

# ACTION HABITAT

LE MAGAZINE  
DU LOGEMENT  
ACCOMPAGNÉ  
UNAFO

#67  
HIVER 2023

## LOGEMENT D'ABORD 2 : QUELS LEVIERS POUR CONCRÉTISER LES AMBITIONS AFFICHÉES ?

P08  
ENQUÊTE - Mécénat de compétences :  
un appui précieux pour les associations

P14  
MOBILISATION - Semaine des pensions de  
famille : un rendez-vous toujours plus ouvert

# SOMMAIRE

## Action Habitat n° 67 Hiver 2023

Directeur de publication :  
Olivier Rigault

### Comité de rédaction :

Arnaud de Broca, Jordan Chevreau,  
Bertrand Declémy, Stéphane Dulon,  
Jacques Dupoyet, Anne Gobin,  
Pauline Lebeau, Mathilde Marantz,  
Loïc Richard, Chloé Saily-Marchand,  
Jean-Paul Vaillant

Rédaction : Pierre-Alexis Étienne

### Photo de couverture :

Résidence Adoma - Les Closeaux,  
Mantes-la-Jolie  
© Ljubisa Danilovic

### Photos :

Ljubisa Danilovic, Maël Gonnet,  
Métropole Aix-Marseille-Provence  
et DR

Création et réalisation : BRIEF

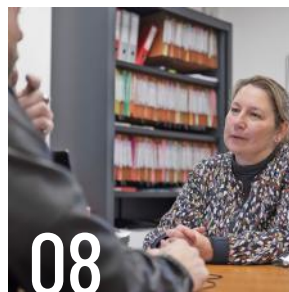
Impression : Perfectmix sur  
du papier issu de forêts gérées  
durablement - Novembre 2023  
Dépôt légal à parution  
ISSN 2416-5212

### Unafo

29 / 31 rue Michel-Ange  
75016 Paris  
Tél. 01 40 71 71 10  
Fax 01 40 71 71 20  
contact@unafo.org  
www.unafo.org



## 04 LA VIE DU RÉSEAU



## 08 ENQUÊTE Mécénat de compétences : un appui précieux pour les associations



## 10 DOSSIER Logement d'Abord 2 : quels leviers pour concrétiser les ambitions affichées ?



## 14 MOBILISATION Semaine des pensions de famille : un rendez-vous toujours plus ouvert

## AGENDA



## RENCONTRES NATIONALES DE L'UNAFO

■ DU 4 AU 6 DÉCEMBRE 2023

Grand Palais, Lille

**JOURNÉE RÉGIONALE :**  
développer les résidences sociales  
dans les Hauts-de-France

■ 7 DÉCEMBRE 2023

## JOURNÉE TERRITORIALE DES ACTEURS DU LOGEMENT D'INSERTION (ALI) :

le lien entre logement d'insertion et SIAO  
en Auvergne-Rhône-Alpes

■ 19 DÉCEMBRE 2023

## 4<sup>e</sup> SEMAINE NATIONALE DES PENSIONS DE FAMILLE

■ DU 27 AU 31 MAI 2024



Plus d'informations sur :  
[pensionsdefamille.org](https://pensionsdefamille.org)



# ÉDITO

**OLIVIER RIGAULT,**  
Président de l'Unaf0

## UNIS POUR L'ACCÈS AU LOGEMENT

**T**el est le nom du nouveau projet stratégique de l'Unaf0 pour la période 2024-2027. Fruit d'une démarche participative associant le Conseil d'administration, les salariés, les adhérents mais aussi nos partenaires, il réaffirme, dans un contexte de forte mutation du secteur du Logement Accompagné et de fragilité de son modèle économique, la vocation, les missions et l'offre de services de l'Union en fixant **quatre ambitions stratégiques : agir pour développer le Logement Accompagné, s'adapter aux besoins et attentes des adhérents, anticiper les évolutions du secteur et des politiques publiques et développer les alliances et les partenariats.**



**Être unis pour l'accès au logement, c'est s'appuyer sur la diversité de nos adhérents [...] qui constitue une richesse d'expertise.**



Être unis pour l'accès au logement, c'est s'appuyer sur la diversité de nos adhérents, dont le nombre a fortement augmenté ces dernières années, qui constitue une richesse d'expertise. Mais c'est aussi mieux travailler avec nos partenaires actuels et constituer de nouveaux partenariats, car le secteur du Logement Accompagné, levier de nombreuses politiques publiques, ne peut rester isolé.

Tout en soulignant le caractère professionnel de notre Union, le projet stratégique réaffirme l'objectif premier de nos missions : **pour les travailleurs précaires, migrants, saisonniers ou jeunes, les personnes en mobilité professionnelle, les familles monoparentales, les bénéficiaires de minimas sociaux, le Logement Accompagné, par sa palette de dispositifs, offre de véritables solutions de logement.** Parce que les inégalités territoriales impactent fortement l'accès au logement et la production de logement accompagné, le projet stratégique de l'Unaf0 se fixe l'ambition d'agir dans tous les territoires de la métropole et de l'Outre-Mer.

**Unis pour l'accès au logement et plus spécifiquement contre les crises du logement,** c'est aussi le thème que nous avons retenu pour nos Recontres Nationales, en particulier pour la table ronde d'ouverture. Nous comptons sur votre présence, adhérents ou non adhérents, pour venir échanger, participer, intervenir, écouter... De nombreuses thématiques seront abordées.



# RENCONTRES NATIONALES DE L'UNAFO

Dans le cadre de la 3<sup>e</sup> édition de la Semaine du Logement Accompagné, l'Unafo tiendra du 4 au 6 décembre ses Rencontres Nationales à Lille, avec la participation du ministre du Logement, Patrice Vergriete.

Deux événements en un. Le point d'orgue de la Semaine du Logement Accompagné sera évidemment **les Rencontres Nationales de l'Unafo** qui se tiendront à Lille dès le lundi 4 décembre. Elles débuteront en effet avec la projection suivie d'un débat du film documentaire « Dehors-Dedans », en présence de François Havez, son réalisateur.

Comme à chaque édition, différentes tables rondes et ateliers viendront nourrir la réflexion collective, **en présence de Patrice Vergriete, ministre délégué chargé du Logement, et de nombreux intervenants et spécialistes** tels que Sylvain Mathieu, délégué interministériel à l'hébergement et à l'accès au logement, Emmanuelle Cosse, présidente de l'Union Sociale pour l'Habitat, Ingrid Nappi, professeur en droit de l'immobilier ou Pierre Madec, économiste à l'OFCE. Concrétisation des objectifs de production de résidences sociales, participation et accompagnement (addictions, culture, fin de vie... des personnes logées), performance énergétique, réhabilitations complexes : autant de sujets pour lesquels l'Unafo propose de **sortir des simples**

**constats et de travailler aux solutions** afin de permettre au logement accompagné de relever l'ensemble des défis actuels.

Avec des modalités d'animation variées et participatives, l'Unafo souhaite faciliter les rencontres entre tous les participants. Quant à l'Agora, elle vous permettra d'échanger librement et de vous rencontrer grâce à notre plateforme de prise de rendez-vous.

Des visites seront également organisées chez nos adhérents de la métropole lilloise et une quinzaine d'exposants viendront animer le salon professionnel.

Enfin, l'organisation des Rencontres Nationales dans les Hauts-de-France, territoire en cours de réindustrialisation, sera l'occasion d'aborder la question du **rôle du Logement Accompagné dans le développement économique des territoires et ses liens avec le secteur de l'emploi.**



Pour en savoir plus sur le programme et pour vous inscrire, rendez-vous sur :

[www.rencontres-unafo.org](http://www.rencontres-unafo.org)



## DE NOUVEAUX ADHÉRENTS POUR LE RÉSEAU UNAFO

Quatre nouveaux gestionnaires ont rejoint l'Unafo ces derniers mois, portant à 178 le nombre d'adhérents du réseau.

■ **Soliha Métropole Nord** intervient sur plusieurs thématiques liées à l'habitat dans le territoire de la métropole européenne de Lille (59). Elle y gère une résidence sociale et deux pensions de famille.

■ L'association francilienne **Les Amis de Germenoy** gère plusieurs établissements sociaux et médico-sociaux, ainsi que deux résidences accueil en Seine-et-Marne.

■ **Cap Energie**, association du médico-social et du travail adapté dans les Hauts-de-France, ouvrira prochainement une résidence accueil.

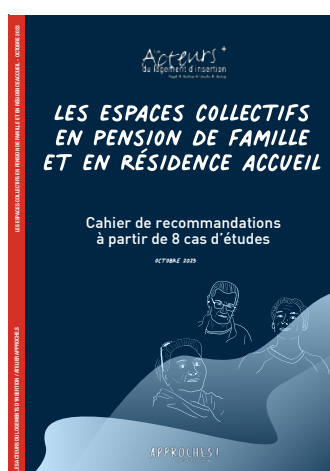
■ **Althéa** gère de nombreuses activités sociales et médico-sociales en Dordogne, et notamment la Résidence Habitat Jeunes du Périgord Noir, un foyer de jeunes travailleurs situé à Sarlat (24).



## SIGNATURE D'UN PARTENARIAT AVEC ACTION LOGEMENT

Action Logement et l'Unafo ont signé une convention en vue de mutualiser leurs expériences et compétences. Outre des présentations des différents services et métiers, partages d'information et mise en relation des porteurs de projets, le partenariat s'attachera à mettre en œuvre **une ingénierie commune pour développer les solutions de logements et d'accompagnement** des publics aux revenus moyens et modestes en difficultés d'accès au logement.

## LES ALI DÉVOIENT UNE ÉTUDE SUR LA QUALITÉ DES ESPACES COLLECTIFS



La Fapil, Soliha, l'Unafo, membres des Acteurs du Logement d'Insertion (ALI), ont confié à l'atelier d'urbanisme et de design social Approches le soin de mener une étude sur la qualité des espaces collectifs des pensions de famille et résidences accueil, afin de **comprendre les dynamiques de ces espaces**. Le document s'appuie sur l'analyse du fonctionnement de huit pensions de famille représentatives de la diversité du dispositif

et propose dix recommandations, visant autant à aiguiller la conception en amont d'une pension de famille que la gestion des sites au quotidien.

Retrouvez l'étude complète et le webinaire de présentation sur [unafo.org](https://unafo.org)

## PARTENARIAT RENOUVELÉ AVEC NEXITY NON PROFIT

Cinq ans après la première convention, l'Unafo et Nexity Non Profit ont profité du Congrès de l'Union Sociale pour l'Habitat qui s'est tenu à Nantes pour renouveler leur engagement pour trois nouvelles années. De nouveaux objectifs ont été fixés, notamment le **développement du recours au logement intercalaire, l'optimisation de la construction modulaire ou la recherche ensemble des solutions de financement privé innovantes**. La précédente convention a déjà permis à 42 projets d'habitat solidaire d'être lancés avec les adhérents de l'Unafo et une première pension de famille a été ouverte fin d'année 2022 à Arles avec Adoma (Groupe CDC Habitat).



### ALFA3A : UNE MAISON SOLIDAIRE ET CITOYENNE À SAINT-GENIS-POUILLY (01)

C'est le 20 octobre dernier qu'a eu lieu la pose de la première pierre de la future maison solidaire et citoyenne de Saint-Genis-Pouilly. Le projet sera au cœur de l'action sociale et solidaire de la commune et fera cohabiter associations locales, professionnels du secteur, ainsi que des ménages qui habiteront les 12 logements prévus. Le projet a été porté en co-maîtrise d'ouvrage par Alfa3a et la ville – l'association, agréée Maitrise d'Ouvrage d'Insertion, étant également garante de l'adaptation du projet aux besoins des futurs usagers.

### VIVRE ET DEVENIR : UN NOUVEAU DISPOSITIF INNOVANT D'HABITAT PARTAGÉ

Le dispositif « Habitat Côté Cours », créé dans les années 2000 par l'hôpital psychiatrique du Havre (76), ouvrira début 2024 un **nouveau projet d'habitat partagé** visant à apporter une réponse intermédiaire à des personnes vieillissantes sans solution, pour lesquelles une entrée en établissement médico-social (EHPAD) n'est pas justifiée. Cette colocation inclusive imaginée par Vivre et Devenir, avec le soutien du bailleur Logeo Seine et de l'association La Ligue Havraise, permettra à 12 personnes âgées en situation de handicap physique de bénéficier d'un cadre de vie et d'un accompagnement adapté à leur situation.

### RÉSIDÉTAPE : 10 ANS POUR LA RÉSIDENCE DE SAINT-NAZAIRE (44)

La Résidétape de Saint-Nazaire a fêté son 10<sup>e</sup> anniversaire le 3 octobre dernier lors d'une soirée conviviale ponctuée d'animations offertes aux résidents et aux partenaires. L'occasion de dresser un bilan de la décennie pour ce site de 115 logements qui, en l'espace d'une décennie, aura permis à **1300 personnes de bénéficier d'un accompagnement sur-mesure.**



## AMLI : 3 NOUVELLES RÉSIDENCES LIVRÉES

Programme chargé pour l'AMLI en 2023 avec plusieurs livraisons à quelques semaines d'intervalle. En septembre dernier, **deux résidences sociales à destination de femmes en situation de précarité** ont ouvert leurs portes à Choisy-le-Roi (94). Baptisées respectivement Gisèle Halimi et Rosa Bonheur, les deux structures créées avec le bailleur BATIGERE HABITAT proposent respectivement 12 et 49 logements inclusifs et abordables.

À Ferrières-en-Brie (77), c'est **une résidence sociale intergénérationnelle** regroupant 94 logements étudiants et 60 logements sociaux pour seniors qui vient de voir le jour. Outre les espaces privatifs, les espaces communs, animés par l'AMLI, permettent aux différentes générations de se croiser et de s'entraider. Un modèle unique pour répondre aux besoins de logement des jeunes tout en offrant aux personnes âgées une opportunité de rompre avec la solitude.



## ARÉLI : VISITE DU MINISTRE DU LOGEMENT À L'OCCASION DE LA SEMAINE DES PENSIONS DE FAMILLE

Patrice Vergriete, ministre chargé du Logement, s'est rendu le 12 octobre dernier à la pension de famille L'Écho de Roubaix (59) dans le cadre de la semaine des pensions de famille. Cette visite fut l'occasion d'échanger pendant plus d'une heure avec les résidents ainsi que l'équipe Aréli qui gère le site et son président, Amaro Carbajal. Arnaud de Broca, délégué général de l'Unafo, également présent, a pu souligner le contexte économique difficile pour les résidences sociales.



## HÉNÉO : OUVERTURE DE LA PENSION DE FAMILLE ALCYON

La première pension de famille Hénéo a ouvert ses portes en juillet 2023 rue de Prague (Paris 12). Elle propose **23 logements dédiés à l'accueil de personnes aux ressources très faibles** et se trouvant dans une situation d'isolement et d'exclusion, cumulant des difficultés de santé et sociale qui ne permettent pas d'envisager un accès à un logement social dans des délais prévisibles.

# MÉCÉNAT DE COMPÉTENCES : UN APPUI PRÉCIEUX POUR LES ASSOCIATIONS

Deuxième article de notre série consacrée au recours au mécénat dans le Logement Accompagné. Après le mécénat économique, zoom sur le mécénat de compétences qui permet aux gestionnaires de bénéficier d'un appui professionnel sur de nombreux sujets.

Année après année, le mécénat de compétences continue de tisser sa toile en France. Le dispositif, qui permet aux entreprises **de détacher pour quelques heures ou quelques jours leurs salariés volontaires pour des missions ciblées**, peut se révéler en effet un appui précieux pour des associations à la recherche d'une compétence précise. De nombreux groupes (La Poste, Orange, SNCF, Somfy...) par l'intermédiaire de leurs fondations respectives ont accompagné ces dernières années des adhérents de l'Unafo dans leurs projets, avec d'autant plus de facilité que les sujets et formats d'intervention sont extrêmement larges, allant des travaux d'entretien à la formation des équipes en passant par l'audit, le conseil, la réflexion stratégique ou la réalisation de supports de communication.

Et d'autres acteurs rejoignent régulièrement le mouvement, à l'instar de CDC Habitat qui propose désormais à ses salariés de faire du mécénat de compétences via la Clé Solidaire. L'association, créée il y a 4 ans à l'initiative commune de la Banque des Territoires, CDC Habitat, la Fédération des Acteurs de Solidarité (FAS) et l'Unafo, a en effet trouvé là **un prolongement naturel à l'accompagnement opérationnel déjà proposé aux associations du secteur de l'hébergement, du logement d'insertion et du médico-social.**

« L'objectif de la Clé Solidaire est d'apporter un accompagnement opérationnel complémentaire à celui proposé par les fédérations, via l'appui de groupements d'achats, la mise en relation avec des prestataires spécialisés ou encore

des aides financières via la Banque des Territoires », rappelle Carine Corsetti, directrice en charge du partenariat associatif. « Nous regroupons aujourd'hui 71 adhérents et continuons d'élargir notre offre sur des thématiques comme les économies d'énergie ou la lutte contre les nuisibles, mais aussi sur des sujets stratégiques et organisationnels plus larges ».

Depuis six mois, la Clé Solidaire propose donc aussi à ses adhérents de bénéficier du soutien des professionnels de CDC Habitat via le mécénat de compétences. Une centaine de salariés de tous métiers et tous territoires se sont ainsi portés volontaires pour mener des missions en lien avec leurs compétences – du développement au montage de projet immobiliers en neuf ou en réhabilitation,



en passant par les services support (juridique, achats, marketing, communication...). La mise en relation entre associations et bénévoles se fait via la plateforme solidaire Day One qui centralise les démarches et génère automatiquement les documents administratifs – notamment les avenants au contrat pour les salariés détachés.

« Une soixantaine de missions a été sélectionnée par la Clé Solidaire sur des sujets allant de la mise en place d'un accord QVCT\*, à l'organisation d'un évènement ou le lancement d'une opération de réhabilitation », reprend Carine Corsetti. « Sur ces sujets complexes, les associations n'ont pas toujours les compétences en interne ou aimeraient avoir un regard externe pour confirmer leurs intuitions. Cela élargit les possibilités d'accompagnement tout en permettant à des salariés de donner encore plus de sens à leur engagement professionnel. C'est gagnant-gagnant ».

\*QVCT : Qualité de vie et des conditions de travail.

## VOUS AVEZ UN PROJET ?

Contactez la Clé Solidaire :

[www.laclesolidaire.fr/contact](http://www.laclesolidaire.fr/contact)

Ou rendez-vous sur la plateforme Day One :

[www.day-one.co](http://www.day-one.co)



## TÉMOIGNAGES

### YOUBA MERZOUK

Responsable Maîtrise d'ouvrage chez Etap'Habitat

**« Une manière de se rassurer avant de lancer un projet ».**

« J'avais besoin d'un appui pour une opération d'acquisition-amélioration d'un ancien hôtel à Faulquemont que nous voulons transformer en résidence jeunes actifs de 30 logements. Ce n'est pas une grosse opération mais notre service MOI vient juste d'être créé et je viens du privé où les montages sont assez différents, donc je me disais que ce serait bien d'avoir un regard externe.

La mise en relation avec M. Pereira a été très simple et très spontanée : on a fixé une première réunion pour se présenter, puis j'ai expliqué le projet, envoyé des éléments pour qu'il regarde, notamment le montage financier de la partie travaux, et il m'a conforté dans mes intuitions. Il m'a aussi donné quelques conseils et points de vigilance pour la suite. Nous avons prévu d'échanger à nouveau dans quelques temps quand j'aurai avancé sur le projet, car je ne suis pas complètement à l'aise avec les procédures d'appels d'offre en contractant général. C'est un point crucial, donc c'est rassurant d'avoir la validation d'un professionnel d'une grosse structure. »

### DIDIER PEREIRA

Directeur de la Maîtrise d'Ouvrage au sein du GIE Générations de CDC Habitat

**« Accompagner sans faire à la place de ».**

« L'idée d'apporter un soutien à une entité externe me plaisait beaucoup mais je ne savais pas trop quelle forme cela pouvait prendre. Avec la Clé Solidaire, je peux le faire en restant dans mon domaine de compétences puisque je travaille au sein du GIE Générations qui est la structure dédiée au développement et à l'entretien des résidences gérées au sein de CDC Habitat.

M. Merzouk était un peu seul sur son projet et j'ai pu le rassurer et lui confirmer qu'il était dans la bonne voie. On a discuté projet, faisabilité, simulation financière... Chacun reste évidemment à sa place : lui a la connaissance du contexte local, des besoins, de sa structure, moi j'apporte mon recul et un avis factuel. Je le laisse avancer dans sa réflexion et ensuite nous échangeons quand il en a besoin. Et comme nous menons énormément de projets dans le Groupe, en cas de question très précise, je sais que je peux me tourner vers des collègues en interne si besoin. »

# LOGEMENT D'ABORD 2: QUELS LEVIERS POUR CONCRÉTISER LES AMBITIONS AFFICHÉES ?

DOSSIER

Le 2<sup>e</sup> volet du plan du Logement d'Abord a été dévoilé le 20 juin dernier, avec une grande nouveauté pour le secteur du Logement Accompagné puisque les résidences sociales généralistes et les foyers de jeunes travailleurs, absentes du 1<sup>er</sup> volet, sont désormais pleinement intégrés dans les dispositifs à mobiliser par les territoires pour lutter contre le sans-abrisme et développer une offre de logements abordables, adaptée à tous les publics.

Conformément aux suggestions de l'Unaf, des objectifs chiffrés ont même été fixés, avec la volonté de créer 25 000 logements agréés en résidences sociales (hors transformation des foyers de travailleurs migrants) et foyers de jeunes travailleurs sur cinq ans – ainsi que 10 000 nouvelles places supplémentaires en pension de famille et

résidence accueil. **Une accélération de la production nécessaire aux yeux du secteur** pour répondre à l'urgence sur le front de la demande, mais qui va devoir se faire dans un contexte des plus particuliers – entre inflation, explosion du foncier, hausse du coût des matières premières et remontée des taux.

...

## REPÈRES

Pour les résidences sociales, le volet 2 du Logement d'Abord, c'est :



Un objectif de **10 000 nouvelles places** en pension de famille et en résidences accueil (7 000 places déjà créées entre 2017 et 2022 dans le cadre du 1<sup>er</sup> volet du Logement d'Abord)





Un objectif de  
**25 000 nouveaux logements**  
en résidences sociales et  
foyers de jeunes travailleurs  
en métropole et Outre-Mer



**La revalorisation**  
de l'Aide à la Gestion  
Locative Sociale (AGLS)  
et la simplification de ses  
modalités d'octroi



Des **travaux**  
sur le modèle  
économique des  
résidences sociales

...

## Entre innovation sociale et montage complexe

L'Unafo, qui vient de publier **son plan de refondation des résidences sociales** (voir encadré en page suivante), est bien placée pour avoir une vision d'ensemble des difficultés rencontrées par les professionnels du Logement Accompagné sur le terrain. La crise sans précédent qui traverse le secteur immobilier depuis des mois n'épargne pas le logement très social. À tel point que pour faire émerger de nouveaux projets, les gestionnaires doivent souvent faire preuve d'une inventivité sans borne – que ce soit en matière de programmation ou de montage financier.

« Il faut toujours être à l'affût de nouvelles sources de financements », confirme Éric Meyer, directeur du Pôle Patrimoine d'Aléos. « Et depuis quelques temps, les difficultés s'accumulent : les subventions et les aides diminuent, les taux des prêts s'envolent, les demandes administratives et les dossiers sont de plus en plus complexes à remplir... ».

Les aides à la pierre sont pourtant un élément essentiel de l'équilibre économiques de la construction et de la réhabilitation de résidences sociales. Mais **leur part dans les plans de financement est en baisse constante**, passant de 45 % en moyenne en 2011 à moins de 30 % en 2021. Et paradoxalement, les freins croissants au montage des opérations aboutissent à ce qu'une partie des fonds dédiés aux aides à la pierre restent chaque année inemployés. À cela s'ajoute un fort déséquilibre dans l'accès aux subventions entre les territoires, puisque 50 % des logements ne reçoivent aucune subvention régionale



### TÉMOIGNAGE

**OLIVIER RIGAUT**

Président de l'Unafo

**« Au-delà d'une reconnaissance, nous attendons des moyens »**

« L'intégration des résidences sociales dans le second volet du Logement d'Abord est un signal important pour un secteur qui s'est mobilisé comme jamais ces dernières années pour répondre aux besoins des territoires en matière de logement et d'accompagnement des publics les plus précaires. Mais au-delà du symbole qui rencontre l'envie d'agir des acteurs du secteur, il va falloir que les moyens suivent si l'on veut que les objectifs fixés se concrétisent.

Dans les faits, les adhérents de l'Unafo continuent de rencontrer sur le terrain de nombreuses difficultés, dans le développement mais également la gestion des résidences : réticence d'une partie des collectivités locales, baisse des subventions et insuffisance des aides à la pierre, hausse du prix du foncier, du coût des énergies ou de celui des matières premières... Il faut souvent toute l'inventivité de ces professionnels pour faire émerger des projets viables, avec des résultats très différents d'un territoire à l'autre. Il n'est pas acceptable de devoir bricoler et de devoir batailler pendant parfois des années pour faire sortir de terre des projets faisant l'objet d'une politique gouvernementale.

L'annonce faite par le Gouvernement de revaloriser l'AGLS et l'ouverture d'un chantier de réflexion sur le modèle économique des résidences sociales sont des pistes intéressantes qu'il va falloir concrétiser très rapidement ».

ou communale, et 75 % aucune subvention départementale. L'Alsace faisant partie de ces territoires où les aides se font rares, c'est du côté d'un dispositif national, le Fonds vert pour le recyclage de friches industrielles, qu'Aléos a récemment trouvé un débouché inespéré pour la transformation d'une ancienne gendarmerie en résidence sociale de 53 places (dont 20 en résidence accueil) à Soultz, dans le Haut-Rhin.

« Nous avons prévenu la DDT et la DDETSPP que nous n'arrivions pas à équilibrer notre opération, malgré un vrai soutien local et un rabais assez conséquent du bailleur Habitat

Haute Alsace sur l'achat du terrain », reprend Éric Meyer. « C'est là qu'on nous a orienté vers ce fonds qui nous a permis de toucher 350 000 euros de subvention. Sans cela, on n'y serait pas allé : le soutien de l'État dans un projet aussi structurant pour le territoire est aujourd'hui indispensable ».

Il est à noter d'ailleurs que si le plan Logement d'Abord n'aborde pas du tout la question de la transition écologique, il s'agit pourtant **d'un défi majeur pour l'ensemble du secteur de la construction dont le Logement Accompagné n'est pas exempt** – et l'un de ceux sur lequel l'État est prêt à mettre de l'argent. L'Unafo ne s'y est



**Le montant à trouver pour boucler notre plan de financement a doublé en l'espace de quelques mois, passant de 250 000 à 500 000 euros du fait de la hausse combinée du coût de la construction, des prêts et des charges énergie.**



**ÉRIC MEYER**  
Aléos



*Les collectivités sont de plus en plus demandeuses de projets mixtes, mélangeant logement social traditionnel et résidence sociale, notamment à destination de certains publics comme les jeunes.*



**RAPHAËL PENCIOLELLI**  
Adoma

pas trompé, intégrant pleinement la question environnementale à son plan de refondation des résidences sociales.

### Des synergies en développement

Autre levier désormais central dans l'émergence de nouvelles résidences sociales, le partenariat avec les bailleurs sociaux ne cesse de se renforcer année après année, sous l'impulsion d'acteurs nationaux comme Action Logement, CDC Habitat ou d'une multitude d'acteurs locaux. Entre mutualisation des coûts, optimisation du foncier et mixité de programmation, les projets portés collectivement permettent **de tirer parti des atouts de chacun** pour imaginer

des solutions pérennes, viables économiquement, et qui répondent aux besoins des territoires.

À Bordeaux, c'est d'ailleurs la collectivité elle-même qui a souhaité la création d'une résidence sociale adossée à un ensemble locatif social traditionnel sur la ZAC Saint-Jean-Belcier – preuve **d'une accélération de l'acculturation de certains territoires aux dynamiques portées par le Logement Accompagné** (voir zoom ci-dessous). Le projet, remporté par CDC Habitat et sa filiale Adoma, doit néanmoins sa viabilité à la capacité d'adaptation des deux acteurs. « Pour parvenir à l'équilibre, il a fallu densifier le programme et passer à 50 logements pour la résidence sociale

contre 38 initialement prévu, et également 118 logements sociaux », précise Raphaël Penciolelli, directeur interrégional adjoint Nord-Atlantique chez Adoma. « Il nous a notamment fallu jouer sur le plan architectural pour intensifier l'usage du foncier sans pour autant créer d'effet de masse ».

Outre la résidence sociale 100 % PLAI, le bailleur a joué sur les différents produits en locatif social familial (PLAI, PLUS et PLS\*) pour équilibrer son montage, et portera finalement l'opération en VEFA\*\* – au lieu de la co-maîtrise d'ouvrage imaginée à l'origine. « Nous avons pleinement confiance en CDC Habitat pour porter l'opération, compte tenu de leur bonne connaissance de ce qu'est une résidence sociale, son rôle et ses missions », reprend Raphaël Penciolelli.

« Si l'utilité sociale des résidences sociales fait désormais l'objet d'un large consensus, le modèle économique reste fragile », conclut Arnaud de Broca, délégué général de l'Unafo. « D'ailleurs, la quasi-totalité des gestionnaires sont confrontés à un budget prévisionnel déficitaire en 2023. Si l'on veut que les projets continuent à sortir de terre, on ne peut pas se contenter de compter sur l'inventivité et la débrouillardise des acteurs : il faut un engagement total des collectivités et de l'État et des bailleurs, avec des moyens mis sur la table et une remise à plat de plusieurs sujets, en coordination avec les premiers concernés – à savoir les gestionnaires ».

\* Les logements PLAI, financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration, sont attribués aux locataires en situation de grande précarité, ceux en Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) correspondent aux locations HLM et ceux en Prêt Locatif Social (PLS) sont attribués aux locataires ne pouvant prétendre au parc social mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé.

\*\* VEFA : Vente en l'état futur achèvement.



ZOOM

### La réussite du Logement d'Abord, c'est l'affaire de tous

La métropole Aix-Marseille-Provence organise depuis cet été **des journées de sensibilisation autour du Logement d'Abord**, en partenariat avec l'Unafo. Retenue dans le cadre de l'AMI pour la mise en œuvre accélérée du Logement d'Abord, l'EPCI a en effet souhaité réunir l'ensemble des acteurs concernés (élus, bailleurs sociaux, CCAS, associations locales, agents des collectivités...) pour des rencontres mélangeant approche théorique, partage d'expériences et ateliers pratiques. « Nous sommes partis du principe que pour que le Logement d'Abord fonctionne, il fallait passer d'une approche individuelle à une approche collective », explique Juliette Alouis, coordinatrice du Logement d'Abord pour la métropole. « Et pour cela, il faut que

l'on apprenne à se connaître ». D'où l'idée d'associer à la fois des agents de terrain et des équipes de direction, et valoriser des initiatives via des témoignages différents à chaque session. Chaque journée est également introduite par les élus communaux, afin que chaque territoire s'approprie pleinement la question – quel qu'en soit leur degré actuel d'investissement sur le sujet du Logement d'Abord.

« Il y a un climat apaisé et optimiste dans ces échanges », reprend Juliette Alouis. « C'est l'occasion pour les participants de trouver des alliés potentiels dans d'autres organismes ».

Après Aix-en-Provence, Marseille et Istres, la dernière session de l'année se tiendra en décembre à Aubagne.



# SEMAINE DES PENSIONS DE FAMILLE : UN RENDEZ-VOUS TOUJOURS PLUS OUVERT

La 3<sup>e</sup> semaine des pensions de famille s'est déroulée dans toute la France entre le 9 et le 15 octobre derniers. Les adhérents de l'UnafO ont répondu une nouvelle fois présent avec des centaines d'événements, des milliers de participants et plein de souvenirs pour tous.

## LA GARENNE-COLOMBES (92) Séance découverte pour les étudiants de l'ETSUP

L'association Aurore a ouvert les portes de sa pension de famille « La Maison Hestia » aux étudiants en 2<sup>e</sup> année « assistante sociale » de l'École Supérieure de Travail Social (ETSUP). L'occasion pour ces futurs professionnels de découvrir le dispositif et d'échanger avec l'équipe sur l'accueil, la prise en charge et l'accompagnement des publics.

### DIAYE CAMARA, étudiante

« C'était ma première découverte d'une pension de famille, je ne connaissais pas du tout ce dispositif. On a pu échanger avec une des conseillères en économie sociale et familiale, avec l'hôte de maison et avec

une animatrice. Ensuite un résident nous a fait visiter les lieux. J'ai été surprise par le nombre d'actions collectives proposées et par le cadre de vie très beau et très apaisant. Malgré le nom, ce sont des personnes seules qui habitent ici, mais on sent qu'il y a un "esprit" de famille qui se crée entre les habitants et l'équipe ».

## BELFORT (90) Place aux (très) jeunes

Pour la 2<sup>e</sup> année consécutive, Adoma s'est rapproché de l'association de permaculture « Permakids » pour organiser un atelier cuisine et un repas intergénérationnel autour de la citrouille, sur sa pension de famille de Belfort. Cette année, le Centre de loisirs mixte « Loisirs Pluriel », qui accueille des enfants en situation de

handicap et d'autres sans handicap, était également invité à l'événement.

### DAPHNÉ MIGNARD, directrice du Centre « Loisirs Pluriel »

« Deux animateurs et quatre enfants ont participé à l'atelier. Les petits ont adoré, ils n'arrêtent pas d'en parler et veulent y retourner. Ils adorent sortir du centre de loisirs, rencontrer d'autres personnes et partager des choses, notamment la cuisine. Comme nous sommes un centre inclusif, les enfants sont sensibilisés aux différences, ils acceptent tout le monde et ça facilite énormément les échanges. Du coup nous réfléchissons à organiser d'autres événements ensemble. Nous avons notamment un projet de création de jeu de société que l'on pourrait partager avec les résidents : ça pourrait être très sympa et ça permettrait d'intégrer aussi les plus jeunes ».

**NICE (06)****Culture et santé mentale à l'honneur**

À Nice (06), la Résidence Accueil Nicetta gérée par l'association Isatis s'est transformée pendant une semaine en **lieu de vie culturel ouvert à tous**. Au programme : expositions d'œuvres réalisées par les résidents, scène ouverte avec des lectures de poème et du slam, et bien sûr journée « portes ouvertes ».

**MAYLISS CAMY,**

CESF, coordinatrice à la Résidence Accueil Nicetta

« La semaine des pensions de famille coïncidait cette année avec la semaine d'information sur la santé mentale, et nous en avons donc profité pour sensibiliser les gens à cette question qui touche aussi nos résidents. La journée portes ouvertes a d'ailleurs été l'occasion d'accueillir les infirmières du Centre Médico-Psychologique et du Centre Psychothérapeutique de Jour Bellagio qui suivent une partie de nos locataires mais n'avaient jamais eu l'occasion de voir où ils vivaient. Connaître le cadre de vie des gens est important pour comprendre ce qu'ils vivent et adapter l'accompagnement ».

**TÉMOIGNAGE****DAVID YTIER**

Vice-Président Délégué au Logement, à l'Habitat et à la Lutte contre l'Habitat Indigne de la métropole Aix-Marseille, ambassadeur de la semaine des pensions de famille

**« Un tremplin pour ceux qui sont confrontés à un accident de la vie ».**

« Nous avons organisé des visites de pensions de famille pour les élus du territoire, car notre stratégie métropolitaine vise à développer cette forme d'habitat pour favoriser le logement pour tous, et aider nos concitoyens qui ne doivent pas être oubliés.

*Nous croyons au développement des pensions de famille car celles qui*

*existent fonctionnent et apportent satisfaction. Elles constituent un tremplin pour ceux qui sont confrontés à un accident de la vie avant de rebondir dans un logement autonome, en apportant un accompagnement humain au quotidien. Elles sont une solution pour certaines personnes fragiles pour lesquelles ni un centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), ni un logement social ne sont adaptés. C'est un axe de solution dans le cadre du plan Logement d'abord sur lequel nous nous sommes engagés ! »*





Semaine du  
LOGEMENT  
ACCOMPAGNÉ

DU 4 AU 6 DÉCEMBRE 2023

*Faire société.*



## Faire société.

S'engager pour le développement du Logement Accompagné, **c'est participer ensemble à la construction d'une société plus juste**, en phase avec les enjeux d'aujourd'hui et de demain. C'est **redonner une place** et de l'espoir à chacun en répondant aux **besoins des territoires** et en participant aux **dynamiques locales**.

Retrouvons-nous autour d'une **programmation riche** de **tables-rondes**, d'**ateliers participatifs** dans et hors les murs, d'un **salon professionnel** et de diverses animations pour répondre ensemble aux défis de notre secteur !

**RENCONTRES  
NATIONALES  
DE L'UNAFO 2023**

**LILLE**

GRAND PALAIS

4 AU 6 DÉCEMBRE 2023

**RENCONTRES-UNAFO.ORG**