

## **PROJET SOCIAL**

# **ACCUEIL DE PUBLICS SPECIFIQUES & ACCOMPAGNEMENT COLLECTIF GLOBAL**

**PROGRAMME DE 23 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX  
DONT 5 LOGEMENTS PLAI EN BAUX ASSOCIATIFS  
ET UN LOCAL COMMUN RESIDENTIEL**

**Rue Jean-Batipste Lebon  
NANTERRE (92)**

### **CONTACTS :**

**Emmaüs Habitat**

Delphine Depaix  
Directrice des Politiques  
Sociales Urbaine

Tél : 01 41 06 14 17  
[d.depaix@emmaus-habitat.fr](mailto:d.depaix@emmaus-habitat.fr)

**Mairie de Nanterre**

Charlotte Lestage  
Responsable du Secteur  
Logement  
Service Habitat

Tél : 01 47 29 53 21  
[charlotte.lestage@mairie-  
nanterre.fr](mailto:charlotte.lestage@mairie-nanterre.fr)

**Association Monsieur Vincent**

Monsieur Nicolas Le Pechon  
Directeur Général

Tél : 01 53 17 35 20  
[nlepechon@monsieurvincent.asso.fr](mailto:nlepechon@monsieurvincent.asso.fr)

# **PROJET SOCIAL**

## **Programme de 23 logements PLUS / PLAI 10 Rue J.B. Lebon NANTERRE (92 000)**

### **1. LE PROJET TECHNIQUE**

Contexte de l'opération, situation, environnement  
Le programme  
Les quittances

### **2. LE PROJET SOCIAL**

L'accompagnement individuel des publics spécifiques  
La définition des publics cibles  
Les partenaires associatifs  
Les modalités d'accompagnement

L'accompagnement global et les animations collectives

### **3. COÛT ET MONTAGE FINANCIER**

### **4. MODALITES DE SUIVI DU PROJET SOCIAL**

### **5. PLANNING DE REALISATION**

Annexe 1 : Synoptique de l'immeuble et répartition des contingents  
Annexe 2 : Modalités d'accompagnement individuel réalisées par les 4 associations  
Annexe 3 : Présentation du Club de l'Habitant

# PROJET SOCIAL

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.

## 1. LE PROJET TECHNIQUE

### Le Contexte de l'opération, situation et environnement

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.

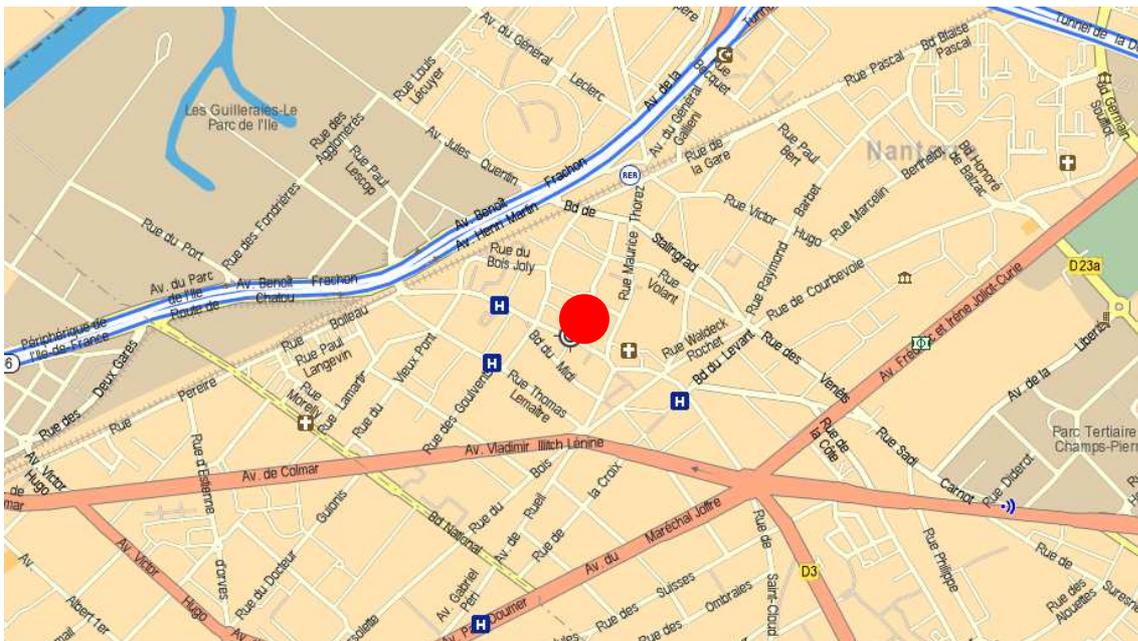
Ce projet s'inscrit dans le cadre d'un projet plus global qui comprend :

- 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

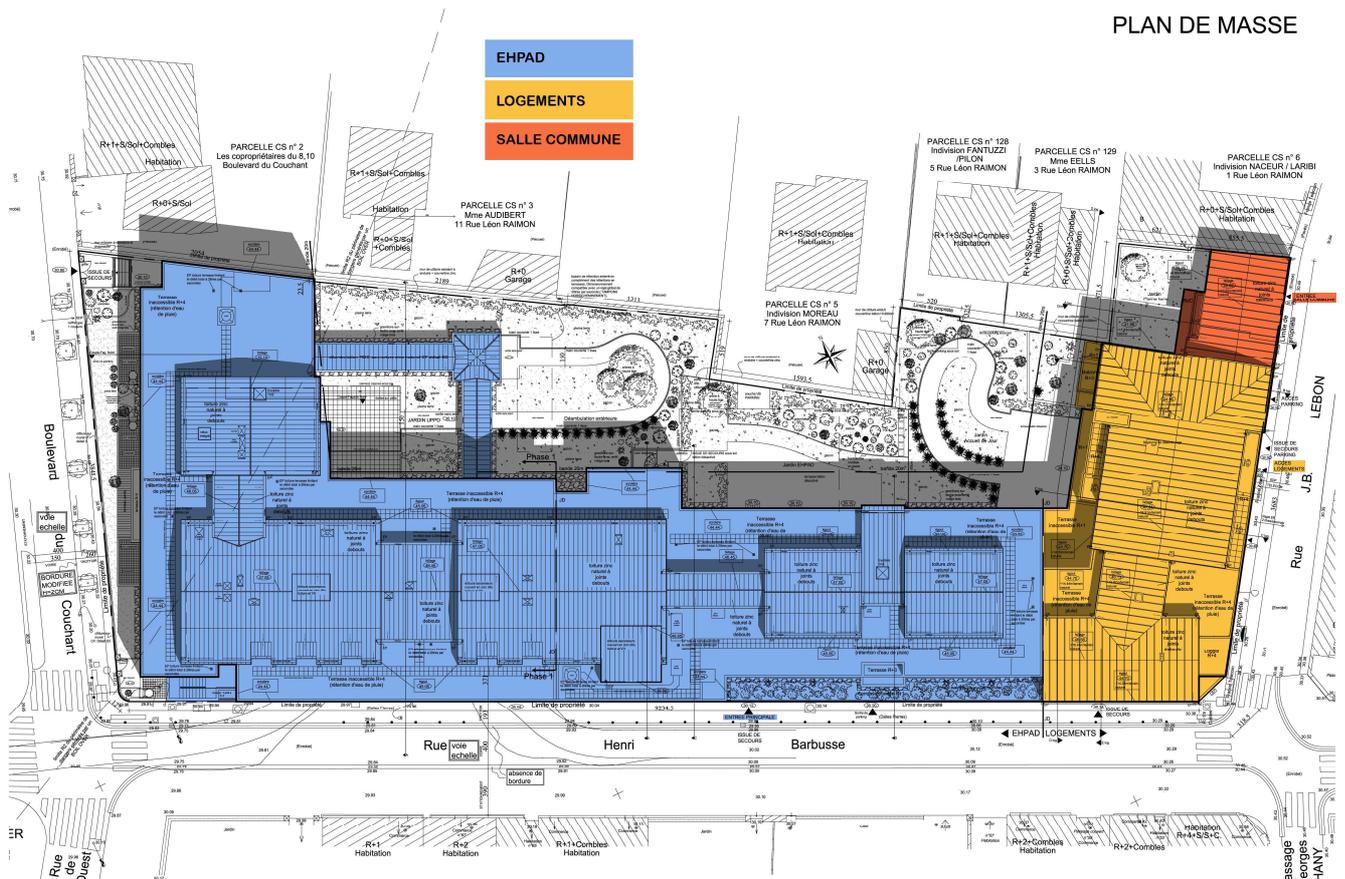
La première tranche de l'EHPAD a été achevée en 2012. La deuxième tranche a été livrée en septembre 2013. Les logements locatifs sociaux font partie de la deuxième tranche des travaux. L'immeuble a été acquis par Emmaüs Habitat en juillet 2014.

Le terrain, objet du projet, est propriété de la Compagnie des Filles de la Charité de Saint Vincent de Paul. Il a été donné à bail à construction à l'Association Monsieur Vincent pour 55 ans en vue de réaliser ce projet.

L'EHPAD et les logements sociaux seront des bâtiments mitoyens pour lesquels une division en volume a été réalisée.



## PLAN DE MASSE



Le projet est situé dans le centre ville ancien de Nanterre à proximité immédiate de commerces et services.

L'opération est distante d'environ 1 km de la Gare RER A Nanterre Ville et à proximité de l'accès à l'A86



*Photos de l'EHPAD avant sa démolition reconstruction*

## Le Programme :

Le programme est constitué de 23 logements locatifs sociaux neufs (9 PLUS et 14 PLAI) :

Type	Nombre	SU
T1 bis	6	De 30 à 34 m <sup>2</sup>
T2	10	De 49 à 52 m <sup>2</sup>
T3	7	De 68 à 71 m <sup>2</sup>
Total	23	

La surface utile totale des logements est de 1 239 m<sup>2</sup>

23 places de stationnement ont été réalisées en sous-sol, en conformité avec le PLU.

Le projet a également intégré la réalisation d'un local commun de 46 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée, accessible depuis la rue et disposant d'un jardin privatif de 57 m<sup>2</sup>. Ce LCR est destiné à être le support de l'accompagnement collectif global et du développement du lien social.



## Les quittances :

- Les loyers PLAI s'élèvent à 6,46 €/mois/m2 de surface utile (valeur 2014)
- Les charges sont estimées à 1,75 €/mois et par m2 + 10 €/logement (valeur 2014)

Financement	Typologie	Etage	Surface Habitable	Type d'annexes	Surfaces réelles des annexes	Surface Utile	Loyer maximum au logement par m <sup>2</sup> de su	Loyer maximum du logement	Attributaire	Provision sur charges générales	Provision sur charges ascenseur	Provision sur charges au logement	Total quittance
PLAI	T3	R+1	68,05			68,05	6,46 €	439,60 €	Ville	112,20 €	6,80 €	10,00 €	568,60 €
PLUS	T1 bis	R+1	31,2			31,20	7,26 €	226,51 €	Préfecture	51,15 €	3,10 €	10,00 €	290,76 €
PLAI	T3	R+1	69,95	Loggia	8,6	74,25	6,46 €	479,66 €	1%	115,50 €	7,00 €	10,00 €	612,16 €
PLAI	T2	R+1	49,1	Terrasse	10,9	53,60	6,46 €	346,26 €	Préfecture	80,85 €	4,90 €	10,00 €	442,01 €
PLAI	T1 bis	R+1	30,1	Terrasse	8,45	34,33	6,46 €	221,77 €	Ville	49,50 €	3,00 €	10,00 €	284,27 €
PLUS	T2	R+1	52,7	Balcon	5,2	55,30	7,26 €	401,48 €	1%	87,45 €	5,30 €	10,00 €	504,23 €
PLAI	T2	R+1	51,7	Loggia	7,15	55,28	6,46 €	357,11 €	1%	85,80 €	5,20 €	10,00 €	458,11 €
PLUS	T3	R+2	68,05	Loggia	9	72,55	7,26 €	526,71 €	Ville	112,20 €	6,80 €	10,00 €	655,71 €
PLUS	T1 bis	R+2	31,05			31,05	7,26 €	225,42 €	1%	51,15 €	3,10 €	10,00 €	289,67 €
PLAI	T3	R+2	69,95	Loggia	8,6	74,25	6,46 €	479,66 €	Ville	115,50 €	7,00 €	10,00 €	612,16 €
PLUS	T2	R+2	49,1	Balcon	3,05	50,63	7,26 €	367,57 €	Préfecture Fonct	80,85 €	4,90 €	10,00 €	463,32 €
PLAI	T1 bis	R+2	30,1	Balcon	3,95	32,08	6,46 €	207,24 €	Préfecture	49,50 €	3,00 €	10,00 €	269,74 €
PLAI	T2	R+2	52,7	Balcon	5,2	55,30	6,46 €	357,24 €	Ville	87,45 €	5,30 €	10,00 €	459,99 €
PLAI	T2	R+2	51,7	Loggia	7,15	55,28	6,46 €	357,11 €	1%	85,80 €	5,20 €	10,00 €	458,11 €
PLAI	T3	R+3	68,05	Loggia	9	72,55	6,46 €	468,67 €	Associat° M. Vincen	112,20 €	6,80 €	10,00 €	597,67 €
PLUS	T1 bis	R+3	31,05			31,05	7,26 €	225,42 €	Ville	51,15 €	3,10 €	10,00 €	289,67 €
PLUS	T3	R+3	69,95	Loggia	8,6	74,25	7,26 €	539,06 €	1%	115,50 €	7,00 €	10,00 €	671,56 €
PLUS	T2	R+3	49	Balcon	3,05	50,53	7,26 €	366,85 €	Préfecture	80,85 €	4,90 €	10,00 €	462,60 €
PLUS	T2	R+3	37,9	Balcon	3,95	39,88	7,26 €	289,53 €	Ministère de l'Intérieur	62,70 €	3,80 €	10,00 €	366,03 €
PLAI	T2	R+3	51,4	Loggia	7,15	54,98	6,46 €	355,17 €	Préfecture	84,15 €	5,10 €	10,00 €	454,42 €
PLAI	T2	R+4	50,4	Terrasse	16,4	54,90	6,46 €	354,65 €	Ville	82,50 €	5,00 €	10,00 €	452,15 €
PLAI	T3	R+4	71,55	Loggia	14,85	78,98	6,46 €	510,21 €	Préfecture	118,80 €	7,20 €	10,00 €	646,21 €
PLAI	T1	R+4	34,2	Terrasse	9,6	38,70	6,46 €	250,00 €	1%	56,10 €	3,40 €	10,00 €	319,50 €
			<b>1 168,95</b>		<b>149,85</b>	<b>1 238,97</b>		<b>8 352,90</b>		<b>1 928,85 €</b>	<b>116,90 €</b>	<b>230,00 €</b>	<b>10 628,65 €</b>

L'ensemble des loyers des logements sont inférieurs au loyer de référence de l'APL.

## 2. LE PROJET SOCIAL

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.

Le projet social comprend deux axes d'intervention :

- **L'accompagnement individuel de publics spécifiques**

### La définition des publics cibles

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.

### Des partenaires associatifs

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

<b>FJT VAL CREA</b>	<p>Le FJT VAL CREA est situé au Mont Valérien. Il comprend 24 places. Une convention a été signée entre le FJT, la mairie de Nanterre et le Conseil Général pour accueillir des jeunes en situation précaire pour 9 places dont 4 en chambre double.</p> <p>L'intérêt du FJT pour le projet de la rue JB Lebon est d'avoir des logements pour travailler l'autonomie avant l'accès à un logement définitif.</p> <p>Le FJT accueille des jeunes de 16 à 25 ans pour une durée maximum de 2 ans. Ces jeunes pourraient être intéressés par des métiers liés au fonctionnement de l'EHPAD. Le FJT travaille l'ouverture sur le quartier et organise des animations (emploi, logement, santé)</p>
<b>L'ESCALE</b>	<p>L'Escale accompagne des femmes victimes de violence conjugales. Plusieurs établissements sont gérés par l'association : Hébergement, insertion, urgence, maison relais et logements diffus. L'association souligne la nécessaire confidentialité pour la protection des femmes accueillies. L'association souhaite travailler en collectif pour rompre l'isolement (atelier parentalité). L'Escale doit réfléchir au profil des femmes qui pourraient être accueillies.</p>
<b>ESPERANCE 92</b>	<p>L'association accompagne des personnes ayant des troubles psychiques. L'association dispose d'une large palette en matière de logements : de la MAS au logement accompagné (en individuel ou collectif), foyer d'hébergement, résidence accueil de 22 places à Malakoff. Des logements en diffus sont gérés à Colombes et à Issy-les-Moulineaux. Les publics accueillis sont âgés de 20 à 60 ans, après 60 ans des orientations en maison de retraite sont proposées.</p> <p>L'association gère également deux services : SAVS (Service d'accompagnement à la vie sociale) et SAMSAH (Service d'accompagnement médico-social pour adultes handicapés)</p>
<b>PETITS FRERES DES PAUVRES</b>	<p>L'association accompagne des personnes âgées, à partir de 50 ans. Des personnes isolées en situation précaire.</p> <p>A Nanterre, des actions d'accompagnement sont réalisées à domicile ou en maison de retraite. Des liens personnalisés sont établis avec des sorties, des fêtes.</p> <p>90 personnes sont accompagnées à Nanterre avec 100 bénévoles.</p>

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

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.

### 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 m<sup>2</sup> au 1er étage et un studio de 32 m<sup>2</sup> au 2ème étage

- **Espérance 92** : un logement de 3 pièces de 68 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> étage
- **L'Escale** : un logement de 3 pièces de 79 m<sup>2</sup> au 4<sup>ème</sup> 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<sup>er</sup> étage, sécurité pour les femmes victimes de violence => 4<sup>ème</sup> étage).

Le synoptique de l'immeuble est joint en annexe 1.

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.

Emmaüs Habitat impliquera les habitants au travers une charte qui sera élaborée conjointement avec les occupants en fonction de leur préoccupation.

Exemple de charte réalisée par Emmaüs Habitat à Mantes la Ville (78)



Les modalités d'accompagnement individuel réalisées par les 4 associations sont présentées en annexe 2.

Les autres logements seront occupés par des locataires dont les dossiers auront été transmis par les réservataires dans le cadre d'un fonctionnement de droit commun

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

- **L'accompagnement collectif global**

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'Etape 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.

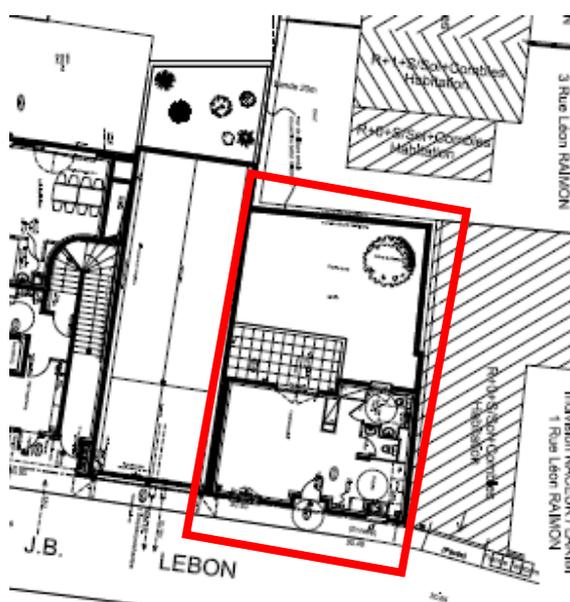
La vocation de ce local est avant tout un lieu de convivialité et de développement du lien social entre les locataires et sous-locataires de l'immeuble mais sera également ouvert aux habitants du quartier.

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

Une Communauté Emmaüs sera associée à l'aménagement du LCR. Si des travaux complémentaires sont nécessaires (peinture, carrelage ...), ils seront réalisés dans le cadre d'un chantier d'insertion.

Plan du Local commun qui dispose d'une surface de 46 m2 comprenant une salle, des sanitaires et un coin cuisine



Les différents axes d'animation déjà fléchés sont les suivants :

Emmaüs Habitat	<p>Emmaüs Habitat a développé un outil d'accompagnement collectif « Le Club de l'Habitant » qui permet de réaliser des ateliers sur 10 thématiques possibles. Des partenaires associatifs sont sollicités pour assurer les animations des ateliers. Une présentation détaillée du Club de l'Habitant est jointe en annexe 3.</p> <p>L'Association Essor a manifestée son intérêt pour être partie prenante du projet de Nanterre et assurer des animations du Club de l'Habitant.</p> <p>Un projet de charte avec les locataires sera engagé afin de développer les liens entre eux et de favoriser les échanges.</p>
L'Association Monsieur Vincent	L'Association Monsieur Vincent étudiera la possibilité de réaliser des ateliers qui se tiennent à l'EHPAD dans le local pour permettre aux personnes âgées suffisamment autonomes de sortir de l'EHPAD
Couleurs d'Avenir	L'association assurera une mission de gestion du LCR et de coordination des activités. Couleurs d'Avenir pourra également animer des ateliers notamment dans le cadre du Club de l'Habitant.
L'Escale	L'Escale proposera des ateliers en fonction des besoins exprimés par les personnes accueillies. Des ateliers parentalité et sur l'estime de soi pourront être mis en place par l'association.
Espérance 92	L'association gère plusieurs structures notamment en lien avec le CASH et le CMP. Des ateliers pourront être proposés dans le LCR destinés plus particulièrement à des personnes ayant des troubles psychiques.
Les Créas	Dans le cadre de l'accompagnement collectif proposé aux jeunes, des animations pourront se tenir sur les thématiques suivantes : la santé, l'emploi, le logement, culture et loisirs.
Les Petits Frères des Pauvres	L'association participera à des animations collectives selon des modalités qui restent à définir mais qui seront axées principalement sur de animations conviviales.
La Mairie de Nanterre	La Mairie de Nanterre a proposé de localiser quelques animations dans le LCR et d'identifier des associations en recherche de locaux qui pourraient être intéressées pour développer des activités dans le local.
Bibliothèques sans Frontière	Bibliothèques sans Frontières sera sollicitée pour développer et animer un espace bibliothèque au sein du local.

Les partenariats seront développés au fil de l'eau en fonction des projets qui émergeront de la part des habitants. La Fondation Abbé Pierre apportera son soutien à la mise en œuvre du projet social du LCR.

### 3. COÛT ET MONTAGE FINANCIER DU PROJET

Le projet social sera financé de plusieurs manières :

- Pour les accompagnements individuels : dans le cadre des financements obtenus par les associations partenaires pour leur fonctionnement.
- Pour l'accompagnement collectif : des animations, et des charges seront à financer pour le local commun. Un budget annuel sera défini et des demandes de financement seront faites.

#### Budget prévisionnel

Volet investissement			
<b>Coût</b>		<b>Financements</b>	
Peinture / décoration	5 000 €	Emmaüs Habitat	5 000 €
Equipement (mobilier, informatique ...)	10 000 €	Fondation Vinci	10 000 €
<b>Total</b>	<b>15 000 €</b>	<b>Total</b>	<b>15 000 €</b>
Volet fonctionnement / an			
<b>Coût</b>		<b>Financements</b>	
Charges local (eau, électricité, abonnements)	5 000 €	Emmaüs Habitat	5 000 €
Coordination		Mairie de Nanterre	5 000 €
Couleurs d'Avenir	12 000 €	Fondation Abbé Pierre	5 000 €
Ateliers + Club Habitant (Intervention Associations)	8 000 €	Appel à Projet 10 000 Logements accompagnés	13 200 €
Visites conseils (année 1)	1 200 €		
Fournitures diverses	2 000 €		
<b>Total</b>	<b>28 200 €</b>	<b>Total</b>	<b>28 200 €</b>

### 4. MODALITES DE SUIVI DU PROJET

La spécificité de ce projet doit s'accompagner d'une organisation en mode projet adaptée avec la mise en place d'un comité de pilotage qui réunit :

- La mairie de Nanterre (CCAS)
- L'Association Monsieur Vincent
- Emmaüs Habitat
- La Fondation Abbé Pierre
- Les partenaires associatifs

Le comité de pilotage s'est réuni à plusieurs reprises et associe au fur et à mesure des partenaires supplémentaires souhaitant s'investir dans le projet.

### 5. PLANNING DE REALISATION

- Acquisition de l'immeuble par Emmaüs Habitat : 23 juillet 2014
- Mise en location des logements : 1<sup>er</sup> septembre 2014
- Finalisation du projet social collectif : sept - décembre 2014
- Ouverture du LCR : 1<sup>er</sup> janvier 2015

Annexe 1 : Synoptique de l'immeuble et répartition des contingents  
Annexe 2 : Modalités d'accompagnement individuel réalisées par les 4 associations  
Annexe 3 : Présentation du Club de l'Habitant

## Annexe 1 : Synoptique de l'immeuble et répartition des contingents

### SYNOPTIQUE NANTERRE RUE LEBON AVEC ASSOCIATIONS / JUILLET 2014

R+1

Association		Association	<b>PETITS FRÈRES</b>	Association	<b>CRSA</b>
Typologie	T3	Typologie	T2	Typologie	T1 B18
Réservataire	1%	Réservataire	PREF	Réservataire	VILLE
Financement	<b>PLAI</b>	Financement	<b>PLAI</b>	Financement	<b>PLAI</b>
N° de logt	3	N° de logt	4	N° de logt	6
Surface habitable	88,96	Surface habitable	48,1	Surface habitable	30,1
Surface utile	74,26	Surface utile	63,8	Surface utile	34,33

Préfecture
Ville
1%
AMV
MINISTÈRE

Association		Association	<b>ESPÉRANCE</b>	Association		Association	
Typologie	T1 B18	Typologie	T3	Typologie	T2	Association	T2
Réservataire	PREF	Réservataire	VILLE	Réservataire	1%	Réservataire	1%
Financement	PLUS	Financement	<b>PLAI</b>	Financement	<b>PLAI</b>	Financement	PLUS
N° de logt	2	N° de logt	1	N° de logt	7	N° de logt	8
Surface habitable	31,2	Surface habitable	88,06	Surface habitable	61,7	Surface habitable	62,7
Surface utile	31,2	Surface utile	88,06	Surface utile	66,28	Surface utile	66,3

R+2

Association		Association		Association	<b>CREA</b>
Typologie	T3	Typologie	T2	Typologie	T1 B18
Réservataire	VILLE	Réservataire	PREF (FONCT <sup>9</sup> )	Réservataire	PREF
Financement	<b>PLAI</b>	Financement	PLUS	Financement	<b>PLAI</b>
N° de logt	10	N° de logt	11	N° de logt	12
Surface habitable	88,96	Surface habitable	49,1	Surface habitable	30,1
Surface utile	74,26	Surface Utile	60,63	Surface utile	32,08

Association		Association		Association		Association	
Typologie	T1 B18	Typologie	T3	Typologie	T2	Association	T2
Réservataire	1%	Réservataire	VILLE	Réservataire	1%	Réservataire	VILLE
Financement	PLUS	Financement	PLUS	Financement	<b>PLAI</b>	Financement	<b>PLAI</b>
N° de logt	8	N° de logt	8	N° de logt	14	N° de logt	13
Surface habitable	31,06	Surface habitable	88,06	Surface habitable	61,7	Surface habitable	62,7
Surface utile	31,06	Surface utile	72,66	Surface utile	66,28	Surface utile	66,3

R+3

Association		Association		Association	
Typologie	T3	Typologie	T2	Typologie	T2
Réservataire	1%	Réservataire	PREF	Réservataire	MINISTÈRE INT
Financement	PLUS	Financement	PLUS	Financement	PLUS
N° de logt	17	N° de logt	18	N° de logt	18
Surface habitable	88,96	Surface habitable	49	Surface habitable	37,9
Surface utile	74,26	Surface utile	60,63	Surface utile	38,88

Association		Association		Association	
Typologie	T1 B18	Typologie	T3	Typologie	T2
Réservataire	VILLE	Réservataire	AMV	Réservataire	PREF (FONCT <sup>9</sup> )
Financement	PLUS	Financement	<b>PLAI</b>	Financement	<b>PLAI</b>
N° de logt	18	N° de logt	16	N° de logt	20
Surface habitable	31,06	Surface habitable	88,06	Surface habitable	61,4
Surface utile	31,06	Surface utile	72,66	Surface utile	64,88

R+4

Association		Association	<b>ESCALE</b>	Association	
Typologie	T1	Typologie	T3	Typologie	T2
Réservataire	1%	Réservataire	PREF	Réservataire	VILLE
Financement	<b>PLAI</b>	Financement	<b>PLAI</b>	Financement	<b>PLAI</b>
N° de logt	23	N° de logt	22	N° de logt	21
Surface habitable	34,2	Surface habitable	71,66	Surface habitable	60,4
Surface utile	38,7	Surface utile	78,88	Surface utile	64,8

**Annexe 2 : Modalités d'accompagnement individuel réalisées par les 4 associations**



# CLUB DE L'HABITANT

## BILAN 2012/2013

### PERSPECTIVES 2014

*- Accompagner, c'est accepter d'être dérangé dans son  
cœur de métier pour pouvoir y loger l'autre -*  
Jean Furtos



2. Le Club de l'Habitant

« Comment s'approprier positivement son logement et améliorer la relation bailleur - locataire »

Présentation du concept :

Les équipes de gestion d'Emmaüs Habitat constatent quotidiennement les difficultés pour les locataires dans l'appropriation et la gestion de leur logement. Le club de l'Habitant a pour objectif de proposer une gestion locative sociale adaptée et un accompagnement collectif à nos locataires.

Des modules de « formation » ont été définis, des supports pédagogiques constitués en lien avec les partenaires. Le « club de l'Habitant » se déplace dans les cités Emmaüs en fonction des problèmes identifiés par les agences. C'est le club qui vient à la rencontre des locataires.

Les publics cibles sont les suivants :

- Les locataires entrants : primo arrivants, primo locataires, les jeunes en décohabitation,
- Les locataires en difficulté en fonction de thématiques repérées par les agences ou le personnel de proximité : entretien du logement, gestion du budget ...

Le Club de l'Habitant propose un accompagnement collectif qui peut déboucher pour certains modules à la proposition d'un accompagnement individualisé.

Les rencontres sont des moments de convivialité avec un objectif complémentaire de développement du lien social entre les participants.

Les interventions du Club de l'Habitant sont définies dans le cadre d'un plan stratégique pluriannuel d'intervention défini avec les agences d'Emmaüs Habitat. Ces interventions sont en cohérence avec les interventions sur le bâti (PSP) : restructuration, réhabilitation du parc et les problématiques repérées : surinflation élevée, augmentation des charges...

Les locataires invités au Club de l'Habitant sont repérés par le personnel des agences et par les équipes de proximité. Les amicales de locataires et les gardiens ont un rôle de mobilisateur. Les gardiens peuvent participer aux séances du Club de l'Habitant aux côtés des locataires.

Le projet s'inscrit dans un objectif stratégique pour Emmaüs Habitat d'amélioration de la qualité de service.

Les modules proposés dans Le Club de l'Habitant :

Thématiques	Contenu	Animateurs, partenaires
« Mon bailleur et moi » Les relations bailleur locataires	• Le contrat de location et le règlement intérieur • Les prêts et les congés - l'état des lieux - La gestion des sinistres/assurance - Les missions du gestion • Présentation de la quittance - Les modalités d'augmentation des loyers - La prévention des risques - Les demandes de mutation - La gestion des sinistres - Les travaux à la charge du bailleur	Emmaüs Solidarité / FRBA / Collectif Relogement Essonne / LE FNEE / IDL 95 / Groupe HER
« Entretien mon logement » Entretien/embellissement des logements et décoration	• Les travaux à la charge du bailleur et à la charge du locataire - La ventilation - Occupation normale d'un logement - Les effets de la sur-occupation • La gestion des sinistres - Comment entretenir son logement avec des produits écologiques • L'entretien des balcons et jardins - Conseils pour les travaux - Les économies d'énergie • Entretien, bricolage, décoration, jardinage	Emmaüs Solidarité / FRBA / 1001 Villies - Fournis Vertes / Couleurs d'Avenir / Collectif Relogement Essonne / IDL 95 / Association des Compagnons d'Ile de France (ADP)
« Combien me coûte mon logement » La gestion du budget	• Les travaux à la charge du bailleur - Comment améliorer la gestion de son budget - Prévention des impôts - Les aides au logement - Les modalités de règlement des loyers	CRESUS / IDL 95 / Groupe HER
« Economiser et préserver l'environnement » Eau Electricité Eau Déchets	• Les contrats d'entretien - Les antennes TV • Défectueux inerte - Les économies d'énergie • Maîtrise des consommations - Les compteurs • Fonctionnement des équipements (MG, thermostat) • Maîtrise des consommations - Les compteurs • Fonctionnement des installations sanitaires • Tri - Encombrants - Mécanique sauvage	GDF Suez / Fournis Vertes / Couleurs d'Avenir / 1001 Villies / IDL 95
« Découvrir mon quartier »	• Les démarches après son emménagement • Les services et les associations proches de son logement - Le rôle de Centrale des locataires	Villies / Centres sociaux / Amicales des locataires
« Vivre en collectivité » Les règles du vivre ensemble	• La propreté des espaces communs - Les ballons aux lettres - Les locaux poussettes, villas - Les aires de jeux - Le fonctionnement du stationnement • La mécanique sauvage - Appropriation de la réa-dentification - Règles de bon voisinage • Les animaux domestiques et la nourriture donnée aux animaux (pigeons, chats ...) - Les jets par les fenêtres - Les motos, vélos et quads	Fournis verte / 1001 Villies / Couleurs d'Avenir / IDL 95 / Groupe HER / LE FNEE
« Prévenir les risques domestiques » Prévention des risques DMS - enfants	• Prévention des risques d'accident domestique dans les logements - Prévention des risques dans les parties communes - sécurité incendie, escameurs	Fonpteur / CAF / Association des Compagnons d'Ile de France (ADP)
« Bien vieillir dans mon quartier » Module spécifique pour les personnes âgées	• Les conditions de maintien à domicile - Adaptation des logements - Les services proposés par la commune - Prévention sur les risques - chute, cascade, cancérologes, consommation des médicaments, agressions - Nutrition - Soins	DELPHIS
« Trouver mon premier logement » Module spécifique pour les jeunes	• Comment accéder au logement social - Les droits et devoirs du bailleur et du locataire - La gestion budgétaire - Bricolage et coaching	Association Emmaüs / IDL 95 / Club de prévention / Groupe HER
« Le Mouvement Emmaüs »	• Son rôle - Son histoire - Son organisation	Emmaüs Habitat / Mouvement Emmaüs



## CLUB DE L'HABITANT

BILAN 2012 et 2013 ET PERSPECTIVES 2014

*Le Club de l'Habitant a été initié à la fin de l'année 2011.  
Ce dossier présente le bilan de l'année 2012 et les perspectives pour l'année 2013.*

### 1. Bilan quantitatif et qualitatif

#### Chiffres clés 2012 :

67 ateliers réalisés  
11 résidences concernées  
6 modules déployés  
455 participants aux ateliers du Club  
avec une participation moyenne  
de 6 locataires par séance.

#### Chiffres clés 2013 :

79 ateliers réalisés  
25 résidences concernées  
8 modules déployés  
1075 participants avec une participation  
moyenne de 13 locataires par séance.

## 2. Les partenaires

Les partenaires qui ont animé les modules du Club de l'Habitant en 2012 sont :

- **LES FOURMIS VERTES** (association spécialisée sur l'éducologie urbaine)
- **IDL 95** (Collectif d'associations d'insertion par le logement du Val d'Oise)
- **TRI ACTION et VAL D'OISE EAUX**
- **CRESUS** (association spécialisée sur la prévention du surendettement)
- **COULEURS D'AVENIR** (association qui agit sur le champ du développement social et urbain)
- **HER** (bureau d'études sociales)
- **LAURENT GEISSMANN** (consultant missionné par GDF Suez dans le cadre du partenariat avec Emmaüs France)
- **EMMAÜS SOLIDARITÉ** (association d'insertion par le logement)
- **MILLE ET UNE VILLES** (association spécialisée dans l'éducologie urbaine)
- **PIMMS DE NOISY-LE-GRAND** (Point d'Information Médiation Multi-services. Les PIMMS facilitent les relations entre les services publics et les usagers).

Une convention de partenariat a été adressée aux partenaires qui souhaitent participer au Club de l'Habitant pour harmoniser le fonctionnement.

**GDF SUEZ** a financé l'élaboration du contenu de deux modules du Club avec Laurent Geissmann, formateur spécialisé sur les thèmes de la maîtrise des économies d'eau et du tri sélectif. Des outils pédagogiques spécifiques ont été élaborés et présentés aux partenaires du Club qui les reprendront pour les animations. Cette présentation a fait l'objet d'une formation très appréciée sur deux jours en septembre 2012 auprès d'Emmaüs Solidarité, du Cabinet LE FRENE, des Fourmis Vertes et de Couleurs d'Avenir.



Les rencontres entre partenaires (associations, bureaux d'études sociales, entreprises) sont une valeur ajoutée forte du Club de l'Habitant car elles permettent des échanges entre des structures qui ne seraient pas amenées à se rencontrer dans un autre cadre et qui apprennent les unes des autres. Le Club de l'Habitant est aussi un Club de partenaires.

#### 4. Les outils pédagogiques et les supports créés en 2013

• Des outils pédagogiques ont été créés avec FREHA pour le module  
«**Mon bailleur et moi**» qui est présenté aux habitants en 5 ateliers :

- Atelier 1 : Mon contrat de location et le règlement intérieur
- Atelier 2 : Ma quittance et moi
- Atelier 3 : Mes interlocuteurs de proximité
- Atelier 4 : L'assurance multirisque
- Atelier 5 : Je quitte mon logement



*Le module est en cours de test à Bazons Cité de la Paix (95)*

L'association **FREHA** a été créée en 1990 afin d'apporter des réponses sur mesure aux problèmes de mal-logement rencontrés par des personnes à très faibles ressources vivant sur le territoire francilien. Vouée au logement des plus modestes, **FREHA** est un bailleur social associatif aujourd'hui reconnu comme l'une des plus importantes associations françaises dans le domaine du logement très social. Chiffres clés : 1 150 logements gérés - 50 salariés