

Appel à projets
Mise en place de 10 000 logements HLM accompagnés
Présentation synthétique du projet

Localisation du projet : Immeuble situé 10 rue Jean-Baptiste Lebon à Nanterre (92)

Nom du projet : **Projet social sur un immeuble PLUS/PLAI (accompagnement de publics spécifiques et accompagnement collectif pour l'ensemble des occupants)**

Statut et nom du ou des porteur(s) du projet : Entreprise Sociales pour l'Habitat - Emmaüs Habitat

Descriptif sommaire du projet et objectifs poursuivis :

Ce projet est né de la volonté de l'Association Monsieur Vincent de réaliser un projet d'EHPAD ouvert sur la ville et en lien avec un projet de logements sociaux pour lequel un projet social spécifique a été défini.

L'Association Monsieur Vincent a sollicité Emmaüs Habitat pour acquérir un immeuble de 23 logements PLUS/PLAI situé 10 rue Jean Baptiste Lebon à Nanterre.

Ce projet s'inscrit dans le cadre d'un projet plus global qui comprend :

- La démolition reconstruction de la Maison Sainte Geneviève, EHPAD qui augmentera sa capacité d'accueil à 120 places, géré par l'Association Monsieur Vincent
- La construction de 23 logements en PLUS / PLAI
- La démolition reconstruction d'un pavillon existant pour l'intégrer au programme de logements sociaux permettant de réaliser un local commun résidentiel

L'implication d'origine des Filles de la Charité et de l'Association Monsieur Vincent dans ce projet nous a incités à réaliser un montage innovant. L'innovation porte sur la mise en place d'un projet social sur un immeuble classique de logements sociaux avec une synergie avec l'EHPAD et les partenaires associatifs locaux afin de répondre aux besoins en logement de publics en difficulté.

Publics cibles du projet

Nombre de ménages accompagnés : 23 ménages bénéficiaires dont 5 avec un accompagnement social spécifique

Ménages éligibles au DALO oui non

ou des accords collectifs oui non

ou relevant globalement des publics cibles du PDALPD oui non

Les profils des ménages qui seront privilégiés par le dispositif :

- Femmes victimes de violence
- Jeunes
- Personnes ayant des troubles psychiques
- Personnes âgées isolée

Modalités de mobilisation des logements

Création d'une offre nouvelle

Aménagement de logement existant Mobilisation de logements existants sans aménagement

Reclassement offre existante en offre à bas loyer

Nombre de logements : 23

Typologie des logements : 6 T1bis – 10 T2 – 7 T3

Modalités de réservation et d'attribution des logements : 4 logements sont gérés dans le cadre d'une intermédiation locative par 3 associations, les autres logements sont réservés par les réservataires de droit commun (Préfecture, Mairie, Action Logement)

Localisation de l'offre de logements accompagnés : L'ensemble des 23 ménages pourront bénéficier d'un accompagnement, 18 ménages bénéficieront d'un accompagnement collectif (local commun) et 5 ménages d'un accompagnement individuel.

Accompagnement

Méthodologie de réalisation de l'accompagnement (étendue de l'accompagnement et objectifs visés, méthodes - l'aller vers, autres...-, durée et adaptabilité) :

En accord avec la municipalité de Nanterre, plusieurs publics cibles ont été retenus afin de répondre aux problématiques sociales rencontrées sur le territoire communal et permettre l'accès au logement de personnes en difficulté :

- Des **personnes retraitées isolées**, autonomes mais en recherche d'une localisation en centre ville et des services à la personne. La proximité de l'EHPAD sera un moyen d'apporter des services : repas, activités partagées,...
- Des **femmes avec enfants victimes de violence** conjugale.
- Des **personnes ayant des troubles psychiques**.
- Des **jeunes**

Les logements affectés à ces publics cibles sont au nombre limité de 5, afin de favoriser une mixité sociale et une meilleure intégration de ces personnes dans la résidence.

Les personnes accueillies dans le cadre des logements accompagnés devront néanmoins être en capacité d'être autonome dans leur logement.

Pour accompagner ces publics, des associations partenaires ont été sollicitées en accord avec la Mairie :

- **L'Escale** pour les femmes victimes de violence
- **Les Créas** pour les jeunes
- **Espérance 92** pour les personnes ayant des troubles psychiques
- **Les Petits Frères des Pauvres** pour les personnes âgées

L'Association Monsieur Vincent reste également un partenaire notamment pour le développement d'actions en lien avec l'EHPAD.

Les modalités d'accompagnement

Trois associations ont pris en bail associatif un logement, deux pour le FJT Les Créas, et assureront l'accompagnement social et l'intermédiation locative auprès des occupants des logements :

- **Les Créas** : un studio de 34 m² au 1^{er} étage et un studio de 32 m² au 2^{ème} étage
- **Espérance 92** : un logement de 3 pièces de 68 m² au 1^{er} étage
- **L'Escale** : un logement de 3 pièces de 79 m² au 4^{ème} étage

Les Petits Frères des Pauvres accompagneront des personnes âgées locataires d'un deux pièces. Une intermédiation locative pour ces publics ne nous a pas semblé nécessaire.

Le choix des logements pour les associations a fait l'objet d'un soin particulier pour répondre de manière la plus adaptée aux besoins des personnes accueillies (mobilité pour les personnes âgées et les personnes ayant des troubles psychiques => 1^{er} étage, sécurité pour les femmes victimes de violence => 4^{ème} étage).

En accord avec les partenaires, Emmaüs Habitat a souhaité donner une dimension supplémentaire au projet social avec la transformation d'un logement de deux pièces en local commun résidentiel.

La présence de plusieurs partenaires associatifs dans le cadre des logements en intermédiation est une occasion unique de pouvoir développer des animations collectives avec leur participation et de créer des synergies. Les Créas, Espérance 92, L'Escale et les Petits Frères des Pauvres ont accepté de contribuer à des animations collectives facteur de synergie et de développement de compétences nouvelles.

Emmaüs Habitat missionnera une association pour assurer la gestion du local et la coordination des animations qui seront réparties dans un premier temps sur 3 jours par semaine. Une association est présente pour assurer cette mission : Couleurs d'Avenir.

La vocation de ce local est avant tout un lieu de convivialité et de développement du lien social entre les locataires et sous-locataires de l'immeuble mais sera également ouvert aux habitants du quartier.

Une réflexion particulière sera faite sur l'équipement du local avec plusieurs espaces à faire cohabiter :

- Un espace bibliothèque
- Un espace convivial pour les échanges, des ateliers, des prises de repas, ...
- Un espace enfants pour permettre aux parents de participer à des ateliers
- Un bureau
- Le jardin sera également aménagé avec un espace convivial et des plantations permettant des ateliers de jardinage

Complémentarité avec la gestion locative (type de gestion locative : classique ou adaptée) :

Emmaüs Habitat louera les logements aux associations partenaires et assurera une **gestion locative sociale adaptée**. L'ensemble du personnel de l'agence Emmaüs Habitat a été sensibilisé sur ce projet spécifique, la conseillère sociale de l'agence sera partie prenante du projet collectif. Emmaüs Habitat a également prévu de réaliser dans le cadre de cette opération :

- Des visites conseils

Les visites conseils ont pour objectifs :

- d'évaluer la bonne ou mauvaise appropriation du logement
- de rappeler le fonctionnement des équipements dans le logement
- de conseiller sur l'entretien du logement (qui entretient, qui répare...)
- de conseiller si besoin sur Hygiène du logement (aération, VMC...)
- de conseiller sur les économies d'énergie (eau, chauffage...). De mesurer également la satisfaction des locataires concernant l'installation des économiseurs d'eau, rappeler à quoi cela sert, et identifier les sur-consommateurs
- d'identifier les situations de fragilité sociale en vue de visites approfondies de la conseillère sociale.
- de redonner les informations utiles aux locataires (plaquette sur loge, numéro d'urgence Emmaüs Habitat...)
- d'identifier les problèmes techniques qui pourrait être traité dans le cadre de la Garantie de Parfait Achèvement
- de relayer certaines informations (rôle des gardiens, permanences Emmaüs Habitat, présence de services associatifs ou municipaux dans l'environnement proche, présenter le Club de l'habitant...)
- d'informer sur le fonctionnement de l'immeuble (règles de bon voisinage, tri sélectif...)

- Une charte de résidence qui sera réalisée en impliquant les habitants.

Des parcours résidentiels pourront être envisagés pour les ménages hébergés vers un logement de droit commun en accord avec les réservataires et la Mairie de Nanterre. Les jeunes, les femmes victimes de violence et les personnes ayant des troubles psychiques seront hébergées temporairement dans les logements (1 à 2 ans). La personne âgée qui sera accompagnée par les Petits Frères des Pauvres ne sera pas contrainte à une durée limitée d'occupation du logement

Démarche mise en place pour favoriser l'adhésion du ménage :

La convivialité sera l'outil majeur utilisé pour inciter à l'adhésion des ménages qui doivent à terme devenir partie prenante du fonctionnement de leur immeuble et participer aux ateliers collectifs.

Modalités de mobilisation de l'offre d'accompagnement existante ou nouvelle :

L'ensemble de l'opération a été dédié au projet social.

Structuration de la relation bailleur/accompagnateur :

Une convention de gestion a été signée avec l'ensemble des associations impliquées dans l'intermédiation locative avec en annexe le projet social proposé par chacune des associations. Une convention sera également établie pour formaliser l'engagement des partenaires sur le volet accompagnement collectif.

Adéquation du projet aux besoins spécifiques des publics ciblés par le projet :

Les quittances des logements sont compatibles avec des petites ressources, les loyers sont tous inférieurs aux loyers de référence de l'APL. Les charges sont peu élevées.

La localisation de l'immeuble ainsi que sa taille favorise de fait une intégration sociale optimale des ménages qui seront locataires ou sous-locataires des logements

Partenariat

Partenaires mobilisés - exemples : collectivités territoriales, SIAO, associations, coordination entre les organismes, ... :

La Mairie de Nanterre a été associée au projet dès les premiers échanges avec l'Association Monsieur Vincent.

Il faut également noter que le **CCAS de la ville de Nanterre** souhaite s'impliquer fortement dans ce projet. **Le Conseil Local en Santé Mentale (CLSM)** est co-piloté par la Ville et l'hôpital (CASH). L'hôpital sera associé au projet.

Un comité de pilotage du projet social s'est réuni régulièrement avec l'ensemble des partenaires.

Les partenaires associatifs mobilisés sont : Les Créas, L'Escale, Espérance 92, Les Petits Frères des Pauvres, l'Association Monsieur Vincent. L'association ESSOR souhaite animer des ateliers du Club de l'Habitant.

Un travail est en cours avec la Mairie pour mobiliser les acteurs associatifs locaux sur les animations du local commun.

Montage financier (solidité financière du plan de financement et d'exploitation du projet, optimisation des coûts) :

Coût du diagnostic de la situation des ménages par rapport au logement :

Coût de l'accompagnement par ménage :

Coût interne ou externe de la gestion locative adaptée par logement : Non chiffré

Coût global en cas d'offre intégrée gestion locative adaptée + l'accompagnement par ménage:

Nous avons évalué le coût de l'accompagnement social collectif qui n'est pas aujourd'hui finançable dans le cadre des financements de droits commun.

Estimation du coût de l'accompagnement collectif pour une année :

Nous sollicitons un financement sur 2 années dans le cadre de l'appel à projet soit un financement d'un montant de 26 400 €.

Coût	
Charges local (eau, électricité, abonnements)	5 000 €
Coordination Couleurs d'Avenir	12 000 €
Ateliers + Club Habitant (Intervention Associations)	8 000 €
Visites conseils (année 1)	1 200 €
Fournitures diverses	2 000 €
Total	28 200 €

Cofinancements apportés (apports du CG, des collectivités territoriales, EPCI et Etat) :

Financements	
Emmaüs Habitat	5 000 €
Mairie de Nanterre	5 000 €
Fondation Abbé Pierre	5 000 €
Appel à Projet 10 000 Logements accompagnés	13 200 €
Total	28 200 €

En cas de création d'offre nouvelle, projet bénéficiant d'un financement à l'investissement du FNDOLLTS oui non ou en ayant candidaté à un appel à projets en cours oui non

Inscription de la démarche dans la durée

Les engagements pris par les porteurs du projet portent sur une durée de : 2 ans

Avis du service départemental en charge des politiques sociales du logement (DDCS ou DDT) :

champ libre

Pertinence du projet au regard des objectifs visés par l'appel à projets : *champ libre*

Caractère reproductible de la démarche : Faible Moyen Fort

Conditions jugées nécessaires : *champ libre*

Avis global formulé par le niveau régional (DREAL en collaboration avec DRJSCS) : Favorable Défavorable

champ libre