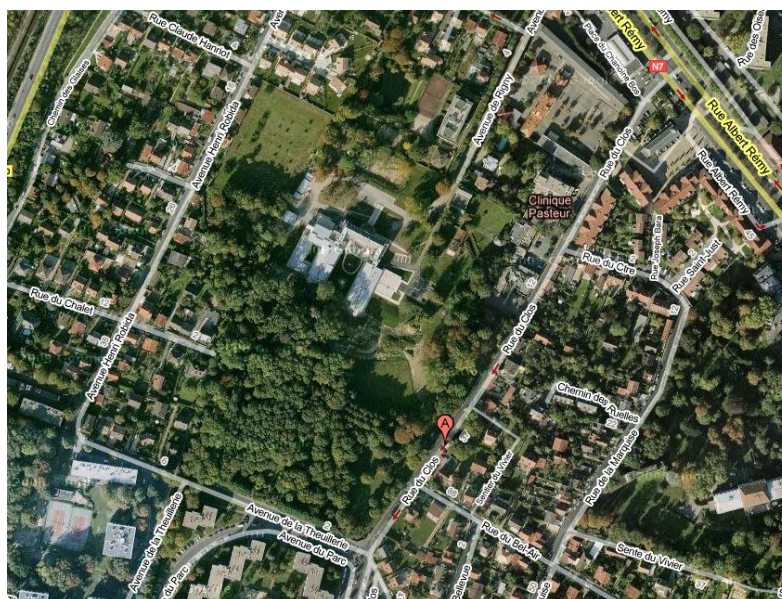


Appel à projet « 10 000 logements accompagnés »
Réponse du Groupe Arcade – Antin Résidences – ALFI

RIS-ORANGIS (91)
« Résidence Dranem »



I Maison Relais 25 chambres
I Résidence Sociale 20 logements

Préambule

Cette opération s'inscrit dans un projet d'ensemble comportant la réalisation sur le même terrain d'une résidence sociale et d'une maison relais. Cette unité de lieux et d'action sociale permet d'envisager une globalité intéressante de la mission d'intégration dans le parcours résidentiel.

En effet, la structure d'accueil privilégiée que constitue la maison relais pour les publics très fragilisés ainsi que la résidence sociale pour les femmes fragilisées sera prolongée par une intégration dans le logement social traditionnel du patrimoine d'ANTIN Résidences situé à proximité.

Sommaire

I – LE PROJET

1. Situation et environnement
2. Programme de l'opération
3. Le projet
4. Organisation du complexe social
5. Mise en œuvre de l'accompagnement social renforcé
6. Echancier de la mise en œuvre du projet

I – LE PROJET

I. Situation et environnement

A- LA COMMUNE

Ris-Orangis se trouve sur la rive gauche de la Seine, bord sud-ouest de la cuvette du bassin parisien, à 24km du parvis de Notre-Dame de Paris.

La commune de Ris-Orangis se situe dans la partie nord du département de l'Essonne et compte trois unités de paysages :

La partie basse : Le long de la Seine est traversé par la voie du chemin de fer. Elle est occupée par la gare du Val de Ris, des activités industrielles, des équipements sportifs et de l'habitat, jusqu'à la rénovation, située de part et d'autre de la partie nord de la RN7.

Les pentes sont occupées par :

- Des zones pavillonnaires autour de la rue Henri-Robida et de la rue de la Marquise, du Bel-Air, des Hameaux de la Roche et de Grand-Bourg,
- Le château de Trousseau,
- Des carrières.

Le plateau est occupé par :

- Les grandes zones d'habitat collectif de part et d'autre de la rue Pierre Brossolette, autour de la rue Gay-Lussac, de la rue du Temple et des jardins d'Orangis,
- Une grande zone d'équipements entre les quartiers d'habitat et la ligne SNCF où se situe la gare d'Orangis,
- Des terrains libres,
- Des zones d'activités avec les Terres Saint Lazare, les collectifs du Plateau et le Bois de l'Épine au Sud-Ouest de l'autoroute A6.
-

Desserte :

La ligne de chemin de fer Sud-Est dessert la commune par ses deux branches : La partie basse par la gare du Val de Ris et par celle de Grand-Bourg, le Plateau par la gare d'Orangis, et la partie nord par la gare de Grigny centre.

La ville de Ris-Orangis est reliée à Paris par des axes de communication fortement structurants, notamment la RN7 et l'Autoroute A6 (Paris / Lyon) qui la traversent par deux fois d'est en ouest.

Elle bénéficie aussi du réseau routier de la Francilienne, dans sa limite sud, accédant ainsi à une liaison interdépartementale transversale.

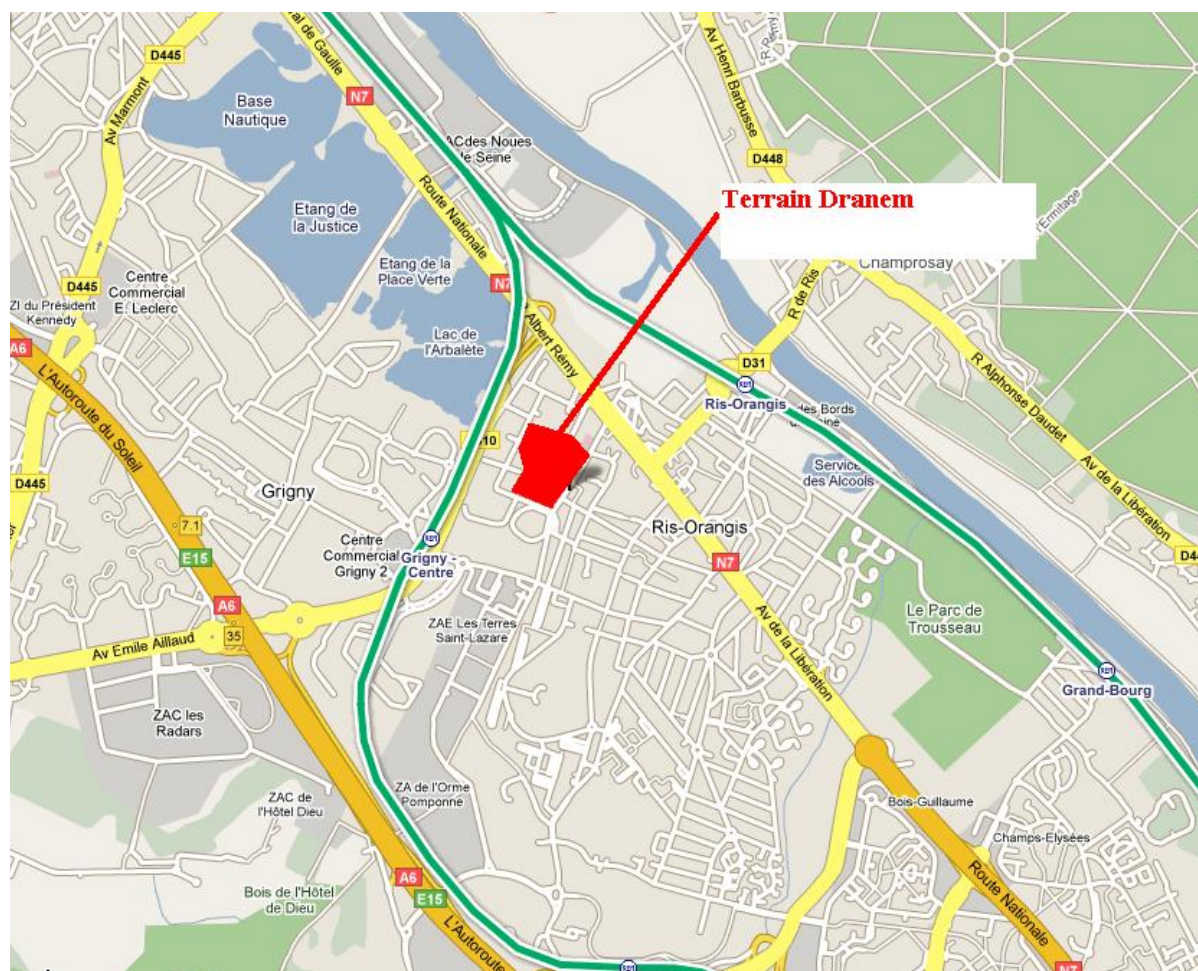
Intercommunalité :

La Commune de RIS-ORANGIS fait partie de la Communauté d'Agglomération Evry Centre Essonne (CAECE), qui regroupe également les communes d'Evry, Courcouronnes, Lisses et Bondoufle.

Le Maire de RIS-ORANGIS, Stéphane RAFFALLI est également Président du Groupement d'Intérêt Public Genopole®, Président délégué du Conseil général de l'Essonne et Président de l'Agence pour l'économie en Essonne.

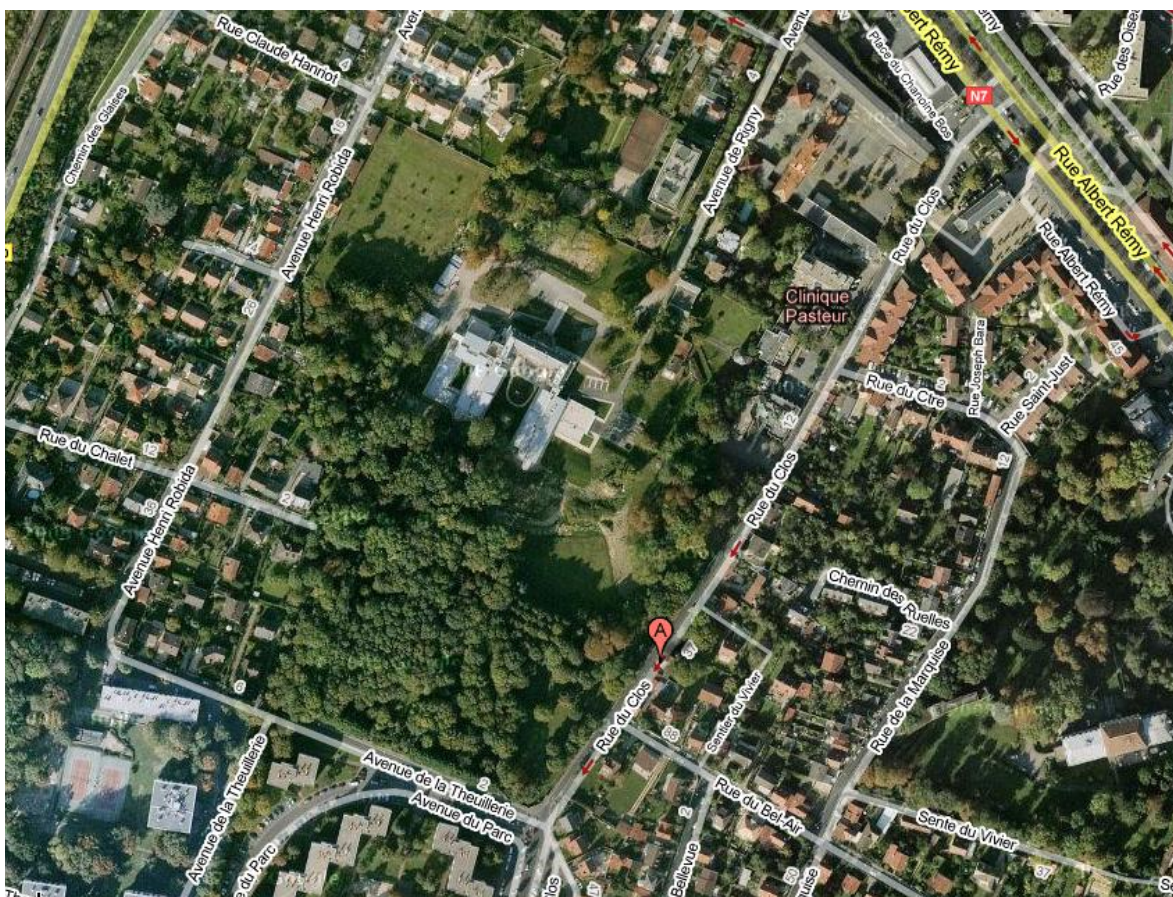
B- LE TERRAIN

Le terrain, d'une superficie d'environ 7 ha, est la propriété d'ANTIN RESIDENCES.



Plan de situation

La partie haute du terrain est située à environ 500m de la gare RER Grigny-Centre, la partie basse est quant à elle située à environ 700m de la gare de Ris-Orangis.



Vue aérienne du site

2. Programme de l'opération

La société ANTIN RESIDENCES a acquis un ensemble immobilier dénommé « CHATEAU DRANEM » situé 17 avenue de Rigny à RIS-ORANGIS (91), constitué d'un château et d'un parc boisé d'environ 7 hectares.

ANTIN RESIDENCES a réalisé des travaux d'amélioration et d'extension du château, destiné à usage de résidence de retraite médicalisée ou non pour personnes dépendantes ou non dépendantes.

De plus, Antin Résidences va engager la réalisation sur le terrain d'un ensemble immobilier comprenant une résidence sociale de 20 places et des logements sociaux.

Par ailleurs, Antin résidences a procédé au rachat pour réaliser une opération d'acquisition-amélioration comprenant une maison relais de 25 chambres.

Cette maison relais abritera des publics très fragilisés alors que la résidence sociale accueillera des familles monoparentales types femmes fragilisées victimes de violences.

3. Le projet

Il s'agit d'un projet mixte d'acquisition – amélioration comportant, dans un même bâtiment :

- une maison relais de 25 chambres (13 TI' – 11 TIbis)
- une résidence sociale de 20 logements pour femmes fragilisées



Le projet consiste en un programme d'ensemble comprenant :

- Un bâtiment constitué d'une crèche à RDC et d'une résidence sociale pour femmes victimes de violences ou familles monoparentales de 20 logements (T1 bis – T2) suivant la programmation suivante :

Fonction	Lieu	nombre	Surface unitaire (m ²)	Surface totale
Logement	T1 bis	10	32	320
	T2	10	40	400
Espaces accueil	bureau	1	15	15
Espaces animation	salle polyvalente	1	40	40
	Espace jeux enfants	1	25	25
	sanitaires H/F + hand	3	9	27
Espaces services	buanderie	1	12	12
	lingerie	1	12	12
Espaces entretien maintenance	atelier entretien-maintenance	1	12	12
	réserve mobilier	1	12	12
	local ménage	1	4	4
	locaux techniques	1	30	30
TOTAL				909



Bas de la rue du Clos



vue du château depuis la future RS



Haut de la rue du Clos



angle rue du Clos / rue de la Theuillerie



Rue de la Theuillerie



rue de la Theuillerie

4. Organisation du parcours résidentiel

Logements locatifs sociaux existants : (patrimoine ANTIN Résidences)

Ces logements sont situés à 100m de la résidence « Quartier de l'Eglise », qui comporte 55 logements actuellement gérés par Antin Résidences.

Leur emplacement est à proximité immédiate de la N7, et à 700m de la gare RER de Ris-Orangis,

Maison-relais /RS femmes victimes de violence

La maison relais et la résidence sociale sont situées aux deux extrémités du terrain. Cela permet de mutualiser la gestion des deux sites.

Les deux résidences bénéficient de l'accès aux transports en commun (RER de Ris-Orangis et Grigny-Centre).

La résidence destinée aux « femmes victimes de violences » est complétée par une structure d'accueil des jeunes enfants (crèche parentale ou associative), afin de faciliter l'accès au travail et à l'autonomie pour ces femmes.

5. Mise en œuvre de l'Accompagnement Social renforcé en réponse à l'appel à projet

L'accueil des publics ayant des difficultés économiques et sociales particulières se fera prioritairement par le biais de la Maison-Relais et de la Résidence Sociale, la performance de ces structures est d'autant plus efficiente que la redevance réclamée aux résidents est plus faible.

C'est pourquoi nous envisageons de limiter les redevances à un montant inférieur à ceux des redevances plafonds.

Nous avons imaginé deux seuils :

- 95% du loyer plafond
- 90% du loyer plafond

Cette perte de loyer ne peut être envisagée par le gestionnaire que si elle est accompagnée par une baisse de la redevance immobilière réclamée par le propriétaire bailleur.

Pour parvenir à une redevance immobilière minorée, à prix de revient constant, il faut une réduction des charges d'emprunt donc une subvention complémentaire. Cette situation résulte du mécanisme vertueux du montage en redevance des logements foyers ou chaque subvention vient réduire mécaniquement la redevance immobilière demandée au gestionnaire.

Nous avons fait les simulations financières correspondant aux abattements de la redevance plafond à 95% puis à 90% tout en maintenant le taux d'effort du gestionnaire constant :

Les résultats sont résumés ci-après :

	Redevance immobilière gestionnaire	Taux d'effort gestionnaire	Subvention supplémentaire	Observation
Redevance 100% plafond	56 K€	40%	0	
Redevance 95% plafond	52 K€	40%	125K€ soit 5 K€/logt	
Redevance 90% plafond	48 K€	40%	250 K€ soit 10 K€/ logt	

En synthèse 1 000€ de subvention par logement permet de baisser de 1% la redevance demandée aux résidents.

Par ailleurs, cet allègement de la redevance pour le résident devra être amorti d'un accompagnement social renforcé de la part du gestionnaire ALFI. Cette démarche est décrite dans les notes descriptives de l'action sociale jointes ci-après.

Cet accompagnement complémentaire nécessite une subvention d'équilibre à l'exploitation annuelle de 65K€.

6. Echancier de la mise en œuvre du projet

- Permis de construire est obtenu le 11 octobre 2010
- L'agrément est obtenu le 29 décembre 2009 (prorogé le 2 avril 2014)
- En attente de la libération du bâtiment en acquisition-amélioration fin 2014
- Démarrage des travaux de réhabilitation/restructuration 1^{er} semestre 2015
- Livraison 2^{ème} semestre 2016

