiment. 38 places de stationnement viennent compléter le programme.

En vue de la réalisation de cette nouvelle résidence, un chantier sur une période prévisionnelle de 30 mois sera nécessaire. Il se déroulera en deux tranches : la tranche 1 comprendra 85 logements et sera livrée à l'issue d'une période prévisionnelle de 16 mois (14 mois de chantiers et 2 mois de création de l'accès) ; la tranche 2 comprendra 90 logements et sera estimée à 14 mois.

- La ville de Saint-Cyr-l'Ecole a exprimé officiellement son refus de laisser les camions et engins emprunter la rue Francisco Ferrer, située sur son territoire, pour l'accès au chantier en vue de cette opération, en raison du dimensionnement des voies non-adaptées, de la perturbation de la circulation, du caractère dangereux que cela risque de générer et de la gêne que le chantier occasionnerait pour les riverains. La rue Francisco Ferrer étant le seul accès routier à ladite parcelle, le chantier a dû être suspendu. ADOMA ainsi que les différents partenaires participant au projet – Etat, Ville, Office national des forêts (ONF), Direction des routes d'Ile-de-France (DIRIF) – ont dû trouver une solution alternative. Après discussions et négociations, une solution alternative a été trouvée consistant à emprunter la voie forestière située à l'arrière de la parcelle ADOMA, accessible depuis la bretelle de sortie « Epi d'or » de la RN 12.

Cette solution alternative consensuelle préconise de passer par une piste forestière se situant à la sortie de la RN 12 nécessitant seulement des travaux d'aménagement sur une longueur de 360 mètres d'une part, puis par une seconde piste d'accès desservant l'aire de livraison sur une longueur de 60 mètres d'autre part, et nécessitant des travaux plus conséquents. Il est prévu de plus, une aire de retournement et de livraison d'une superficie de 640 m<sup>2</sup>.

Il n'est pas prévu d'aménagement spécifique sur le rond-point à l'entrée de la ville de Saint-Cyr, néanmoins des aménagements de la bretelle de sortie de la N12 seront mis en place : signalétique horizontale et verticale, séparateurs de voies au niveau des voies de décélération, procédure spécifique, création d'une aire d'attente pour les camions.

Afin d'accéder à la résidence ADOMA par le bois de Satory, des aménagements sont prévus et ont été validés par l'ONF.

L'aire de déchargement et le retournement des camions sont prévus au plus près du chantier. La raquette de retournement a été placée « à cheval » sur le bois et l'emprise ADOMA, ce qui permet de réduire de manière significative l'impact sur la forêt.

A l'issue du chantier, la société ADOMA s'est engagée à remettre en état initial le site.

#### o **La subvention d'équilibre**

En raison de la nature des travaux impliquant une remise en état complète des lieux, ADOMA doit faire face à une évolution du prix total de revient induisant une hausse du coût global de l'opération à hauteur de 2 262 464 €, auquel elle ne peut faire face. C'est pourquoi, en raison de l'évolution du prix de revient de l'opération et afin d'équilibrer son plan de financement, la Société sollicite une subvention d'équilibre auprès de la ville de Versailles pour financer le delta, à hauteur de 1 070 464 €. ADOMA a également sollicité le département des Yvelines qui financera ce même delta à hauteur de 1 192 000 €.

Le montant de l'opération de la société ADOMA s'élève à 16 545 944 €, selon le plan de financement prévisionnel suivant :

Prix de revient		Plan de Financement	
Bâti	-	Subvention PLAI- Etat	2 275 000 €
Terrain	-	Subvention Région	454 989 €
Etude de faisabilité	65 380 €	Subvention Conseil départemental 78	1 192 000 €

Impôts et taxes	50 000 €	Subvention équilibre ville de Versailles	1 070 464 €
VRD- construction Neuve	1 978 500 €	Prêt CDC	4 471 979 €
Travaux	10 339 103 €	Prêt PHHB	1 575 000 €
Révisions	1 563 577 €	Prêt Action Logement Services	3 942 000 €
Honoraires	1 717 037 €	Fonds propres ADOMA hors mobilier	1 393 362 €
Imprévus	472 460 €	Fonds propres ADOMA mobilier	171 150 €
Frais divers	124 212 €		
Mobilier	235 675 €		
<b>Total coût de revient</b>	<b>16 545 944 €</b>	<b>Total Financements</b>	<b>16 545 944 €</b>

Le versement par la ville de Versailles de la subvention d'équilibre s'opèrera de la manière suivante :

- 50 % sur constatation du début des travaux, à l'ouverture du chantier,
- 50% subordonné à la justification de la réception de la première tranche de travaux.

La subvention d'équilibre totale ne pourra pas dépasser le montant voté en Conseil municipal, soit 1 070 464 €.

Les 175 logements sociaux seront comptabilisés au titre de la loi SRU.

Compte tenu de l'intérêt social de cette opération et du programme d'actions foncières et d'acquisition ou d'aide à l'acquisition foncière pour la réalisation de logements conventionnés, le Conseil municipal est invité à se prononcer favorablement sur cette subvention d'équilibre.

Il est précisé qu'en cas de non réalisation de cette opération, ADOMA remboursera à la Ville les avances déjà perçues.

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

-----

**APRES AVOIR DELIBERE, DECIDE,**

- 1) d'accorder à la société ADOMA, dont le siège est situé 33 avenue Pierre Mendès France, CS 31442, 75646 Paris Cedex 13, une subvention d'équilibre d'un montant maximum de 1 070 464 € pour la création de 175 logements sociaux financés en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) situés 3 rue Francisco Ferrer à Versailles ;
- 2) d'autoriser M. le Maire ou son représentant à signer toute convention avec ADOMA et tout document s'y rapportant ;
- 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 : 36

Nombre de pouvoirs : 10

Nombre de suffrages exprimés : 46 (incluant les pouvoirs)

Le projet de délibération mis aux voix est adopté à l'unanimité par 46 voix

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