

# Projet Appui-Logis

*Les acteurs*





---

# **PRESENTATION DU PÔLE DE L'HABITAT SOCIAL**

---

# LE POLE DE L'HABITAT SOCIAL

Ville & Communauté Urbaine de  
Strasbourg :

## UNE DEMARCHE PARTENARIALE D'AVENIR

En 2008, l'Office CUS Habitat et la SEM Habitation moderne se sont engagés dans une démarche de partenariat.

Cette démarche est née d'une volonté politique, à l'initiative du Président commun aux deux organismes.

Dans un souci d'efficacité et d'amélioration de la qualité de service rendu aux locataires, il était indispensable d'installer les sièges sociaux dans des locaux modernes, plus fonctionnels et disposant d'une implantation géographique centrale.

Ce partenariat s'est concrétisé par la construction d'un siège social commun à CUS Habitat et à Habitation moderne au cœur de l'éco-quartier du Heyritz. L'objectif étant de créer le Pôle de l'habitat social de la Ville et de la Communauté Urbaine de Strasbourg.

Il s'agit là d'un modèle de coopération unique en France.

Le Pôle de l'habitat social de la Ville et de la Communauté Urbaine de Strasbourg a été mis en service en octobre 2013.

### > Caractéristiques du bâtiment

ORDRE DE SERVICE délivré le 22 mars 2012



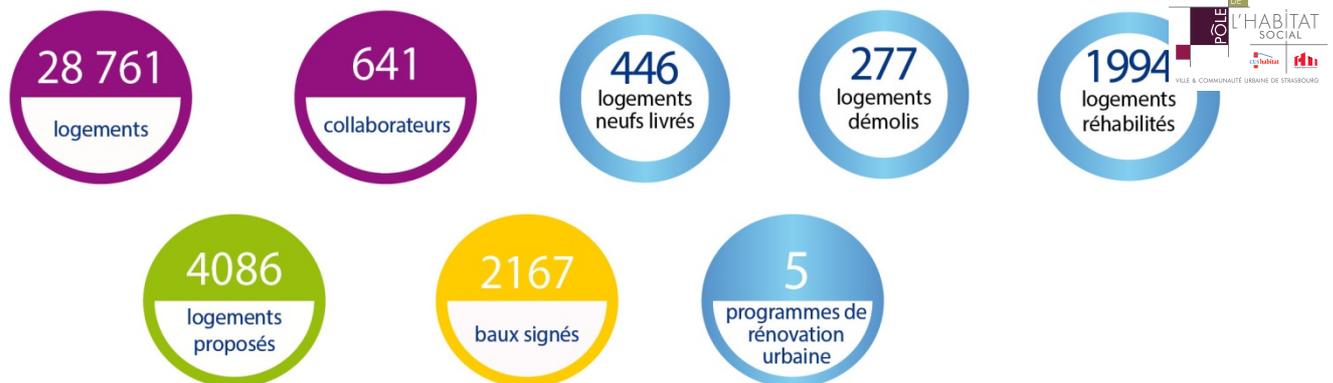
# LE POLE DE L'HABITAT SOCIAL

Ville & Communauté Urbaine de  
Strasbourg :

## UN PARTENAIRE LOCAL DE L'HABITAT

L'expérience et les compétences cumulées de CUS Habitat et d'Habitation moderne confèrent au Pôle de l'habitat social de la Ville et de la Communauté Urbaine de Strasbourg une connaissance éprouvée de l'environnement local et nous permet d'apporter des réponses adaptées aux besoins des collectivités locales.

> En 2013, CUS Habitat et Habitation moderne c'est :



#### **Le Pôle de l'habitat social de la Ville et de la Communauté Urbaine de Strasbourg,**

un centre de décision basé à Strasbourg, 24 route de l'Hôpital.

#### **16 points de proximité et des équipes techniques dédiées**

à Hautepierre, au centre de Strasbourg, à l'Elsau, au Neuhof, à Cronembourg, à Neudorf, à la Meinau, à la Musau, au Port du Rhin, au Hohberg, à la Cité de l'III, à la Montagne Verte, à Lingolsheim et à Bischheim.

#### **Des investissements en progression**

garantis par des structures financières stables qui permettent d'assurer la politique d'investissements initiée ces dernières années.

#### **Une attribution des logements en collaboration avec les maires.**

Les maires des communes d'implantation des logements ou leurs représentants sont membres de droit de la Commission d'Attribution des Logements avec voix délibérative pour l'attribution des logements situés sur leur commune. Ce travail partenarial permet de proposer un véritable parcours résidentiel et de répondre aux besoins de populations locales.

#### **Une politique patrimoniale et locative résolument orientée vers le développement durable.**

Avec des actions en matière de réhabilitation thermique sur une grande partie de son patrimoine, l'adaptation des logements aux personnes à mobilité réduite, le développement de centrales thermiques nouvelle génération, Habitation moderne et CUS Habitat s'engagent dans la maîtrise des dépenses des ménages logés.

# CUS HABITAT C'EST :

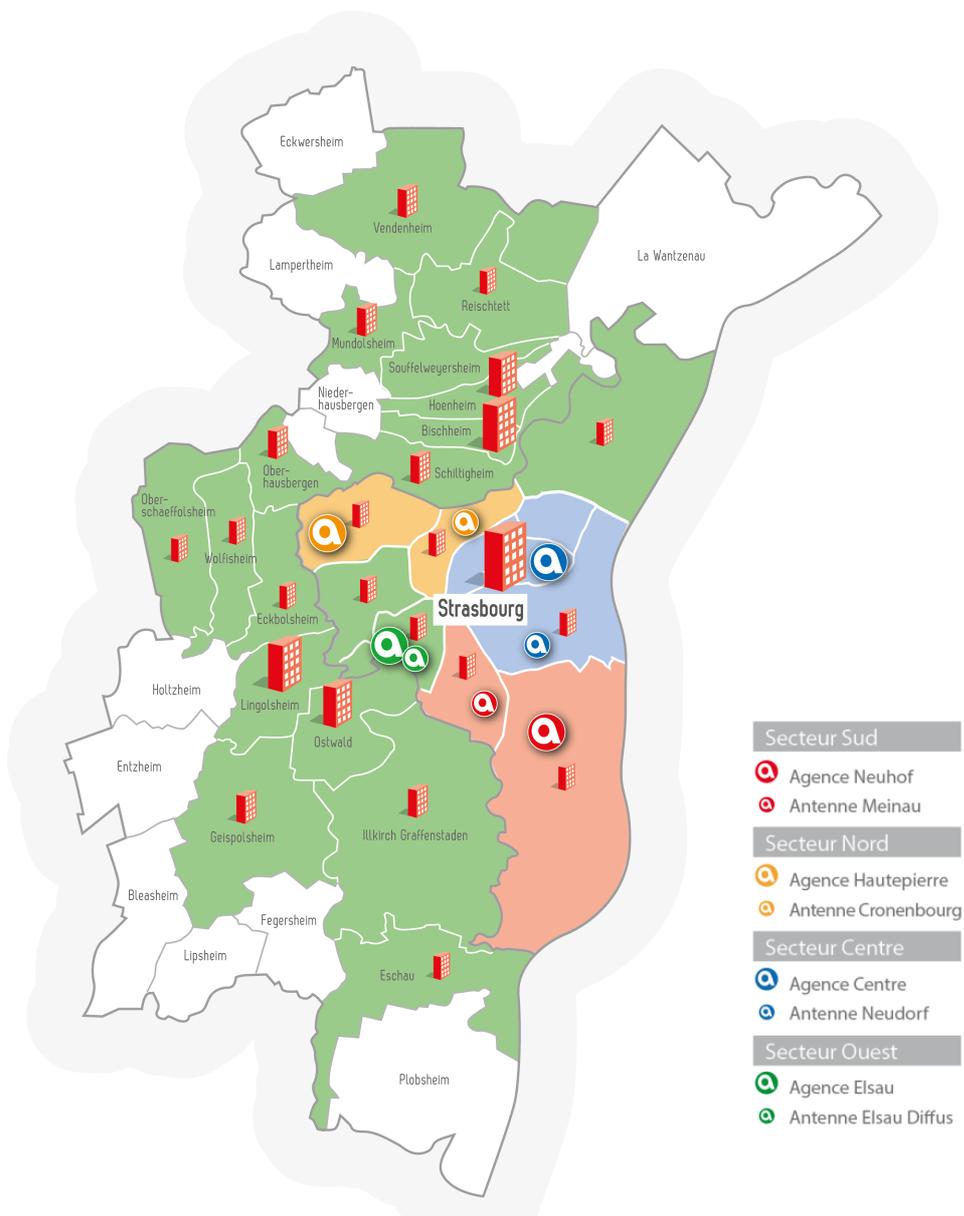
L'Office Public de l'Habitat de la Communauté Urbaine de Strasbourg.

Plus de 90 années d'actions au service du logement social dans l'agglomération strasbourgeoise.

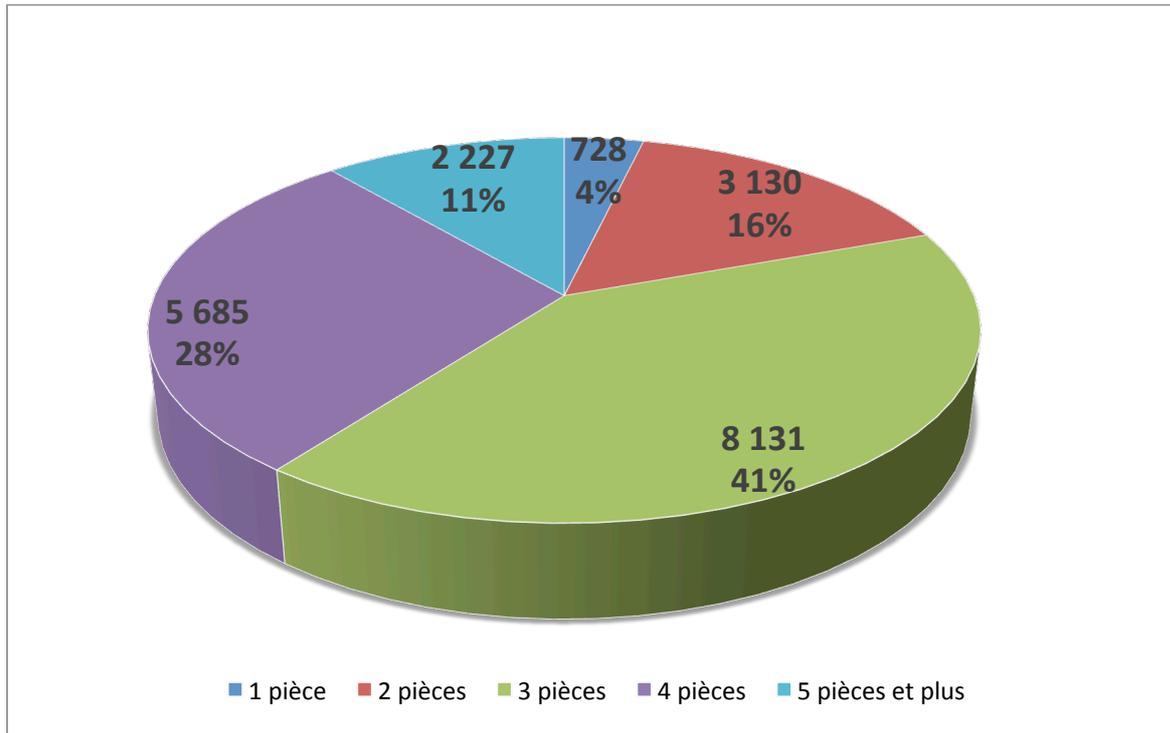
Près de 20 000 logements répartis sur 16 communes de la CUS, ce qui représente près de 52 000 personnes logées.

En qualité de maître d'ouvrage, CUS Habitat livre en moyenne près de 200 logements neufs par an et réhabilite plus de 900 logements. Il participe ainsi à la politique volontariste des communes et de l'Etat en faveur de la production de logements.

## > Implantation du patrimoine de CUS Habitat



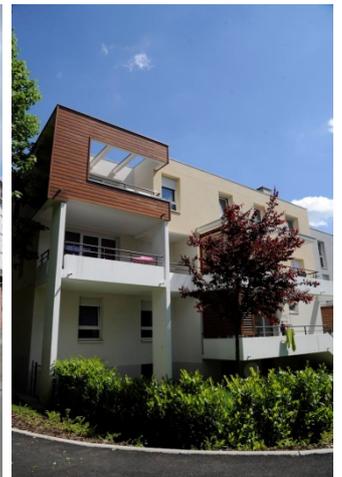
> Typologie du patrimoine de CUS Habitat (2013)



> rue Louis Loucheur – Strasbourg Meinau



> rue de la Division Leclerc – Strasbourg Centre



> rue du Doernelbrück – Strasbourg Robertsau

## HABITATION MODERNE C'EST :

Créée en 1951, Habitation moderne est une Société Anonyme d'Economie Mixte (SAEML) à participation majoritaire de la Ville de Strasbourg.

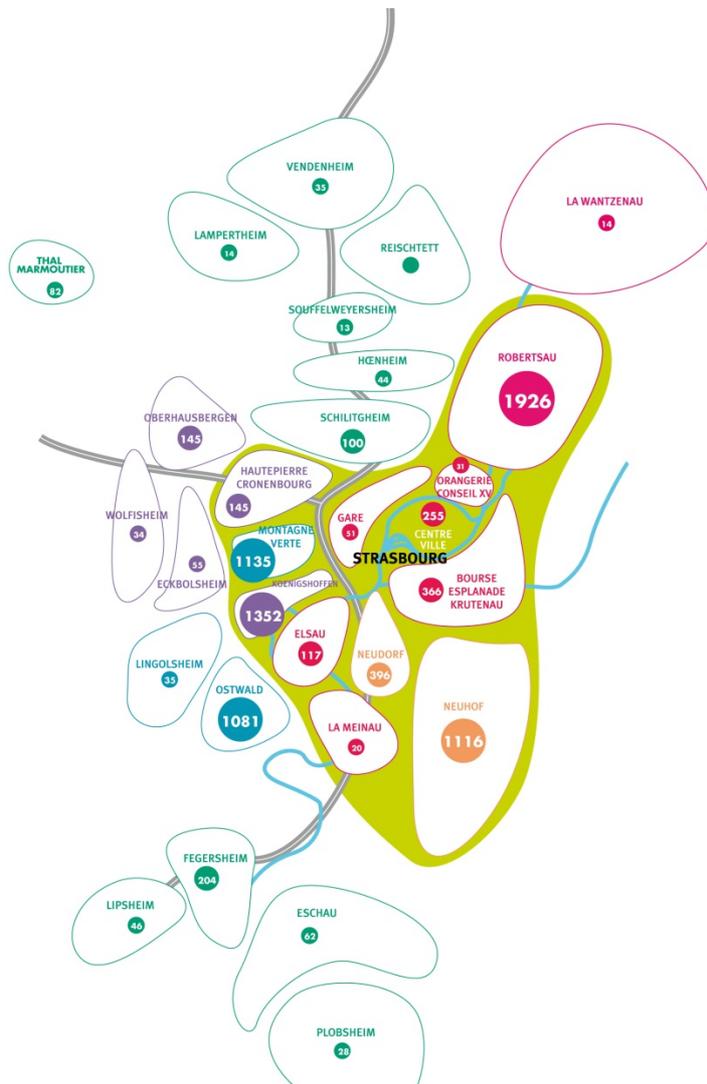
Le patrimoine d'Habitation moderne se compose de 9012 logements, de commerces, garages, foyers, EPHAD, parkings...

Selon décision des assemblées générales des actionnaires du 29 juin 2011, elle a absorbé la société PERSPECTIVES HABITAT.

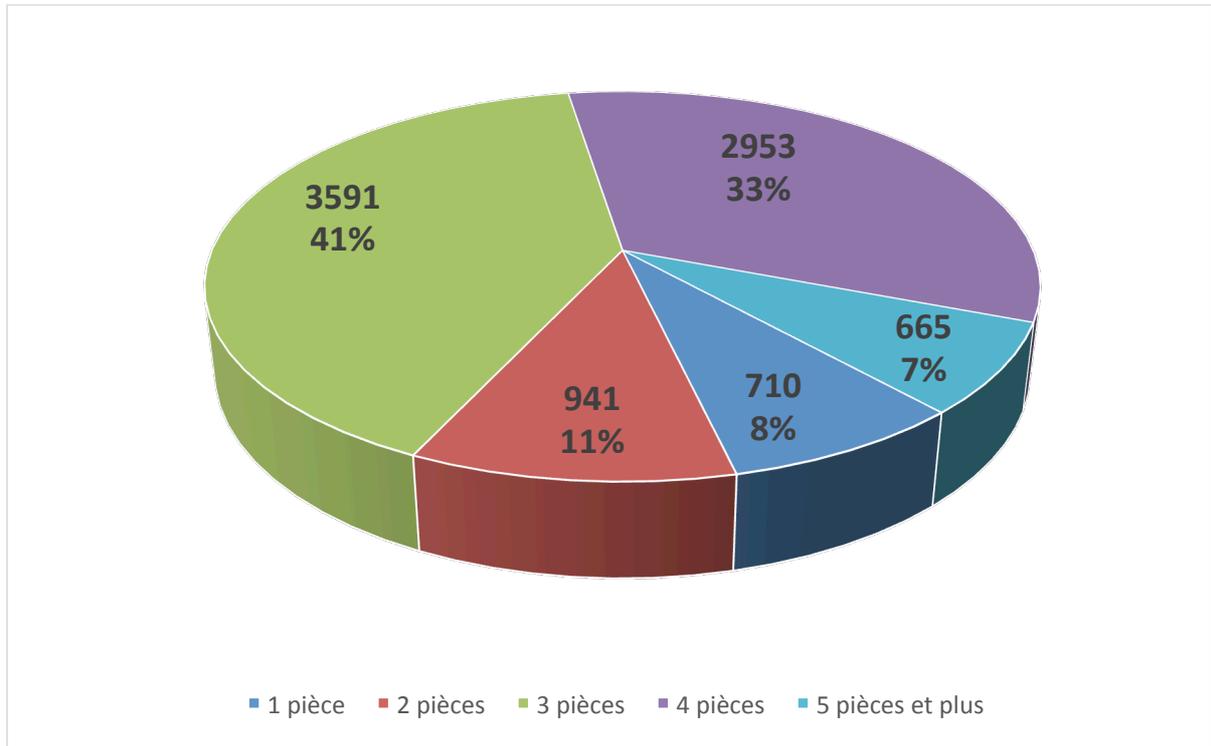
D'abord concentrée sur la Ville de STRASBOURG, la localisation de son patrimoine s'est progressivement étendue sur les communes de la Communauté Urbaine de Strasbourg.

Habitation moderne est la première SEM immobilière transfrontalière avec l'entrée de la Ville de Kehl dans son capital.

> Implantation du patrimoine d'Habitation moderne



## > Typologie du patrimoine d'Habitation moderne (2013)



> rue Boussingault – Strasbourg  
Orangerie



> rue des Mineurs – Strasbourg Centre



> rue de Mundolsheim – Lampertheim

---

# **PRESENTATION DE L'ETAGE**

---

*L'association L'Etage mène depuis 33 ans de nombreuses actions destinées à aider et à accompagner un public de jeunes en situation de précarité ou de rupture sociale. L'Etage est actuellement le principal lieu d'accueil et d'accompagnement des jeunes et jeunes familles en difficultés sur le territoire de la Communauté Urbaine de Strasbourg. Son rôle dans la présente proposition découle d'une longue pratique antérieure qui a permis d'identifier les besoins, de construire progressivement des réponses adaptées à une population hétérogène et de mesurer leur impact sur le parcours de vie des personnes concernées.*

*Pour mener à bien toutes ces actions, L'Etage emploie actuellement près d'une cinquantaine de personnes dont vingt trois travailleurs sociaux et dispose en 2014 d'un budget de près de trois millions d'euros.*

## Le public

### **Le public des jeunes en grande difficulté qui mérite une attention particulière :**

- parce que les 18-25 ans sont la classe d'âge la plus frappée par le chômage,
  - parce qu'ils ont moins de protection sociale,
  - parce que certains ne peuvent pas compter sur la présence d'une famille,
  - parce qu'ils ont besoin d'un coup de pouce pour trouver leur place dans la société,
  - parce que bien les accompagner c'est la moindre des choses.
- (Extrait du projet de l'association Etage)*

L'ouverture du lieu d'accueil puis du restaurant solidaire de l'Etage, au début des années 80 est le résultat d'une opportunité, la mise à disposition de locaux par la ville de Strasbourg, l'engagement d'un groupe de militant et l'idée d'une solidarité dans la précarité : c'est précisément quand on manque de tout qu'il convient de partager pour s'en sortir mieux ensemble, affirmait le président de l'association. Chacun était appelé à participer, à la mesure de ses moyens, par une contribution financière ou un coup de main.

De cette idée, l'équipe de l'Etage a fait une stratégie qu'elle a développée dans d'autres circonstances.

Depuis 2001, l'Etage a élargi ses services à de nouveaux publics. Tout en restant majoritairement tournée vers le public de jeunes adultes, ses actions touchent maintenant des familles et des personnes isolées de tout âge notamment dans le cadre d'actions d'hébergement, d'accès aux soins ou d'appui à la parentalité.

L'Etage constitue actuellement, dans le Bas-Rhin, le principal lieu d'accueil et d'accompagnement de jeunes de moins de 25 ans à la rue ou sans résidence stable.

L'association est reconnue à la fois comme un service social polyvalent en faveur de jeunes en difficulté et un lieu « ressource » pour aider à construire des réponses individualisées au sein d'un large réseau de partenaires.

Face à des difficultés sociales croissantes et à l'émergence de nouvelles problématiques, l'équipe de l'Etage se mobilisa très tôt pour développer des réseaux formalisés de

partenaires et d'associés. Une conviction : la situation des jeunes ne peut pas faire l'objet d'un traitement séparé, l'amélioration de leur situation est liée à l'évolution d'une organisation globale, localement et nationalement.

### **C'est ainsi que l'Etage est :**

- L'une des six associations fondatrices de la **Banque Alimentaire du Bas-Rhin** ;
- A l'origine de la constitution de l'**AAHJ** (pour organiser dans le Bas-Rhin un plan d'hébergement temporaire dont le principe était de donner aux référents de tout public sans abri un accès à un hébergement temporaire le plus adapté possible par l'intermédiaire d'une **centrale de réservation**. Ce système très novateur avait pu accueillir, entre 1989 et 2007, un flux de près de 1300 personnes par an - dont plusieurs centaines de jeunes accompagnés par l'Etage qui assurait 25 à 30 % des accompagnements et des entrées.
- Parmi les 13 fondateurs de **GALA**, en 1991 pour assurer collectivement la mise en place des **premiers logements d'insertion** et leur gestion.
- Membre fondateur en 2011 du GIP de la **Maison des Adolescents** à Strasbourg.
- un acteur central dans le soutien à la parentalité sur le territoire du Bas-Rhin. Reconnu Maison pour les Familles depuis 2012, l'Etage participe à l'animation d'un réseau périnatalité associant des professionnels hospitaliers et de la petite enfance, dispose d'un service de médiation familiale, et organise régulièrement des actions collectives en direction des familles (vacances VACAF, week-end parentalité à la campagne, ateliers collectifs divers...). Il est également opérateur d'actions dans le cadre du REAAP.
- Retenu en 2012 dans la cadre d'un appel à projets innovants par la DIHAL pour une expérimentation innovante dans l'accès au logement des jeunes. En partenariat avec le SIAO 67, l'Etage a initié une dynamique locale afin de mieux prendre en compte les besoins et spécificités du public jeune en terme d'hébergement et de logement. Les bilans partagés (DIHAL, DDCS, SIAO) effectués en début d'année 2014 montrent tous une réelle amélioration de la situation pour de nombreux jeunes concernés par cette expérimentation, entre autre grâce à une meilleure mise en relation des acteurs intervenants dans ce domaine et un partage plus important des connaissances autour de cette problématique.

L'Etage a été à l'initiative de la constitution de l'Union protestante d'associations d'entraide (UPAE) avec laquelle elle partage son siège. L'UPAE est le porteur du renforcement des accueils de jour à Strasbourg par la mise en place d'un **Service intégré d'accueil de jour et de veille sociale** (SIAV) en réponse à un appel à projet de la DDCS, fin 2012.

Par sa capacité à travailler avec les partenaires les plus divers dans tous les domaines concernés par une approche globale de la situation des personnes en difficulté, par l'expérience de son équipe, par sa connaissance du public, par sa pratique de mise en œuvre d'actions concrètes d'insertion sociale et professionnelle, l'Etage apporte à ce réseau la souplesse d'une structure qui favorise à la fois une démarche individualisée et une approche globale des solutions à construire avec les intéressés.

Le militantisme, l'ouverture d'esprit, le pragmatisme, la compétence professionnelle de son équipe et la coopération avec la quasi totalité des partenaires possibles, constituent quelques clés pour comprendre l'ampleur et l'efficacité du travail mené par l'Etage.

## Focus sur le Pôle Logement

C'est en 2001 que l'Etage démarre son activité d'hébergement. Après avoir participé à l'élaboration et l'animation d'un plan innovant de coordination, entre les structures d'orientation et d'hébergement, et d'orientation des personnes (le Plan d'Hébergement Temporaire), l'association décide, au regard des besoins exprimés, de se lancer dans la gestion directe de places d'hébergement temporaire.

Le dispositif, appelé "Lausanne Urgence" avance des principes généraux innovants pour l'époque. Ces derniers sont aujourd'hui beaucoup plus partagés, notamment grâce à la diffusion de la logique du Logement d'abord. En effet, le projet établit comme objectif général de donner *"l'envie de poursuivre les efforts pour sortir de la galère"* grâce au *"plaisir d'avoir dès à présent un chez-soi"*. Le principe, quasiment subversif il y a une quinzaine d'années, est le suivant : *"Nous ne pensons pas qu'accueillir le mieux possible les personnes, faire en sorte qu'elles se sentent bien dans cette phase temporaire de leur existence les pousse à s'incruster et leur ôte le désir de voler de leurs propres ailes. Nous osons faire le pari contraire."*

Ce principe continue aujourd'hui à irriguer notre intervention auprès des personnes hébergées par l'association. Nous l'avons certes adapté, mis en perspective, professionnalisé au fur et à mesure de l'expérience et de la diversité des nouveaux dispositifs gérés par l'association, mais il reste la pierre angulaire de notre réflexion sur la meilleure manière d'accompagner les personnes dans leur insertion locative et plus généralement, sociale.

**L'Etage anime quatre dispositifs d'hébergement et de logement accompagné :** stabilisation, CHRS, Logement d'insertion et Intermédiation locative. Ces quatre dispositifs sont regroupés au sein du Pôle Logement de l'association. Cette organisation, caractérisée par le rassemblement en une seule réunion des équipes, ainsi que la mutualisation des moyens et l'harmonisation des outils et pratiques professionnelles, permet l'adaptation des différentes prises en charge aux personnes et non le contraire. **Le Pôle est constitué de travailleurs sociaux, d'une TISF, de personnel administratif et d'une équipe technique.** Ce Pôle a actuellement la gestion de **100 logements** dont l'association est locataire en titre. Ces logements sont issus pour moitié du parc privé.

En 2013, Le Pôle Logement a accueilli 53 ménages et accompagné la sortie de 55 ménages. 63% de ces ménages ont accédé à un statut de locataire à l'issue de leur hébergement au sein de notre association. Ainsi, le Pôle Logement effectue chaque mois entre 4 et 5 entrées / sorties en logement.

Enfin, depuis la fin de l'année 2013, à la demande de la DDCCS du Bas-Rhin, l'Etage gère **un dispositif prenant en charge des familles hébergées en urgence à l'hôtel**, afin de les installer dans des logements éclatés, moins coûteux pour la collectivité et plus adaptés à une vie familiale classique, le plus souvent auprès de bailleurs sociaux. Ces familles sont dans des situations administratives complexes qui ne permettent pas l'accession au logement en tant que locataire. La mission de l'Etage est donc de les héberger au sein de ces logements, de les accompagner et les faire accéder à tous les droits possibles.