

**PROTOCOLE D'ACCORD RELATIF A LA REHABILITATION ET AU REDEPLOIEMENT
DES RESIDENCES UNIVERSITAIRES JEAN ZAY A ANTONY
ET VINCENT FAYO A CHATENAY-MALABRY**

ENTRE :

Le Département des Hauts-de-Seine, dont le siège se situe 2 à 16 boulevard Soufflot à l'Hôtel du Département, 92015 Nanterre Cedex, représenté par son Président, Monsieur Patrick Devedjian, agissant au nom et pour le compte du Département,

dénommé ci-après « le Département » ;

ET :

La Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre, dont le siège administratif se situe 3 centrale Parc avenue Sully Prudhomme 92290 Châtenay-Malabry, représentée par son Président, Monsieur Georges Siffredi, agissant au nom et pour le compte de la Communauté d'agglomération,

dénommée ci-après « la Communauté d'agglomération » ;

ET :

Le Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires de l'académie de Versailles, dont le siège se situe 145 bis boulevard de la Reine, 78 000 Versailles, représenté par sa Directrice, Madame Françoise Bir,

dénommé ci-après « le CROUS ».

- Vu** le code de l'éducation et notamment son article L.822-1 ;
- Vu** la convention de délégation des aides à la pierre entre l'Etat et le Département des Hauts-de-Seine signée le 28 décembre 2006 ;
- Vu** Vu la délibération de la Commission permanente en date du 22 septembre 2008, faisant suite au rapport de M. le Président du Conseil général n° 08-546 CP du 18 septembre 2008 relative au logement social étudiant ;
- Vu** le protocole d'accord inscrit dans le cadre de cette délégation entre le Département des Hauts-de-Seine et la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre signé le 28 février 2008 ;
- Vu** la convention cadre entre l'Etat et le Département des Hauts-de-Seine relative à la création de 3 000 logements étudiants signée le 1^{er} octobre 2008 ;
- Vu** la délibération de la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre du 29 juin 2007 approuvant le Programme Local de l'Habitat des Hauts-de-Bièvre ;
- Vu** la délibération de la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre du 12 octobre 2007 déclarant d'intérêt communautaire le logement étudiant, les aides à la pierre et les aides en faveur de la rénovation urbaine ;
- Vu** la délibération de la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre du 12 décembre 2008 approuvant la convention relative aux modalités de transfert et de gestion des résidences universitaires d'Antony et de Châtenay-Malabry ;
- Vu** l'arrêté du Préfet des Hauts-de-Seine du 9 janvier 2009 portant transfert à la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre des résidences universitaires d'Antony et de Châtenay-Malabry ;
- Vu** la délibération du Conseil général en date du... faisant suite au rapport de Monsieur le Président du Conseil général n° ... du ..., autorisant Monsieur le Président du Conseil général à signer, au nom et pour le compte du Département, le présent protocole d'accord ;
- Vu** la délibération de la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre en date du 9 octobre 2009 approuvant le présent protocole d'accord et autorisant son Président à la signer ;
- Vu** la délibération du CROUS de Versailles en date du ;

PREAMBULE

Le parc de logements destiné aux étudiants localisé dans les Hauts-de-Seine ne répondant plus aux besoins, le Département des Hauts-de-Seine et la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre, en partenariat avec le CROUS, souhaitent mener une politique en faveur du logement des étudiants dont l'objectif est de favoriser la production d'une offre nouvelle et de permettre la remise à niveau du patrimoine.

A cette fin, en application du « Plan d'action en faveur du logement étudiants » initié par Madame la Ministre de l'Enseignement supérieur et de la Recherche en février 2008, le Département, a signé avec l'Etat une convention-cadre en vue de produire et/ou d'améliorer 3 000 logements étudiants d'ici à 2013. Cette convention prévoit que toute suppression de capacité d'accueil sera compensée par une capacité augmentée de 20% soit 1,2 logement reconstruit pour un logement démolé. Le Département s'engage ainsi à promouvoir la production d'une offre nouvelle améliorée, mais aussi plus importante pour le patrimoine faisant l'objet d'une réorganisation.

La Communauté d'agglomération a quant à elle, en cohérence avec son Programme Local de l'Habitat adopté le 29 juin 2007, déclaré d'intérêt communautaire, par délibération du 12 octobre 2007, le logement étudiant implanté sur son territoire, notamment, en application de l'article L. 822-1 du code de l'éducation, les résidences universitaires d'Antony et de Châtenay-Malabry gérées par le CROUS. Les ensembles immobiliers constitués par ces résidences ont ainsi été transférés à la Communauté d'agglomération par arrêté du Préfet du 9 janvier 2009. La Communauté d'agglomération souhaite que ce patrimoine soit pour partie remis à niveau et pour partie redéployé, en fonction des besoins identifiés par le CROUS et le Département des Hauts-de-Seine.

Le Département et la Communauté d'agglomération souhaitent que cette politique se traduise par des opérations s'inscrivant dans une démarche favorisant :

- la diversité et la mixité sociale à l'échelle du territoire départemental ;
- une proximité des logements avec les lieux d'enseignement et/ou une bonne desserte par les transports en commun ;
- une bonne insertion des logements dans le tissu urbain et une intégration harmonieuse de la vie étudiante dans les villes ;
- leur qualité, à travers notamment la mise en place de services (accès internet...), un soin particulier apporté à l'environnement, etc.

Le CROUS est un partenaire privilégié de la mise en œuvre de cette politique en faveur du logement des étudiants. Le patrimoine dont il assure aujourd'hui la gestion sur le territoire des Hauts-de-Seine représente en effet 4 000 logements sur les 10 000 logements pour étudiants que compte le département. Ces logements sont aujourd'hui notamment localisés au sein de différentes résidences d'Antony (2049 logements) et de Châtenay-Malabry (605 logements).

Conformément aux engagements de l'Etat, le CROUS contribue aux actions de remise à niveau du parc et à son extension. Le rapport Anciaux du 15 février 2008, relatif au logement étudiant et aux aides personnelles au logement prévoit pour le CROUS un objectif de logement de 10% de la population étudiante. Dans ce cadre, il recherche en particulier les moyens qui permettront de développer son offre, de déconcentrer son patrimoine actuel et de mieux le répartir de manière à répondre à la croissance des besoins dans l'Ouest, le Centre et le Nord des Hauts-de-Seine.

Sur la base d'une volonté commune et de principes d'action partagés, le Département, la Communauté d'agglomération et le CROUS sont convenus ce qui suit.

ARTICLE 1 : OBJET DU PRESENT PROTOCOLE

Le présent protocole a pour objectif de déterminer les modalités de réhabilitation et de redéploiement des résidences universitaires Jean Zay à Antony (2 049 logements) et Vincent Fayot à Châtenay-Malabry (605 logements).

La réhabilitation et le redéploiement des résidences universitaires d'Antony et de Châtenay-Malabry s'inscriront dans le cadre d'un projet qui devra répondre à l'ensemble des principes énoncés en préambule dans le cadre de la mise en œuvre de la politique du Département et de la Communauté d'agglomération en faveur du logement des étudiants, notamment :

- la remise à niveau du patrimoine réhabilité pour le rendre conforme aux normes actuelles de sécurité, d'équipement et de confort ;
- le développement de l'offre de logement social étudiant, toute suppression de capacité d'accueil existante étant compensée par la réalisation d'une capacité d'accueil équivalente augmentée de 20%, soit 1,2 logement créé pour 1 logement supprimé ;
- la promotion d'une meilleure répartition de l'offre de logement social étudiant en fonction des besoins identifiés par le CROUS sur l'ensemble du territoire des Hauts-de-Seine, prioritairement à proximité des lieux d'enseignement supérieur, des gares ou sur des sites facilement accessibles en transports en commun.

ARTICLE 2 : PROGRAMME DE REHABILITATION ET DE REDEPLOIEMENT

Au regard du diagnostic technique établi dans le cadre du transfert de la résidence universitaire d'Antony, il est convenu de retenir d'ores et déjà les grandes orientations suivantes :

Pour l'échéance 2009-2010 :

- la réhabilitation du bâtiment A qui abrite les services du CROUS et 311 logements. Les études seront lancées dans les meilleurs délais ;
- la démolition du bâtiment C comprenant 548 logements, aujourd'hui particulièrement dégradé (y compris sa structure, en raison d'un tassement de ses fondations).

Pour l'échéance 2011-2013 :

- la réhabilitation du bâtiment E (312 logements) et la réhabilitation partielle des bâtiments D (391 logements) et F (216 logements) ;
- la démolition partielle des bâtiments D et F, et la démolition des bâtiments G (180 logements) et H (91 logements) ;

Ces orientations pourront être précisées dans le cadre d'études qui définiront le programme détaillé du projet.

Ces premiers éléments de programme, à savoir la démolition du bâtiment C, impliquent, conformément aux engagements prévus à l'article 1, la compensation par redéploiement des 548 logements du bâtiment C démolis augmentée de 20 %, soit 658 logements. Les signataires confirment leur souhait que le CROUS soit gestionnaire de ces nouveaux logements.

Ces créations seront localisées suivant la carte annexée à la présente convention. La présente carte sera actualisée en fonction de l'avancement du programme.

Les démolitions intervenant après celle du bâtiment C, seront compensées selon la même démarche, toujours avec le souci que le CROUS puisse être désigné gestionnaire de ces logements.

Dans l'hypothèse où l'une des opérations listées dans la présente convention ou ses avenants ne serait pas confiée en gestion au CROUS par les opérateurs concernés, les signataires déclencheront dans les meilleurs délais des opérations de substitution pour lesquelles le CROUS pourra être le gestionnaire.

ARTICLE 3 : ENGAGEMENTS DU DEPARTEMENT

Le Département mobilisera tous les moyens à sa disposition en vue de favoriser la production de logements étudiants à reconstruire dans le cadre de la restructuration des résidences universitaires d'Antony et de Châtenay-Malabry.

Il s'efforcera en particulier de mobiliser les partenaires concernés, à savoir notamment les communes, les bailleurs sociaux et l'Etablissement public foncier des Hauts-de-Seine. Il contribuera à la recherche des opportunités foncières nécessaires à la mise en œuvre du projet.

Le Département prévoira les subventions nécessaires à la réalisation des opérations de réhabilitation, de démolition et de construction qui découleront du programme de restructuration, en fonction de leur équilibre financier.

Pour la mise en œuvre du programme tel que prévu à l'article 2, l'intervention financière du Département est définie conformément à la convention-cadre relative au logement des étudiants signée le 1^{er} octobre 2008 entre l'Etat et le Département et selon les modalités ci-après.

L'intervention départementale s'inscrira dans le cadre de la délibération du 30 mars 2007 relative aux concours financiers pour la production de logements sociaux nouveaux et en application de l'article 4 du protocole d'accord signé avec la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bievre le 28 février 2008.

Les crédits de l'Etat gérés par le Département dans le cadre de la convention de délégation des aides à la pierre signée le 28 décembre 2006 seront mobilisés selon les modalités d'intervention en vigueur.

Le Département met en place le tableau de bord qui identifie les opérations de production et de reconstitution de l'offre à compter de l'entrée en vigueur de la convention-cadre entre l'Etat et le Département relative à la création de 3 000 logements sociaux pour étudiants.

ARTICLE 4 : ENGAGEMENTS DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DES HAUTS-DE-BIEVRE

La Communauté d'agglomération s'engage à participer, sur son territoire, à la mise en œuvre du présent protocole qui s'inscrit dans le cadre de la démarche d'amélioration du logement étudiant à l'échelle du département des Hauts-de-Seine.

Elle s'engage à respecter dans ce cadre le principe selon lequel toute suppression de capacité d'accueil sur son territoire sera compensée par la construction ou l'autorisation de construction préalable à l'échelle des Hauts-de-Seine de capacités d'accueil évaluées sur la base de 1,20 logement construit pour un logement remplacé.

En application de l'article 2 de la présente convention, la Communauté d'agglomération pourra financer les opérations de construction de logements étudiants localisées sur son territoire.

L'intervention communautaire s'inscrit dans le cadre du dispositif d'aides à la pierre qu'elle a adoptée le 12 octobre 2007. Ce dispositif comprend pour chaque opération une aide d'équilibre et une aide complémentaire modulée en fonction des plus values qualitatives de l'opération qui répondent aux objectifs du Programme local de l'habitat des Hauts-de-Bievre.

La Communauté d'agglomération assurera en tant que propriétaire des résidences universitaires d'Antony et de Châtenay-Malabry la maîtrise d'ouvrage des projets de réhabilitation et de démolition sur ces deux sites.

ARTICLE 5 : ENGAGEMENTS DU CROUS

Le CROUS s'engage à réunir les conditions qui permettront de mettre en œuvre le programme de restructuration et de redéploiement des résidences universitaires d'Antony et de Châtenay-Malabry, selon les principes et grandes orientations définis ci-dessus.

Il procèdera en particulier à la libération des logements de manière transitoire quand les travaux de réhabilitation l'exigeront et de manière définitive pour les démolitions. Il assurera le relogement des étudiants dans les nouveaux logements dont il aura la gestion dans le cadre de la reconstitution de l'offre.

Pour les réhabilitations prévues à l'article 2 de la présente convention, le CROUS sollicitera le Ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche en vue de mobiliser une participation financière complémentaire.

Par ailleurs, le CROUS s'engage à proposer pour les logements réalisés dans le cadre de la présente convention un mode de gestion qualitatif.

ARTICLE 6 : GESTION DES DROITS DE RESERVATION ET DES ATTRIBUTIONS

Le Département, la Communauté d'agglomération, le CROUS et, sous réserve de leur accord l'ensemble des partenaires concernés, mettront en place une gestion coordonnée des droits de réservation des résidences relevant de la présente convention.

Les conditions d'admission doivent permettre de combiner de manière raisonnée les admissions sur critères sociaux avec les besoins spécifiques des établissements d'enseignement supérieur, sachant que les logements seront destinés en priorités aux étudiants boursiers, ainsi qu'aux autres étudiants en difficulté économique. Elles devront également permettre d'accueillir les étudiants étrangers, faciliter les échanges scientifiques et de coopération internationale des établissements d'enseignements supérieurs. Des accords particuliers viendront encadrer les modalités de gestion des droits de réservation afférents à chaque programme.

Les logements des résidences remises en gestion au CROUS seront attribués en tenant compte des principes et conventions prévus plus haut, par acte administratif à des étudiants répondant aux conditions pour être logés par celui-ci.

ARTICLE 7 : SUIVI ET EVALUATION

Un point de la mise en œuvre du présent protocole sera effectué, au minimum annuellement, sur la base notamment du tableau de bord prévu à l'article 3. Ces réunions de suivi comprendront les signataires du présent protocole et pourront être élargies si nécessaire à d'autres partenaires en fonction de l'ordre du jour.

ARTICLE 8 : AVENANT

Toute modification du présent protocole fera l'objet d'un avenant entre les parties.

ARTICLE 9 : DUREE

Le présent protocole entre en vigueur à la date de sa notification à l'ensemble des parties pour une durée de cinq ans, renouvelée par tacite reconduction sauf dénonciation par une partie trois mois avant son expiration.

Fait à Nanterre en 3 exemplaires originaux, le

Pour le CROUS
La Directrice

Pour la Communauté d'agglomération
Le Président de la Communauté d'agglomération

Françoise Bir

Georges Siffredi

Pour le Département
Le Président du Conseil général

Patrick Devedjian