



Le montage d'un projet immobilier avec un partenaire bailleur



Atelier Rencontres Nationales UNAFO
- 2019



AMLI / Présence Habitat : Le Trait Social au sein du Réseau Batigère

Début des années 90 : développer une offre de logement et d'accompagnement pour les familles les plus fragiles au sein des ESH lorraines

Création de la **marque Présence Habitat** puis de **l'ESH** en **1997**,

Rapprochement avec l'Association AMLI et mise en place d'une gouvernance partagée.

Développement de l'activité en Île-de-France par Le **LOGEMENT URBAIN (1998)** puis **FIAC (2011)** et **NOVIGERE (2014)**

2009, l'activité très sociale s'est choisi une identité graphique nouvelle,

2014 : développement de la gestion locative accompagnée en Île-de-France avec AMLI

1^{er} janvier 2016 : reprise des activités « Trait Social » de Novigère par AMLI

Les missions

- Assurer un **logement** (accès et maintien) et un **accompagnement pour les personnes les plus fragiles**.
- Des **solutions innovantes** pour répondre aux enjeux liés aux publics les plus fragiles

Fête de quartier à Sevrans Rougemont



Les activités

LOCATION ACCOMPAGNÉE

Loger et accompagner les ménages ou les personnes seules au sein de structures adaptées

- Résidences étudiantes
- Résidences autonomie et intergénérationnelles
- Résidences sociales et jeunes actifs
- Foyers de travailleurs
- Pensions de famille
- Logements très sociaux



DÉVELOPPEMENT DE LA LOCATION ACCOMPAGNÉE

Concevoir et mettre en œuvre tout projet de logement accompagné et d'hébergement

- Elaborer des projets sociaux en partenariat
- Définir des programmes de logements accompagnés et d'hébergement
- Apporter un suivi et un accompagnement aux ESH et opérateurs immobiliers
- Diagnostiquer des structures existantes



Les activités

HÉBERGEMENT

Héberger et accompagner les personnes sans domicile

- Hébergement d'Urgence avec Accompagnement Social (HUAS)
- Hébergement d'Urgence de Demandeurs d'Asile (HUDA)
- Centre d'Accueil de Demandeurs d'Asile (CADA)



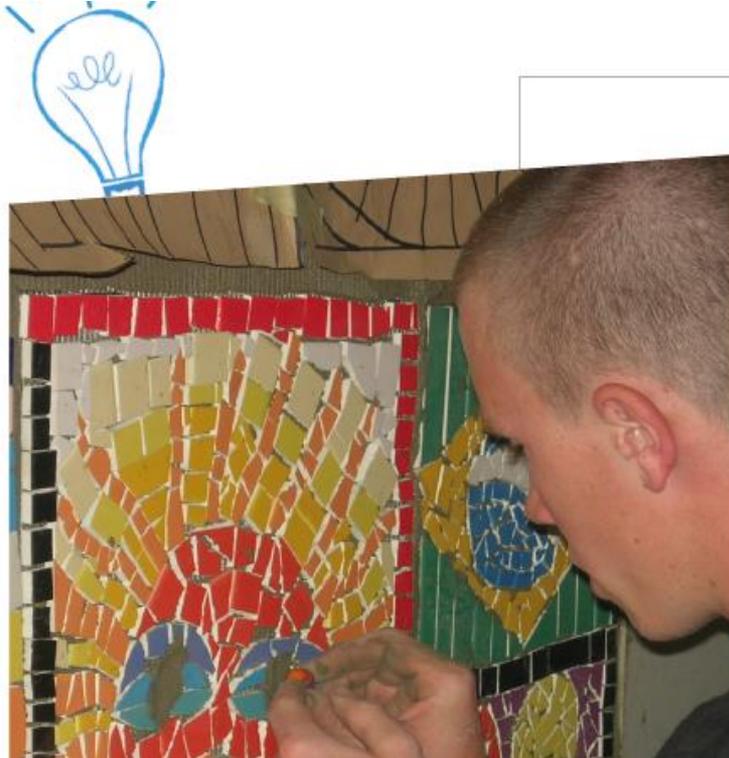
ACTION SOCIALE

Accompagner les ménages en situation de vulnérabilité

- Accompagner l'accès au logement
- Favoriser le maintien dans le logement
- Préconiser des parcours résidentiels adaptés
- Développer des solutions alternatives et innovantes
- Sensibiliser les ménages aux éco-gestes
- Mobiliser les réseaux associatifs et institutionnels



Les activités



INGÉNIERIE SOCIALE URBAINE

Développer des stratégies de gestion optimisée des territoires

- Dynamiser la vie de quartier et favoriser le lien social
- Encourager la concertation des habitants
- Développer des actions innovantes
- Piloter les démarches de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité
- Réaliser des études socio-économiques urbaines
- Contribuer au développement économique
- Accompagner les parcours résidentiels dans les stratégies patrimoniales
- Accompagner les copropriétés dégradées



Les engagements

- Valeurs
- Compétences :
 - ✓ Formation initiale
 - ✓ Formation continue (parcours professionnels)
 - ✓ Animation professionnelle
 - ✓ Partenariats
- Professionnalisme
 - Processus partagés
- Moyens
 - Organisation dédiée
 - *290 collaborateurs mobilisés*

le trait social



Les valeurs du *trait social*

Elles rassemblent l'ensemble des collaboratrices et des collaborateurs par des postures professionnelles adaptées à la réalisation de nos missions

- **Bienveillance**
- **Empathie**
- **Respect**
- **Engagement**
- **Agilité**



Les sociétés coordinatrices du Trait Social



Entreprise Social pour
l'**H**abitat
-
1997



Association
AMLI : association pour
l'**A**ccompagnement, le
Mieux-être et le
Logement des **I**solés
-
1965

AMLI / Présence Habitat : relation propriétaire - gestionnaire

Rencontres Unaf 2019

PRESENCE HABITAT

AMLI

Autres
gestionnaires

Structures
collectives
Présence Habitat-AMLI

Autres
propriétaires

Autres associations

Logements très sociaux
(mandat de gestion)

Sous-location
Intermédiation

Développement Immobilier et Social

Siège

ESH

Association

Rapport Annuel 2018 : les données clés

3 080

solutions locatives dont

965

logements

2 115

équivalents logements
dans 46 structures collectives

64

attributions à des ménages
dont

46

relèvent des publics prioritaires

73 %

de ces locataires ont des ressources
inférieures au seuil de pauvreté

24 280 K€

d'investissement

225

logements mis en chantier

69

logements livrés

22

logements vacants en exploitation

+ 3,3 %

d'impayés personnes physiques

Expérience professionnelle et clause d'insertion par l'activité économique

La systématisation de l'intégration de clauses
d'insertion par l'activité économique dans les
marchés de travaux est un engagement fort
de PRÉSENCE HABITAT.

3 653

heures d'insertion réalisées

31

bénéficiaires des clauses d'insertions



Données Clés

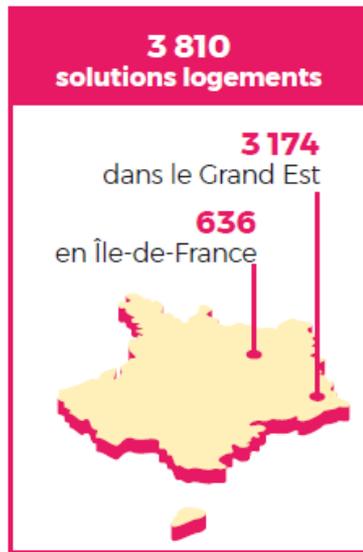
- Structures collectives
- Logements



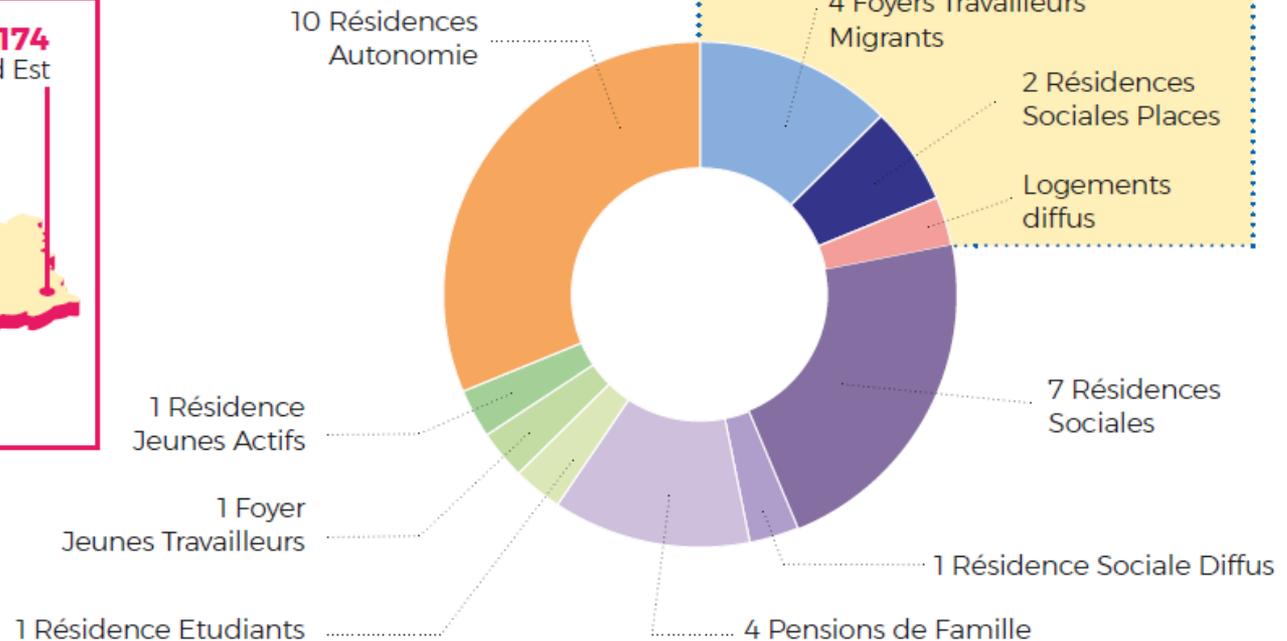
La Location Accompagnée

1 341 Offres **Logements** dont 464 en Île en France - **1 344** Offres **Places**

1 125 logements en **mandats de gestion**
dont **904** logements confiés par PRÉSENCE HABITAT au 01/01/2018



Logements



La Location accompagnée et Hébergement *Les projets en cours dans le Grand Est*

- **Plan de traitement des FTM en Résidences Sociales**
- **Production/gestion de pensions de familles**
(4 établissements ; 3 en projet ou chantier)
- **Projet de "Résidences Autonomie" ou "intergénérationnelles"** (modernisation et production) et Lorraine
- **Adaptation du parc très social diffus**
- **Dispositifs innovants** (ex : SOLIBAIL)

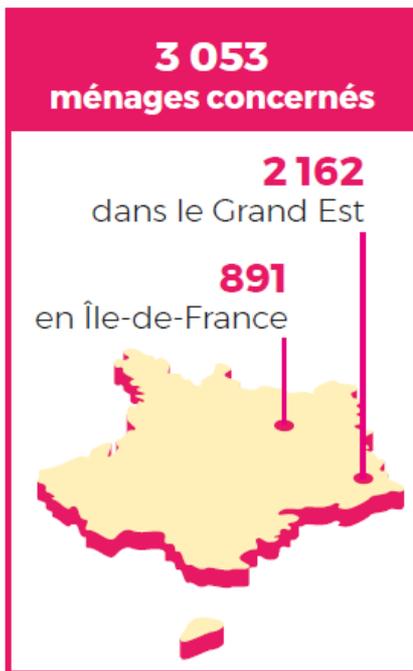


FTM de Metz Blida



Pension de Famille - Desvallières

L'Ingénierie Sociale Urbaine, une expertise au service de l'insertion et de l'animation de nos quartiers



535
bénéficiaires des dispositifs
d'insertion

1 773
ménages rencontrés

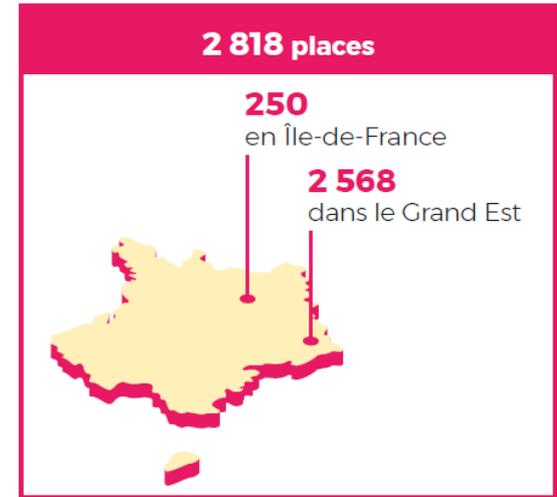
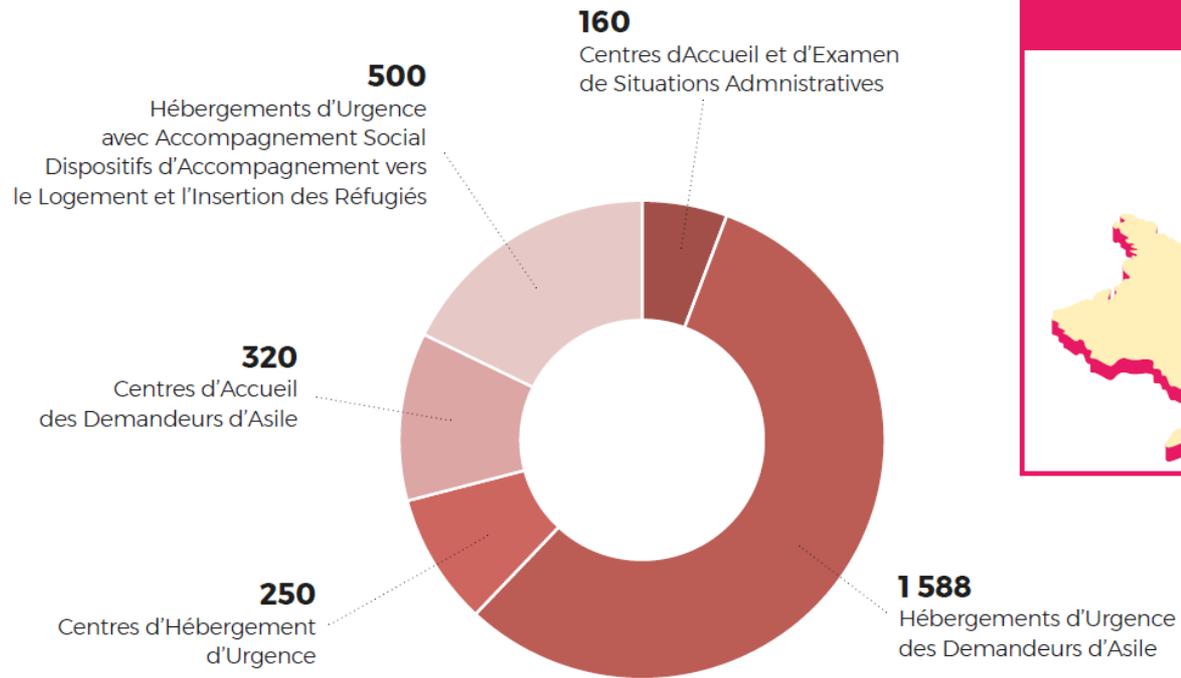
104
ménages accompagnés vers
le relogement dont **76** relogés

439
ménages accompagnés
pendant les réhabilitations

202
ménages copropriétaires
accompagnés

21
animations de quartier
réalisées

L'Hébergement



4 884
personnes
accueillies

L'Action Sociale

12 806 personnes accompagnées

Action sociale

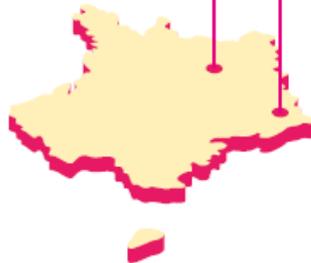
Locataires des ESH du réseau BATIGERE

1 318 Accompagnements Sociaux

4 766
interventions sociales

3 494
dans le Grand Est

1 272
en Île-de-France



Résidents AMLI

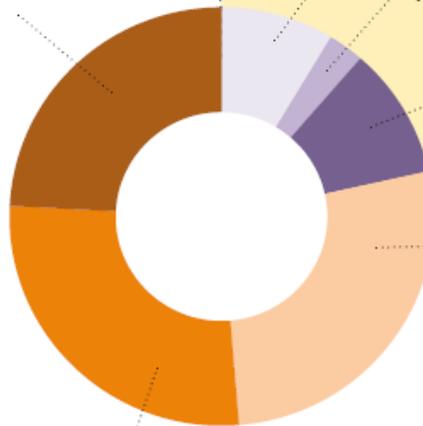
294 Diagnostics Accès

111 Diagnostics Maintien

456 Accompagnements Sociaux

1 037 Diagnostics Accès

973 Diagnostics Maintien



577 personnes
accompagnées pour
le compte de l'Etat

103 parcours résidentiels

Quelques exemples de Résidences sociales



Yutz en Moselle



Metz Fournel en Moselle

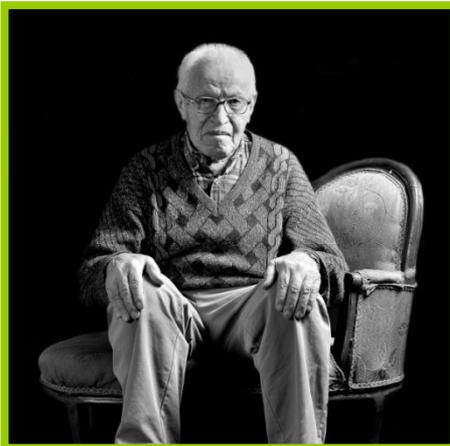


Quelques exemples de Foyers de Travailleurs Migrants



Metz Bliida en Moselle

Rosselange en Moselle



Sarreguemines en Moselle



Quelques exemples de Pensions de Familles



Maison de Trêve à Metz en Moselle

Florange en Moselle



Longwy en Meurthe-et-Moselle



Quelques exemples de Résidences Autonomie



Longwy en Meurthe et Moselle



Nilvange en Moselle



Forbach
en Moselle



Quelques exemples de réalisation en Île-de-France



CHU Blanqui, Paris 13



CHU Parmentier, Paris 11



Résidence Sociale et Étudiante, Bry-sur-Marne.

RJA, Choisy-le-Roi



Les actions en partenariat



Autopartage à Florange
en Moselle



Epicerie solidaire à Metz en Moselle



Jardin partagé
à Florange en Moselle



Appartement pédagogique à Florange en Moselle



Cuisine pédagogique à Sarreguemines en Moselle

Des projets innovants



Acquisition et amélioration des copropriétés dégradées d'Uckange en Moselle



Résidence le Danube à Strasbourg en Alsace



Développement des Open Walls Frontball

LOGEMENTS ACCOMPAGNÉS

Regard sur les deux premiers appels à projets

Le guide de valorisation des projets **10 000 logements accompagnés**[®], réalisé par la Direction des politiques urbaines et sociales de l'USH, synthétise l'ensemble des projets retenus dans le cadre des deux premières vagues d'appels à projets lancés par l'USH et l'État en mai et octobre 2014. Quels enseignements retenir ?

Sur les deux sessions, 101 dossiers ont été retenus par le comité de sélection et vont bénéficier d'un financement sur trois ans, permettant d'accompagner près de 4500 ménages cumulant difficultés économiques et sociales dans le parc de logements ordinaires ou rencontrant des problématiques spécifiques. Ces projets se répartissent en trois grandes catégories :

- des dispositifs de coordination partenariale sur les territoires, afin de favoriser la possibilité de proposer des logements accompagnés via notamment des plates-formes pour permettre aux opérateurs d'unir leurs analyses ou des dispositifs partenariaux d'accompagnement social;
- des dispositifs de logements accompagnés



À Metz et Thionville, Présence Habitat, en lien avec l'AMLI, travaillent sur l'accès et le maintien dans le logement, en accompagnant les ménages de façon intensive, dans la durée. © R. Lebels

sur une base de responsabilité partagée avec l'État, dans la prise en charge de ces publics en termes d'accompagnement.

Mais les bailleurs sociaux sont en première ligne, fortement impliqués dans ces projets, tant en termes de moyens humains, avec des référents pour chaque projet, qu'en termes financiers.

Ce travail en binôme avec les associations a permis aux bailleurs de faire évoluer leurs pratiques et actions à profit des publics les plus précaires et de professionnaliser les conseillers sociaux et les équipes de proximité notamment sur la problématique santé mentale. Cela a aussi conduit à se réinterroger sur les produits logements proposés, en termes de typologie, d'aménagement de localisation mais aussi de niveau de loyer et de charges et à développer des produits spécifiques, tels le logement transitoire en sous-location, dans une résidence à faible niveau de loyer pour des ménages en situation d'expulsion, ou encore la mise à disposition de logements regroupés au sein d'une même résidence pour permettre de réunir plusieurs ménages vulnérables, avec accompagnement dédié et implanter sur le site des

10 000 logements Accompagnés
« Objectif Zéro expulsion »

Processus mis en oeuvre

Présence Habitat - Batigere en Île-de-France

- **Recours à un Gie de Maîtrise d'Ouvrage (Batigere Développement)**
- **Un développement ESH et Association en prise avec les territoires**
- **Maîtrise de Savoir faire :**
 - ✓ Bien concevoir
 - ✓ Processus généraliste et Trait Social
 - ✓ Des outils spécifiques :

- Convention d'étude

- Protocole financier et technique

Processus mis en oeuvre

Association AMLI

- **Service développement interne... mais tous les services impliqués**
- **Maîtrise du savoir faire :**
 - ✓ Cahier des charges
 - ✓ Ingénierie-design (Résidences Étudiantes – Résidences Seniors)
 - ✓ Processus développement (en voie de finalisation)



Processus mis en œuvre

Présence Habitat - Batigere en Île-de-France / AMLI

- **Maîtrise de Savoir faire :**

- ✓ Des outils spécifiques :

- *Convention d'étude*

- *Protocole financier et technique*

- *Modèle type de convention de gestion*

Processus mis en oeuvre

Présence Habitat – Batigère en Île-de-France

- Convention d'Étude

PREAMBULE

Présence Habitat conçoit et développe des projets immobiliers responsables, de structures collectives, en réponse à des besoins spécifiques issus des projets sociaux portés par des associations :

- Être à l'écoute et prendre en compte les attentes des partenaires gestionnaires,
- Permettre et assurer une transformation responsable du projet social en projet immobilier,
- Développer des structures collectives diversifiées : Résidence Sociale, Pension de Famille, Résidence Accueil, CHRS, Résidence Autonomie, Logements très sociaux, ...
- Garantir un suivi régulier et un accompagnement des différents gestionnaires,
- Apporter une expertise dans l'analyse de structures existantes.

ARTICLE 1 – EXPRESSION DU BESOIN – ASSOCIATION

A.- Contexte

B.- Situation Actuelle

C.- Le projet

I.- Les enjeux et ambitions du projet

II.- Le programme de logements

III.- Les espaces communs

ARTICLE 2 – PERIMETRE D'INTERVENTION DU MAITRE D'OUVRAGE – PRESENCE HABITAT

ARTICLE 3 – ENTREE EN VIGUEUR ET DUREE DE LA CONVENTION DE PARTENARIAT

ARTICLE 4 – CONDITIONS FINANCIERES

Partage du « risque »

Processus mis en oeuvre

Présence Habitat - Batigère en Île-de-France / AMLI

- Protocole financier et technique

PREAMBULE

Article 1 : CHAMP D'APPLICATION

Article 2 : INTERVENANTS DE L'OPERATION

Article 3 : PROGRAMME IMMOBILIER

3.1 – Thématiques du programme immobilier

3.2 – Typologies et surfaces des logements

Article 4 : ORGANISATION DE LA VACANCE - DEMENAGEMENT

Article 5 : REFERENTIELS REGLEMENTAIRES ET CERTIFICATION DE L'OPERATION

Article 6 : PROGRAMME DES TRAVAUX

Article 7 : CALENDRIER PREVISIONNEL DE L'OPERATION

Article 8 : MODALITES DE SUIVI DE L'OPERATION

Article 9 : PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL DE L'OPERATION

Processus mis en oeuvre

Présence Habitat - Batigere en Île-de-France / AMLI

- Protocole financier et technique

Article 10 : PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

Article 11 : REDEVANCE DUE PAR LE GESTIONNAIRE

- 11.1 Montant annuel de la redevance due par le gestionnaire au propriétaire GLOBALE
- 11.2 Montant annuel de la redevance due par le gestionnaire au propriétaire TRANCHE FERME DE TRAVAUX
- 11.3 Frais de gestion du propriétaire
- 11.4 Provisions pour grosses réparations et travaux d'entretien de l'immeuble
- 11.5 Impôts fonciers
- 11.6 Assurance
- 11.7 Contribution CGLLS
- 11.8 Frais de conduite d'opération
- 11.9 Durée du protocole

Annexes :

- projet social
- projet de convention de gestion (redevance)
- ...

Processus mis en œuvre

Présence Habitat - Batigere en Île-de-France / AMLI

- **Maîtrise de Savoir faire :**
 - ✓ Revues de Projets

 - ✓ Synergies :
 - Prospection
 - Analyses de besoins sociaux (lien ISU)
 - Projets « multiproduits »