



## 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<sup>er</sup> 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)



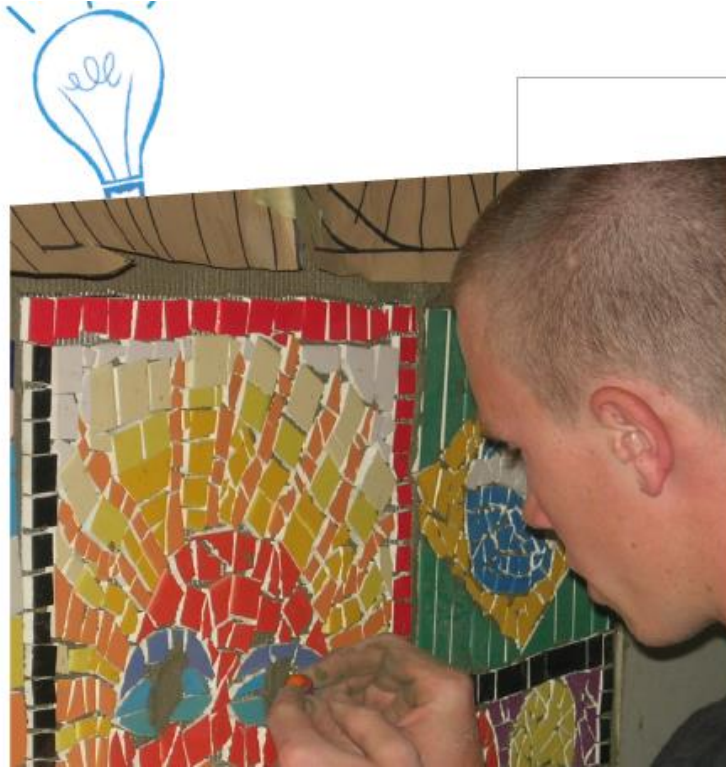
### ACTION SOCIALE

**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  
**M**ieux-être et le  
**L**ogement 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

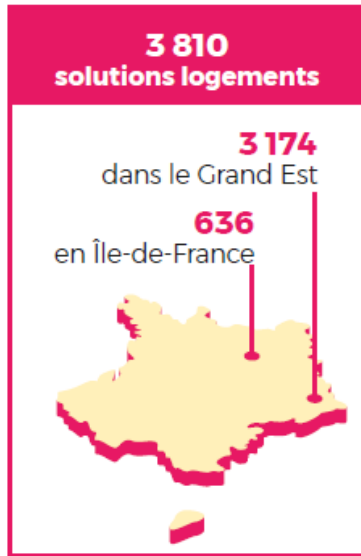
- Structures collectives
- Logements



# La Location Accompagnée

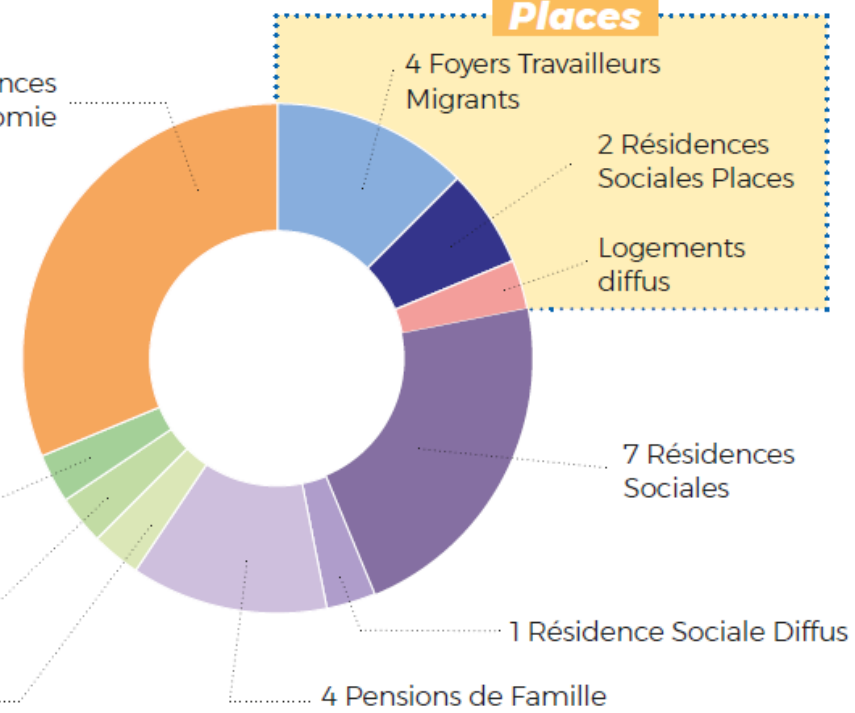
**1 341** Offres **Logements** dont 464 en Île en France - **1 344** Offres **Places**

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



## Logements

- 10 Résidences Autonomie
- 1 Résidence Jeunes Actifs
- 1 Foyer Jeunes Travailleurs
- 1 Résidence Etudiants



## Places

## 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 )

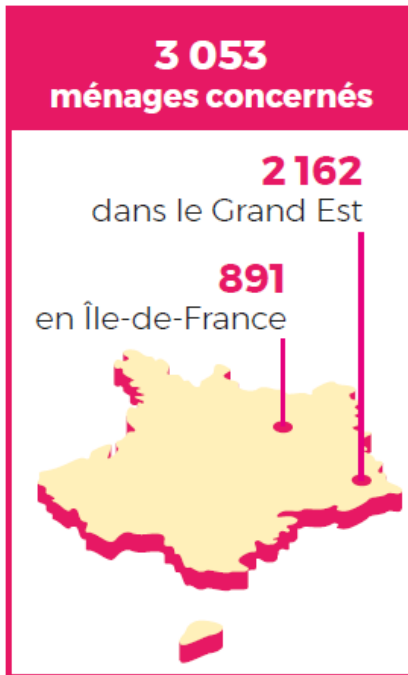


FTM de Metz Blida



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

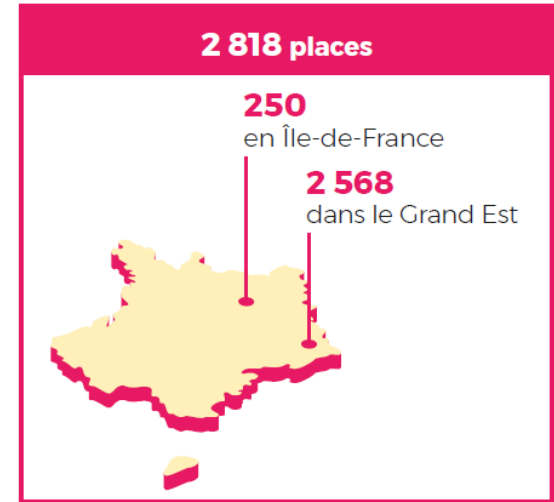
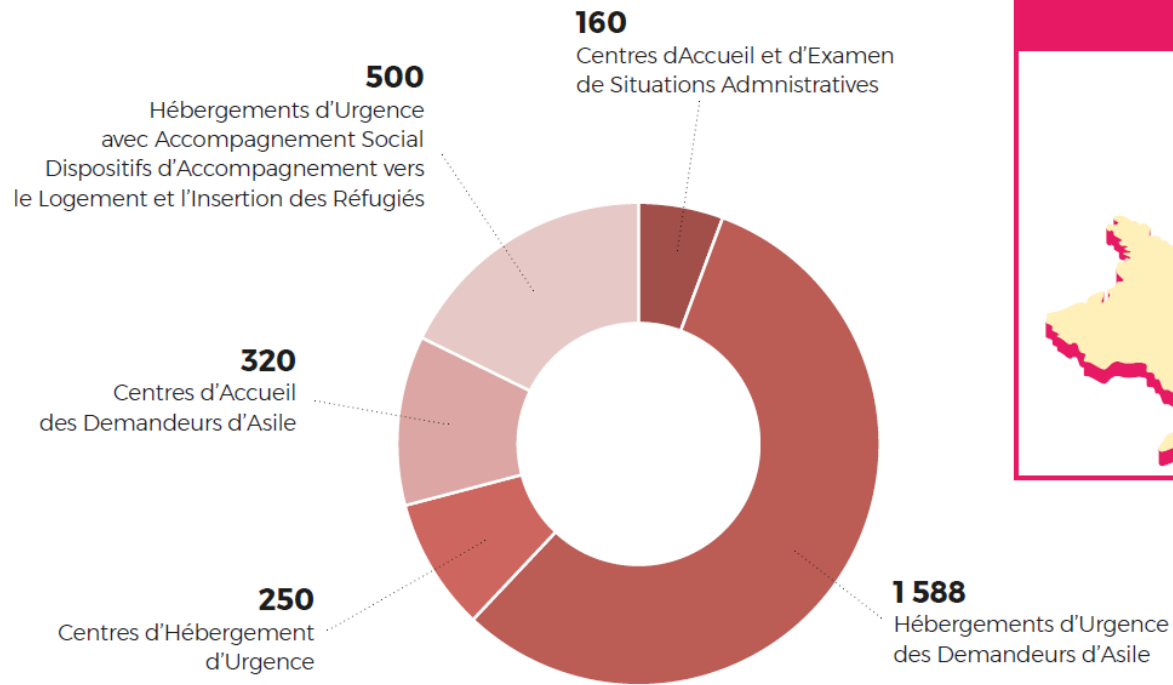
**439**  
ménages accompagnés  
pendant les réhabilitations

**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

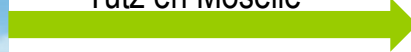
**577** personnes  
accompagnées pour  
le compte de l'Etat

**103** parcours résidentiels

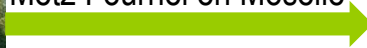
# Quelques exemples de Résidences sociales



Yutz en Moselle



Metz Fournel en Moselle

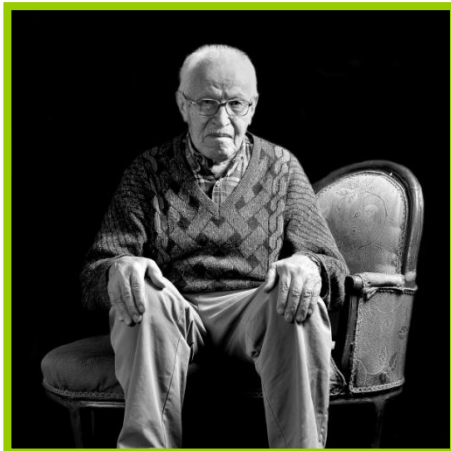


## Quelques exemples de Foyers de Travailleurs Migrants

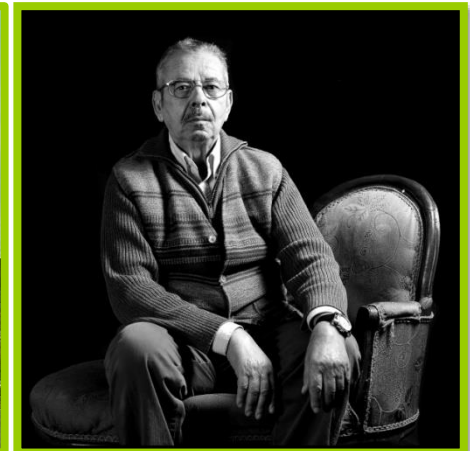


Metz Bliida en Moselle

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<sup>®</sup>, 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 les 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 - Batigere 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 »