

LES CREA'S

Nanterre, le 26 janvier 2012

EMMAUS-HABITAT
A l'attention de madame Delphine DEPAIX
Directeur des Politiques Sociales Urbaines
92-98, Boulevard Victor Hugo
92110 CLICHY-LA-GARENNE

Objet : projet rue Lebon à Nanterre

Madame,

Notre association a été invitée à participer à une réunion d'information concernant le projet de constructions de logements sociaux situé rue Lebon à Nanterre et porté par l'association Mr VINCENT, la mairie de Nanterre et votre organisme.

Ce projet innovant, propose de sous-louer 8 appartements dans un immeuble de 22 au total, à des associations accueillant des publics souffrants de difficultés diverses.

Notre association gère un Foyer de Jeunes Travailleurs et accueille un nombre important de jeunes Nanterriens en situation précaire, en partenariat avec le Service Social Jeunes de la ville. C'est dans ce cadre que nous avons été sollicités.

Notre conseil d'administration s'est réuni vendredi dernier et s'est prononcé en faveur de cette extension et fait acte de candidature pour la location de deux studios.

Vous trouverez ci-joint, une présentation de notre association, de notre FJT et du projet social que nous pouvons vous proposer dans le cadre de cette future extension.

Dans cette attente, veuillez agréer, Madame, l'expression de nos sentiments les meilleurs,

Lise CORTES
Présidente



Doubles envoyés à :

- Mr Nicolas LE PECHON pour Association Monsieur Vincent
- Mme Claire COUDERT pour le service Habitat de Nanterre

ASSOCIATION LES CRÉA'S
39/41, rue de Garches
92000 NANTERRE
Tél./Fax: 01 47 28 04 62

Association Les Créa's
Siège social 39/41, rue de Garches 92000 Nanterre – tél/fax : 01.47.28.04.62
n° Siret : 30591020000057 - APE : 9499Z
Mail : les.creas-direction@laposte.net

ASSOCIATION LES CREA'S
PROJET D'EXTENSION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS
EN DIRECTION DES JEUNES DE 18 à 30 ans

STUDIOS RUE J.B LEBON A NANTERRE

PRESENTATION DE L'ASSOCIATION LES CREA'S

L'association « Les Créa's » est présidée par Lise CORTES, par ailleurs fonctionnaire honoraire de la préfecture des Hauts-de-Seine.

Le conseil d'administration est constitué de membres à compétences sociétales et professionnelles diverses, pratiquement tous Nanterriens et intéressés à ouvrir des espaces de citoyenneté dans la ville, tout particulièrement en direction des jeunes.

La démarche associative engagée s'inscrit résolument dans les axes pédagogiques suivants :

- Contribuer à développer un habitat diversifié pour répondre à une demande de situations diversifiées de jeunes.
- Inviter l'ensemble des acteurs locaux à se mobiliser pour mettre en œuvre des services et des actions dans tous les domaines de l'insertion en recherchant les complémentarités et en impulsant des actions novatrices.
- Brasser socialement les jeunes de statuts et de situations diverses, et produire l'interaction alliant individuel et collectif.
- Organiser et aménager des espaces d'habitat collectifs ou diffus pour faire alterner lieux d'intimité et de convivialité, apprentissage et ouverture réelle sur la vie de voisinage.

La précarisation et l'instabilité des parcours professionnels ont des répercussions sur l'accès au logement des jeunes qui, avec la crise, devient plus compliqué et plus chaotique qu'il ne l'était déjà. Dans ce contexte il est plus que nécessaire d'offrir des solutions adaptées à leur situation économique. La plupart sont déjà en rupture familiale et ne peuvent compter sur un retour chez les parents.

L'association, consciente de l'étendue et de la variété des besoins et comme elle s'y était engagée à l'ouverture des Valcréas, s'investit dans la recherche et l'étude de **projets d'extension** envisageables dans un environnement proche.

PRESENTATION DE LA « MAISON D'HÔTES LES VALCREAS »

C'est une résidence sociale, foyer de jeunes travailleurs, composée de seize chambres individuelles et de quatre studettes, située sur les coteaux du Mont-Valérien à Nanterre.

Elle est le fruit d'un partenariat avec le GIE GRAAL 92 qui a acquis puis réhabilité cet ancien restaurant-bar-hôtel meublé datant des années 1930 sur notre proposition. Il accueillait jadis les jeunes travailleurs des zones rurales en recherche d'emploi industriel.

La résidence a quelque peu gardé cette ancienne vocation lorsqu'elle s'est ouverte aux premiers jeunes en janvier 2003, mais dans un contexte socio-économique déjà rude pour l'avenir des jeunes les plus fragilisés.

Le projet associatif de la « Maison d'Hôtes Les Valcréas »¹ s'inscrit dans la démarche portée par l'Union des Foyers de Jeunes Travailleurs dont les lignes de forces du projet national ont été intégrées par l'Etat dans la circulaire n°96-753 du 17 décembre 1996 relative aux F.J.T., à savoir :

- Favoriser la socialisation des jeunes par l'habitat et par toutes les formes d'incitation et d'actions où se forge leur qualification sociale : vie quotidienne, emploi, formation, culture, mobilité, loisirs.
- Contribuer à rendre possible un parcours social et résidentiel en créant les conditions d'un processus d'apprentissage de la vie sociale conduisant à l'autonomie et à la citoyenneté.
- Valoriser les potentialités des jeunes dans le but de les rendre acteurs de leur propre développement.

LES OBJECTIFS

Cette résidence est le premier outil d'une gamme diversifiée de logements que compte développer l'association, au service de l'insertion des jeunes par l'habitat. Elle doit favoriser :

- L'accès à ceux qui débutent dans la vie active et /ou poursuivent un parcours de formation,
- L'apprentissage à la prise de responsabilité, à l'autonomie et à la citoyenneté,
- Une vie collective entre les résidents,
- La participation des résidents à la vie du quartier.

L'EQUIPE ET SON FONCTIONNEMENT

La composition de l'équipe :

Notre structure, petite par sa capacité d'accueil a par contre une équipe de professionnels très importante. Les plannings sont organisés pour qu'une présence soit assurée 24h/24 tout au long de l'année. Nous n'avons pas de période de fermeture.

Ce choix de l'association a été fait pour assurer un accueil et un accompagnement adapté notamment en direction des jeunes en insertion (dont des mineurs), qui représentent la moitié de

¹ La « Maison d'Hôtes Les Valcréas » est le nom finalement retenu pour la résidence sociale F.J.T. Afin d'humaniser l'appellation administrative tout en la rattachant au projet d'ensemble conduit par l'Association.. Par commodité, nous la désignerons par « la résidence » dans le présent document.

notre accueil. Il nous paraît très important de proposer à ces résidents un encadrement par des adultes à la fois pour l'accompagnement social mais également pour tout ce qui concerne la vie quotidienne.

Fin 2011, l'équipe des salariés se compose ainsi :

- une directrice	1 ETP
- une animatrice socio-éducative	1 ETP
- un animateur socio-technique	1 ETP
- une maîtresse de maison	1 ETP
- deux veilleurs de nuit	2 ETP
Personnels permanents	6 ETP
- veilleurs/agents d'accueil vacataires	0,50 ETP
TOTAL	6,50 ETP

- **Le poste d'animatrice socio-éducative** est occupé par un profil de travailleur social depuis 2010, compte-tenu de **l'évolution des besoins du public accueilli, notamment pour les jeunes en insertion**. Ses missions sont principalement l'accompagnement individualisé des résidents et la mise en place d'actions collectives à visées éducatives et culturelles.
- **Le poste d'animateur socio-technique** est plus singulier : il est composé d'un mi-temps de suivi et de maintenance de la structure et d'un mi-temps d'animation autour de l'animation d'ateliers de maintenance, de l'entretien des bâtis, mobiliers et matériels, et aussi le commencement d'une éducation à l'environnement (économies d'énergies, réduction des déchets, récupération des eaux de pluie, recyclage d'objets ...) avec les jeunes (cf. les parties « ateliers maintenance, récupération » et « tâches ménagères »).
- **Les veilleurs de nuit**, présents de 22h à 8h, participent activement au projet pédagogique de l'association, ils sont présents aux réunions d'équipe une fois par mois. Un salarié d'association intermédiaire intervient tous les dimanches matin de 8h à 15h. Par conséquent, une présence est assurée 24h/24 tout au long de l'année. Les vacances de 0,50 ETP de veilleurs sont mobilisées pour les périodes d'absences de l'un ou l'autre des veilleurs ou des animateurs (congrés annuels, arrêts maladies et formation). Ces remplacements peuvent être effectués partiellement sous forme d'heures complémentaires par les veilleurs déjà embauchés ou par du personnel extérieur.
- **Le poste de maîtresse de maison** a pour missions d'effectuer le ménage de fond, d'intervenir auprès des jeunes sur leur quotidien (ménage, hygiène, alimentation,...) et l'accueil, ... Ce poste vient en complément du poste de l'animateur socio-technique pour renforcer les actions visant à une meilleure maîtrise de la prise en charge de leur vie quotidienne par les jeunes résidents et une présence éducative plus importante que ce soit dans la partie privative de leur chambre que dans les parties collectives. La salariée en poste est titulaire d'un diplôme de TISF (Technicienne d'intervention Sociale et Familiale) après un parcours d'Auxiliaire de Vie sociale.
- **Le suivi comptable et financier** de l'association est effectué par un cabinet comptable. Nous envisageons la création courant 2012, d'un poste à temps partiel de gestionnaire comptable mutualisé avec le FJT d'Issy les Moulineaux. Ce poste aurait aussi la charge de la gestion locative.

Il faut noter que les **administrateurs bénévoles** continuent de se relayer pour **les astreintes** en cas d'urgence la nuit, le week-end et les périodes de vacances de la directrice, cela représente plus de 5000 heures dont une cinquantaine d'interventions effectives.

D'autre part, la résidence présente aussi la spécificité de ne pas disposer de **poste de personnel d'entretien**, car le ménage courant des parties collectives est pris en charge par les résidents dans le cadre de leur contrat de résidence en contre partie d'une minoration de quittance depuis l'origine.

PROJETS DE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

L'association Les Créa's, dès le début de l'ouverture de la résidence-sociale FJT, a affirmé sa volonté de proposer aux jeunes, une gamme diversifiée de logements afin de **favoriser leur parcours résidentiel** et proposer des réponses adaptées à leur situation socio-économique.

Depuis bientôt 10 années que la résidence accueille des jeunes, **notre projet s'est avéré pertinent** et nous avons pu obtenir la confiance des partenaires sociaux et des financeurs (Conseil Général, CAF, Mairie de Nanterre, Etat). Ceci nous a permis d'obtenir progressivement les financements pour atteindre l'équilibre budgétaire nécessaire au fonctionnement durable de notre structure.

Cependant, le petit nombre de lits (24), ne répond que très modestement aux **besoins de logement des jeunes** alors que nous enregistrons environ 1800 demandes par an de jeunes **issus de toute la France** pour leurs études ou le travail, mais aussi des **territoires environnants** (Nous avons signé avec le Conseil Général des Hauts de Seine une convention pour l'accueil de Jeunes en Insertion dans le cadre du FIJ Collectif).

Pour nos résidents étudiants ou en contrats précaires à leur arrivée, **l'accès à un logement autonome ne peut se faire qu'après consolidation de leur situation socio-économique** : obtention du diplôme et/ou recherche d'emploi stable avec un revenu minimum permettant l'accès au logement.

Enfin, nous avons 4 chambres doubles dans le foyer où le **besoins d'intimité et d'autonomie** se fait ressentir au bout de quelques mois pour ces jeunes.

Afin d'apporter des réponses adaptées à ces différents points, nous envisageons le développement de notre offre de logement sous plusieurs formes :

1. Développement de l'offre dans Nanterre ou les villes environnantes par le lancement d'au moins un nouveau projet de résidence sur une opportunité foncière, avec l'appui de notre propriétaire le Logement Français ou d'un autre bailleur social,
2. développement de l'offre par des **appartements partagés et studios** existants dans le patrimoine immobilier social sur Nanterre et les villes environnantes.

PROJET DE DEVELOPPEMENT AVEC L'ASSOCIATION « MONSIEUR VINCENT » - rue J.B LEBON A NANTERRE

L'association Monsieur VINCENT, dans le cadre de la réhabilitation de son EHPAD, a pour projet la création d'un programme de 22 logements sociaux, rue J.B LEBON, dont elle réservera 8 logements à des associations diverses pour l'accueil de publics cibles. Ce projet sera réalisé par Emmaüs-Habitat.

L'objectif de ce lieu est :

- de créer un lieu innovant, accueillant des résidents aux situations socio-économiques et parcours de vie très variés
- de favoriser les échanges et les solidarités entre ses habitants par la mise en place d'actions collectives dans une salle spécialement dédiée à ces activités et animée par les associations.

La ville de Nanterre est très impliquée dans ce projet, notamment à travers le service Habitat et le CCAS. La volonté est de prioriser l'accueil des Nanterriens.

Nous avons été sollicités pour faire partie des associations partenaires de ce projet. Nous avons participé à une réunion de présentation en décembre 2011.

PROJET SOCIAL

Comme nous l'avons décrit dans la présentation des Valcréas, notre résidence est un lieu très collectif avec une présence permanente de professionnels. D'autre part, nous avons signé avec le Conseil Général des Hauts de Seine et la ville de Nanterre, des conventions pour l'accueil de jeunes en situation précaire.

Les objectifs principaux de l'association pour ce projet sont de :

- favoriser le parcours résidentiel des jeunes en leur proposant un appartement adapté à leur situation socio-économique,
- préparer le résident à une vraie autonomie du point de vue du logement en vue d'un relogement dans le parc social par la ville de Nanterre.

Agréments :

- L'association LES CREA'S a obtenu pour 5 ans à compter du 1^{er} janvier 2011, les agréments « ingénierie sociale, financière et technique » et « intermédiation locative et gestion locative sociale ».
- L'extension étant inférieure à 15 places, elle n'entre pas dans le cadre du décret 2010-870 concernant les procédures d'autorisation et d'extension des établissements et services sociaux et médico-sociaux
- Reste à éclaircir les agréments des nouvelles places FJT en fonction du maintien ou non de la commission régionale FJT, ou de son remplacement par une autre instance.

Types et nombre de logements :

Afin de répondre au mieux à nos objectifs, il nous paraît nécessaire de proposer des appartements de type studio, meublés. Nous avons opté lors de la première réunion pour un minimum de 2 studios.

Notre intention est de donner à ces appartements le statut de « foyer-soleil », avec un conventionnement APL Foyer (Annexe à celle de la résidence de rattachement²). Ils seront donc liés à la résidence principale existante.

Dans ce cadre, les résidents pourront aussi bénéficier des services collectifs propres à la résidence : cuisine-salle à manger pour préparer des repas partagés, coin informatique, laverie et jardin.

Profils des résidents:

Ces appartements permettront d'accueillir en priorité des jeunes Nanterriens de 18 à 30 ans, déjà résidents des Valcréas. Après une période de stabilisation et de construction de leur projet de vie, nous privilégierons les candidats ayant acquis :

- une certaine stabilité dans leur situation socioprofessionnelle,
- un niveau de revenus correct,
- les bases de la gestion d'un logement (paiement du loyer, entretien du logement et occupation paisible des lieux).

Organisation des interventions techniques et éducatives:

Le suivi de ces jeunes, sera assuré par l'équipe socio-éducative de la résidence.

La maintenance des logements et l'accompagnement éducatif des jeunes à l'entretien de leur espace sera assuré par notre animateur sociotechnique qui intervient déjà au niveau de la résidence.

L'animatrice-éducatrice maintiendra un suivi social adapté en fonction de la situation du jeune. Les entretiens pourront se faire alternativement au studio ou au bureau de la résidence. L'accompagnement se fera plus précisément sur le logement :

- prise en compte des nouvelles données budgétaires (loyer, APL, charges...)
- organisation du déménagement et installation dans le logement
- démarches administratives
- connaissance de son nouvel environnement résidence et quartier,
- encouragement à participer aux animations collectives mises en place
- démarche de recherche de logement durable.

Nous prévoyons, au minimum, un passage par mois de chacun de ces salariés dans les logements.

Les activités collectives :

Les résidents seront invités à participer aux animations du foyer. Celles-ci portent principalement sur thèmes à visées informatives dans les domaines de la santé, de l'emploi, du logement, de la consommation... Les interventions sont organisées conjointement avec des organismes extérieurs (Espace Santé Jeunes, ADIL, syndicat, ...).

Nous essayons également de sensibiliser les jeunes à la culture et aux loisirs : partenariat avec la maison de la musique, théâtre ou groupes variés pouvant faire une représentation au sein du foyer.

De part cette expérience d'animation, nous avons construit un réseau partenarial important et varié dont nous pourrions faire profiter ce nouveau projet. Un des membres de l'équipe pourra participer et/ou animer ce même type de soirée en lien avec l'association qui aura la mission de coordination de l'animation.

² Voir Circulaire n°2006-45 du 4 juillet 2006 relative aux résidences sociales - Annexe 4 : les foyers-soleil

Conditions d'accueil et obligations des résidents :

Ces résidents seront accueillis dans les mêmes conditions et avec les mêmes obligations que les jeunes de la résidence à savoir :

- respect du règlement de fonctionnement (adapté au type d'hébergement)
- contrats de séjour de 6 mois, renouvelables jusqu'à 2 ans maximum,
- obligation de s'impliquer dans leur insertion professionnelle et dans leur recherche de logement,
- Interdiction d'héberger des personnes extérieures
- Respect des nouvelles conditions de gestion de leur hébergement (financier, entretien et relation avec le voisinage).

Financements :

Si ces nouvelles places obtiennent l'agrément FJT, nous pourrions obtenir un financement pour l'achat de l'équipement, par la CAF des Hauts de Seine.

Concernant le fonctionnement, sous les mêmes conditions, la CAF augmentera le montant du financement Prestation Foyer en fonction du nombre de places créées.

Nous renégocierons notre subvention avec le service Habitat de la ville de Nanterre dans la mesure où ces studios augmenteront le nombre de places réservées par la ville de 9 à 11.