



**Résidence Sociale Jeunes
Rue Maryse Bastié Lyon 8
40 logements foyers (40 PLAI)**

Projet Social

Introduction

Le contexte économique de ces dernières années a multiplié les phases d'incertitude et d'instabilité de la partie la plus fragile de la population des 18-25 ans, en leur imposant un parcours professionnel constitué de mobilités géographiques et d'une succession d'emplois précaires sur une plus longue période.

Le départ du foyer familial, voulu ou subi, intervient souvent sans que les jeunes intéressés aient les moyens financiers et psychologiques d'assumer leur autonomie.

Que ces jeunes soient en recherche d'emploi, en emploi précaire ou en premier emploi, en contrat de qualification ou en formation professionnelle, le besoin d'accès au logement est primordial pour assurer la décohabitation et la prise d'autonomie. La socialisation et la stabilisation pour un jeune en situation de difficultés financières ou psychologiques sont quasi-impossibles en dehors des structures de logements temporaires de type Résidence Sociale.

Les entreprises expriment fermement ce besoin de concilier l'emploi et la mobilité professionnelle des jeunes, avec une solution d'hébergement adaptée.

La résidence sociale est une réponse essentielle à ces besoins de logements provisoires, adaptés à la mobilité et rendant un parcours résidentiel possible en créant les conditions d'un processus d'apprentissage. L'objectif affiché est que l'accès au logement ne soit plus un frein à l'emploi et à l'insertion dans le monde professionnel.

Stabiliser l'habitat pendant la durée d'un apprentissage professionnel, d'une qualification, d'un premier emploi, mettre en place les conditions nécessaires à la responsabilisation du jeune face à son statut de locataire, favoriser le brassage social et culturel, tels sont les objectifs de la présente Résidence Sociale.

Le programme

La population destinée à occuper les logements de notre future résidence est composée de jeunes travailleurs ou en recherche d'emploi, à faibles et moyennes ressources. En conséquence, notre résidence est composée d'appartements meublés, T1 et T1 bis dont les surfaces habitables sont conformes à la réglementation des résidences sociales.

Ces logements seront construits sur une emprise foncière comprenant ces 40 logements Izidom et 25 logements familiaux en accession sociale.

La répartition prévisionnelle par type de logement est la suivante :

- 8 T1 de 25.62 m² moyen
- 32 T1 bis de 32.09 m² moyen

Des locaux communs, situés en RDC, ont également été prévus pour améliorer la qualité de vie des locataires :

- une laverie,
- un salle de convivialité de 68 m²
- un bureau,
- un local vélo de 42 m²

Les loyers prévisionnels

Les 40 logements de notre résidence sociale seront soumis à une redevance assimilable aux équivalents loyers plus charges, adaptée au niveau de ressources des résidents.

Voici le prévisionnel des redevances (assimilable à un loyer charges comprises) que nous proposerons, par type de logement :

TYPE	REDEVANCE MAXI REGLEMENTAIRE* <i>valeur 2019</i>	REDEVANCE PREVISIONNELLE
T1 PLAI	457,03 €	457,03 € CC
T1 bis PLAI	503.05 €	503.05 €CC
T2 PLAI		

*: Circulaire du 17 février 2017 relative à la fixation du loyer et des redevances maximums des conventions conclues en application de l'article L.351-2 du code de la construction et de l'habitation.

1 - Le projet spécifique

Le Groupe VILOGIA a décidé de créer, dans des projets de résidences sociales, s'appuyant sur le statut de résidence sociale au sens des art. L351-2-5° et R351-55 du CCH, et sous la marque IZIDOM, les conditions de mixité et de brassage social en utilisant son savoir-faire particulier pour en assurer le bon fonctionnement.

Il s'agit donc pour ces résidences, de faire se côtoyer dans la vie de tous les jours jeunes salariés, étudiants-stagiaires en entreprise et jeunes en situation d'emploi précaire, de favoriser les échanges, l'émulation, la prise de conscience de l'autonomie et de la responsabilité vis-à-vis de son avenir, le respect des autres dans leurs difficultés ou différences.

La thématique du logement des jeunes a été inscrite dans les objectifs prioritaires du Plan Local d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PLALHPD) ainsi que dans les axes du Projet Métropolitain des Solidarités.

Le présent projet de Résidence **IZIDOM Maryse Bastié** s'inscrit dans le cadre de ces objectifs de requalification du parc immobilier existant et de développement de l'offre d'habitat adapté et d'hébergement temporaire afin de « fluidifier le parcours résidentiel ».

VILOGIA S.A, à travers sa résidence de Maryse Bastié souhaite mener **un projet social basé sur le partage entre les habitants et le lien social.**

2- Le contexte immobilier local

Ce projet IZIDOM se situe à Lyon 8, dans le quartier Bachut, à proximité de l'avenue Mermoz. Ce secteur anciennement populaire est en mutation, faisant l'objet de projets de rénovation urbaine.

Le marché immobilier y est dynamique.

Le site est bien desservi par les transports (tramway, bus) et permet de rejoindre le centre de Lyon et l'agglomération aisément (accès périphérique, A43). Le site se trouve à proximité des bassins d'emploi (hôpitaux sur le secteur).

Lyon est une ville très dynamique qui attire les jeunes actifs. Or l'offre en petites typologies n'est pas suffisante par rapport à la demande et les loyers sont très élevés. Il est donc intéressant de proposer une offre izidom sur ce projet.

3- Les populations accueillies

Les populations cibles sont conformes à la circulaire N°2006-45 du 4 juillet 2006 relative aux résidences sociales.

La Résidence IZIDOM de Maryse Bastié vise plus particulièrement à héberger temporairement des jeunes en situation d'insertion, de première expérience professionnelle ou de premier emploi et en mobilité, éprouvant des difficultés à se loger du fait de ressources faibles et d'un marché locatif lyonnais très tendu.

Les critères d'accueil sont ceux pratiqués par les résidences logements jeunes :

- Les jeunes de 18 à 26 ans (dérogation à l'âge maxi pour les diplômés sortant d'études longues), en accès au premier emploi, en contrat d'apprentissage ou saisonniers qui vivent une situation de mobilité géographique du fait de l'acceptation d'un contrat de travail contraignant à une décohabitation de la résidence familiale
- Les stagiaires de 18 à 26 ans, disposant d'un contrat de stage long en entreprise (+ de 6 mois) conventionné et rémunéré ;
- Les jeunes de 18 à 26 ans (dérogation à l'âge maxi pour les diplômés sortant d'études longues) en contrat d'intérim ou contrat à durée déterminée de plus de 3 mois
- Les jeunes de 18 à 26 ans (dérogation à l'âge maxi pour les diplômés sortant d'études longues), issus de quartiers situés en zone de rénovation urbaine, en accès au premier emploi, sans critère de mobilité ;
- Les créateurs ou repreneurs d'entreprises jusqu'à l'âge de 30 ans qui sont inscrits dans une procédure d'accompagnement spécifique agréée (ADIE, Entreprendre en France, Boutiques de Gestion, Réseau Entreprendre...) ;
- Des étudiants peuvent être admis dans une limite de 20% des effectifs sous réserve de justifier de difficultés économiques et sociales et d'un besoin local identifié

4- Le projet pédagogique

4.1 La mixité sociale

La mixité sociale est importante car par un brassage culturel et social, elle favorise l'enrichissement, la solidarité et la tolérance des jeunes entre eux.

Une vigilance particulière sera maintenue par les équipes de gestion locative pour que les admissions puissent être réparties de façon équilibrée entre les jeunes issus des catégories décrites ci-dessous :

- jeunes en situation de premier emploi (CDD ou CDI)
- jeunes en intérim ou en situation professionnelle précaire
- stagiaires découvrant le monde du travail au sein d'une entreprise
- jeunes en formation professionnelle qualifiante
- jeunes en mobilité professionnelle
- jeunes en formation en alternance
- jeunes en insertion dans des dispositifs liant le logement, l'emploi et la formation, notamment issus de quartiers en zone ANRU

Afin de s'assurer de cette mixité et au-delà des rôles habituels de la Préfecture et des services sociaux, l'équipe d'encadrement de la résidence mettra en place les partenariats nécessaires avec les réseaux et organismes drainant chaque type de population :

- Collecteurs Action Logement
 - Mission Locale
 - CRIJ
 - Université
 - CFA
 - Lycées professionnels
 - Chambre de commerce et d'industrie
 - Pôle Emploi
 - Services sanitaires et sociaux des collectivités locales
- etc...,

C'est dans la capacité à entretenir les relations entre jeunes en situation d'accès à l'emploi et au logement, à créer une solidarité non contrainte, à gérer cette diversité particulière à la résidence, à respecter les équilibres, à faire accepter et comprendre les différences et les projets personnels, que la mixité sociale produira ses effets positifs.

Cette résidence IZIDOM offre la particularité d'être implantée à proximité immédiate d'une résidence de logements familiaux. Cela permet une mixité avec les logements traditionnels et peut-être une passerelle plus évidente vers un logement familial pérenne.

4.2 Le lien social

Différentes actions seront menées par l'équipe de gestion locative Vilogia afin de favoriser concrètement le partage et l'échange entre les habitants.

Boîte à partage

Une « boîte à partage » sera installée dans la salle commune en RDC ; celle-ci est destinée à accueillir les livres, objets de vaisselle ou de décoration en bon usage dont les locataires souhaitent se débarrasser. Elle permettra ainsi à chacun de donner ce qu'il veut (et qui fonctionne encore ou peut être réparé) et/ou de prendre ce qu'il veut, sans obligation de réciprocité, sans limite ni contrôle. Ce système a plusieurs vertus : écologique, solidaire, convivial et créateur de lien social.

Tableaux d'affichage numériques

Des tableaux d'affichage numériques seront également installés en parties communes de manière à diffuser de manière fluide des informations sur la vie du quartier : offre associative, culturelle ou sportive.

L'objectif est de donner envie aux résidents de profiter de l'ensemble des services offerts par la Ville et la métropole qui sont autant de lieux d'échanges et de création de liens sociaux.

Ces tableaux permettront également de diffuser aux locataires des informations importantes sur la vie de la résidence (intervention des prestataires sous contrat, annonces des horaires de passage du gestionnaire de résidence, etc, ...).

Des espaces et services à partager

L'objectif des résidences IZIDOM est d'offrir en plus d'un logement des services adaptés au public visé, destinés à faciliter le quotidien des locataires et à favoriser les échanges entre eux.

Aussi, la résidence de Maryse Bastié proposera à ses habitants :

- Une laverie avec lave-linge et sèche-linge
- Une salle commune avec une boîte à partage, des boîtes aux lettres connectées et un tableau d'affichage numérique (infos, actualité quartier etc...)
- Un local vélos sécurisés au rez-de-chaussée avec des racks adaptés, donnant accès directement à la rue Maryse Bastié

Nous souhaitons valoriser au maximum le local vélo dans le programme en le rendant attractif et pratique.

Nous voulons que le local vélo soit un lieu d'échanges et d'entraide. Nous mettrons à disposition des outils, un établi, un poste de gonflage et des éléments pour le nettoyage des vélos en libre-service.

Ponctuellement le bailleur pourra faire des interventions de sensibilisation au mode de transport doux et à l'écologie (ex : association Yoyo)

D'autres résidences IZIDOM vont être livrées et mises en exploitation avant la livraison du programme de Maryse Bastié. Ceci permettra un retour d'expérience sur les actions proposées dans les résidences livrées et aussi d'élargir le catalogue des services proposés.

4.4 L'apprentissage du parcours résidentiel

4.4.1 La contractualisation des engagements

Lors de son entrée dans la résidence, le jeune est accueilli par le correspondant de la résidence sociale, qui explique au nouvel entrant les règles de fonctionnement de la résidence, les droits et les devoirs des locataires. Durant cet entretien, la vocation de la résidence est clairement réaffirmée : proposer un logement temporaire en vue d'accéder à court terme à un logement autonome. C'est pourquoi le contrat de résidence est conclu pour une durée d'un mois, renouvelable par tacite reconduction, l'objectif de durée maximale étant fixée entre 18 et 24 mois.

Les engagements réciproques sont contractualisés par la signature :

- d'un contrat de résidence
- du règlement intérieur
- de l'état des lieux du logement

Dès son arrivée et lors de son premier entretien, le résident constituera avec l'aide du correspondant, le dossier de demande d'APL dématérialisé afin que celle-ci puisse être mise en place dès son arrivée dans la résidence.

Il devra également verser un dépôt de garantie tel que prévu dans la convention APL, ou souscrire avec l'aide du correspondant, des garanties VISALE® par Action Logement.

Le nouveau résident se verra remettre également un livret d'accueil dans lequel est décrit son logement, la liste des équipements, des conseils d'entretien ou de nettoyage mais également la liste des équipements culturels, sanitaires, pratiques, les adresses et numéros de téléphone des administrations ou services d'assistance du quartier.

Une visite générale de la résidence et des locaux communs par le correspondant de gestion suit cette formalisation, permettant souvent au nouvel entrant de croiser d'autres résidents ou étudiants, de se présenter, d'identifier ou de se faire identifier.

4.4.2 La gestion de ses engagements

Dans les deux premiers mois, le résident sera invité à rencontrer le correspondant pour échanger avec lui sur ses premières impressions, vérifier que les règles de vie collective sont comprises, éventuellement préciser à nouveau les droits et devoirs du résident face à son logement et au bon voisinage, lever les ambiguïtés inhérentes à ce type de structure.

Il s'agit d'accompagner le résident dans l'apprentissage de sa responsabilité de résident vis-à-vis

- de son logement par l'entretien qu'il y accorde,
- de son budget logement par la gestion qu'il en fait et de l'acquittement de son loyer et charges
- de la préhension de son voisinage par la relation qu'il instaure ou laisse instaurer avec ou par ses voisins

L'équipe de l'encadrement apporte à chaque résident le niveau d'accompagnement correspondant à la situation et à son besoin d'assistance. Sans se substituer à lui, il s'agit de l'aider dans son apprentissage, lui rappeler ses droits en tant que résident et lui permettre d'exprimer ses problèmes de voisinage sans crainte, à l'inverse lui rappeler ses devoirs et étudier les éventuelles difficultés qu'il rencontre par rapport à ses obligations.

4.4.3 La recherche d'un logement autonome

Il n'est pas question ici de se substituer à la personne pour trouver en son nom un logement ; il s'agit d'aider le jeune à mettre en place et intégrer une méthodologie de recherche de son logement, en fonction de ses possibilités financières, de son projet, de son environnement.

5 - Les moyens

Les jeunes en accès à l'emploi et au logement, et en mobilité professionnelle nécessitent un accompagnement « léger », n'étant pas confrontés en principe à de lourdes difficultés d'insertion.

Au regard de la dimension humaine des Résidences IZIDOM, le personnel consacré à la gestion de la résidence sera le chargé de clientèle. Un bureau d'accueil sera mis en place dans la résidence.

L'Agence VILOGIA SA de Lyon et l'ensemble de ses services sont situées à la Part Dieu à proximité immédiate des transports en commun.

L'entretien courant des parties collectives et des circulations ainsi que les missions de maintenance des équipements seront réalisés par des entreprises extérieures et supervisées par le chargé de clientèle.

6- Attribution des logements

L'accès à l'emploi et à la formation seront les critères majeurs d'appréciation des candidatures.

Les personnes entrant dans la résidence lors de la mise en service et au fur et à mesure des départs, disposeront des ressources annuelles n'excédant pas le plafond déterminé dans les conditions prévues par l'Article R 331-12 du CCH.

Une partie des logements bénéficiant d'un financement PLA d'Intégration (PLAI), le gestionnaire s'engage à ce que les résidents disposent de ressources annuelles n'excédant pas les plafonds applicables aux logements mentionnés au II de l'Article R331-1 du CCH.

Les conditions d'attribution seront conformes aux règles définies par l'Article L 441-1 du CCH et par la convention conclue en application de l'Article L 353-2 du CCH.

La part des logements réservés par le Préfet est fixée à l'art. 4 de la Convention précitée à hauteur d'un plafond de 25%.

VILOGIA SA s'engage à suivre via un reporting régulier la politique d'attribution des logements dans chaque résidence sociale jeunes dans le respect des différentes stipulations réglementaires en vigueur.

Ce reporting pourra être communiqué aux différents partenaires du projet.

Le contrôle du bon fonctionnement de la résidence, du respect des objectifs ayant présidé à sa création, sera exercé en veillant à ne pas entraver la fluidité recherchée de l'offre ainsi que la simplicité et la rapidité d'accès des résidents à la solution logement dont ils ont besoin.

7 - Bilan de fonctionnement

Le gestionnaire rend compte a posteriori dans le bilan annuel, et à tous les réservataires des attributions effectuées.

Il se conforme aux dispositions de suivi de l'exécution de la convention mentionnées à l'art. 15 de la convention.

PROJET