

## Pension de Famille - 4 RUE LEOPOLD ROBERT 75014 PARIS



# Bâtiment



- **Contexte historique:** Le bâtiment a été construit en 1892. C'était autrefois un foyer de jeunes filles, puis un centre d'hébergement d'urgence.
- L'immeuble est la propriété de Solifap
- **Composition:** Superficie de 992 m<sup>2</sup> comprenant un niveau de sous-sol, un rez-de-chaussée, un R+6.

## Projet - Pension de famille

- Le projet de la pension de famille comprendra :
  - 6 T1 entre 16 et 18 m<sup>2</sup>
  - 17 T1 entre 18 et 27 m<sup>2</sup>
  - 2 T1bis entre 27 et 34 m<sup>2</sup>
  - 1 chambre visiteur
- Tous les logements sont équipés d'une salle de bain et kitchenette. Les logements seront adaptés à l'accueil de Personne à Mobilité Réduite.

# Projet architectural

# Calendrier prévisionnel de l'opération

2022

Libération du site

Décembre 2022

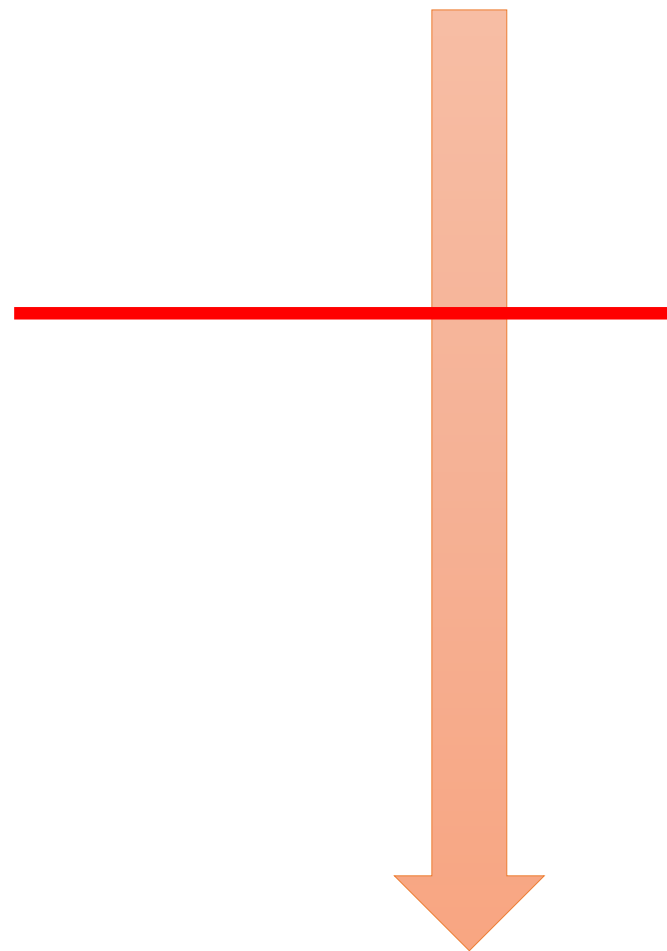
Occupation temporaire – Emmaüs  
Solidarité – Centre d'hébergement Urgence

Fin 2024

Chantier de rénovation de l'immeuble –  
pension de famille

2026

Ouverture de la pension de famille





# Composition des locaux

## PROGRAMMATION

### LES ESPACES

- **DES ESPACES COMMUNS** au rez-de-chaussée et au sous-sol
  - Un hall d'entrée
  - Une salle polyvalente avec une cuisine et une réserve au rez-de-chaussée
  - Une salle commune au sous-sol
  - Une laverie au sous-sol
- **DES ESPACES POUR LE PERSONNEL** au rez-de-chaussée et au sous-sol
  - Des bureaux au rez-de-chaussée
  - Une salle de réunion au rez-de-chaussée
  - Des sanitaires au sous-sol
  - Un rangement au sous-sol
- **25 LOGEMENTS + 1 CHAMBRE VISITEUR** dans les étages dont :
  - 6 T1 entre 16 et 18 m<sup>2</sup>
  - 17 T1' entre 18 et 27 m<sup>2</sup>
  - 2 T1bis entre 27 et 34 m<sup>2</sup>
  - 1 chambre visiteur
- **DES LOCAUX ANNEXES** au rez-de-chaussée
  - Un local OM
  - Un local vélos/poussettes
- **DES LOCAUX TECHNIQUES** au sous-sol
  - Une chaufferie
  - Divers locaux techniques

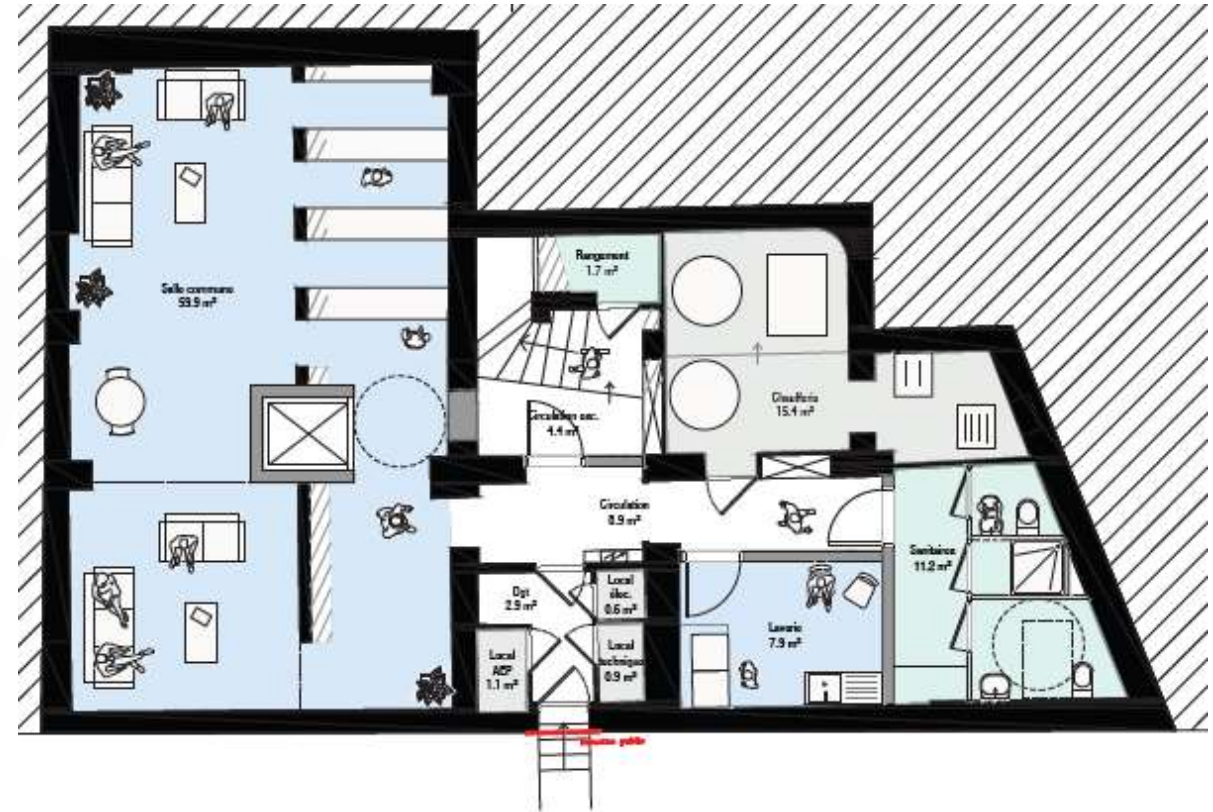


# Plans de l'existant / Plans projetés

R-1



Rue Léopold Robe





# Plans de l'existant / Plans projetés

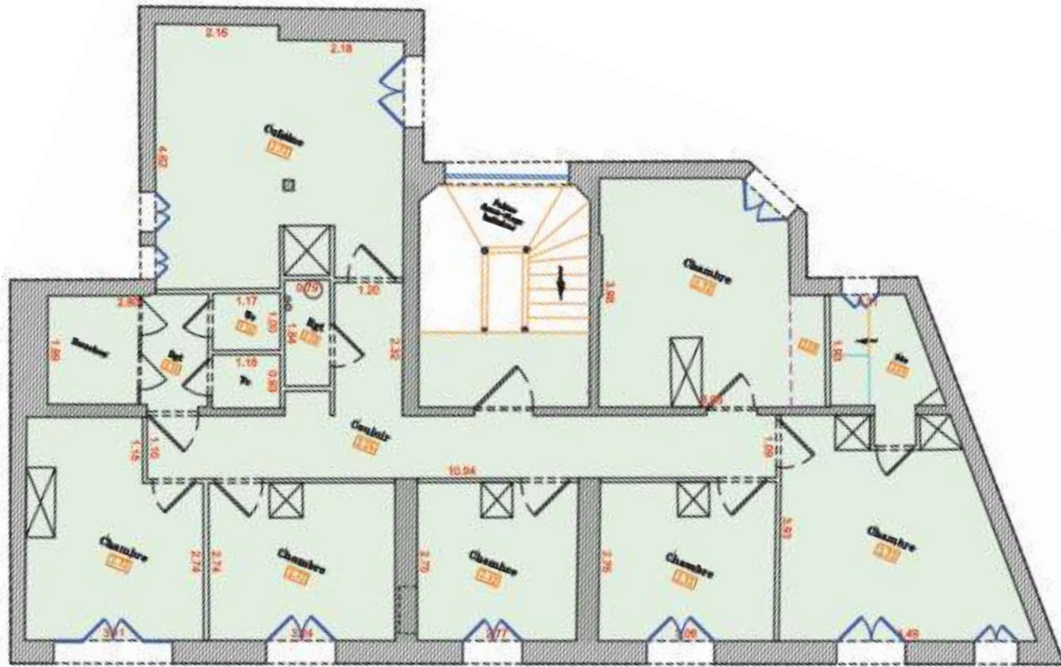
RDC





# Plans de l'existant / Plans projetés

## Etages types



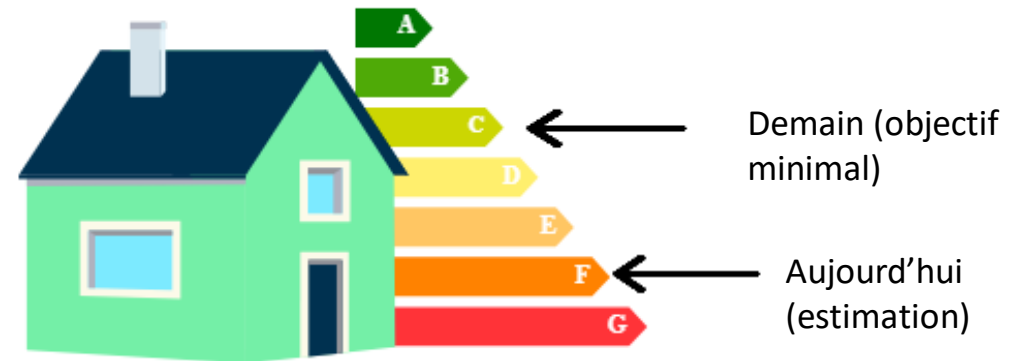


# Surfaces des espaces

NIVEAU	NOM	TYPO	SHAB	SU	SDP	
SOUS-SOL	Salle commune			59,9 m <sup>2</sup>	110,0 m <sup>2</sup>	
	Sanitaires			11,2 m <sup>2</sup>		
	Laverie			7,9 m <sup>2</sup>		
	Rangement			1,7 m <sup>2</sup>		
	<b>TOTAL PARTIES COMMUNES/PERSONNEL</b>			<b>80,7 m<sup>2</sup></b>		
	Circulations			13,3 m <sup>2</sup>		
	<b>TOTAL CIRCULATIONS</b>			<b>13,3 m<sup>2</sup></b>		
	Chaufferie			15,4 m <sup>2</sup>		
	Locaux divers			5,5 m <sup>2</sup>		
	<b>TOTAL LOCAUX TECHNIQUES</b>			<b>20,9 m<sup>2</sup></b>		
<b>TOTAL SOUS-SOL</b>			<b>0,0 m<sup>2</sup></b>	<b>114,9 m<sup>2</sup></b>	<b>110,0 m<sup>2</sup></b>	
RDC	Hall			12,6 m <sup>2</sup>	126,1 m <sup>2</sup>	
	Bureaux			28,9 m <sup>2</sup>		
	Salle de réunion			11,3 m <sup>2</sup>		
	Cuisine			8,6 m <sup>2</sup>		
	Réserve			1,8 m <sup>2</sup>		
	Salle polyvalente			28,2 m <sup>2</sup>		
	<b>TOTAL PARTIES COMMUNES/PERSONNEL</b>			<b>91,4 m<sup>2</sup></b>		
	Circulations			19,9 m <sup>2</sup>		
	<b>TOTAL CIRCULATIONS</b>			<b>19,9 m<sup>2</sup></b>		
	Local OM			3,7 m <sup>2</sup>		
Local vélos/poussettes			9,2 m <sup>2</sup>			
<b>TOTAL LOCAUX ANNEXES</b>			<b>12,9 m<sup>2</sup></b>			
<b>TOTAL RDC</b>			<b>0,0 m<sup>2</sup></b>	<b>124,2 m<sup>2</sup></b>	<b>126,1 m<sup>2</sup></b>	
ETAGE TYPE n°1 x 2	Circulations			14,8 m <sup>2</sup>	118,9 m <sup>2</sup>	
	<b>TOTAL CIRCULATIONS</b>			<b>14,8 m<sup>2</sup></b>		
	Logement 1	T1'	20,0 m <sup>2</sup>			(habitation avec distribution intérieure donc - 10%)
	Logement 2	T1'	19,0 m <sup>2</sup>			
	Logement 3	T1'	18,6 m <sup>2</sup>			
	Logement 4	T1	16,9 m <sup>2</sup>			
	Logement 5	T1	16,7 m <sup>2</sup>			
<b>TOTAL LOGEMENTS</b>	5	91,2 m <sup>2</sup>		107,0 m <sup>2</sup>		
<b>TOTAL ETAGE TYPE</b>			<b>91,2 m<sup>2</sup></b>	<b>14,8 m<sup>2</sup></b>	<b>107,0 m<sup>2</sup></b>	
ETAGE TYPE n°2 x 1	Circulations			14,8 m <sup>2</sup>	118,9 m <sup>2</sup>	
	<b>TOTAL CIRCULATIONS</b>			<b>14,8 m<sup>2</sup></b>		
	Logement 1	T1'	20,0 m <sup>2</sup>			(habitation avec distribution intérieure donc - 10%)
	Logement 2	T1'	27,2 m <sup>2</sup>			
	Logement 3	T1	16,9 m <sup>2</sup>			
	Logement 4	T1	16,7 m <sup>2</sup>			
	Chambre invité	Ch	11,2 m <sup>2</sup>			
<b>TOTAL LOGEMENTS</b>	4	92,0 m <sup>2</sup>		107,0 m <sup>2</sup>		
<b>TOTAL ETAGE TYPE</b>			<b>92,0 m<sup>2</sup></b>	<b>14,8 m<sup>2</sup></b>	<b>107,0 m<sup>2</sup></b>	
ETAGE TYPE n°3 x 2	Circulations			14,4 m <sup>2</sup>	118,9 m <sup>2</sup>	
	<b>TOTAL CIRCULATIONS</b>			<b>14,4 m<sup>2</sup></b>		
	Logement 1	T1'	20,0 m <sup>2</sup>			(habitation avec distribution intérieure donc - 10%)
	Logement 2	T1'	27,2 m <sup>2</sup>			
	Logement 3	T1'	23,4 m <sup>2</sup>			
	Logement 4	T1'	22,2 m <sup>2</sup>			
	<b>TOTAL LOGEMENTS</b>	4	92,8 m <sup>2</sup>			
<b>TOTAL ETAGE TYPE</b>			<b>92,8 m<sup>2</sup></b>	<b>14,4 m<sup>2</sup></b>	<b>107,0 m<sup>2</sup></b>	
R+6	Circulations			11,8 m <sup>2</sup>	103,3 m <sup>2</sup>	
	<b>TOTAL CIRCULATIONS</b>			<b>11,8 m<sup>2</sup></b>		
	Logement 1	T1'	18,6 m <sup>2</sup>			(habitation avec distribution intérieure donc - 10%)
	Logement 2	T1bis	30,9 m <sup>2</sup>			
	Logement 3	T1bis	33,5 m <sup>2</sup>			
	<b>TOTAL LOGEMENTS</b>	3	83,0 m <sup>2</sup>			
<b>TOTAL R+6</b>			<b>83,0 m<sup>2</sup></b>	<b>11,8 m<sup>2</sup></b>	<b>93,0 m<sup>2</sup></b>	
<b>TOTAL</b>				<b>SHAB</b>	<b>SU</b>	
<b>TOTAL</b>	<i>hors LT / LV / OM / Circulations</i>		25	543,0 m <sup>2</sup>	324,1 m <sup>2</sup>	864,1 m <sup>2</sup>
				172,1 m <sup>2</sup>		

# Performances énergétiques

- **Agir sur le bâti:** isolation des murs, isolation des toitures, remplacement des huisseries
- **Agir sur les systèmes:** mise en place de systèmes plus efficaces, pompe à chaleur ou chauffage urbain, mutualisation
- **Agir sur les usages:** gestion intelligente, éducation, approche globale





# Estimatif des travaux

Pension de famille 4 rue Léopold Robert 75014 PARIS		
	Maitrise d'Ouvrage: <b>Emmaüs Solidarité</b>	
	Date: <b>juillet 2023</b>	Phase: <b>Faisabilité</b>

	LOT	TOTAL HT
00	Installation de chantier	47 940,00
01	Curage / Démolition	57 420,00
02	Gros œuvre	160 977,00
03	Isolation	53 189,00
04	<b>Ravalement</b>	<b>140 000,00</b>
05	<b>Etanchéité</b>	<b>99 278,00</b>
06	Cloisons - Doublage - Faux-Plafonds	130 772,00
07	Peinture	94 813,00
08	Menuiseries intérieures	37 994,00
09	Revêtements de sols - murs	65 849,00
10	Lots techniques (électricité, chauffage, ventilation, plomberie)	240 708,00
11	Menuiseries extérieures	74 593,00
12	Désenfumage	9 650,00
13	Ascenseur - Elévateur	78 707,00
14	<b>Serrurerie</b>	<b>70 514,00</b>
15	Mobilier (1 placard/logement)	23 500,00
	<b>Travaux divers / aléas</b>	<b>151 516,00</b>
<b>Montant total HT - HORS OPTION &amp; HORS ALEAS</b>		<b>1 076 112,00</b>
<b>Montant total HT - TOUT COMPRIS</b>		<b>1 537 420,00</b>

option

option

option (reprise garde-corps)

aléas

# Projet social

# Public

- Personnes, généralement isolées ayant pour particularité d'avoir connu un long parcours de rue et de ne pas (ou ne plus) trouver leur place dans un logement classique ou une structure d'hébergement. Elles peuvent cumuler des situations d'isolement affectif, familial et/ou social ainsi que des difficultés de santé pouvant les fragiliser.-
- Ce sont des personnes suffisamment autonomes pour vivre seuls, trouvant facilement leurs repères dans des structures de petites tailles leur offrant un soutien social et des conditions de sécurité psychologique et physique.
- La diversité des parcours personnels, professionnels, sociaux, et le choix des occupants devront permettre une mixité (sexe, âge, parcours de vie...) favorable à l'équilibre et à la stabilité de la vie collective au sein de la Pension de famille.
- *Une parité hommes – femmes pourra être recherchée en accord avec les réservataires.*

Le projet de pension de famille LEOPOLD concernera donc des personnes isolées **en capacité à vivre en toute autonomie et en collectivité.**

# Critères d'admissions

En fonction des financements sollicités pour la réalisation du programme et conformément à la réglementation, les ménages doivent disposer de ressources annuelles inférieures ou égales aux plafonds réglementaires.

Les candidatures présentées sont appréciées au regard :

## **De dispositions réglementaires :**

- la situation sur le territoire : être en situation régulière
- les ressources : respecter les plafonds et pouvoir s'acquitter du reste à payer de la redevance
- la situation d'urgence par rapport à un logement adapté.

## **De l'appréciation des critères ci-dessous :**

- Cohérence entre la composition du ménage, le type et la taille du logement,
- Niveau du taux d'effort et du reste pour vivre (le taux d'effort maximal pour les ménages, quelle que soit la typologie de logement, ne doit pas dépasser 33 %),
- Capacité à vivre en toute autonomie et en collectivité.



# Fonctionnement

## La composition de l'équipe :

- Chef de service (0,18 ETP) : encadrement de l'équipe
- Maître de maison (1 ETP) : animation de la vie quotidienne
- Technicien Socio-Educatif (0,5 ETP) : Accompagnement socio-éducatif
- Gestionnaire Locatif (0,12 ETP) : gestion des redevances

## Le Maître de maison :

- Organise la vie quotidienne de la pension de famille
- S'assure du bon fonctionnement de l'immeuble et des logements,
- Anime des espaces et des temps communs (sorties, débats, discussions, réunions de régulation ou de médiation)
- Incite les résidents à participer à la vie locale (activités culturelles, utilisation des services de proximité, vie associative, ...)

## Le TSE :

- Encourage et suit la personne pour la soutenir dans la réalisation des démarches à mettre en œuvre dans plusieurs domaines : accès aux droits, santé, formation, emploi etc.
- Travaille en étroite collaboration avec le référent externe, le cas échéant.
- Favorise la participation de la personne aux activités collectives pour lui permettre de développer ses capacités d'initiative et d'autonomie
- Développe le partenariat local pour permettre aux personnes de trouver les ressources ad hoc dans leurs démarches

## Systeme d'astreinte :

EMMAÜS Solidarité dispose d'un système d'astreinte pour permettre aux résidents de garder un contact permanent avec l'encadrement de l'association ainsi que les services d'urgence en cas de nécessité.

# Gestion locative

<b>T1 LOY. + CH. : 407,58 €</b>					
Type de revenu	Montant	Estimation APL	Résiduel à charge	Reste à vivre	Taux d'effort
RSA	607,75 €	354,00 €	53,58 €	554,17 €	9%
AAH	971,37 €	354,00 €	53,58 €	917,79 €	6%
0,5 SMIC	691,50 €	164,00 €	243,58 €	447,92 €	35%
0,75 SMIC	1 037,25 €	77,00 €	330,58 €	706,67 €	32%
SMIC	1 383,00 €	19,00 €	388,58 €	994,42 €	28%
<b>T1' LOY. + CH. : 537,03 €</b>					
Type de revenu	Montant	Estimation APL	Résiduel à charge	Reste à vivre	Taux d'effort
RSA	607,75 €	402,00 €	135,03 €	472,72 €	22%
AAH	971,37 €	402,00 €	135,03 €	836,34 €	14%
0,5 SMIC	691,50 €	196,00 €	341,03 €	350,47 €	49%
0,75 SMIC	1 037,25 €	101,00 €	436,03 €	601,22 €	42%
SMIC	1 383,00 €	35,00 €	502,03 €	880,97 €	36%
<b>T1BIS LOY. + CH. : 590,87 €</b>					
Type de revenu	Montant	Estimation APL	Résiduel à charge	Reste à vivre	Taux d'effort
RSA	607,75 €	402,00 €	168,34 €	407,18 €	29%
AAH	971,37 €	402,00 €	168,34 €	751,52 €	18%
0,5 SMIC	691,50 €	196,00 €	361,34 €	290,98 €	55%
0,75 SMIC	1 037,25 €	101,00 €	455,34 €	523,14 €	47%
SMIC	1 383,00 €	35,00 €	521,34 €	783,30 €	40%

**MERCI DE VOTRE ATTENTION**



apur



---

# Travaux hébergement / logement, Nuit de la Solidarité à Paris et dans le Grand Paris

---

Plénière de l’AFFIL  
19 mars 2024



# Présentation de l'Atelier parisien d'urbanisme, (Apur)

- Association loi 1901
- Un programme d'études partenarial
- 4 objectifs :
  - **Documenter et analyser** les mutations de la métropole
  - **Participer à la définition des politiques publiques d'aménagement**
  - Engager et développer des **études prospectives**
  - **Produire et partager une culture métropolitaine**



# Plusieurs axes études relatifs au champ du logement, de l'hébergement et de l'action sociale



Toutes nos études sont disponibles sur notre site internet : [Apur.org](https://www.apur.org)



# Hébergement d'urgence : approches nouvelles, projets hybrides

## Etude publiée en 2021

- Une étude pour documenter l'émergence de nouvelles approches de l'hébergement dans un contexte de déploiement de projets d'urbanisme transitoire à vocation sociale
- Objectifs :
  - Donner à voir ces nouvelles approches
  - Identifier le potentiel et les apports de ces démarches
  - Analyser les modalités de mise en œuvre, les difficultés rencontrées et capitaliser sur les expériences



# Une analyse de plusieurs projets hybrides et d'initiatives citoyennes

- De nouveaux types de foncier et formes architecturales mobilisés pour l'hébergement
- Mixité des usages et des publics qui intègrent hébergement et d'autres activités au bénéfice de projets sociaux
- Ouverture des sites au public, permettant de faciliter les échanges entre les personnes hébergées, les riverain et les usagers du quartier
- Des initiatives citoyennes qui réinterrogent l'offre actuelle



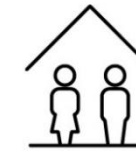
**La Promesse de l'Aube**  
 Novembre 2016 – novembre 2022  
 > 200 hébergés  
 > Personnes isolées, familles



**La Maison Marceau**  
 Octobre 2019 – novembre 2020  
 > 55 hébergés  
 > Femmes en situation de précarité et de vulnérabilité



**Les Grands Voisins**  
 Janvier 2015 – octobre 2020  
 > 600 hébergés puis 100  
 > Personnes isolées



**Hébergement d'urgence**  
**Les sites étudiés**

*En cours de transformation*



**Les Cinq Toits**  
 Septembre 2018 – fin 2021  
 > 350 hébergés  
 > Personnes isolées, familles

*Fermé temporairement*

*Fermé*



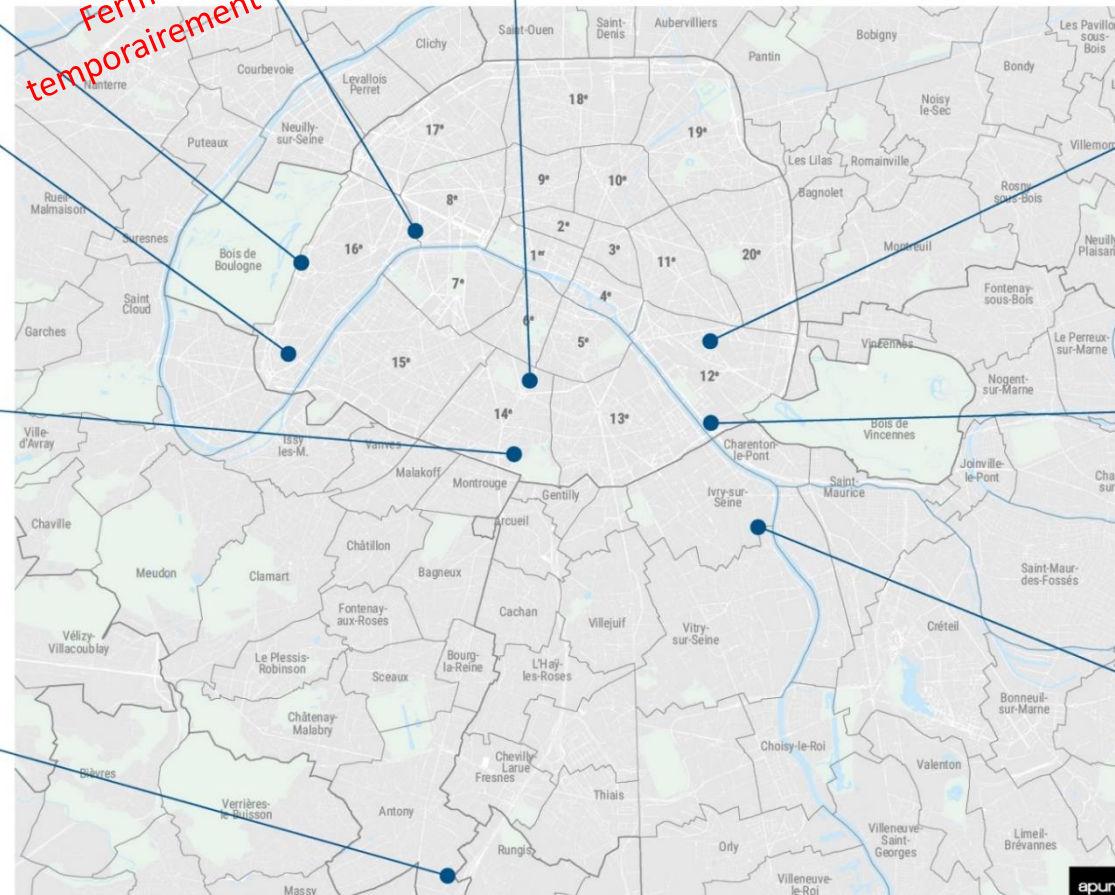
**Le centre Jourdan et la Maison des réfugiés**  
 Juin 2019 – février 2021  
 > 280 hébergés  
 > Personnes isolées, familles

*Fermé*



**L'HUDA d'Antony et la PADAF**  
 Mars 2017 – 2024  
 > 234 hébergés  
 > Hommes isolés

*Fermé*



**Le CHS Séraphine de Senlis**  
 Novembre 2017 – indéterminé  
 > 34 hébergés  
 > Femmes isolées de plus de 45 ans, femmes avec enfants



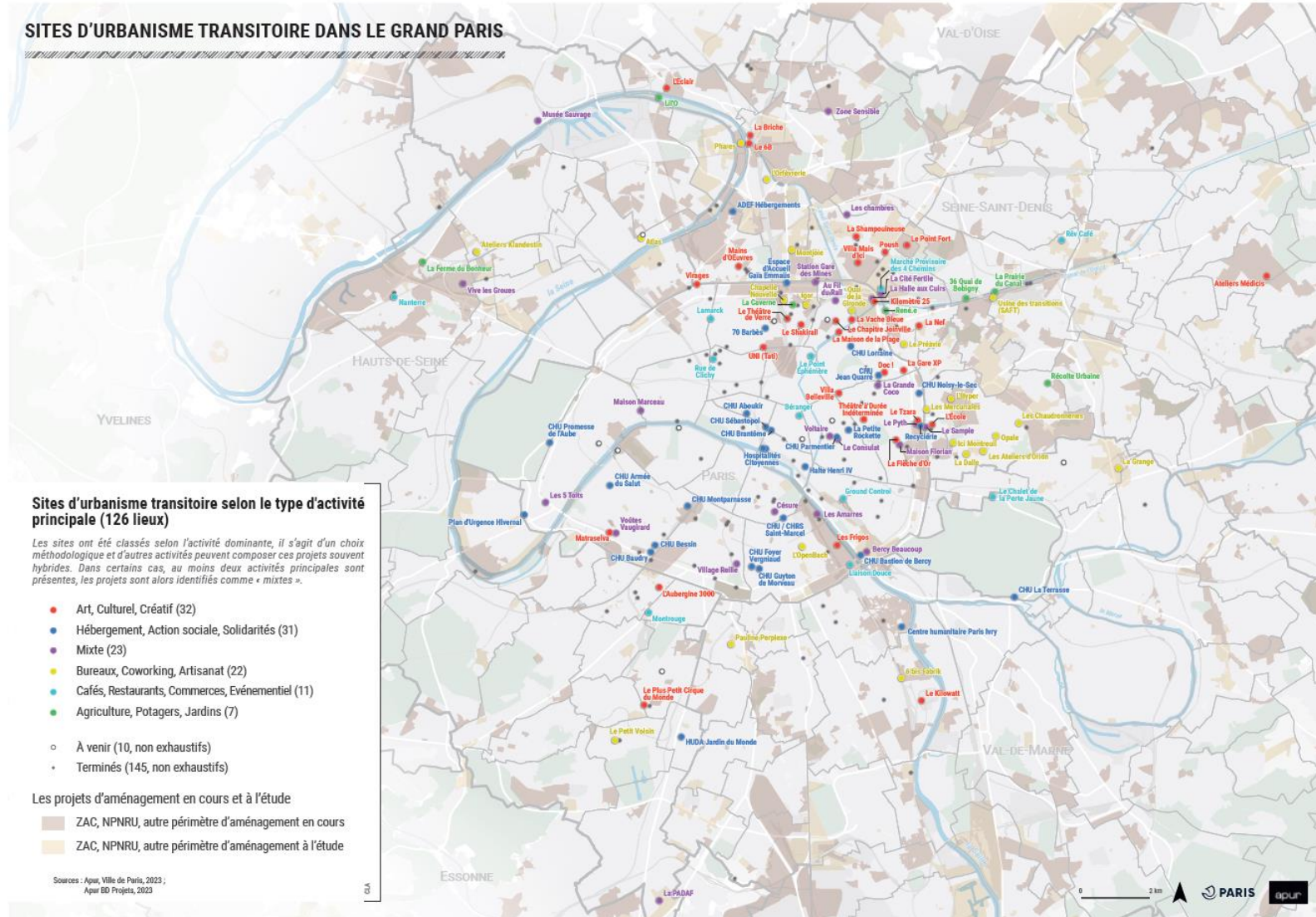
**Le Bastion de Bercy**  
 Décembre 2017 – 2024  
 > 308 hébergés  
 > Personnes isolées, familles



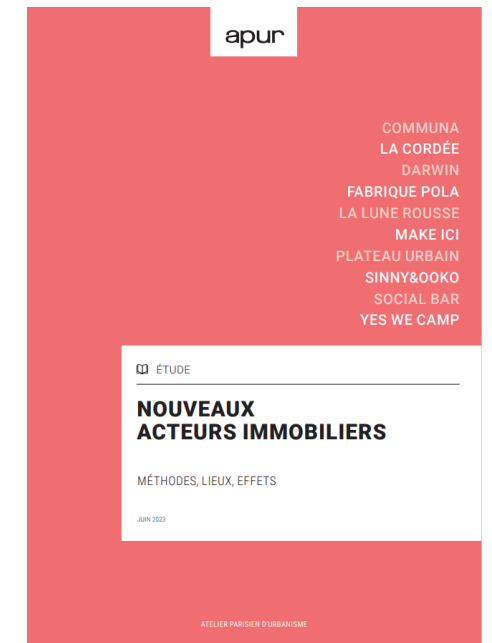
**Le centre pour migrants d'Ivry-sur-Seine**  
 Janvier 2017 – décembre 2021  
 > 450 hébergés  
 > Migrants (femmes isolées, couples, familles), public intracommunautaire



# En complément, des travaux sur l'urbanisme transitoire



ATELIER PARISIEN D'URBANISME apur.org



# Présentation de l'Observatoire social de la Ville de Paris – Direction des Solidarités

Volet scientifique de la Nuit de la Solidarité et observation du sans-domicilisme

Observatoire de la situation sociale parisienne (OSSP)  
Co-porté avec la CAF, le Samu social et l'APUR

## Analyse / suivi d'activité

Points de situation OSSP

Tableaux de bord

## Observation sociale

Portraits d'arrondissement  
Note de conjoncture OSSP  
Analyse des besoins sociaux  
Chiffres Clés du Sans Domicilisme

## Etudes / Evaluations

Evaluation restauration solidaire CH  
Pauline Roland

« Habitant·e·s » du Bois de Vincennes  
Fonctionnement des permanences  
d'accès aux droits

## Analyse des besoins sociaux

## Diffusion des savoirs

**Internes :** Méridiennes (6 par an) / Conférences questions sociales (2 par an)  
**Partenariaux :** Séminaires avec le Samu social, Présentation des notes de conjoncture

1.

---

## **Présentation de la Nuit de la Solidarité**

## La Nuit de la Solidarité : une méthode déployée depuis 2018

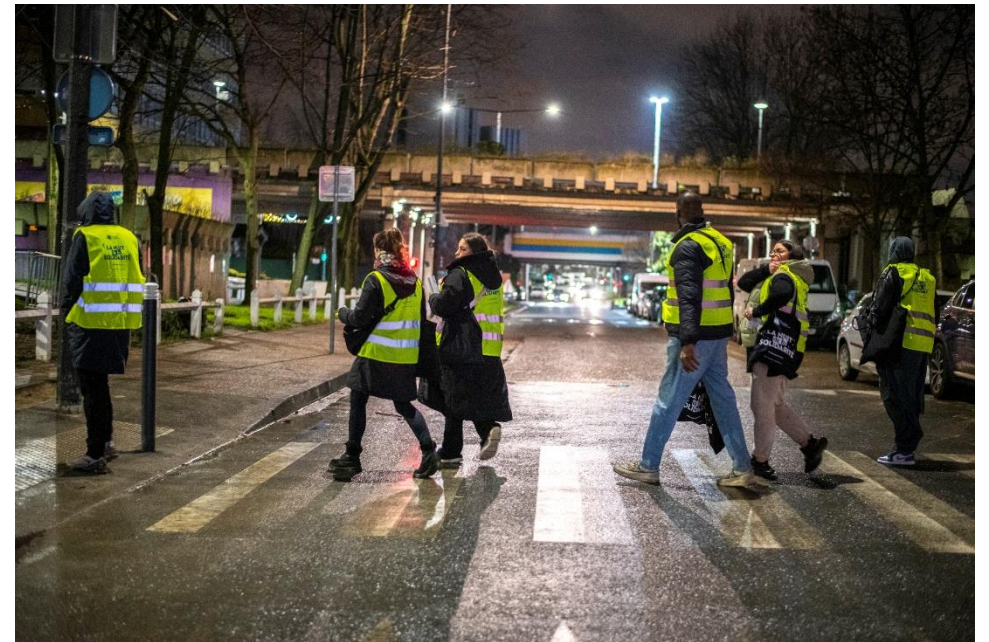
---

- **Les décomptes sont un outil de politique publique habituel dans de nombreux pays, portés à l'échelle de villes telles que New-York, Madrid ou encore Bruxelles**
- **La première Nuit de la Solidarité a été organisée en 2018 par la ville de Paris, et a lieu depuis tous les ans à la même période**
- **La méthode a été défini par un comité scientifique pluridisciplinaire, qui se réunit régulièrement pour apporter des ajustements et approfondir l'analyse des résultats**



## Plusieurs objectifs adossés à la Nuit de la Solidarité

- **Objectiver le nombre de personnes sans-abri** sur un territoire donné
- **Améliorer la connaissance** sur leurs profils et leurs besoins
- Mettre en lumière la problématique du sans-abrisme et **sensibiliser les citoyens**
- **Partager une vision du sans-abrisme** entre acteurs de la lutte contre la grande exclusion
- **Améliorer les politiques publiques** à destination des personnes en situation de rue





# Qu'est-ce que la Nuit de la Solidarité ?

---

## ■ Un décompte de nuit des personnes sans-abri

- Une « photographie », à un instant donné, du nombre de personnes sans-abri sur un territoire délimité
- Des équipes de 3 à 5 volontaires (élus, professionnels, associations, citoyens) sillonnent l'ensemble du territoire communal sur une durée de 3 heures environ
- Tous les espaces publics et certains espaces privés sont couverts

## ■ Un questionnaire pour mieux connaître les situations

- Quand cela est possible, les bénévoles proposent aux personnes sans-abri de répondre à un questionnaire anonyme
- L'objectif est de mieux connaître les profils et les besoins des personnes sans solution d'hébergement

## ■ Une action solidaire

- Permettant de rassembler les acteurs locaux, les associations et les habitants
- Visant à sensibiliser le grand public aux enjeux de la grande exclusion
- Pouvant donner lieu à certaines actions de solidarité le soir-même ou autour de l'opération

## ■ Une opération contribuant à ajuster les politiques publiques

- Des actions entreprises à la suite des différents décomptes pour apporter des réponses aux besoins identifiés

# Toutes les études publiées depuis 2018 sont disponibles sur le site de l'Atelier parisien d'urbanisme (Apur), de la Ville de Paris et de la Métropole du Grand Paris



## Quelques précisions sur la méthode

---

- **Un champ strict et un résultat qui est toujours à considérer comme un nombre *a minima***
- **Les personnes sans-abri sont décomptées**, soit celles sans solution d'hébergement pour la nuit (dormant à la rue ou un endroit impropre au sommeil)
  - Ne font pas partie du champ de la Nuit de la Solidarité : les personnes hébergées (en hôtels, centres d'hébergement, gymnases, chez des tiers...), en squats ou en aires d'accueil organisées
- **Certaines personnes ne sont pas visibles** et ne sont pas décomptées
- **Ce résultat donne une photographie, à un instant T**, d'un périmètre précis, et permet un suivi dans le temps
  - Il ne rend pas compte de l'ensemble des situations de sans-abrisme
- **Les situations des personnes hébergées** (en structure ou chez des tiers), **ou en squat**, sont à couvrir dans le **cadre de travaux complémentaires**

## Quelques précisions sur la méthode

---

- **En hiver** : à une période où les dispositifs d'hébergement sont déployés au maximum (plan Grand Froid par exemple)
- **En semaine, le jeudi soir** : afin de pouvoir appliquer une règle qui vise à interroger tout le monde
- **La nuit, à partir de 22h** : il n'y a généralement plus d'orientation possible par le 115 ; les personnes rencontrées sont moins mobiles
- **En trois heures de temps** : dans une logique de décompte « flash » pour éviter tout double compte
- **Sur l'ensemble du territoire** : tous les espaces publics sont parcourus et certains espaces privatifs selon les partenariats

## Une démarche qui s'étend

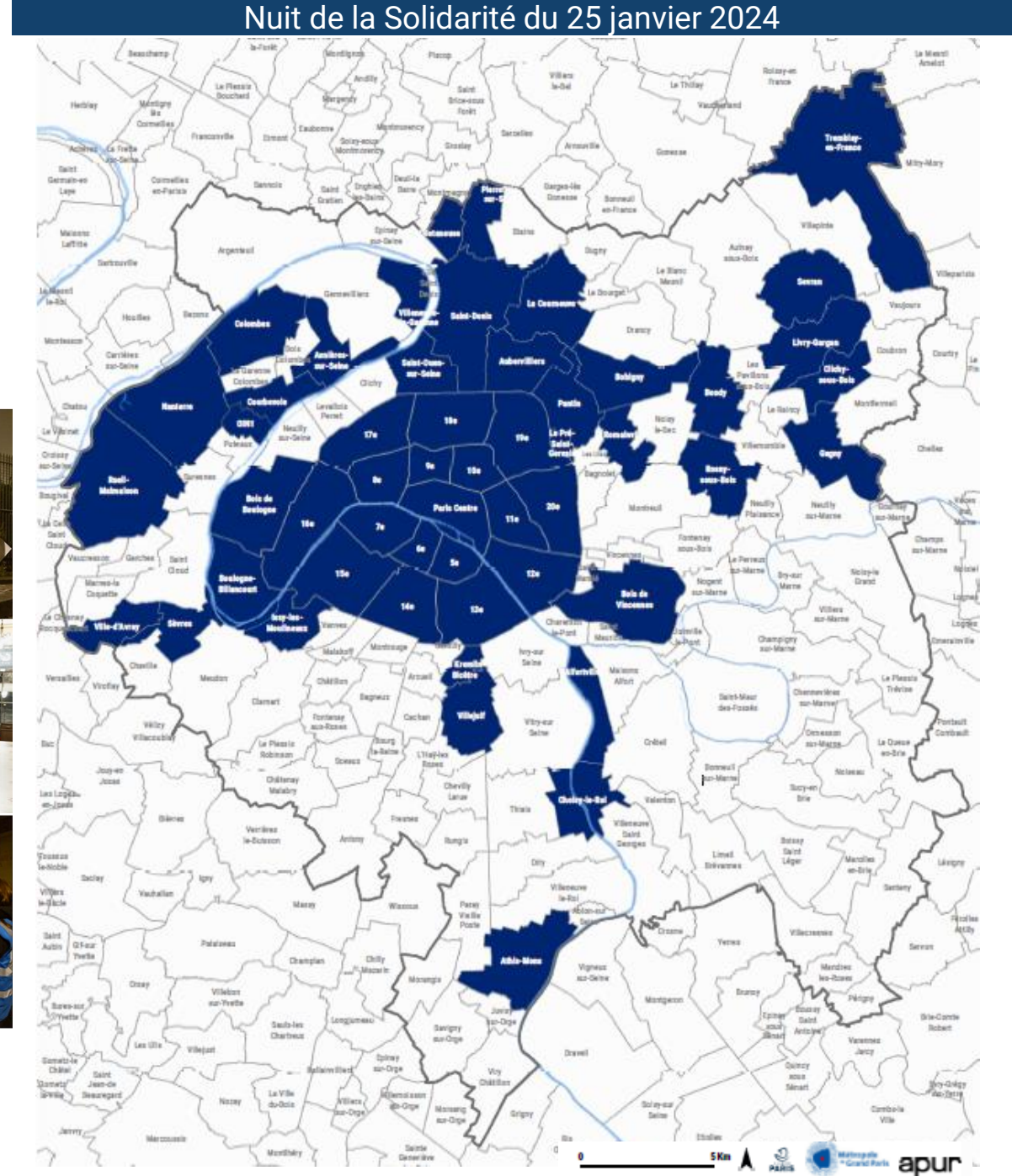
---

- **Sept éditions menées à Paris depuis 2018**
- La mise en place d'une opération avec une **méthode similaire à l'échelle de la Métropole du Grand Paris depuis 2022** :
  - **En 2022, 9 communes** se sont portées volontaires
  - **En 2023, 27 communes** se sont portées volontaires (dont les 9 communes volontaires en 2022, et 18 nouvelles communes)
  - **En 2024, 32 communes** se sont portées volontaires (dont 22 des 27 communes volontaires en 2023, et 10 nouvelles communes)
  - Un périmètre qui évolue et des analyses en évolution qui ne sont possibles seulement dans certaines communes
- **Un essaimage national de la démarche**, avec la mise en œuvre d'une **Nuit de la Solidarité Nationale depuis 2022**, organisée dans plusieurs villes répartis sur l'ensemble du territoire national
  - Une démarche proche : un décompte et la passation d'un questionnaire
  - Quelques nuances méthodologiques selon les territoires



# Dans la nuit du 25 au 26 janvier 2024, une 7<sup>ème</sup> édition de l'opération à Paris et une 3<sup>ème</sup> édition coordonnée par la Métropole du Grand Paris dans 32 communes volontaires

- Près de 4 000 volontaires, citoyens et professionnels et environ 170 associations ont couvert 730 secteurs de décompte dans le Grand Paris





# Les secteurs spécifiques couverts en 2024

## Dans Paris, ont été couverts :

- L'ensemble des stations de métro et RER, 7 gares de la SNCF
- 12 hôpitaux de l'AP-HP
- 6 campements de famille, 31 installations sur les talus du Périphérique, 4 issues de secours du périphérique
- 5 parcs et jardins, Bois de Vincennes et Bois de Boulogne
- 41 parkings
- 22 adresses de bailleurs sociaux

## Dans les 32 communes de la Métropole du Grand Paris :

- 37 stations de métro et RER, une dizaine de gares
- 5 hôpitaux AP-HP et l'hôpital Delafontaine à Saint-Denis
- Le secteur de la Défense (dalle et souterrains, parkings)
- D'autres types d'espaces : forêts et bois, bretelles d'autoroute, canaux, adresses de bailleurs sociaux, des parking privés couverts ou à l'air libre...



# Un nombre élevé de personnes sans-abri rencontrées à Paris et dans les 32 communes de la Métropole du Grand Paris

---

Le premier dépouillement établit un total de :

- **3 492 personnes sans-abri à Paris** lors de la Nuit du 25 au 26 janvier 2024
  - Cela marque une **hausse de +16%** par rapport à l'édition précédente du 26 janvier 2023 (**+477 personnes**)
- **785 personnes sans-abri** ont été décomptées à la même date dans les 32 communes du Grand Paris participant à l'opération coordonnée par la Métropole du Grand Paris

➔ *Ces premiers résultats seront consolidés d'ici l'été 2024*

# En parallèle du décompte, la même nuit, des places exceptionnellement ouvertes au travers du plan Grand Froid

- **Plan Grand froid et places hivernales financées par l'Etat**
  - **A Paris, 394 places** étaient exceptionnellement ouvertes pour le Plan Grand Froid
  - **En Seine-Saint-Denis, 109 places** étaient ouvertes à Clichy-sous-Bois, Montreuil et Saint-Denis via le Plan Grand Froid auxquelles s'ajoutent **25 places hivernales** pour des femmes isolées au gymnase Estienne d'Orves de Montreuil
  - **Dans les Hauts-de-Seine, 59 places** étaient ouvertes à Clichy, Malakoff et une autre commune des Hauts-de-Seine
- **En complément, des espaces ouverts et financés par la Ville de Paris permettant la mise à l'abri de :**
  - **292 personnes** dans deux gymnases et dans l'annexe d'un collège
  - **120 personnes** dans le lycée Valadon (18<sup>e</sup> arrondissement) fermé depuis juin 2023, dans le cadre d'une opération intercalaire pour une période de 4 mois
  - **75 personnes** dans le cadre du Plan d'Urgence Hivernal

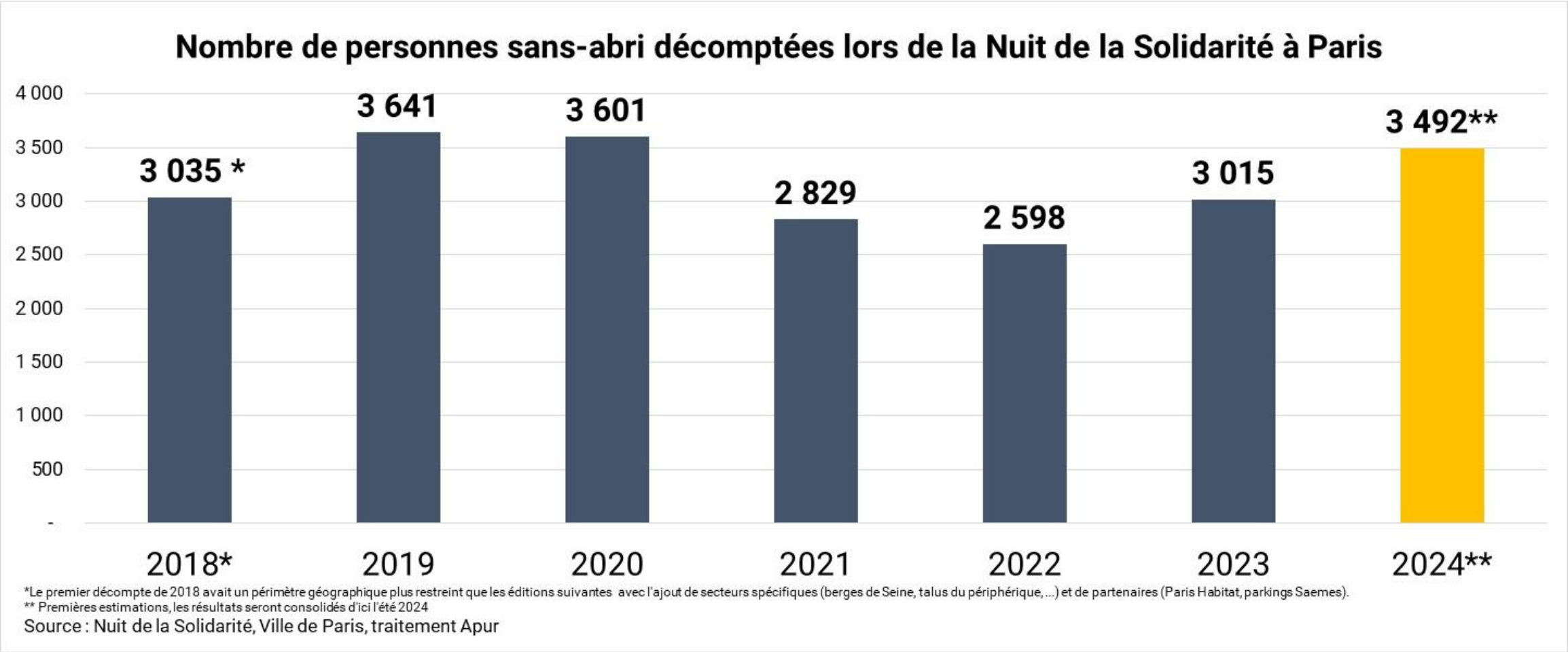
## Et de nombreuses personnes hébergées en structures d'hébergement et à l'hôtel

---

- **A Paris et dans la petite couronne (92-93-94), au 31 décembre 2023, 47 416 places d'hébergement (généraliste et du dispositif national d'accueil) étaient financées par l'Etat**  
dont 29 010 à destination du public parisien et 18 406 du public des trois départements de petite couronne
- **En plus de ces places, la nuit du 25 au 26 janvier 2024, 29 069 personnes étaient hébergées à l'hôtel dans le Grand Paris,**  
dont 7 129 personnes dans Paris et 21 940 hors de Paris

\*Places régulées par les Services intégrés d'accueil et d'orientation et ceux de l'Office français de l'immigration et de l'intégration

# Résultats des décomptes à Paris depuis 2018



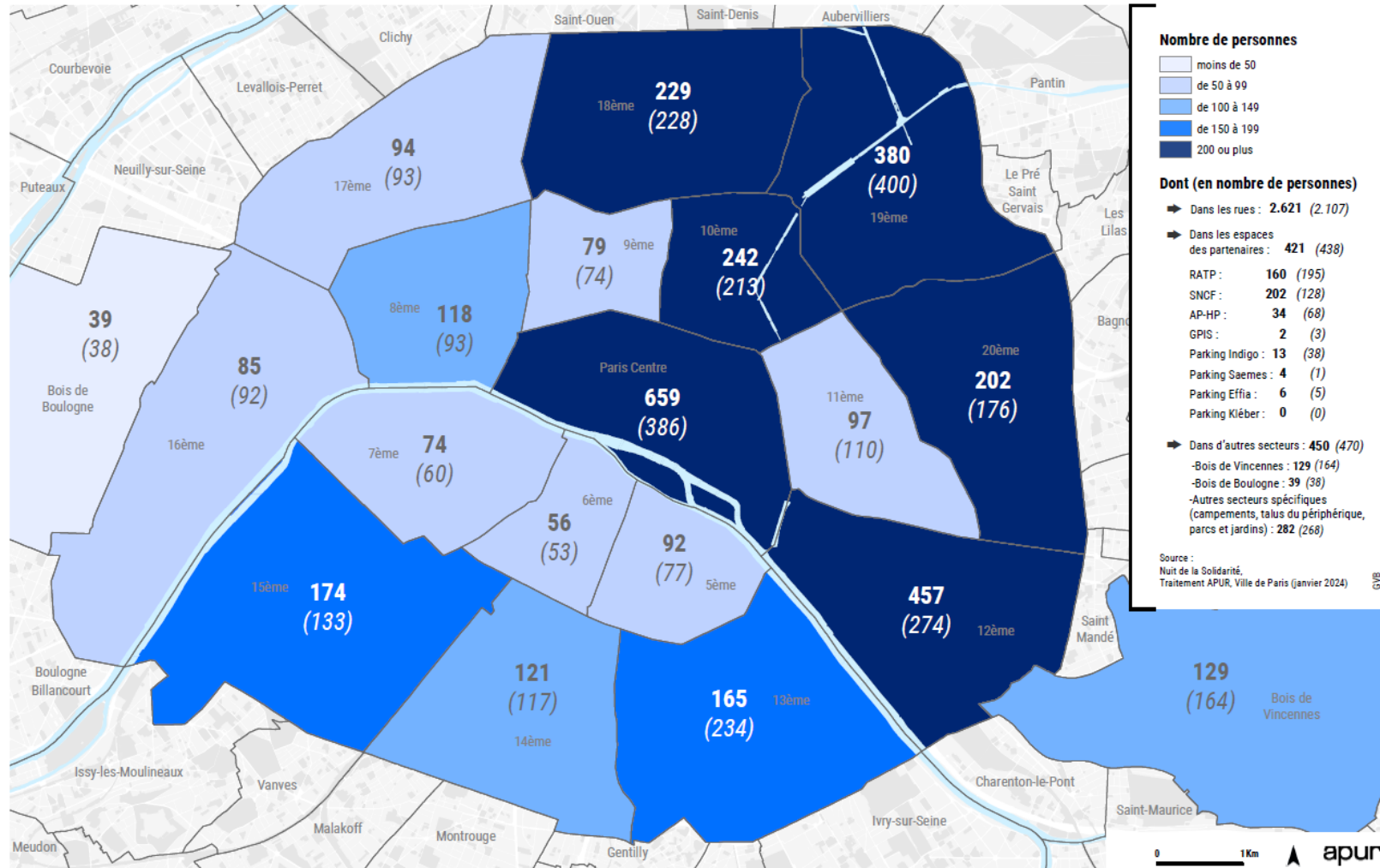
apur





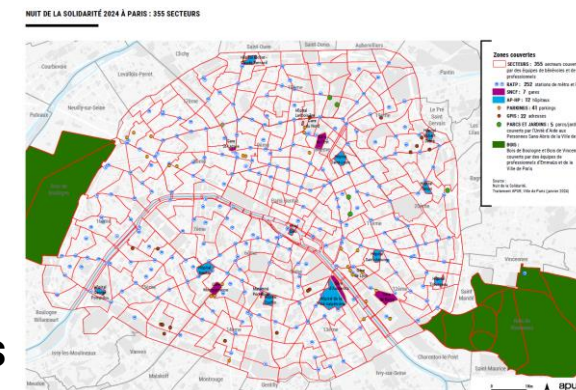
# A Paris, comme lors des éditions précédentes, une présence des personnes sans-abri sur l'ensemble du territoire, avec des concentrations dans les arrondissements du centre et de l'Est

**3.492 PERSONNES SANS-ABRI DÉCOMPTÉES À PARIS LORS DE LA 7ÈME ÉDITION DE LA NUIT DE LA SOLIDARITÉ DU 25 AU 26 JANVIER 2024  
(3.015 LE 26 JANVIER 2023)**



# Sur ces 3 492 personnes décomptées à Paris, les trois quart (75%) ont été rencontrées dans les rues de Paris et un quart dans des secteurs spécifiques (25%)

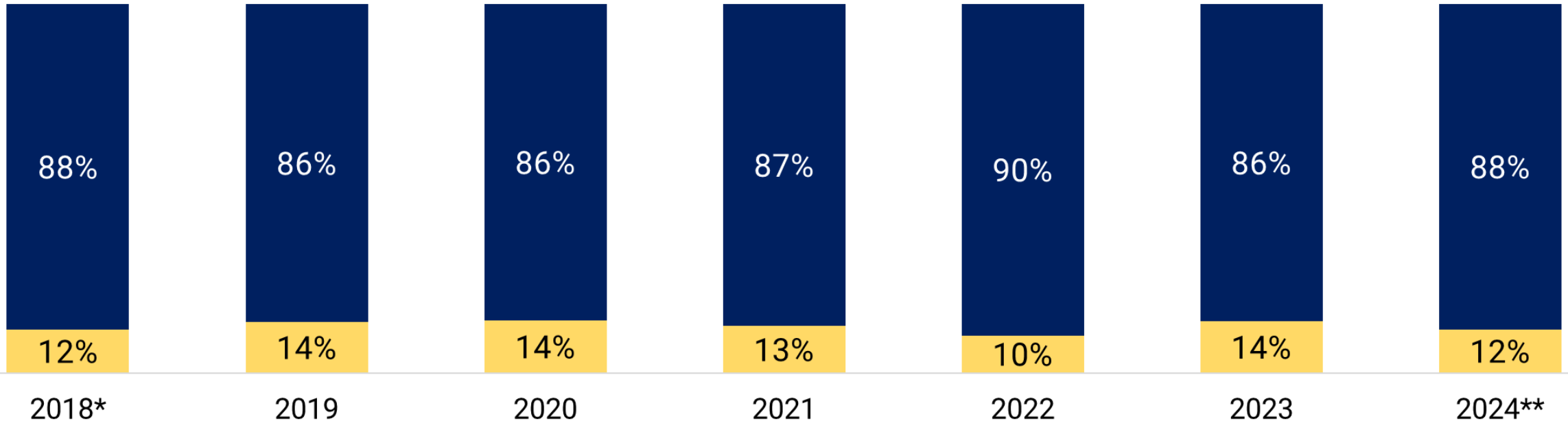
- **2 621 personnes ont été rencontrées dans les rues de Paris**
  - Ce nombre et la proportion de personnes rencontrées en rue augmente par rapport à l'édition de janvier 2023 (+514 personnes), du fait de la présence de nombreuses regroupements le long des quais de Seine notamment (personnes en tentes le plus souvent)
  - Sur 355 secteurs de décompte, aucune personne sans-abri n'a été rencontrée que dans 15 secteurs
- **282 dans des campements de familles, sur les talus du Périphérique ou dans des parcs et jardins** (+14 par rapport à janvier 2023)
- **202 dans les 7 gares SNCF parisiennes** (+74 par rapport à janvier 2023)
- **168 dans les bois de Boulogne et de Vincennes** (-34 par rapport à janvier 2023 ; résultats dans la moyenne des éditions précédentes)
- **160 dans des stations de métro ou de RER de la RATP** (-35 par rapport à janvier 2023)
- **34 dans les hôpitaux de l'AP-HP** (-34 par rapport à janvier 2023)
- **23 dans des parkings des gestionnaires partenaires** (-21 par rapport à janvier 2023)
- **2 à des adresses de bailleurs sociaux** (-1 par rapport à janvier 2023)



# Une part de femmes dans la moyenne des éditions précédentes, 81 enfants décomptés (contre 105 en janvier 2023)

## Répartition femmes / hommes des personnes sans-abri lors des sept éditions de la Nuit de la Solidarité à Paris

■ Part des femmes ■ Part des hommes



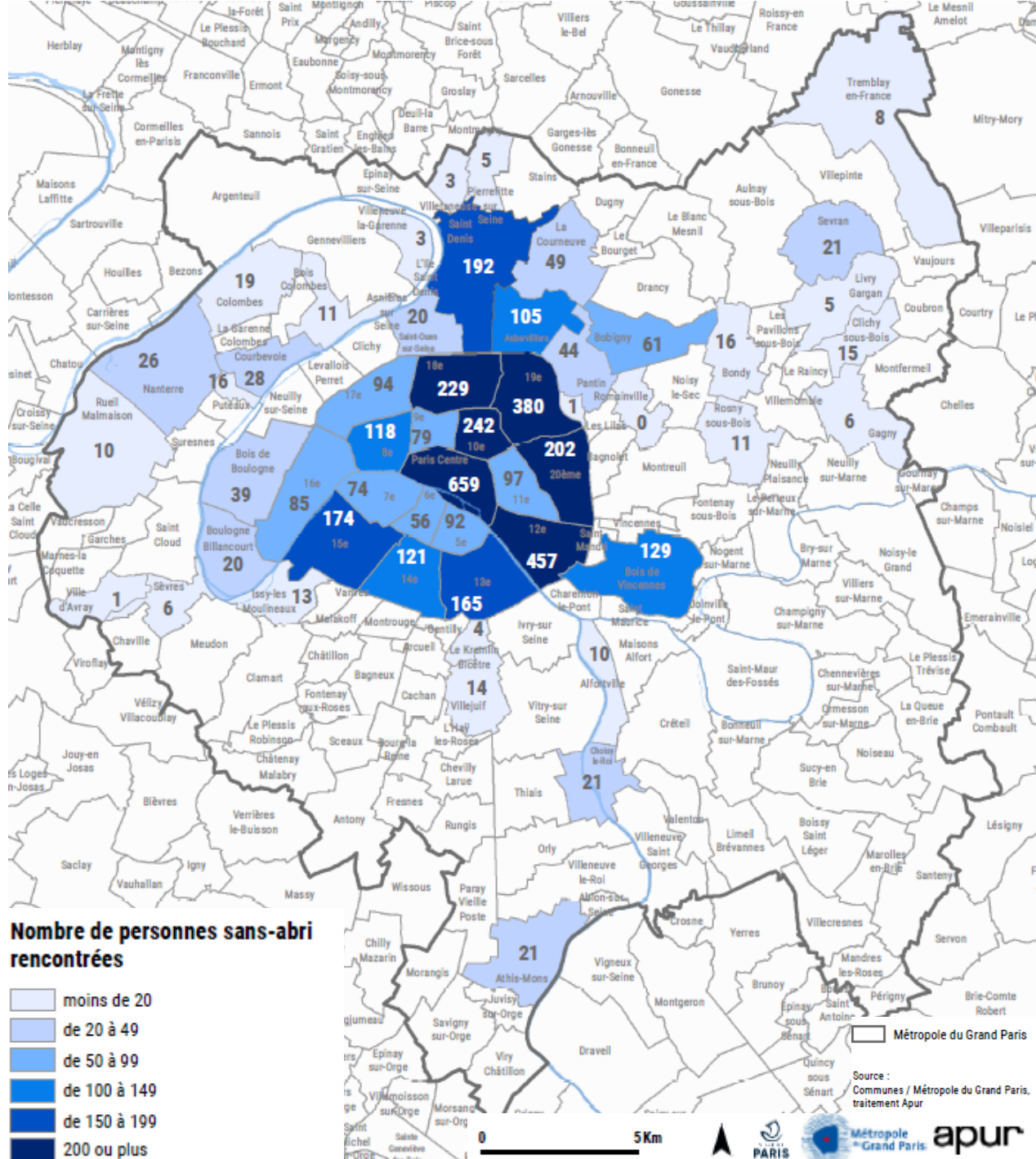
\*Le premier décompte de 2018 avait un périmètre géographique plus restreint que les éditions suivantes avec l'ajout de secteurs spécifiques (berges de Seine, talus du périphérique, ...) et de partenaires (Paris Habitat, parkings Saemes).

\*\* Premières estimations, les résultats seront consolidés d'ici l'été 2024

Source : Nuit de la Solidarité, Ville de Paris, traitement Apur

# Dans les 32 communes du Grand Paris, 785 personnes sans-abri décomptées

- Plus de 100 personnes décomptées dans deux communes :** Saint-Denis (192 personnes sans-abri, contre 133 en janvier 2023) et Aubervilliers (105, contre 48 en janvier 2023)
- A Bobigny, 61 personnes ont été décomptées,** contre 229 en janvier 2023. Le nombre de personnes sans-abri est en baisse sensible du fait de l'absence cette année d'un campement de 150 personnes décompté en 2023.
- Entre 20 et 50 personnes sans-abri décomptées dans neuf communes :** La Courneuve (49 personnes sans-abri), Pantin (44), Courbevoie (28), Nanterre (26), Athis-Mons (21), Choisy-le-Roi (21), Sevran (21), Boulogne-Billancourt (20), Saint-Ouen-sur-Seine (20).
- Entre 10 et 20 personnes sans-abri décomptées dans dix communes :** Colombes (19), Bondy (16), Clichy-sous-Bois (15), Villejuif (14), Issy-les-Moulineaux (13), Asnières-sur-Seine (11), Rosny-sous-Bois (11), Alfortville (10), Rueil-Malmaison (10).
- Dans dix communes moins de 10 personnes sans-abri :** Tremblay-en-France (8), Gagny (6), Sèvres (6), Livry-Gargan (5), Pierrefitte-sur-Seine (5), Le Kremlin-Bicêtre (4), Villeneuve-la-Garenne (3), Villetaneuse (3), Le-Pré-Saint-Gervais (1) et Ville-d'Avray (1). Aucune personne sans-abri n'a été rencontrée à Romainville.



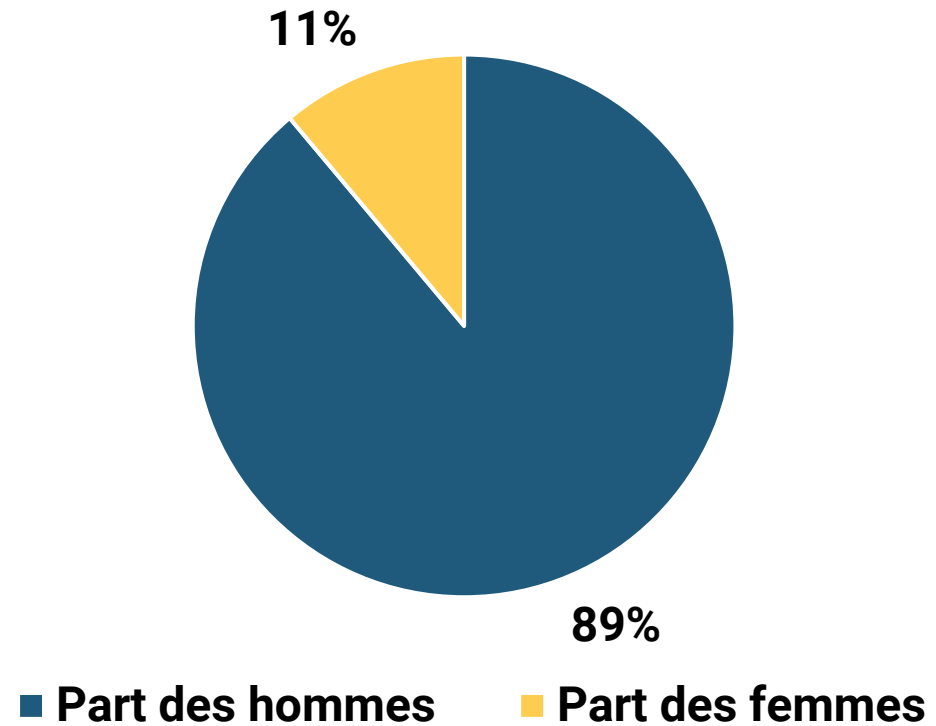
NB : 41 personnes ont été décomptées dans le secteur de La Défense



**Dans les 32 communes du Grand Paris, 65% des personnes sans-abri ont été rencontrées dans les rues, 35% dans d'autres types d'espaces (stations de métro et de RER, hôpitaux, espaces verts, parkings, véhicules, caves...)**

**Répartition femmes / hommes des personnes sans-abri lors de la Nuit de la Solidarité 2024**

*Périmètre : 32 communes de la Métropole du Grand Paris hors Paris*



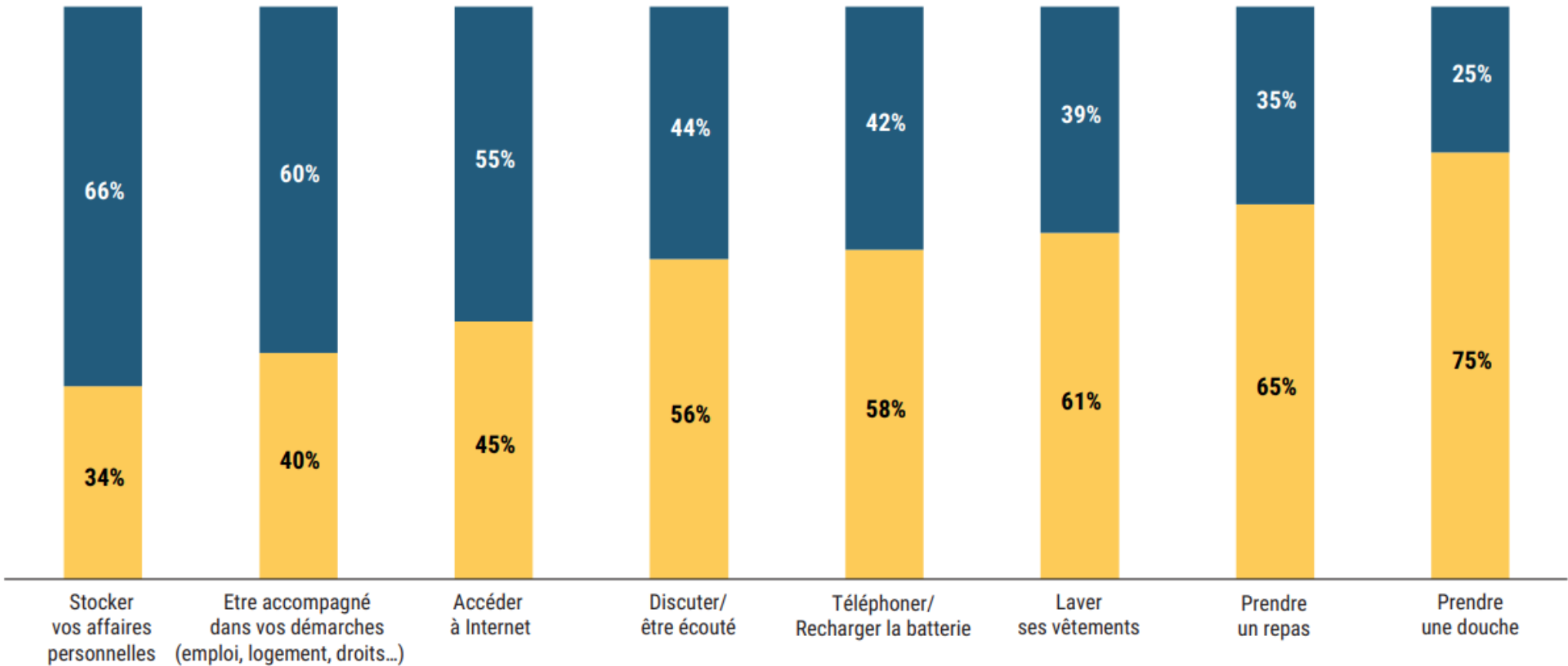
*Source : Nuit de la Solidarité Métropolitaine, Métropole du Grand Paris, traitement Apur*

# Dans les territoires couverts, des résultats qui mettent en avant des besoins et des difficultés pour accéder à certains dispositifs

- **Plus de 7 personnes sur 10 n'appellent pas ou plus le 115 :**
  - A Paris, 76% des répondant.e.s n'appellent pas ou plus le 115 (en hausse continue depuis 2018)
  - 77% dans les 32 communes volontaires du Grand Paris
- **6 personnes sur 10 ne bénéficient pas d'un accompagnement social :**
  - 62% à Paris, un nombre de personnes en hausse par rapport à l'édition 2022
  - 60% dans les 32 communes volontaires du Grand Paris
- **Près de la moitié ne dispose pas d'adresse pour recevoir leur courrier :**
  - 47% à Paris, un nombre de personnes en hausse par rapport à l'édition 2022
  - 48% dans les 32 communes volontaires du Grand Paris
- **Un peu plus de la moitié ne dispose pas non plus de couverture maladie et n'a pas entamé de démarche pour en obtenir**
  - 51% à Paris
  - 56% dans les 32 communes volontaires du Grand Paris

# En 2023, à la question « Quand-vous en avez besoin, avez-vous accès aux équipements ou services vous permettant », les résultats indiquent un faible accès à certains équipements et services

« QUAND VOUS EN AVEZ BESOIN, AVEZ-VOUS ACCÈS AUX ÉQUIPEMENTS OU SERVICES VOUS PERMETTANT DE... ? »  
NUIT DE LA SOLIDARITÉ 2023



Source : Nuit de la Solidarité 2023, Ville de Paris - Traitement Apur  
Nombre de réponses à cette question = 3 151

Oui Non

2

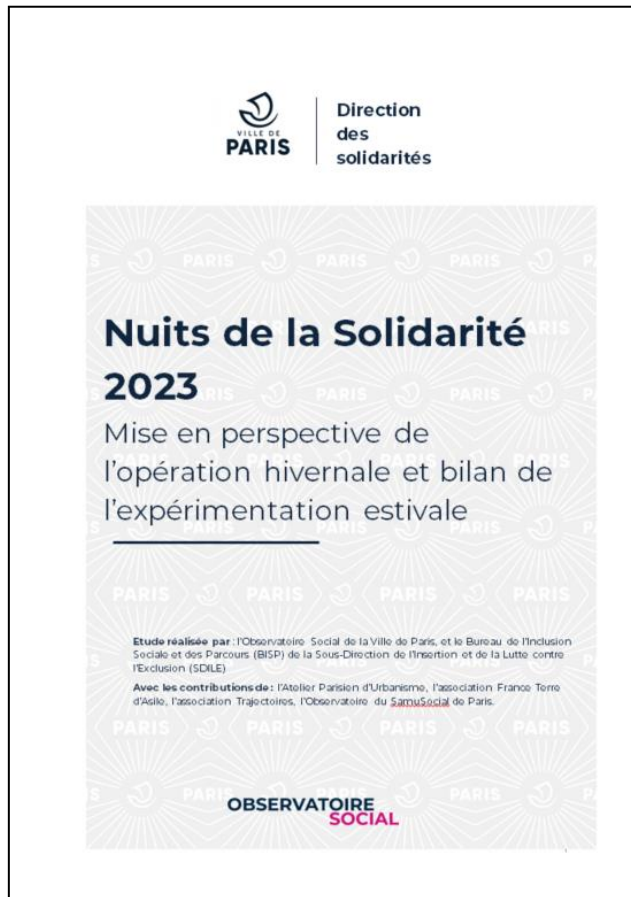
---

## **Des travaux complémentaires**



# Travaux complémentaires aux résultats de la Nuit de la Solidarité

- Réflexion au sein du Comité Scientifique de la Nuit de la Solidarité pour approfondir les résultats



- Approfondissements thématiques intégrés au rapport des Nuits de la Solidarité 2023 :
  - *Parcours migratoire et stratégies d'insertion des femmes ivoiriennes à Paris*  
Camilla Gastaldi, Juliette Bobeau, Oliver Peyroux, Association Trajectoires
  - *L'accompagnement et la prise en charge des femmes isolées exilées sur le territoire parisien*  
Louise Joulain, Clara Sherratt, Milena Reig-Amette, France terre d'asile
  - *Enquête auprès des personnes appelant le 115 le lendemain de la Nuit de la Solidarité*  
Amandine Lebugle et Alice Mercier, Observatoire du Samu Social
  - Tableau de Bord de la Mission Urgence Sociale de la Direction des Solidarités

# Hébergement et services à destination des personnes sans domicile dans le Grand Paris

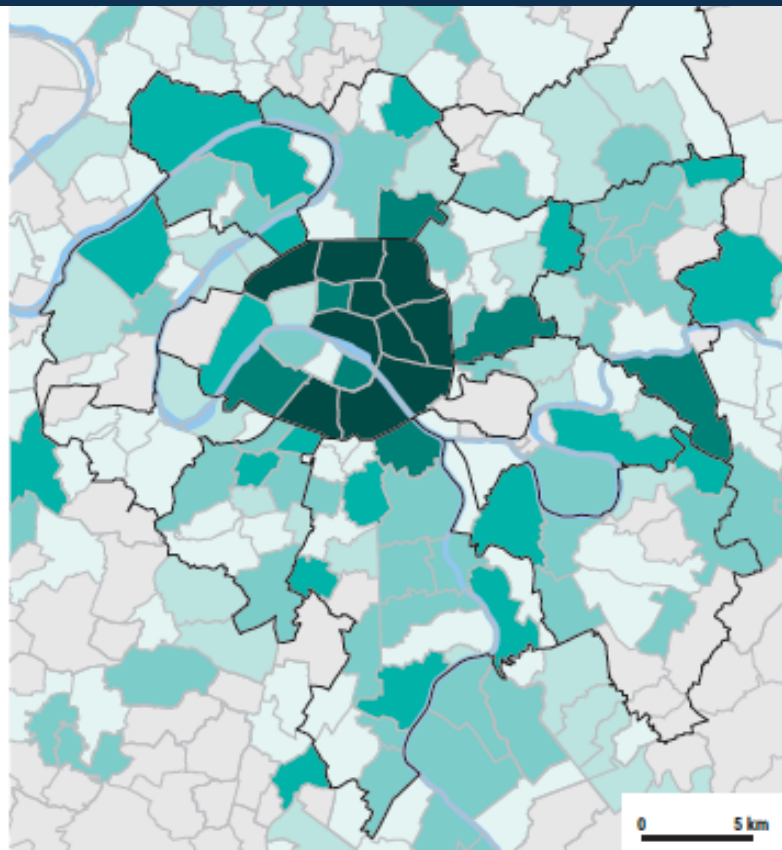
## Etude publiée en décembre 2023

- Au-delà du décompte des personnes sans-abri, des partenaires qui soulignent un **besoin d'amélioration de la connaissance de l'offre d'hébergement et de services**
- **Un enjeu de lisibilité de l'offre et d'équilibre territorial**
- **Une offre sujette à d'importantes transformations ces dernières années,**
- **Une vision consolidée, cartographiée et actualisée** sur l'offre d'hébergement, de logement adapté, et de services à destination des personnes sans domicile

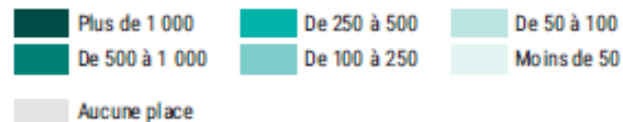


# Une offre d'hébergement généraliste à l'accès inconditionnel en forte hausse depuis la crise sanitaire, inégalement répartie sur le territoire

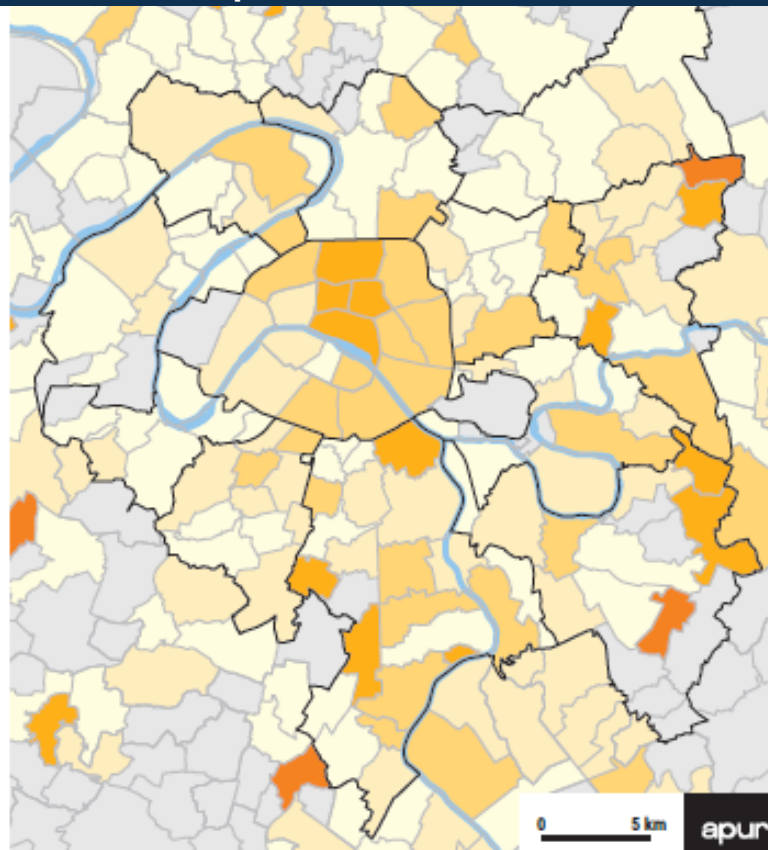
## Places d'hébergement généraliste (toutes catégories)



Nombre de places en centres d'hébergement d'urgence et de réinsertion sociale (CHU, HUAS, CHRS) hors opérations de mise à l'abri



## Places d'hébergement généraliste pour 1 000 habitants



Nombre de places en centres d'hébergement d'urgence et de réinsertion sociale (CHU, HUAS, CHRS) pour 1 000 habitants, hors opération de mise à l'abri



Sources : SHLA (Socle Hébergement et Logement Adapté) DRIHL-IDF / SOEE - 31/12/2022, Recensement de la Population (Insee) - 2020

# Près de 32 000

places d'hébergement généraliste dans le Grand Paris au 31 décembre 2022

# + 16 200

entre 2016 et 2022

Source : SHLA (Socle Hébergement et Logement Adapté) DRIHL-IDF / SOEE - 31/12/2022

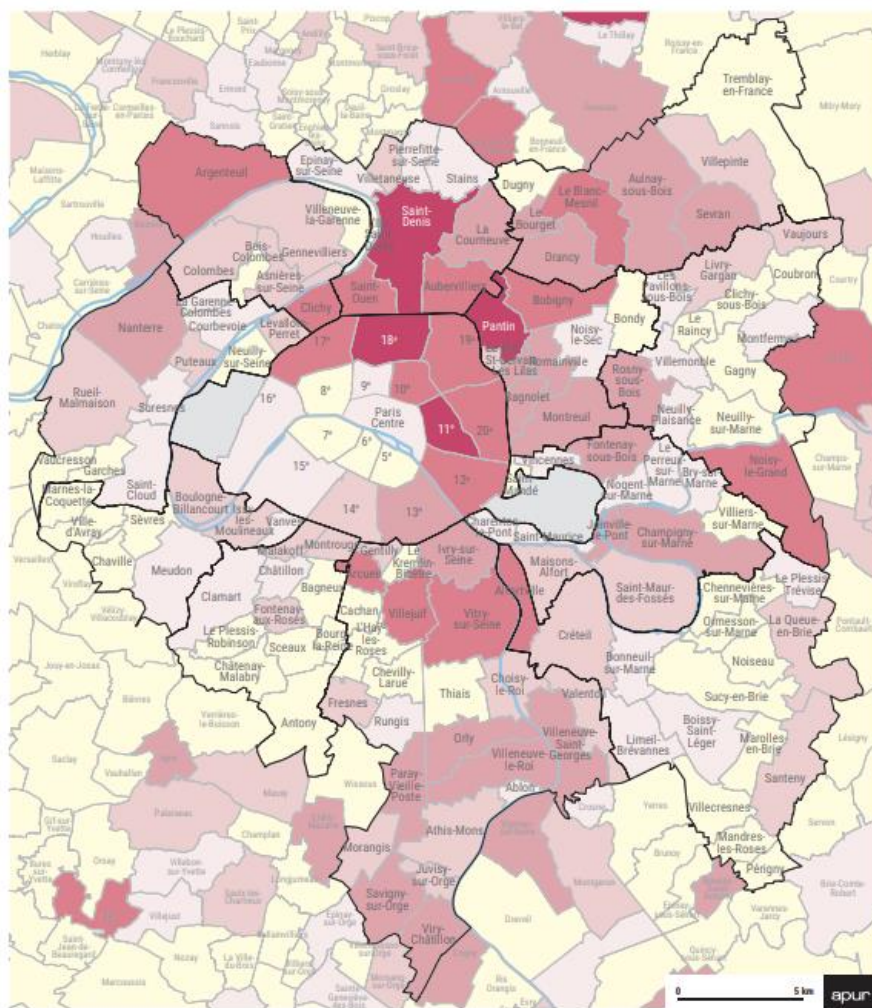


© Josephine Bruecker - Ville de Paris



# Après une forte hausse dans le contexte de crise sanitaire, un recours à l'hôtel en baisse depuis 2022

## Nombre de personnes hébergées à l'hôtel

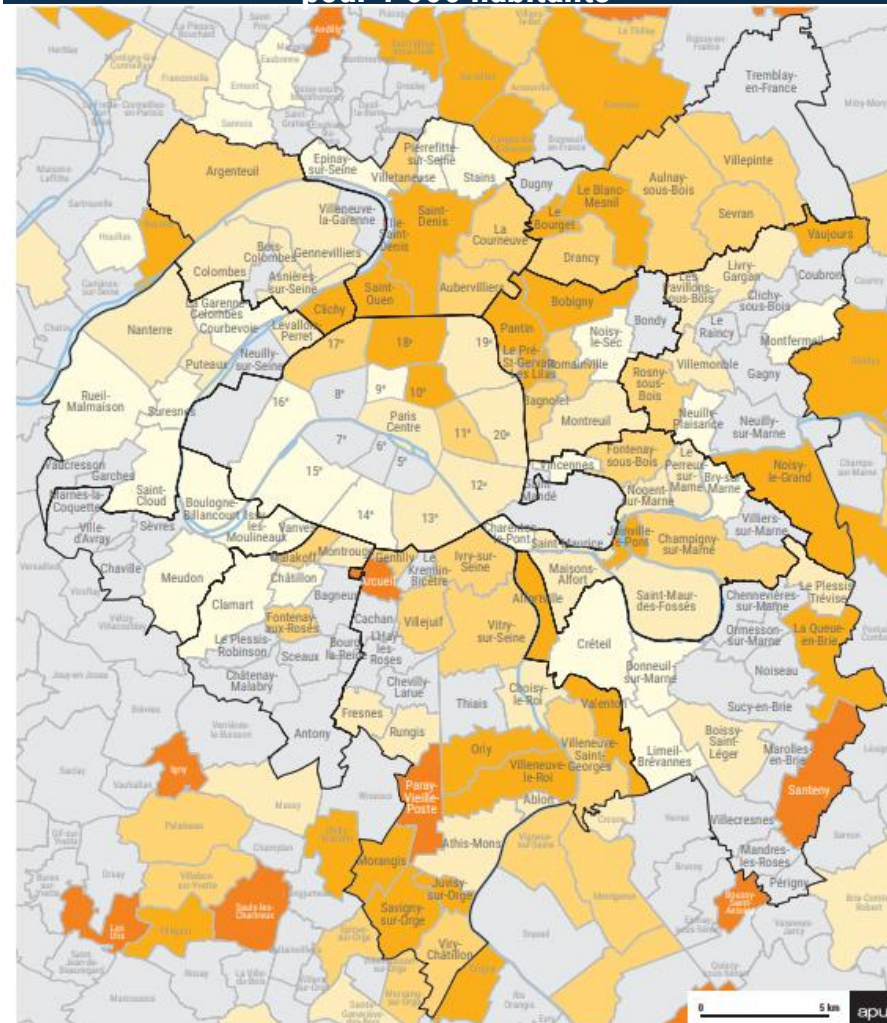


Nombre de personnes hébergées en nuitées hôtelières la nuit du 26 janvier 2023

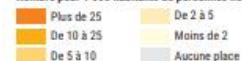


Sources : Samsosocial de Paris, Delta / DRHL 26/01/2023

## Nombre de personnes hébergées à l'hôtel pour 1 000 habitants



Nombre pour 1 000 habitants de personnes hébergées en nuitées hôtelières la nuit du 26 janvier 2023



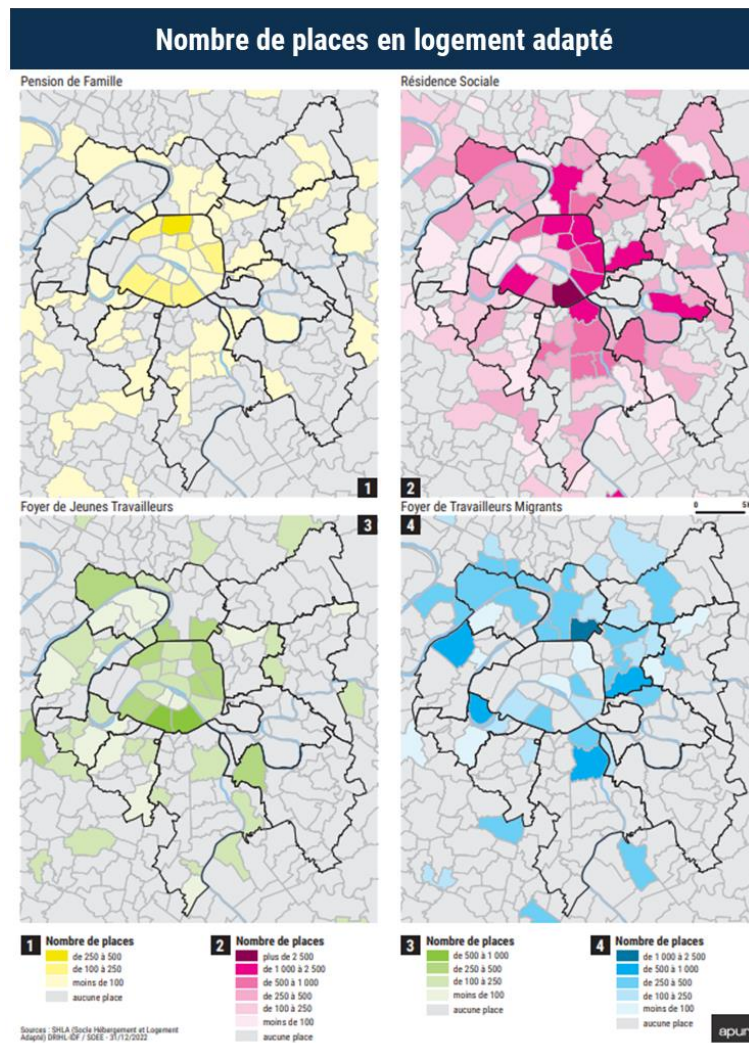
Sources : Samsosocial de Paris, Delta / DRHL 26/01/2023, Recensement de la Population (Insee) - 2020



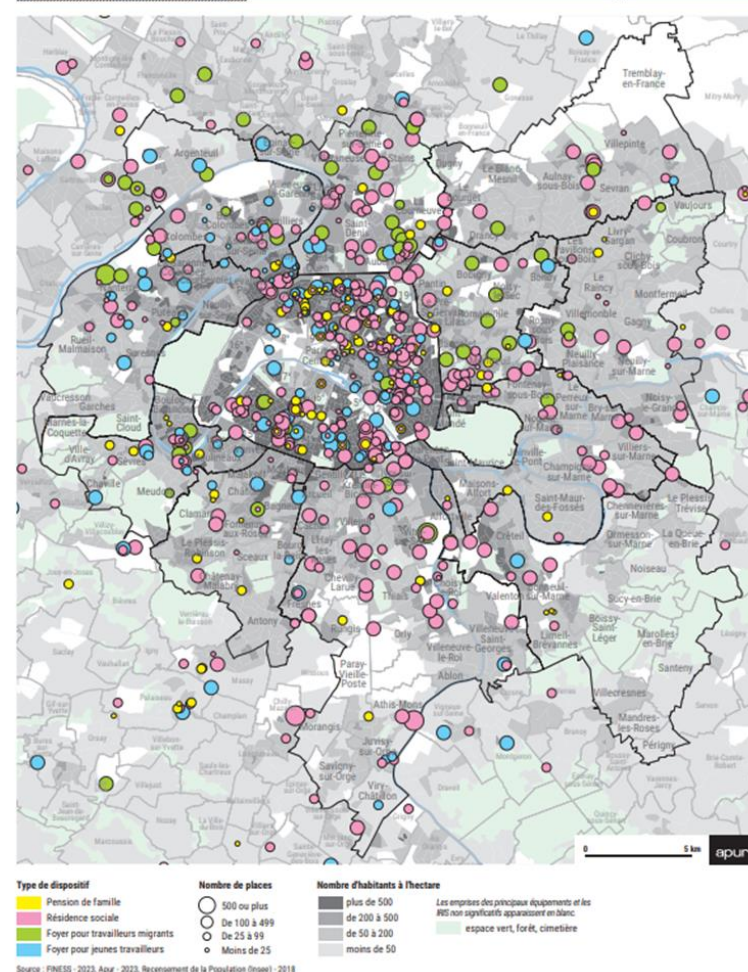
# Le logement adapté, des dispositifs variés qui s'adressent à différents publics

## Une offre en forte transformation avec des objectifs d'extension de l'offre en lien avec le Logement d'Abord

- **Près de 41 000 places en résidences sociales** (+12 400 places en six ans, +43%)
- **Plus de 9 000 en foyers de jeunes travailleurs** (+555 places en six ans, +6%)
- **Près de 11 000 en foyers de travailleurs migrants** dans un contexte de transformation des foyers en résidences sociales (+12 400 places en six ans, +43%)
- **Près de 2 800 en pensions de famille** (+670 places en six ans, +32%)
- **Près de 18 000 places en intermédiation locative** (+5 200 places en six ans, +41%)

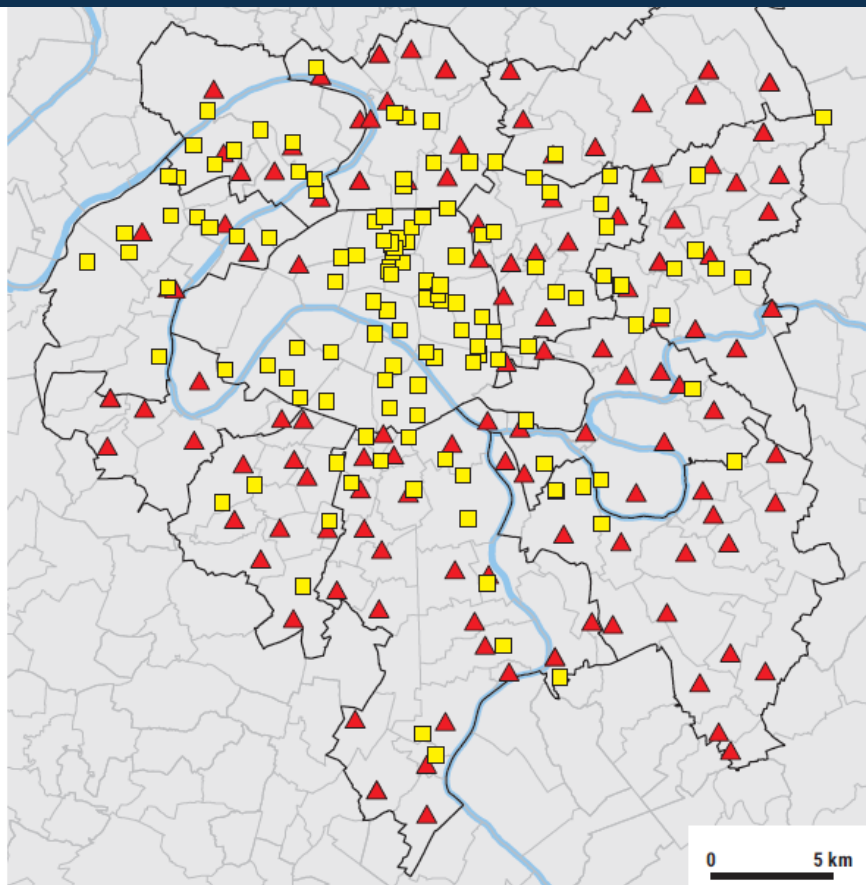


## Localisation et capacité des pensions de famille, résidences sociales, foyers de jeunes travailleurs ou de travailleurs migrants



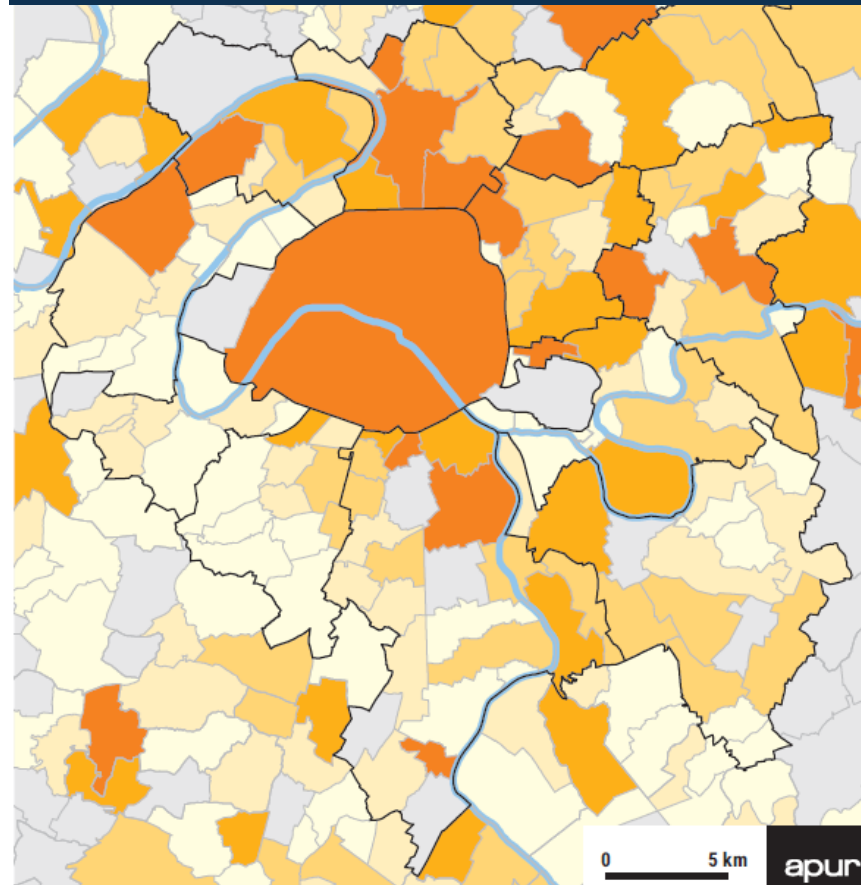
# La domiciliation, portée d'entrée pour tout accompagnement, avec près de 260 services publics et organismes agréés dans le Grand Paris

## Structures publiques et associatives (agrées) de domiciliation



- Type de structure de domiciliation administrative
- Organisme agréé par l'État
  - ▲ Structure publique (CCAS)

## Attestations de domiciliation valides pour 1 000 habitants

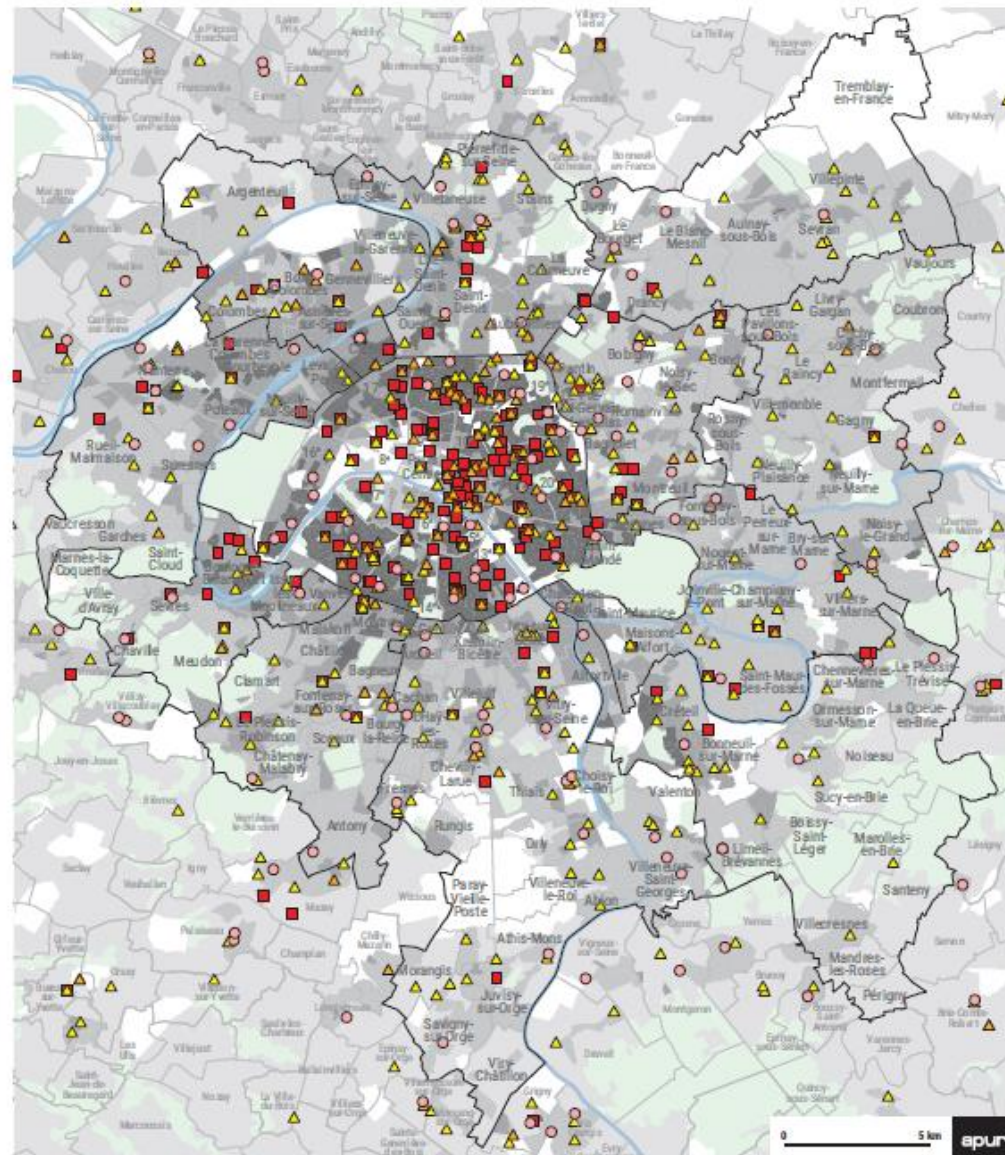


- Nombre d'attestations valides de domiciliation pour 1 000 habitants
- |              |                |
|--------------|----------------|
| ■ Plus de 20 | ■ De 2 à 5     |
| ■ De 10 à 20 | ■ Moins de 2   |
| ■ De 5 à 10  | ■ Aucune place |



# L'aide alimentaire

- Colis ou paniers alimentaires
- Epicerie sociale
- Distribution de repas chauds ou froids
- Restaurants solidaires
- Aides financières
- Tiers lieux ayant une offre alimentaire



**Type de structure**

- ▲ Distribution de colis alimentaires
- Distribution de repas
- Restauration assistée
- Épicerie sociale

**Nombre d'habitants à l'hectare**

- Plus de 500
- De 200 à 500
- De 50 à 200
- Moins de 50

Les emprises des principaux équipements et les IRUS non significatifs apparaissent en blanc.

Espace vert, forêt, cimetière

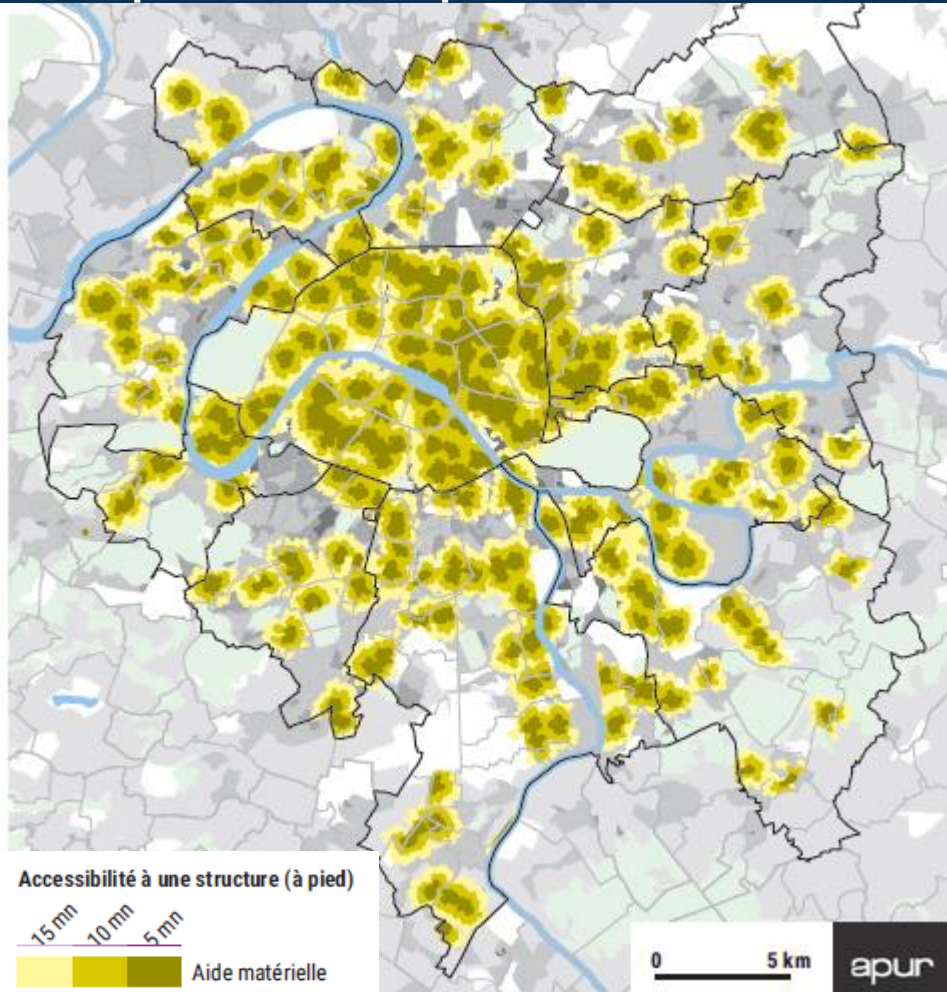
Sources : Soliguide - 2023, Recensement de la Population (Insee) - 2018



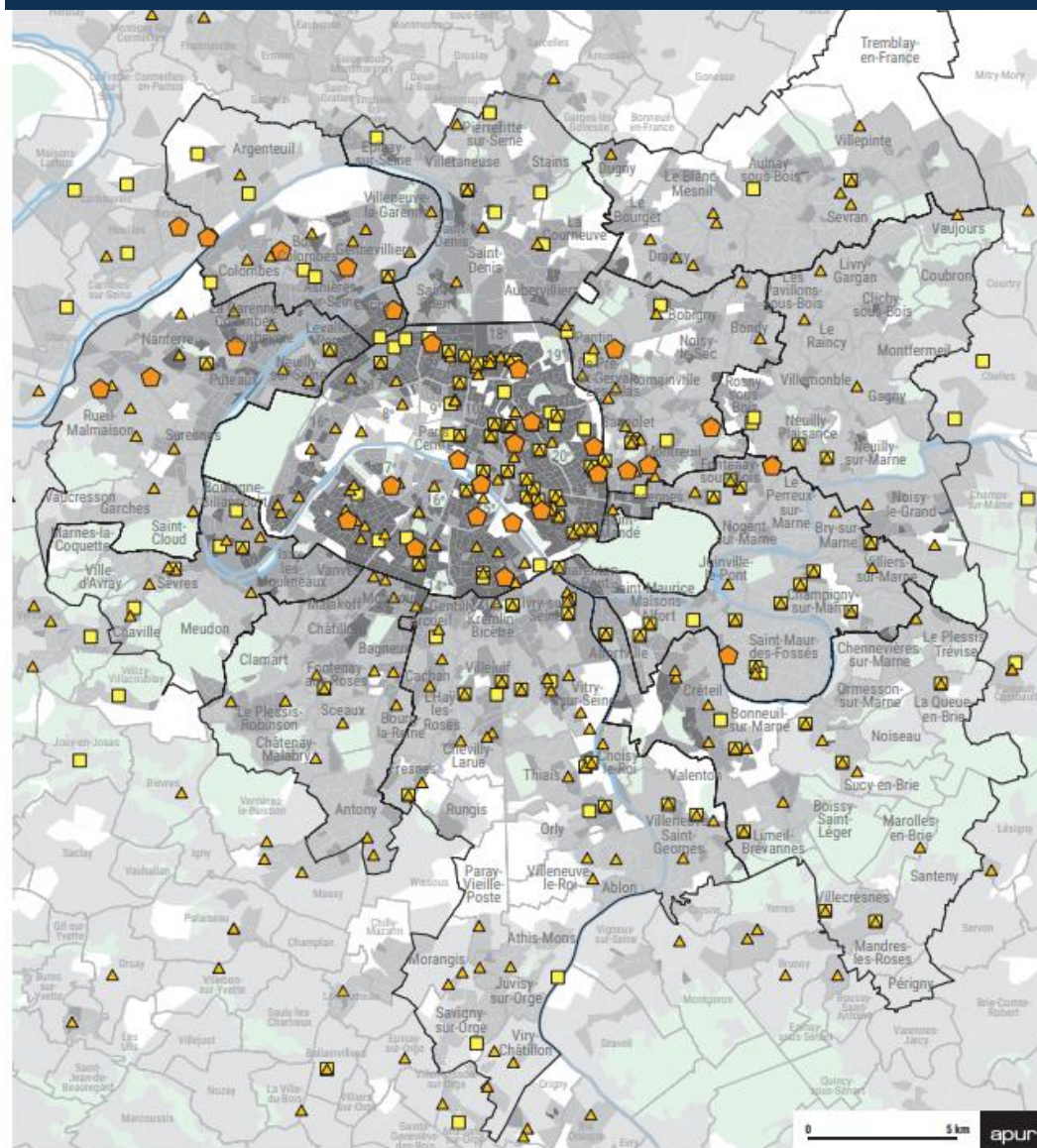


# Stocker ses affaires personnelles, un besoin qui ressort de façon prioritaire depuis plusieurs éditions de la Nuit de la Solidarité

## Accessibilité des bagageries, boutiques solidaires et espaces de ventes de vêtements



## Localisation des bagageries, boutiques solidaires et espaces de ventes de vêtements





# A venir - de nouveaux travaux inscrits au programme de travail 2024/2025 à l'Apur

---

- **Résultats de la 7<sup>e</sup> édition de la Nuit de la Solidarité à Paris et 3<sup>e</sup> édition métropolitaine** (publication prévisionnelle été 2024)
- **Les liens sociaux dans le Grand Paris, le capital social comme facteur de résilience : restitution le 23 avril 2024**
- **D'autres travaux à venir :**
  - Projections démographiques et mobilités résidentielles dans le Grand Paris
  - Mesure de la situation sociale à Paris
  - Les étrangers à Paris et dans le Grand Paris
  - Publics en errance et marginalités dans le Grand Paris
  - Encadrement des loyers à Paris
  - Recensement des dispositifs dans des opérations en bail réel solidaire (BRS) dans la Métropole
  - Analyse de la demande et des attributions de logement sociaux à Paris
  - Les chiffres du logement social à Paris – actualisation ; suivi de la CIL
  - Exploitation de l'Enquête Nationale Logement 2020 en lien avec le groupe d'experts régionaux (Driat, Drihl, Insee, IPR)
  - Comparaison européenne sur les espaces à usage collectif dans le logement social, en collaboration avec Sciences Po
  - Accès aux droits à Paris, en collaboration avec Sciences Po

**Merci de votre attention**

19 MARS 2024

# AFFIL

## Réunion plénière





PARTIE

01

# Projet de convention USH - UNAFO



# Les axes de travail de la convention

## Axe 1 – Contribuer au développement d'une offre nouvelle

- Meilleure connaissance du parc détenu par les OLS
- Le sujet du modèle économique

## Axe 2 – l'interconnaissance et la relation bailleurs / gestionnaires

- Participation conjointe aux différents travaux USH/UNAFO, encourager les démarches locales
- Valorisation/ diffusion de bonnes pratiques
- Relation propriétaire / gestionnaire

## Axe 3 – Poursuivre les réflexions sur les réhabilitations et rénovation énergétiques du parc de logement accompagné

- Mieux identifier l'état énergétique du parc de logement foyers
- Propositions communes et partage d'expériences

## Axe 4 – Favoriser l'accompagnement des publics et les parcours résidentiels

- AGLS / fluidité des parcours

## Axe 5 - Favoriser le développement du logement accompagné dans les Outre-Mer





PARTIE

# 02

## Guide sur l'offre d'hébergement et de logement accompagnés



# Rappel de la commande et des objectifs du guide

## > La commande

- Un guide à destination des organismes Hlm (format « Cahiers repères » de l'USH)
- Sur l'offre d'hébergement et de logement accompagné **destinée aux personnes en difficulté économique et sociale**
- Pilotage USH et réalisation par FORS Recherche sociale

## > L'objectif stratégique du guide : aider au développement de ce type d'offre

## > Trois objectifs opérationnels :

- **Présenter les différents produits, de manière claire et complète** (cadre réglementaire, public visé, durées de séjour, modalités de fonctionnement, financements – investissement et fonctionnement, compétences des bailleurs)
- **Capitaliser des expériences et en tirer des enseignements**
- **Valoriser les expériences** : fiches actions illustrant des opérations diversifiées

# Le sommaire du guide

## 1. Edito USH / Introduction

## 2. Panorama synthétique de l'offre

*2.1. Eléments de contexte*

*2.2. Présentation de l'offre (tableaux synthétiques)*

## 3. Analyse transversale et recommandations

*3.1. Choix stratégiques et organisations internes*

*3.2. L'origine et le démarrage du projet : initiative, partenariat local, recherche de foncier...*

*3.3. Conception urbaine et sociale du projet / réalisation des travaux*

*3.4. Montage / Financements : tour de table financier, calcul redevance...*

*3.5. Gestion : relation bailleur / gestionnaire, éléments de formalisation...*

## 4. Fiches projets

## 5. Annexes

*- Références des principaux guides avec lien*

# Présentation du panorama de l'offre

- › Une architecture du panorama en 4 grandes « familles » d'offre
  - Hébergement : hébergements collectifs historiques + dispositif national d'accueil
    - *CHU, CHRS, CADA, CPH, HUDA*
  - Logements-foyers
    - *RS, FTM, FJT*
    - *PF, RA*
  - Dispositifs dans le diffus
    - *CHRS diffus, ALT, IML, PLAI adapté*
  - RHVS
  
- › Pour chacune de ces grandes « familles »
  - Un chapeau introductif de contexte (données clés, éléments analytiques, enjeux...)
  - Un tableau décrivant chaque type d'offre de manière synthétique

# LES LOGEMENTS-FOYERS (exemple)

	Résidences sociales généralistes	Pensions de famille	Résidences accueil	Foyers de travailleurs migrants (FTM)	Foyer de jeunes travailleurs (FJT)
<b>Définition</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>↳ Forme d'habitat associant sur un même site des espaces privatifs et des espaces collectifs</li> <li>↳ Ex-nihilo ou ancien FTM / FJT</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>↳ Forme d'habitat associant sur un même site des espaces privatifs et des espaces collectifs</li> <li>↳ Présence d'un hôte / couple d'hôte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>↳ Forme d'habitat associant sur un même site des espaces privatifs et des espaces collectifs</li> <li>↳ Présence d'un hôte / couple d'hôte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>↳ Forme d'habitat destiné à l'accueil de travailleurs (ou anciens travailleurs) isolés, favorisant l'insertion socio-professionnelle</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>↳ Forme d'habitat destiné à l'accueil de jeunes en activité ou en voie d'insertion sociale et professionnelle</li> </ul>
<b>Caractéristiques du public cible</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>↳ Personnes ou familles en situation de précarité, d'isolement ou d'exclusion sociale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>↳ Personnes en situation d'isolement / exclusion lourde</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>↳ Personnes ou famille en situation de précarité, d'isolement ou d'exclusion sociale, nécessitant un suivi renforcé par le secteur sanitaire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>↳ Travailleurs (ou anciens travailleurs) immigrés vivant seuls, quel que soit leur âge, de nationalité étrangère et en situation régulière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>↳ Jeunes âgés de 16 à 25 ans (actifs occupés, demandeurs d'emploi ou en formation ; en rupture sociale et familiale ; cessant d'être pris en charge par l'ASE, ...)</li> </ul>
<b>Durée de séjour et type de contrat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>↳ En théorie 2 ans maximum</li> <li>↳ Contrat d'occupation ou de résidence</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>↳ Accueil pérenne</li> <li>↳ Contrat d'occupation ou de résidence</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>↳ Accueil pérenne</li> <li>↳ Contrat d'occupation ou de résidence</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>↳ Accueil pérenne</li> <li>↳ Contrat d'occupation ou de résidence</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>↳ En théorie 2 ans maximum</li> <li>↳ Contrat d'occupation ou de résidence</li> </ul>
<b>Modalités d'admission</b>					
<b>Accompagnement</b>					
<b>Modalités de fonctionnement et de gestion</b>					
<b>Cadre légal</b>					
<b>Financement investissement</b>					
<b>Financement fonctionnement</b>					



# Présentation de la structure de l'analyse

## › Présentation en 5 entrées thématiques :

- 1. Choix stratégiques et organisationnels
- 2. Origine du projet
- 3. De la conception urbaine et sociale à la réalisation
- 4. Montage et financements
- 5. Gestion

## › Pour chaque entrée :

- Partie « descriptive » avec des exemples et citations
- Une partie « enseignements »

# 1. Choix stratégiques et organisationnels

## LE CONTENU DE LA PARTIE

Les principaux modes d'organisation :

- ✓ Une entité dédiée au logement adapté (pôle, direction, filiale...)
- ✓ Une maîtrise d'ouvrage assurée par les services traditionnels du bailleur



## LES PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS

- L'importance du portage par la Direction générale de l'organisme,
- La nécessité d'une expertise spécifique des personnels en maîtrise d'ouvrage et en gestion immobilière, pour l'ensemble des produits d'habitat dédiés,
- L'intérêt de positionner l'organisme comme porteur des réponses nouvelles et en capacité de développer l'ensemble de la gamme d'offres sur les territoires,
- Le besoin de maintenir une complémentarité et une transversalité entre les différents acteurs, services et produits au sein d'un même organisme ou groupe : « hébergement » / logement classique ; développement du produit / sa gestion

## 2. L'origine du projet (1/2)

### LE CONTENU DE LA PARTIE

1. L'initiative du projet
2. Le choix du gestionnaire
3. Les stratégies pour capter le foncier
  - Encadré bail emphytéotique / bail à construction
4. La mobilisation durable du partenariat dès l'origine du projet

### LES PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS

- Travailler dans la mesure du possible avec associations partenaires historiques avec lesquels il y a des habitudes de travail / une proximité
- S'assurer de la solidité du porteur : expérience en matière de gestion administrative et sociale d'un projet, capacité à accompagner le public pressenti, son soutien par les financeurs
- Privilégier des gestionnaires qui s'inscrivent dans le territoire (possibilité de mutualiser une partie de ses ressources, pour des fonctions support (RH, comptabilité...) ou de gestion locative, voire d'accompagnement
- Accompagner sur toute la durée du projet les « primo-gestionnaires » ou petits gestionnaires, pas encore habitués à la collaboration avec un bailleur et à la gestion de ce type de structure

## 2. L'origine du projet (2/2)

### LE CONTENU DE LA PARTIE

1. L'initiative du projet
2. Le choix du gestionnaire
3. Les stratégies pour capter le foncier
  - Encadré bail emphytéotique / bail à construction
4. La mobilisation durable du partenariat dès l'origine du projet

### LES PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS

- Sensibiliser les partenaires à la prise en compte de l'offre de produits adaptés par les politiques locales de l'habitat (PLH...),
- Diversifier les modes de captation (stratégies / outils...) en fonction des territoires et adapter la solution immobilière à la diversité des projets
- Si possible, associer un autre produit pour favoriser l'acceptabilité politique et la négociation du foncier
- S'assurer d'une localisation proche des aménités urbaines (transports publics, services administratifs et de santé, commerces...)
- Inscrire la collectivité et l'Etat dans le projet très en amont
- Préparer des argumentaires auprès des collectivités qui ne connaissent pas bien les produits



# 3. De la conception urbaine et sociale à la réalisation (1/2)

## LE CONTENU DE LA PARTIE

1. Le diagnostic des besoins et l'acceptabilité du projet
  - Une analyse partagée des besoins
  - L'attention à l'acceptabilité du projet par l'environnement
2. La conception du projet social
  - Encadré « les points clés d'un projet social »
  - Les recours possible à l'expertise des occupants
3. La conception du projet immobilier
4. La planification des travaux

## LES PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS

- Réaliser le diagnostic en partenariat avec la collectivité et les services de l'Etat, en mobilisant les partenaires potentiels (réseau d'entreprises, secteur médico-social...)
- S'assurer de l'acceptation des produits par l'environnement (riverains...) : mobiliser la collectivité pour des rencontres avec les habitants...
- Prendre le temps de bien comprendre les besoins du gestionnaire
- Associer le gestionnaire à chaque phase de la conception (adéquation entre le projet social et le bâti, l'ajustement éventuel du montage financier...), pour partager les choix et arbitrages

# 3. De la conception urbaine et sociale à la réalisation (2/2)

## LE CONTENU DE LA PARTIE

1. Le diagnostic des besoins et l'acceptabilité du projet
2. La conception du projet social
3. La conception du projet immobilier
  - La prise en compte du long terme
  - L'analyse de l'état du bâti en acquisition amélioration
  - La conception des locaux
  - Les contraintes réglementaires
4. La planification des travaux
  - Le travail de transparence et de communication avec le gestionnaire tout au long de la durée du chantier
  - L'anticipation des délais de marchés publics et le partage des contraintes et déconvenues avec le gestionnaire
  - Pendant le chantier, l'accompagnement des résidents dans le cas de travaux de transformation/requalification



## LES PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS

- Privilégier les petites typologies
- Avoir une vigilance sur la qualité architecturale du projet et l'inscription dans l'environnement
  - S'assurer de la compréhension du besoin et des usages par l'architecte
  - Penser les logiques de cohabitation entre des publics différents : public mixte homme / femme, isolés / familles dans un même bâtiment ; publics très différents dans des opérations mixtes
  - Penser la durabilité : reconversion du bâti à terme , voire modularité
- Anticiper les délais de réalisation des opérations par rapport aux délais des différentes procédures administratives.
- Travailler en transparence avec le gestionnaire et l'architecte tout au long de la durée du chantier

## 4. Le montage financier

### LE CONTENU DE LA PARTIE

#### 1. Le « tour de table » financier pour la réalisation d'une opération

- *Zoom sur le financement des opérations d'hébergement*
- *Zoom sur un plan de financement moyen (Unafo 2019)*

#### 2. Le mode de calcul du loyer d'équilibre payé par le gestionnaire

#### 3. La maîtrise des coûts de construction et de gestion

### LES PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS

- Maîtriser le recours à l'emprunt pour limiter le coût de la charge locative
- Trouver des modèles pour optimiser les coûts dans le temps (bail emphytéotique...)
- Penser la construction sur le long terme : des équipements pour les fluides plus onéreux à l'investissement, mais moins dépendants aux évolutions des prix de l'énergie
- Être vigilant à ne pas fragiliser l'association
  - Limiter le taux d'effort maximum du gestionnaire à une redevance ne dépassant pas 35-40% des recettes locatives (cf. guide AFFIL)
  - Lisser la redevance pour obtenir le même montant tous les ans
  - Bien distinguer ce qui relève de la gestion locative (activité économique), de la gestion sociale (financée par ailleurs) et de l'accompagnement
  - Formaliser clairement et en détail les principes de constitution de la redevance / les modalités de renégociation

# 5. La gestion

## LE CONTENU DE LA PARTIE

1. La formalisation de la relation bailleur-gestionnaire
  - *Le protocole d'accord avec le gestionnaire*
  - *La convention de location*
  - *La convention APL*
  - *Les autres éléments pouvant faire l'objet d'une formalisation*
2. Les modalités de suivi



## LES PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS

- Donner de la visibilité au gestionnaire (transparence)
- Formaliser très clairement et en détail la répartition des compétences / des responsabilités en termes de gestion et d'entretien des équipements
- Clarifier le plus en amont possible la convention avec le gestionnaire, les aspects juridiques et contractuels, et favoriser la compréhension des obligations du bailleur.
- Prévoir a minima une réunion de suivi annuelle sous la forme de comité technique et/ou de pilotage
- Partager au maximum des outils de suivi formalisés : bilan, tableaux de bord, rapports d'activité...
- Organiser des visites régulières de l'établissement avec le gestionnaire, couvrant à la fois les aspects techniques et sociaux

# Le panel d'illustrations – Les fiches projet

#	ORGANISME	OPÉRATION CIBLÉE
1	<b>Sarthe Habitat</b>	RS jeune / PF à Montval-sur-Loire
2	<b>Est Métropole Habitat / GIE La Ville Autrement</b>	CHRS / CHU / HUDA à Villeurbanne
3	<b>Batigère Habitats Solidaires</b>	FTM transformé en RS / PF à Maizières-lès-Metz
4	<b>Néotoa</b>	CHRS / CHU / PF / RA à Vitré
5	<b>Tours Habitat</b>	Pension de Famille à Tours
6	<b>Paris Habitat</b>	Projet mixte (PF / CHS / LLS) à Paris Exelmans
7	<b>Mesolia</b>	Résidence accueil à Bordeaux
8	<b>Partenord</b>	Pension de Famille à Wattrelos
9	<b>Seqens Solidarités</b>	« La maison Saint Charles » RS intergénérationnelle – Paris
10	<b>Les Chalets</b>	Résidence accueil (pratique sportive comme média de la réhabilitation) à Toulouse
11	<b>Erilia</b>	RS à orientation éducative / FJT à Toulon
12	<b>3F Résidences</b>	RHVS mobilité à Clichy-la-Garenne



Rôle du bailleur : Maîtrise d'ouvrage

Gestionnaire : Cités Caritas

Date de livraison : Mars 2023

Localisation : Bordeaux, à proximité du CHU

Nature du projet : Résidence accueil de 25 places (20 T1' et 5 T1 bis)

Public cible : Personnes souffrant de troubles psychiques, suffisamment stabilisés pour vivre en logement autonome, et nécessitant un accompagnement médico-social



## Objectifs et présentation du projet

### Origine

Le projet émane de l'association Cités Caritas. En 2016, l'association s'est rapprochée de Mésolia avec un projet social et partenarial afin de développer un projet immobilier de résidence accueil.

En 2017, Mésolia parvient à acquérir en direct, grâce à une forte mobilisation politique, un foncier propriété du Centre Hospitalier Universitaire de Bordeaux. La localisation du site permet d'être en proximité directe avec l'hôpital psychiatrique Charles Perrens.

Il s'agissait de la première résidence de ce type à Bordeaux, et en Gironde.

### Calendrier de l'opération

2017 : Démarrage des acquisitions foncières

Avril 2019 : Autorisation du permis de construire

2020 : Lancement des travaux (1 an de retard)

Mars 2023 : Livraison

### Configuration

La résidence est conçue en R+2, d'une surface totale de 960 m<sup>2</sup> et composée de :

- 25 studios : 20 T1' (25 m<sup>2</sup>) et 5 T1 bis (30 m<sup>2</sup>), équipés de kitchenette, et dont 5 logements sont accessibles en PMR
- Une chambre d'invités (pour permettre l'essai d'un futur résident ou accueillir les enfants des résidents)
- Une salle commune de 49,5 m<sup>2</sup> pour les moments de convivialité
- 2 bureaux pour le gestionnaire
- Des locaux techniques (buanderie, local poubelle, stockage)
- Un espace extérieur commun
- Des locaux vélos
- 3 places de parking (dont 1 PMR) et 6 places de vélo

### Montage du projet :

- Un tour de table financier très large : 34 % de subventions (Ville de Bordeaux, Bordeaux Métropole, Conseil départemental 33, 63 % de prêts PLAI (60 ans pour le foncier, 40 ans pour les travaux), et 3 % de fonds propres.
- Une maîtrise d'ouvrage directe par Mésolia, propriétaire du foncier
- L'élaboration avec le gestionnaire d'une grille de répartition des travaux et des responsabilités entre le bailleur et le gestionnaire.
- Des échanges permanents avec le gestionnaire et l'architecte pour vérifier l'adéquation du projet avec leurs besoins.

### Projet social et gestion :

- La résidence accueil s'adresse à des personnes handicapées psychiques suffisamment stabilisées pour vivre en logement autonome, mais dont la fragilité rend nécessaire une présence et un cadre sécurisants, une convivialité et un accompagnement social.
- Des conventions entre le gestionnaire et le service d'accompagnement médico-social (SAMSAH) et l'hôpital psychiatrique Charles Perrens pour l'accompagnement médico-social des résidents.
- L'accompagnement est assuré par un travailleur social et un moniteur éducateur, présents en journée ou en soirée sur le site. Ils assurent les relais nécessaires avec les services de suivi de santé.

### Calcul et montant de la redevance gestionnaire

- Une redevance d'équilibre réévaluée chaque année. La redevance est définie sur la moyenne de la redevance sur les 12 premières années, que le gestionnaire était capable d'assumer.
- Le montant de la redevance payée par le gestionnaire correspond environ à 45 % de ce qu'il perçoit (sans compter les prestations obligatoires).

### Plan de financement

Subventions	État	200 000 €
	Bordeaux Métropole	375 000 €
	Département	125 000 €
	Ville de Bordeaux	250 000 €
	REGAR	1 450 €
Prêt foncier	CDC 60 ans	577 430 €
Prêt construction	CDC 40 ans	1 174 340 €
Fonds propres	Mésolia	93 569 €
TOTAL		2 796 789 €

Montant du loyer prévisionnel versé par le gestionnaire en 2023 : 64 000 € (environ 5 300 € / mois).

### Spécificités et problématiques rencontrées

L'opération a été confrontée à une importante hausse des coûts (10 % par an) liée au temps de sortie des projets (période de pandémie), à l'augmentation des coûts de construction et des taux du livret A.

Ces augmentations ont été discutées avec le gestionnaire et n'ont pas impacté la redevance (hors hausse du livret A qui sera répercutée). Pour y faire face, Mésolia a étendu la durée de reconstitution de ses fonds propres et a composé avec un budget très serré.

### Conditions de réussite / leviers mobilisés

- Une ~~co-conception~~ maîtrise d'ouvrage – gestionnaire
- Un très fort soutien financier des collectivités
- Le travail en transparence avec le gestionnaire, à tous niveaux (études, projet social, programme, sa traduction architecturale, travaux) a permis de limiter les impacts négatifs des contraintes opérationnelles sur le gestionnaire et de mieux prendre en compte ses propres contraintes.



**Merci !**

14 rue Lord Byron  
75384 Paris Cedex 08

01 40 75 78 00

