

VILLEURBANNE CONSTRUCTION NEUVE

PROJET SOCIAL

Résidence sociale
Pension de famille

15 rue FRANCIA/ 12 rue de la SOIE



IPHS

JUILLET 2019

PROJET DE RESIDENCE SOCIALE

Instance du Protocole de l'Habitat Spécifique
Création d'une Résidence Sociale et d'une pension de famille.

☐ **Projet social** IPHS du 11 juillet 2019

☐ **Projet immobilier** IPHS du 11 juillet 2019

1. IDENTIFICATION DU PROJET

Résidence sociale et pension de famille

15 rue Francia/ 12 rue de la Soie
69100 Villeurbanne

Organisme propriétaire : Est Métropole Habitat
Organisme gestionnaire : FONDATION ARALIS, 16 rue Jean Desparmet
Lyon 8
Maîtrise d'ouvrage : Est Métropole Habitat
Maîtrise d'œuvre : FACE A

Projet présenté par:

⇒ **Organisme :** EMH/ FONDATION ARALIS
⇒ **Personnes ressource :** Jean Yves MOULIN 06 17 49 52 74
Mickaël FOTI 06 08 41 71 11

Type de projet:

- | | |
|-------------------------------------|---------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Démolition + construction neuve |
| <input type="checkbox"/> | Acquisition - Amélioration |
| <input type="checkbox"/> | Indéterminé |

Contraintes de temps pour l'aboutissement du projet :

Etude de faisabilité :	1 ^{er} semestre 2018
Rédaction du programme immobilier :	2 ^{ème} semestre 2019
Etudes esquisse APS :	1 ^{er} semestre 2019
Dépôt PC	juillet 2019
APD + DCE :	2 ^{ème} semestre 2019
Acquisition Foncière :	(maitrise métropole et EMH)
Dossier financement :	Septembre 2019
Consultation entreprise :	4 ^{ème} trimestre 2019
Démolition/désamiantage :	1 ^{er} semestre 2020
Démarrage des travaux :	1 ^{er} semestre 2020
Durée du chantier	20 mois
Livraison	1 ^{er} semestre 2022

Résumé Général du projet social :

Création de 59 logements PLAI se répartissant en 25 logements en pension de famille et 34 logements en résidence sociale.

Résumé général du projet immobilier envisagé :

Construction neuve de deux bâtiments R+3 (4 niveaux) intégrés dans le même foncier mais disposant d'entrées distinctes. Les deux bâtiments bénéficient d'espaces extérieurs. Ils auront leurs propres adresses.

Projet immobilier qui se concrétise via le GIE LA VILLE AUTREMENT.

Contexte de l'opération

Les deux bâtiments concernés sont connus depuis très longtemps des services de la Métropole, de la ville de Villeurbanne et de l'Etat. Ils faisaient l'objet d'une intervention spécifique des services, dans le cadre du Programme D'intérêt Général Immeubles Sensibles (PIG) de la Ville de Villeurbanne. Ils étaient régulièrement suivis depuis une dizaine d'années.

- **Le 12 rue de la Soie.** En 2013, la ville de Villeurbanne dans le cadre de sa veille sur les déclarations d'intentions d'aliéner a sollicité Est Métropole Habitat pour l'acquisition d'un des logements situés au 12 rue de la Soie. La Ville a exercé son droit de préemption urbain en juin 2013. La Métropole a ensuite engagé la préemption du logement pour le compte d'EMH. Par la suite, le GIE La Ville Autrement a engagé des négociations pour le compte de la Métropole de Lyon qui ont permis l'acquisition de 8 logements en 2015. Ces négociations se sont poursuivies permettant l'acquisition des deux derniers logements qui se sont libérés fin 2018.

Globalement EMH et la métropole assure la maîtrise foncière de l'ensemble de l'immeuble du 12 la Soie depuis début 2019.

- **Le 15 rue Francia.** L'immeuble du 15 rue Francia, a été frappé à la fois d'un arrêté d'insalubrité et d'un arrêté de péril irrémédiable. La Métropole de Lyon a acquis ce bâtiment fin 2017, dans le cadre d'une DUP loi Vivien, après avoir exproprié et indemnisé les propriétaires. La Métropole souhaitant vendre les deux bâtiments à un opérateur et ne pas passer par une mise à bail, Est Métropole Habitat s'est positionné. La configuration du site et sa localisation sont des atouts pour une opération de Résidence sociale. En effet, dans le cadre du projet de la ZAC de l'autre

Soie, la Résidence Poudrette gérée par ADOMA sera prochainement démolie, diminuant l'offre en logements accompagnés de 66 appartements. Est Métropole Habitat a donc proposé à la FONDATION ARALIS, la réalisation d'une opération de ce type sur ce site.

2. PROJET SOCIAL

Il convient de distinguer les deux typologies d'offres locatives proposées dans ce programme. Le projet social de la pension de famille n'est pas le même que celui de la résidence sociale car les logements créés n'ont pas la même finalité et n'accueillent pas les mêmes publics.

- La pension de famille a pour objet de stabiliser dans des **habitats durables** adaptés, des personnes en problématiques physique, psychologique, sociale. Elle s'inscrit dans une logique d'habitat durable, sans limitation de durée, et offre un cadre semi-collectif valorisant la convivialité et l'intégration dans l'environnement social.
- La résidence sociale a pour objet d'offrir une solution de **logement temporaire** meublé à des ménages ayant des revenus limités ou rencontrant des difficultés d'accès au logement ordinaire, pour des raisons économiques mais aussi sociales, et pour lesquels un accompagnement social peut s'avérer nécessaire.

2.1 Projet social de la Pension de famille

La pension de famille est un lieu où peuvent s'installer sans limitation de durée des personnes souffrant d'isolement et rencontrant des difficultés pour vivre dans un logement traditionnel. La pension de famille est considérée comme une forme spécifique de résidence sociale et est donc conventionnée APL.

Le projet social de cette pension de famille, s'inscrit dans les orientations des principes partagés « socle commun » au dispositif, élaboré par les associations gestionnaires du Rhône sous l'animation de la DDCS.

La DDCS a été consulté et associé en amont de la présentation de cette opération en IPHS. Ce projet fera d'ailleurs l'objet d'un passage en Comité Régional Pension de Famille en septembre 2019.

○ **Public ciblé**

Le public concerné répond aux critères prévus par la circulaire du 20 avril 2017, à savoir, des personnes disposant de faibles ressources, en situation d'isolement ou d'exclusion lourde et qui, pour des raisons sociales, psychologiques ou psychiatriques, éprouvent de grandes difficultés à accéder et à s'adapter à un logement individuel autonome.

Le principe d'une mixité des publics est affirmé. Il s'agira d'hommes ou de femmes isolés. La diversité des parcours personnels sera également une composante importante dans le

choix des résidants accueillis, dans le souci de permettre une mixité de situations favorable à l'équilibre et la stabilité de la vie collective au sein de la pension de famille.

Le public accueilli sera composé de personnes en situation d'isolement ou ayant connu l'exclusion, qui intervient au terme d'une spirale par rapport à l'emploi, à la famille, au logement et/ou aux relations sociales. Ces situations rendent impossible à court ou moyen terme l'accès à un logement ordinaire autonome. Il pourra s'agir de personnes en voie de marginalisation ou marginalisées, qui ont souvent en commun de ne pas, ou plus, trouver leur place dans aucune autre structure d'accueil ou de logement, ou qui, parfois, ne souhaitent ou ne peuvent pas y séjourner durablement.

La pension de famille répondra à leur besoin de stabilité et offrira des prestations / services alliant à la fois, respect de la sphère privée et veille rassurante, ainsi que des possibilités d'intégration sociale et citoyenne sur la base d'une vie collective structurante.

Les caractéristiques des pensionnaires accueillis par les pensions de famille au niveau du département du Rhône ont été définies par la DDCS :

- Faible niveau de ressources
- Parcours chaotiques
 - o personnes ayant connu l'errance
 - o personnes ne relevant pas des CHRS
- Personnes en souffrance psychique
- Personnes isolées ou en situation d'exclusion

Pour qualifier encore plus précisément la demande sociale, ces caractéristiques sont complétées par les éléments suivants :

- Difficulté à se maintenir dans un logement ordinaire
- Autonomie dans les actes de la vie quotidienne ou acceptation à se faire aider
- Être en capacité de vivre en semi collectivité
- Adhérer au projet de la pension de famille

o **Demande sociale sur le territoire**

Les particularités décrites ci-dessus sur les publics accueillis en pension de famille, font qu'à ce stade du projet, seule une demande sociale potentielle est identifiable car pour être qualifiée en demande réelle, les seuls indicateurs sociaux ne sont pas suffisants. Il sera nécessaire en phase opérationnelle de réaliser un travail plus fin notamment sur le lien entre la personne pressentie et le logement, entre son isolement et sa capacité à vivre en semi collectivité et sur son aptitude à adhérer au projet de la pension de famille.

Néanmoins, ce que l'on constate sur les dernières ouvertures de pension de famille et notamment sur celle de La Mulatière, c'est que le public accueilli évolue. L'entrée psychiatrique semble prendre davantage de places dans les attributions. Le souhait de la DDCS de voir se développer les résidences accueils confirme cette observation.

A ce titre un des axes importants de la politique métropolitaine du logement d'abord est le développement de pension de familles avec un objectif ambitieux

- **Modalités d'accès et d'attribution des logements**

En amont de la livraison de l'opération, des propositions de candidatures seront adressées à la pension de famille sur un principe d'orientation par la Maison de la Veille Sociale. La MVS dispose, depuis peu, d'un pouvoir d'attribution de 100% des places en pension de famille en cas d'ouverture d'un nouvel établissement ou de rénovation.

Les demandes pourront également provenir du maillage local (MDR, CCAS, CMP,...) mais devront obligatoirement passés par la MVS.

Les candidatures feront l'objet d'une évaluation sociale par les professionnels de la pension de famille. Cette commission sera composée des professionnels de la pension de famille et des partenaires engagés dans le projet social.

Après argumentation et choix des candidats par cette commission, ce sont les professionnels de la pension de famille qui valideront les entrées en fonction des avis de la commission et du peuplement de la pension de famille. La Pension de famille accueille une mixité de personnes (sexe, âge, histoires, problématiques) au sein d'un groupe dont l'équilibre est recherché avec la commission d'attribution. En cas de validation, les modalités d'accès à la pension de famille seront définies avec le partenaire ayant orienté la candidature.

Ces évaluations auront pour rôle d'apprécier le bien fondé de la demande de logement d'une personne en examinant la potentialité d'autonomie du candidat, son souhait et besoin de vivre dans un contexte collectif, sa capacité à faire face à ce contexte et l'acceptation du règlement intérieur et du contrat d'occupation. La commission sera garante de l'adéquation entre le profil du candidat et les principes de la pension de famille.

Par ailleurs, quelques situations correspondant au public et au projet de la pension de famille et repérées par le service logement accompagné de la FONDATION ARALIS, pourront également être orientées. Le dispositif d'attribution présenté précédemment s'appliquera également à ces candidatures.

Les candidatures orientées par la MVS relevant de la réservation préfectorale et qui pourraient faire l'objet d'une admission seront présentées à la commission locale d'attribution.

- **Encadrement dans le lieu de vie (synergie d'une équipe)**

La pension de famille sera animée par une équipe, autour de quatre fonctions distinctes :

- Le Responsable de Résidence Sociale (0,3 ETP) est en charge plus particulièrement de la gestion locative. Il renvoie aux droits, devoirs et obligations des résidents. En ce sens, il apporte un cadre structurant dans lequel les autres interventions peuvent se développer. Il contribue également au développement du partenariat en cohérence avec les projets et les plans d'actions du secteur.
- L'Intervenant social (1 ETP) professionnel qualifié en travail social (CESF, Assistante sociale, Educateur spécialisé), il assure un accompagnement adapté aux situations individuelles en lien avec l'équipe de site et les partenaires impliqués. Son premier objectif est l'accueil physique des personnes et leur installation dans le logement, puis la stabilisation des personnes ; il travaille ensuite sur les projets individuels. Par sa présence, il occupe la fonction d'hôte. Il crée une dynamique sociale au sein de la pension de famille. Il favorise et aide les initiatives collectives sur le lieu de vie. Il met en place des actions d'accompagnement individuel liées à des activités quotidiennes essentielles. Il développe le réseau partenarial en lien avec les personnes accueillies.
- L'Agent de Proximité (0.4 ETP) est un professionnel porté sur la vie quotidienne au sein de l'établissement, aussi bien sur les aspects techniques du bâti que dans une approche quotidienne des résidents. Il assure un lien permanent entre les résidents, le gestionnaire, l'intervenant social et l'agent d'entretien. Il participe à la veille sur l'état des locaux et une veille sanitaire et sociale effectuée auprès des résidents. Il assure le rappel à la règle, le respect du règlement intérieur et du contrat du résident.
- L'Agent d'entretien (0.3 ETP) assure l'hygiène et la propreté des locaux de la pension de famille, nettoie les espaces collectifs et assure le nettoyage des logements vides lors des départs des résidents. Il participe au maintien du lien et à la veille sociale, il vient renforcer l'équipe dans les actions collectives, épaula les résidents dans la gestion quotidienne de leur logement. Il contribue au respect par les résidents des règles d'hygiène et de propreté en jouant un rôle pédagogique.

- **Un service support, le service logement accompagné**

La FONDATION ARALIS dispose de l'appui d'un service support (SLA) qui participe notamment à l'amélioration du cadre de référence de l'intervention social en pension de famille. Dans la continuité du travail mené par la DDCS avec plusieurs associations dont la Fondation depuis plusieurs années, cette recherche d'amélioration du dispositif a notamment permis de définir des principes partagés comme socle commun au dispositif, l'enrichissement des professionnels et le rattachement à un cadre de référence commun.

- **Objectifs de la pension de famille**

Le projet social de la pension de famille s'appuie sur les objectifs fondateurs suivants :

- Proposer un logement individuel et personnel articulé autour d'une vie collective ;
- Rompre la solitude et l'isolement ; créer du lien social ;
- Proposer des modalités d'accueil sécurisantes et conviviales ;
- Favoriser l'intégration des résidents dans leur environnement, affirmer leur citoyenneté.

- **Organisation de la vie quotidienne**

L'accompagnement au sein des pensions de famille de la FONDATION ARALIS prend en compte la personne là où elle en est et se caractérise par l'animation de la vie quotidienne et l'accompagnement individuel.

La relation de confiance se tisse au quotidien autour d'activités domestiques ordinaires (entretien de la maison, partage des repas, moments de loisirs ou de détente...) qui permettent aux résidents de prendre leur marque dans un environnement nouveau et de s'approprier un chez soi.

La dimension « veille sociale » fait partie intégrante du dispositif « pension de famille ». Il s'agit de rester attentif à l'état de santé de la personne et de garantir l'intégrité physique et psychique de la personne. La place du résident dans le collectif et ses relations aux autres font aussi l'objet d'une attention particulière dans la mesure où les problématiques d'errance, d'addictions, de santé psychique peuvent être source de conflits. La capacité à évaluer au plus juste une situation sociale permet de solliciter une aide appropriée.

L'accompagnement individuel est exercé par l'Intervenant Social de la Pension de Famille et s'articule autour de plusieurs actions :

- **Le soutien administratif, la gestion budgétaire, l'ouverture et le maintien des droits** pour les résidants rencontrant des difficultés à s'adresser au droit commun. En effet, malgré une volonté affirmée d'encourager les personnes à s'adresser aux services sociaux de droit commun, il est parfois nécessaire de savoir répondre aux demandes en interne dans un premier temps. Les rendez-vous au conseil général ou au CCAS demandent une certaine capacité d'adaptation à la norme, notamment le respect des horaires, fournir les pièces du dossier Certains résidants ont besoin d'une grande souplesse pour avancer dans leurs démarches, en particulier ceux qui souffrent de maladie mentale et pour qui se confronter à l'extérieur reste source d'angoisse.
- **La coordination des partenaires et intervenants extérieurs.** Pour accompagner les résidants dans l'appropriation du logement et dans la gestion de la vie quotidienne une collaboration avec les services médico-sociaux est parfois nécessaire. La FONDATION ARALIS travaille avec les infirmiers libéraux, les infirmiers psychiatriques, les SAVS, les services de maintien à domicile....Tous ces partenaires sont garants d'une prise en compte d'un cumul de problématiques se répercutant directement sur la capacité à se maintenir dans un logement. L'enjeu est d'éviter au maximum un retour à la rue. Le choix de la FONDATION ARALIS de faire appel à un professionnel diplômé en travail social facilite le dialogue avec les partenaires sociaux et surtout les partenaires du corps médical qui sont soumis au secret professionnel.
- **L'écoute** des résidants qui ont besoin d'un espace privilégié pour déposer des angoisses, des difficultés et un parcours de vie faites de fractures successives.
- **Accompagner les personnes à la recherche d'autres perspectives d'habitat** si in fine la Pension de Famille n'est plus adaptée à la situation ou ne répond plus aux attentes du résident. Les autres Pensions de Familles de la FONDATION ARALIS ont pu être pour certaines personnes des tremplins vers le logement autonome de droit commun. Le caractère pérenne du logement n'engage pas son caractère définitif.

Les actions collectives : d'une manière générale le collectif en Pension de famille favorise la rupture avec l'isolement, le sentiment d'appartenance et de fait le savoir habiter. Le

collectif est un des supports du dispositif Pension de Famille dont les résidents peuvent se saisir, mais qui ne peut être imposé au regard du respect des libertés individuelles.

Plusieurs niveaux de collectifs :

- Le collectif à dimension communautaire porté par les résidents et existant en dehors de l'intervention de l'équipe.
- Le collectif porté par les professionnels qui peut prendre la forme de temps conviviaux ou d'animations.
- Le collectif porté par les intervenants extérieurs, les partenaires associatifs, les bénévoles.

Le collectif pour ? :

- Rompre avec l'isolement et la solitude. Favoriser un climat de solidarité au service de l'autonomie individuelle.
- Support à la citoyenneté. Le collectif permet de réinscrire le résident dans une relation aux autres et de composer avec les règles de vie en société.
- Espace de valorisation individuelle. Le collectif permet à chacun de faire valoir ses savoirs faire ou ses compétences, souvent par le biais d'animations supports. Il est un outil de travail de l'image de soi.
- Favoriser le savoir habiter. Le collectif permet au résident de se voir attribuer une place dans un groupe. Le sentiment d'appartenance permet l'appropriation d'un chez soi.

- **Exemples d'actions concrètes que nous mettons en œuvre dans les pensions de famille de la FONDATION ARALIS et qui se déclinent autour de :**

Temps conviviaux

Les temps conviviaux organisés sur site permettent aux résidents de rompre avec la solitude et l'isolement. Les temps cafés et les repas collectifs sont portés par les professionnels et les résidents qui s'investissent à la fois dans la préparation et le déroulement de ces moments de partage.

Le collectif dans le lieu de vie offre un cadre sécurisant pour favoriser les échanges et les relations de confiance. La restauration de la capacité à être en lien est primordiale pour des publics ayant connu des périodes de vie dans la rue et de prise en charge par le réseau d'aide sociale d'urgence. Le sentiment d'insécurité est prégnant chez les personnes au parcours chaotique et le fonctionnement de la pension de famille vise à reprendre confiance en soi et en l'autre.

Par ailleurs, les temps conviviaux contribuent à la régulation collective puisqu'en se déroulant dans l'établissement ils sont à l'articulation de la vie collective et du logement personnel.

Enfin les fêtes (Noël, fête de la musique, fête des voisins...) qui peuvent renvoyer les résidents à leur solitude sont investies par les équipes comme des temps forts ponctuant l'année. Elles sont l'occasion d'organiser des journées sortant du quotidien.

Les temps festifs seront ouverts aux habitants de la résidence sociale pour des moments de plaisirs partagés par exemple autour de spectacles, barbecues...

Animations et activités

Des activités sont organisées sur sites : Atelier théâtre, art plastique, musique, jardin, cuisine... Ces temps d'animation sont portés par des prestataires à la fois compétents dans leur domaine d'activité et en capacité de s'adapter aux problématiques des personnes en situation de grande exclusion.

Les activités permettent aux résidents de sortir d'un sentiment d'inutilité sociale et de se remettre au travail au sens symbolique.

Participer à une activité générant une production permet de sortir de l'ennui qui ponctue les journées des résidents mais surtout de restaurer l'estime de soi.

La diversité des supports d'activité permettent à certaines personnes de faire valoir des compétences parfois oubliées depuis longtemps. Cela est d'autant plus vrai s'il s'agit d'activités aboutissant à une production (pièce de théâtre, expositions...) ouvertes sur l'extérieur. Les portes de l'établissement s'ouvrent pour accueillir partenaires et habitants du quartier. Les activités qui s'initient à l'intérieur de la Pension de Famille favorisent en définitive l'inscription des résidents dans leur environnement.

Sorties

Généralement, les résidents sortent de la pension de famille pour accomplir des activités liées à la vie quotidienne, à l'échelle du quartier et organisées de manière ritualisée.

Les sorties sont l'occasion pour eux de découvrir des lieux nouveaux ou déjà connus il y a longtemps. Les restaurants, les parcs, la découverte de sites historiques sont des prétextes à convoquer des souvenirs et à refaire du lien avec des parcours de vie morcelés.

Les activités et les sorties régulées par les équipes sont complémentaires à la dimension communautaire sécurisante puisque les projets se pensent et s'initient à l'intérieur de l'institution pour en définitive s'ouvrir sur l'extérieur.

○ Modalités de participation des résidents et animation de la vie collective

La vie collective est animée de sorte à constituer un cadre, non contraignant mais structurant. Au sein des pensions de famille de la FONDATION ARALIS, les journées débutent par la prise en commun pour les résidents qui le souhaitent d'un petit déjeuner organisé par l'équipe. C'est un moment important d'écoute et de régulation informelle de la vie de la structure.

Conformément à l'article 633-4 du Code de la Construction et de l'habitat, il sera mis en place un Conseil de Résidents : lieu d'expression, d'échange, de régulation, d'organisation de la vie quotidienne, qui sera animé par l'équipe de la pension de famille.

Le conseil de résidents est :

- Une instance démocratique composée de résidents qui souhaitent s'investir dans la vie de leur maison et l'améliorer,
- Une instance représentative, qui peut réellement prendre des décisions avec l'équipe de la FONDATION ARALIS,
- Une instance citoyenne officielle qui peut rencontrer des élus, les partenaires...

Les membres du conseil des résidents sont les porte-parole des autres résidents et pas seulement de leurs propres désirs ou souhaits. Ils s'engagent à participer aux réunions mensuelles. Ils peuvent réunir les résidents à tout moment, avec ou sans les professionnels, ou demander à rencontrer le responsable au nom des résidents.

○ **Modalités de fonctionnement de la pension de famille**

Accord d'accompagnement

Sans lui conférer un quelconque caractère juridique contraignant, l'établissement d'un accord entre le résident, la FONDATION ARALIS et d'un référent extérieur (au cas par cas et si nécessaire), pourra rappeler les engagements de chacun. Ce document permettra de lier les parties autour d'engagements respectifs en termes de suivi administratif, social et médico-social et de « rendez-vous bilans », dont le rythme sera à définir.

Contrat de résident

Le contrat de résidence en pension de famille actuellement en vigueur à la FONDATION ARALIS est le même que celui des résidences sociales.

Règlement intérieur

Ce document rappellera les principales missions de l'équipe d'encadrement. Il posera les règles essentielles que le résident devra s'engager à respecter et, en particulier, la tenue et le respect de son logement, comme des espaces communs ; ainsi que les impératifs liés à la vie en collectivité.

Astreintes

Durant les horaires d'absence du personnel sur le site, un système d'astreinte sera mis en place sur la pension de famille et sur des interventions très spécifiques (techniques, sécurité et médiation).

2.2 Projet social de la Résidence sociale

La résidence sociale est une solution de logement temporaire destinée aux personnes rencontrant des difficultés d'accès à un logement de droit commun du fait de difficultés à la fois sociales et financières. Une résidence sociale est un logement-foyer conventionné à l'A.P.L.

Elle est accessible à toute personne qui, sans requérir une protection particulière, éprouve des difficultés "pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir " et à laquelle conviendrait cette formule, de façon transitoire (décret 94-1130 du 23 décembre 1994). Elle est composée de logements autonomes, adaptés aux configurations du foyer, favorisant la vie autonome des personnes admises. Les personnes admises disposent donc d'une habitation privée en échange d'une redevance mensuelle dont le montant est déterminé selon les ressources du foyer. L'admission dans une résidence sociale est une solution d'hébergement temporaire afin d'aider les personnes à accéder à un logement de droit commun.

○ **Le public ciblé**

En accord avec la commune et en cohérence avec la demande sociale locale, le public ciblé par ces 34 logements en résidence sociale est un public isolé mixte dont l'accès immédiat au logement de droit commun s'avèrera impossible.

Le constat sur les dernières opérations livrées est que la demande externe est diversifiée :

- personnes retraitées aux faibles ressources.
- jeunes en demande de décohabitation.
- jeunes en situation d'hébergement.
- personnes en recherche d'emploi ou en mobilité professionnelle.

Pour toutes ces catégories de ménages, il s'agit de réaffirmer le rôle de la résidence sociale comme logement d'insertion dans la chaîne du logement social.

○ **Modalités d'accès et d'attribution des logements**

L'attribution des 35 logements de la résidence sociale se fera au fil de l'eau après attributions prioritaires et suivra le schéma classique d'attributions de logements en résidence sociale.

Les demandes parviennent par 2 canaux :

- Les réservataires
- Les demandes directes auprès de la FONDATION ARALIS

Les réservataires principaux sont au nombre de 3 :

- L'Etat
- La Métropole
- Les collecteurs 1%

L'orientation des demandeurs sur les logements réservés par l'Etat et le Grand-Lyon est effectuée par la Maison de la veille sociale dont la FONDATION ARALIS est un partenaire actif.

La FONDATION ARALIS est signataire d'une charte dont l'objet est « l'amélioration de l'admission des ménages dans le cadre des réservations préfectorales ». L'implication de la FONDATION ARALIS ne se limite pas à la seule signature de cette charte. Elle déploie des temps de travail significatifs pour mieux mobiliser son patrimoine dans le cadre des dispositifs conventionnels : commissions techniques MVS, commission urgence, ACDA, commission de médiation (DALO).

Les demandes en directe sont reçues lors de permanence d'accueil organisées au sein des résidences de la FONDATION ARALIS. Ce mode de fonctionnement permet un meilleur maillage du territoire.

○ **Le traitement de la demande**

La FONDATION ARALIS a fait le choix d'une gestion et d'un traitement de la demande de logement informatisée et d'une organisation garantissant les critères d'attribution : équité et égalité de traitement, en veillant à la non discrimination. Le service logement supervise les procédures de traitement de la demande.

1^{ère} étape : L'accueil et l'enregistrement :

Un enregistrement unique sur simple présentation d'un document d'identité lors des permanences sur les établissements.

Une attestation d'enregistrement délivrée.

Une demande de logement d'une durée de validité d'un mois.

Un renouvellement de la demande par le soin du demandeur.

2^{ème} étape : le traitement :

Critère de priorité : l'ancienneté de la demande.

Un rendez-vous pour un entretien et recueillir les pièces justificatives est donné.

L'entretien est réalisé par un(e) gestionnaire ou un(e) intervenant(e) social(e). Il permet d'évaluer la motivation de la demande et si elle correspond à notre proposition de logement temporaire. Le dossier de demande doit être administrativement complet pour passer en commission.

3^{ème} étape : l'attribution :

Les candidatures sont examinées lors d'une commission d'attribution.
Une réponse est faite sous quinze jours.

4^{ème} étape : les outils de suivi :

Une commission examinant les refus, les demandes de mutation interne et les demandes non satisfaites se réunit tous les quinze jours. Elle prend appui sur l'entretien personnalisé et sur les pièces du dossier.

○ Accueil, accompagnement des résidents, gestion locative adaptée

Pour les résidences sociales de moins de 15 logements, il n'y a pas d'obligation de créer un **conseil de concertation** avec les résidents. Néanmoins, compte de la nature du programme et de la présence de deux dispositifs sur un immeuble, il sera indispensable de travailler à la création de lieux de concertation entre les deux dispositifs. L'objectif de permettre une expression collective des résidents sur tout ce qui touche à la vie de la résidence.

○ Encadrement de la résidence sociale

- Le Gestionnaire de Structure d'Hébergement (0,1 Etp) en charge plus particulièrement de la gestion locative renvoie aux droits, devoirs et obligations des résidents. En ce sens, il apporte un cadre structurant dans lequel les autres interventions peuvent se développer.
- L'Agent de Proximité (0,1 Etp) est un professionnel porté sur la vie quotidienne au sein de l'établissement, aussi bien sur les aspects techniques du bâti que dans une approche quotidienne des résidents. Il participe à la veille sanitaire et sociale effectuée auprès des résidents.
- L'agent d'entretien (0.1 Etp) participe au maintien du lien et de la veille sociale, il vient renforcer l'équipe dans les actions collectives, épauler les résidents dans la gestion quotidienne de leur logement.

○ Durée des séjours

Le principe du logement temporaire de transition est réaffirmé, avec pour objectif un accès au logement de droit commun.

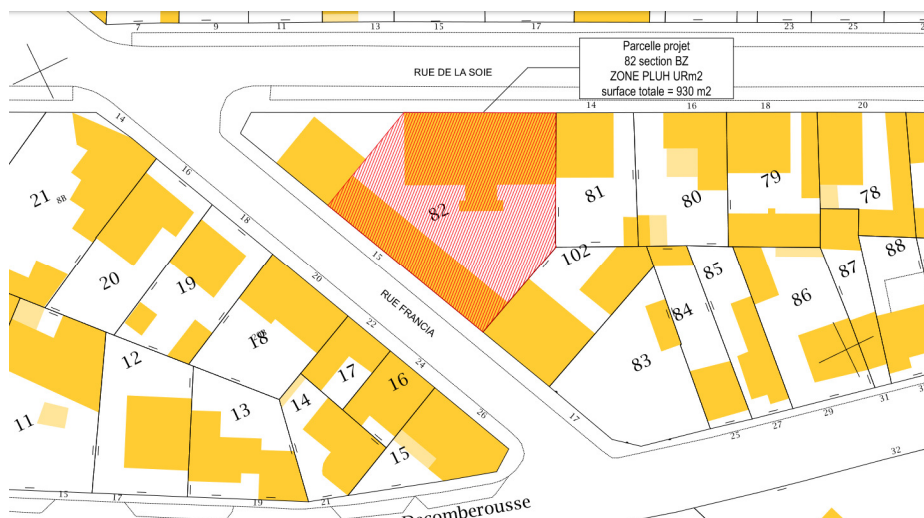
- **Dispositif de sortie de la résidence sociale**

La résidence sociale est une solution de logement temporaire. Un regard spécifique sera porté sur le relogement des résidants qui auront acquis la capacité à accéder à un logement autonome. Cette nécessité de créer de la mobilité est portée par l'ensemble des acteurs sociaux (internes et externes à la résidence) en lien étroit avec les dispositifs existants. Lorsque cela sera possible et opportun, la FONDATION ARALIS proposera via le GIE des parcours résidentiels.

3. PROJET IMMOBILIER

3.1 Localisation géographique

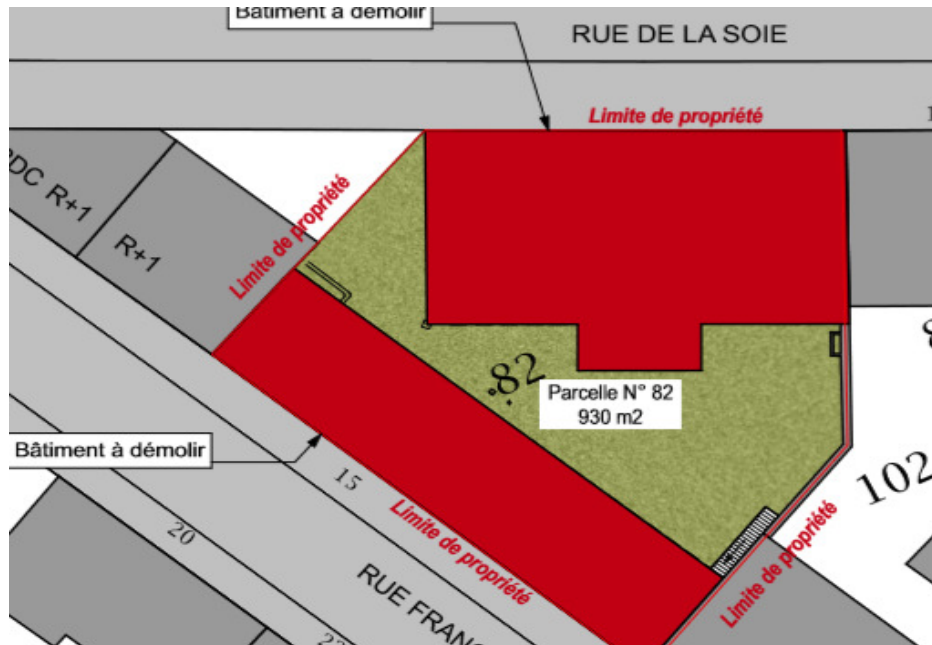
L'opération réalisée par EST METROPOLE HABITAT se situe à l'angle des rues de la Soie et Francia à Villeurbanne à proximité immédiate du quartier La Soie.



Le projet, situé sur l'îlot de l'Amande à Villeurbanne, s'implante sur la parcelle n°82 section BZ d'une superficie de 930 m². Sur cette parcelle sont actuellement implantés 2 bâtiments qui seront démolis au profit de la construction de deux entités séparées mais reliés par une coursive extérieure. Cette copropriété composée de deux bâtiments d'habitation faisait l'objet depuis des années d'un suivi appuyé des pouvoirs publics.



Située dans une zone composite à dominante de petits collectifs, d'habitat intermédiaire et individuel resserré, le terrain est entouré par la rue de la Soie et la rue Francia. Ces deux bâtiments seront désamiantés et démolis.



- **Villeurbanne : une commune très dense**

Située en continuité urbaine de Lyon, Villeurbanne est une commune qui fait partie de la Métropole de Lyon. Avec une population de 138 151 habitants, elle est plus grosse que le plus gros arrondissement de Lyon (90 490 habitants dans le 3e arr.). C'est la commune de plus de 10 000 habitants qui progresse le plus vite en démographie.

Le maillage très dense du réseau de transport lyonnais, les TCL, en font une commune de premier choix pour qui veut habiter dans l'agglomération.

Le projet présenté se situe dans le quartier de La Soie, quartier en pleine mutation urbaine.

- **La Soie, un quartier en pleine mutation urbaine**

Le projet est porté par la Métropole et les villes de Villeurbanne et de Vaulx-en-Velin. La cohérence et la qualité des aménagements sont assurées par la présence d'une mission territoriale - installée à la maison du projet Carré de Soie - et d'une équipe pluridisciplinaire pilotée par Dumetier Design qui associe des compétences en urbanisme, architecture, développement durable et programmation urbaine. Ce projet, pour chaque phase, a fait l'objet de présentations à la maison du projet pour valider le rendu urbain.

Le site est situé à proximité immédiate de plusieurs modes de transports en commun :

- Métro A (arrêt Laurent Bonnevey ou La Soie)
- Tramway (arrêt La Soie)
- Bus



Projets Carré de soie

L'îlot de l'amande est situé dans le périmètre du projet Carré de Soie. Cet îlot est très différent du reste du quartier Il est aujourd'hui composé de petits bâtiments anciens lui conférant une image de faubourg. Le projet présenté est l'un des tout premier sur cet îlot. Il a donc fait l'objet d'une attention très particulière des services urbanismes de la ville de Villeurbanne et de la maison du projet Carré de Soie. La localisation en tête de proue de l'îlot, a renforcé cette attention.

3.2 Projet immobilier envisagé

La résidence sociale et la pension de famille sont implantées sur une parcelle en cours d'acquisition par EST METROPOLE HABITAT auprès de la métropole.

Côté rue de la Soie, la première entité du projet, une résidence sociale, vient construire la rue et devient un vrai signal au croisement des deux rues. - La deuxième entité du projet, une pension de famille, s'implante dans l'alignement des bâtiments existants continuant ainsi le dessin du front bâti de la rue Francia.

Chaque bâtiment possède naturellement une entrée sur rue. Une passerelle en cœur d'îlot permet de relier les deux entités.

Conformément aux souhaits énoncés dans l'OAP, le projet propose des percées visuelles au rez-de-chaussée permettant d'apprécier l'espace végétalisé à l'entrée de la résidence sociale et le jardin au cœur du projet visible depuis la rue de la Soie et la rue Francia.

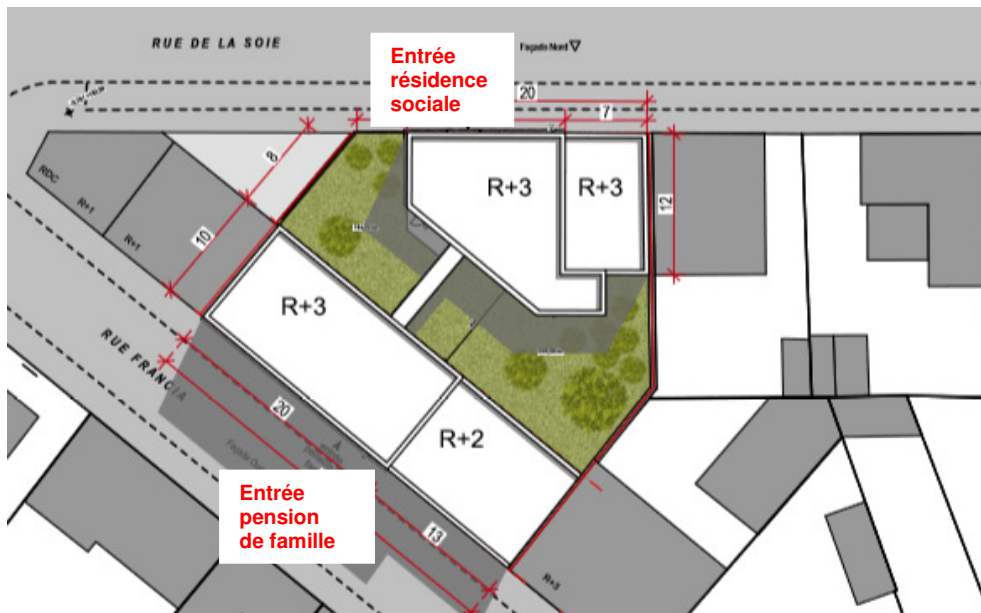
Dans le respect du dessin architectural des bâtiments qui jouxtent la pension de famille, le projet crée le lien en prolongeant la corniche et la hauteur du rez-de-chaussée des habitations existantes.

Les percements des façades s'inspirent de l'architecture ouvrière présente sur l'îlot de l'Amande, tout en proposant une réinterprétation contemporaine. Afin d'intégrer le projet dans le tissu urbain, l'épannelage proposé permet des « respirations » dans la lecture de l'ensemble bâti.

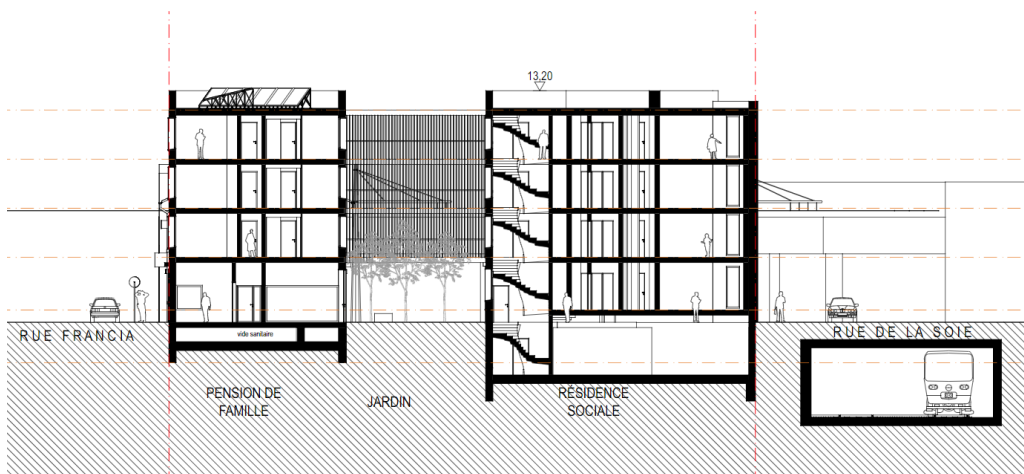
o Organisation générale du site

La pension de famille est totalement indépendante du reste de la résidence : l'adresse est différente, l'accès depuis la rue est indépendant, les locaux administratifs et collectifs sont propres à la pension de famille, l'ascenseur est réservé à la pension de famille et le jardin est indépendant. Nous avons décidé d'orienter notre choix de la localisation du dispositif sur le bâtiment le plus en retrait de la voie principale (rue de la soie). L'idée directrice est que les résidents de la pension de famille seront certainement amenés à rester plus longtemps dans leur logement. Il paraît plus logique qu'ils occupent la partie de la parcelle la plus calme. Par ailleurs, ce bâtiment offre plus de possibilités de créer des espaces dédiés au projet social.

- La parcelle est composée d'un parc espace vert central et d'ouvertures transparentes traversantes



Chacun des deux bâtiments sera composé de 4 niveaux principaux et d'un sous-sol pour la résidence sociale. A noter la ligne de métro A, passe à proximité immédiate de la future résidence sociale.



- **Organisation des espaces pour la pension de famille**

- Niveau 0 Hall d'entrée (accès principal), bureaux, locaux communs et salle d'activité. Accès ascenseur. Local vélo. Accès Pension de famille uniquement (adresse postale sur la rue Francia).

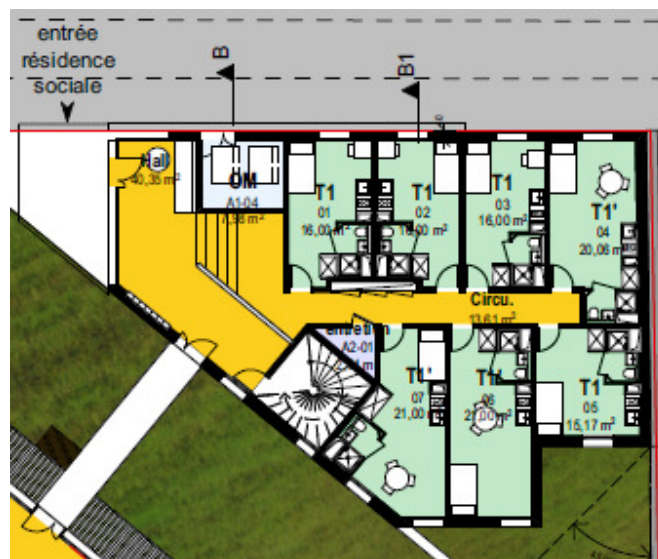


- Niveau 1 : 10 logements T1 PRIM
- Niveau 2 : 10 logements T1 PRIM
- Niveau 3 : 5 logements T1 PRIM/ 1 salon d'étage (26 m²)/ 1 terrasse extérieure sur toiture (106 m²)

Nous avons recherché à isoler les logements des espaces collectifs, dans la mesure du possible. C'est pour cette raison que nous n'avons positionné aucuns logements au RDC. A noter, le salon d'étage et la terrasse du R+3 seront sous contrôle d'accès pour les mêmes raisons.

- **Organisation des espaces pour la résidence sociale**

- Niveau 0 Résidence sociale
Hall d'entrée spécifique Résidence sociale / 7 logements (4 T1 et 3 T1 PRIM)
Local à vélo / Local ordure ménagère spécifique à la résidence sociale / laverie



- Niveau 1 9 logements (6 T1 et 3 T1 PRIM)
- Niveau 2 9 logements (6 T1 et 3 T1 PRIM)
- Niveau 3 9 logements (6 T1 et 3 T1 PRIM)

Sur ce bâtiment, nous avons optimisé la surface de plancher en positionnant le plus de logements possibles afin de compenser la perte d'un étage pourtant possible dans le cadre du PLUH (Commission préalable Ville). Les typologies ont ainsi évolué vers de l'isolé.

A noter les deux bâtiments seront liés par une coursive extérieure de manière à ce que l'unique ascenseur positionné dans le bâtiment Pension de famille, puisse éventuellement être mis à disposition des résidents de la résidence sociale.

L'offre de logements est peu diversifiée car elle correspond à une demande bien spécifique. Les espaces de services et de rencontre sont nombreux et plus importants que dans une résidence sociale classique. Ces espaces sont nécessaires au fonctionnement et à la vie interne de la pension de famille.

Le rapport SHAB / SDP (0,65) est défavorable d'un point de vue financier mais nécessaire d'un point de vue fonctionnement car la pension de famille nécessite au moins 25 % de la surface des logements dédiés au collectif.

Les parties communes sont accessibles PMR et 5 % des logements seront conformes aux nouvelles règles sur l'accessibilité aux personnes handicapées. Ainsi 3 logements, sur l'ensemble des 59 logements, sont fléchés PMR et feront l'objet d'une information aux différents partenaires lors de l'attribution.

- **Configuration des logements**

22 logements type 1 :

Ces logements s'adressent aux à des personnes seules. A noter, nous n'en avons pas prévu dans la pension de famille car les logements dans ce dispositif sont prévus et conçus pour une occupation quasi permanente et durable.

Ces logements, de 16 m² habitables, comprennent :

- Une entrée
- Un espace séjour / cuisine équipé d'une cuisinette, une table repas, une banquette lit, des mobiliers de rangements
- Une salle de bains (douche, lavabo, W C).

Exemple d'un T1 sur une opération récemment livrée (Gerland)

<https://visitevirtuelle360-lyon.com/360/aralis/T1-farge.html>

37 logements Type 1' sont destinés à une personne seule. Ils ont une fonction de logement de longue durée.

Ce sont des studios de 20 m² habitables, répondant pour 3 logements aux normes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et comprenant :

- Un espace séjour / cuisine équipé d'une cuisinette, d'une table repas, d'un lit de 90 x 200, d'un volume de rangement (demi penderie / demi lingerie), d'une table de travail.
- Une salle de bains (douche, lavabo et W.C).

Dont 3 logements T1 ' accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite

Exemple d'un T1 sur une opération récemment livrée (Pressensé)

<https://visitevirtuelle360-lyon.com/360/logement/T1-prim.html>

Chaque logement :

- Dispose d'une boîte à lettres aux normes poste, située dans leur hall d'entrée respectif,
- Est équipé d'un système d'interphone relié au hall d'entrée,
- Est équipé de prises téléphone, internet et télévision.

Tous les logements sont intégralement meublés et équipés.

○ **Les espaces communs de la pension de famille**

Espace administratif

- Bureau de l'intervenant social (10 m²)
- Bureau de l'animateur social de proximité (10 m²)
- Bureau du Responsable de la résidence Sociale (10 m²)

Salle d'activités

D'une surface de 49 m², donne sur un espace extérieur. Elle est réservée aux résidents de la pension de famille. Cet espace sera utilisé pour de multiples activités collectives : comité des résidents, confection et prise de repas en commun, activités de loisirs, divers ateliers. Elle intègre un espace cuisine. Elle est complétée par un bloc sanitaire.

Salle de repos salariés

Cette espace de 12 m² sera dédié aux salariés du site. Il sera équipé d'une kitchenette.

Espaces extérieurs

Un espace extérieur végétalisé de 185,38 m² sera réservé aux résidents de la pension de famille.

Salon d'étage et terrasse d'agrément

Un salon d'étage de 28,77 m² au 3^{ème} étage intégrant un espace cuisine est accessible aux pensionnaires de la pension de famille. Cet espace est complété par une terrasse extérieure accessible de 110 m².

Local pour containers à ordures ménagères

Deux locaux sont prévus : un spécifiquement pour la pension de famille (7,83 m²) et un second pour la résidence sociale (7,98 m²). Afin de permettre la sortie des containers sur la voie publique par les services de nettoyage de la Métropole, ils sont donc positionnés en proximité de la rue. Ils sont dimensionnés de manière à prévoir le tri sélectif.

Locaux 2 roues

Un local de 38,20 m² est prévu au rdc de la pension de famille. L'accès au local se fait par l'extérieur permettant l'utilisation du local par les résidents de la résidence sociale.

Laverie

L'installation d'une laverie interne (12,91 m²) est prévue dans la pension de famille. Elle est située au rdc avec un accès par l'extérieur permettant aux résidents des deux dispositifs de pouvoir l'utiliser. Elle est gérée par un concessionnaire.

- **Les locaux techniques**

Local entretien :

Il est prévu à chaque niveau, le positionnement d'un local ménage. La cursive a permis de répartir ces locaux sur les deux dispositifs.

Local chaufferie pour l'alimentation de l'eau chaude sanitaire et du chauffage

Le chauffage et l'eau chaude sanitaire seront alimentés par une chaudière collective gaz installée au niveau -1 de la résidence sociale.

- **Les équipements et les prestations**

Le mobilier des logements

Tous les logements sont loués équipés de mobilier. Les mobiliers installés seront différenciés selon les logements et les publics auxquels ils sont destinés. Mieux adaptés et plus confortables pour les résidents âgés qui bougent peu de leur logement. Le mobilier est inclus dans la partie « prestations » de la redevance.

Les prestations

La literie est fournie par la résidence à l'ensemble des résidents et est incluse dans la partie « prestations » de la redevance. Cette literie comprend draps, oreiller et taie, couverture.

- **Les spécifications techniques**

Les règles d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ont été intégrées selon les dispositions de l'arrêté du 14 mars 2014.

Aucune certification environnementale n'a été retenue pour l'opération. Cependant, certaines démarches environnementales seront appliquées à l'opération afin de garantir un confort optimal aux résidents et aux riverains :

- Chantier propre
- Gestion des produits utilisés sur le chantier,
- Choix des équipements techniques, notamment pour tout ce qui concerne la production énergétique
- Gestion des déchets,
- Amélioration des espaces extérieurs,

Une gestion centralisée de tous les fluides sera intégrée au cahier des charges permettant une meilleure maîtrise des consommations et une diminution du coût des fluides dont l'impact sera répercuté dans le calcul des charges de la redevance.

La performance énergétique du bâtiment est un enjeu important de toute construction neuve, pour permettre une meilleure maîtrise des consommations et réduire les charges pour le gestionnaire.

Les bâtiments seront construits selon la RT 2012.

4. ELEMENTS FINANCIERS

4.1 Equilibre financier de l'opération

Globalement l'opération est équilibrée. Les deux dispositifs (pension de famille et résidence sociale) analysés séparément sont également équilibrés.

A noter concernant la pension de famille. La subvention DDCS (16 €/ jour/ place) finance uniquement la pension de famille et exclusivement les postes sur le site (2.1 ETP), les actions collectives, le fonctionnement et l'intervention spécifique des services supports (Service Logement Accompagné).

Cette subvention n'est pas indexée sur l'inflation alors que les charges prises en compte par la subvention le sont à hauteur de 2,1 %/ an. Pour permettre l'équilibre de l'opération, les durées des prêts ont été modulées pour amortir la 25^{ème} année (TFPB) et ce phénomène d'érosion de la subvention DDCS (non indexée).

4.2 Redevances, reste à payer et reste à vivre : un coût abordable

Il est nécessaire d'adapter les redevances pour permettre de maintenir un taux d'effort compatible avec les ressources et les charges des résidents. Pour rappel, le taux d'effort consenti par un résident pour se loger correspond à la part de ses ressources servant à payer son loyer, une fois que l'aide au logement a été déduite de celui-ci.

Nous avons opéré un déplafonnement des T1 PRIM malgré un coût d'opération très élevé notamment à cause du coût d'accès au foncier. EMH a fait l'acquisition du bâti ce qui renchérit le coût du foncier. Il faut également ajouter les coûts de désamiantage et démolition qui font sensiblement augmenter le prix de revient.

Nous avons donc décidé de ne pas appliquer le plafond 2019 des redevances. Normalement le T1 PRIM (Loyer + charge) applicable est de 462,75 €. Nous baissions la redevance à 440 € de manière à ce que les minimas sociaux (RSA, ASS, AAH) passe sous le reste à charge de 100 €. Avec les prestations, leur reste à charge sera de 96 € (taux d'effort < à 20 %).

Ce qui explique que le reste à charge sans sous plafonnement, augmente, est le fait que les redevances font ponctuellement l'objet d'une revalorisation annuelle, pas l'Allocation Personnalisée au Logement. L'APL n'a pas augmenté depuis 5 ans. Mécaniquement si le gestionnaire ne baisse sa redevance, c'est le reste à charge du résident qui augmente.

Par ailleurs, nous avons également décidé de mixer les produits avec un nombre significatif de T1 (23 logements) afin de permettre aux différents plafonds de ressources et notamment aux publics les moins APLisés, d'accéder à un logement de cette opération. C'est notamment le cas des travailleurs pauvres.

Dans ces conditions, l'équilibre de l'opération reste fragile.

Les tableaux joints en annexes nous indiquent les taux d'effort atteints selon les situations de ressources des résidants.

Annexes

Tableau des redevances, restes à charges, restes à vivre

Tableau financiers (plan de financement, compte d'exploitations, financements ventilés)

Plans du projet (masse, coupe, étages, logements)