

habitat et humanisme  **aisne**

71 avenue Voltaire 02200 SOISSONS

CREATION D'UNE PENSION DE FAMILLE

18 studios

**10 rue du Président JF Kennedy
02100 Saint-Quentin**

FICHE DE RECEVABILITE



Octobre 2019



**PROJET DE PENSION DE FAMILLE :
FICHE DE RECEVABILITE**

ELEMENTS RELATIFS AU DOSSIER :

Inclus dans le plan de relance 2018 / 2022 (objectif 1152 places) Oui Non

Origine du projet : Appel à projet Régularisation Extension Dossier déjà connu
 Autre : Proposition complémentaire (hors appel à projet), suite à contact avec Madame la
Responsable du Service « Hébergement/Protection des personnes vulnérablese » de la DDCS.

Maturité du projet : aucun élément Idée / prospective étude de faisabilité réalisée ou à
réaliser prochainement projet en attente de validation places ouvertes (date
d'ouverture :2021/2022)

Type de projet : création transformation / labellisation redéploiement de places

Date de l'évaluation des besoins sur le territoire (diagnostic) :

*Pas de date précise de diagnostic--> Références : documents de planification territoriale en
cours de validité (PDALHPD, PLH de la Communauté d'Agglomération du Saint-Quentinois) et
données statistiques officielles(INSEE, site gouvernemental relatif à la demande de logement
social)*

Nombre de personne en attente d'une entrée en pension de famille sur l'arrondissement :
_____ / équivalent ménages (_____)

Classement (priorisation de la DDCS) (classement / Nbre de dossiers): _____

Convention entre le SIAO et les pensions de familles pour la mise à disposition des places sur
le territoire : Oui Non Date : _____

*L'association n'a pas signé de convention spécifique avec le SIAO. Elle s'engage toutefois à respecter les
engagements contenus dans la convention de financement de la maison relais « L'Espérance » conclue
annuellement avec la DDCS, la quelle stipule : « Les actions mises en œuvre par l'association sur le
champ de l'hébergement et du logement, doivent s'articuler et se coordonner avec le service intégré
d'accueil et d'orientation (SIAO). Dans ce cadre, l'association s'engage à transmettre les éléments
nécessaires qui lui seront demandés ».*

Date prévisionnelle d'ouverture :2021/2022

Freins : Maturité du dossier Absence de terrain Accord de la ville Difficulté de financement
du projet

Autre(s) : Pas de freins identifiés à ce stade du projet .

*L'immobilier est disponible et sera concédé à La Foncière d'Habitat et Humanisme
dans le cadre d' un bail à réhabilitation.
Madame le Maire de Saint-Quentin, rencontrée a plusieurs reprises s'est déclarée
très favorable à ce type de structure dont elle considère qu'il répond à des besoins
avérés sur la ville.
La Foncière d'Habitat et Humanisme, entité porteuse sur le plan financier, est
prête à s'engager (fonds propres).*

PRESENTATION DU PORTEUR :

- Nom : *Association Habitat et Humanisme Aisne*
- Adresse : *71 avenue Voltaire 02200 SOISSONS*
- Tél : *03 23 72 43 82*
- Statut :

Association loi 1901 appartenant à une Fédération Nationale Habitat et Humanisme qui fait elle même partie du Mouvement Habitat et Humanisme.

Le Mouvement Habitat et Humanisme est composé d'une Fédération reconnue d'utilité publique rassemblant :

- *55 associations couvrant 80 départements,*
 - *1 association en Belgique*
 - *2 sociétés foncières,*
 - *8 AIVS(Agences Immobilières à Vocation Sociale),*
 - *l'association La Pierre Angulaire qui gère un réseau d'établissements de retraite et de soins,*
 - *l'association Accession Solidaire qui accompagne l'accession sociale à la propriété*
- Le Mouvement a également créé la Fondation Habitat et Humanisme- Institut de France qui mène des programmes de recherche et finance des projets d'habitat innovant*

- *Composition du conseil d'administration :*

11 membres : Claude BREHIN, François BRIET, Philippe SCALABRINI, Annick SCALABRINI, Philippe GANDON, Rémi FEILLEE, André DELEHELLE, François BRAILLON, Jean-François PROUVEUR, Marle-Odile HOUDE, Jeannette LOUIS .

Le personnel :

2ETP (+ une vingtaine de bénévoles actifs)

Les activités principales : Recherche et aménagement de logements(acquisition en propre ou mobilisation de logement privé en Inter médiation locative), accueil et accompagnement des personnes logées, action de communication(recherche de bénévoles, recherche de fonds), activités support(secrétariat, informatique). Ces activités concourent à la concrétisation des objectifs que s'est fixés le mouvement Habitat et Humanisme, à savoir :

- *promouvoir un habitat offrant à la fois un toit mais aussi un lieu de vie, de rencontres et d'échanges, inséré dans le tissu urbain, accessible aux plus démunis en vue de leur permettre de se reconstruire et de restaurer du lien social,*
- *accompagner les résidents sur le chemin de l'autonomisation et de l'insertion avec l'appui d'un réseau de bénévoles*
- *développer une économie de partage et de solidarité pour assurer ces missions.*

.Le(s) partenariat(s)

- *Des partenariat seront mis en place ou renforcés pour assurer l'accompagnement des résidents en particulier dans les domaines suivants :*
- *la santé : , CMP de Saint-Quentin, CSAPA Horizon 02 Saint Quentin, ...*
- *le social ; CCAS, UTAS/ASE, ...*
- *la « petite enfance » : maison de la petite enfance*
- *la protection juridique : associations tutélaires(ADSEA, UDAF)*
- *l'emploi : Mission Locale, Pole Emploi, CIO, ...*
- *l'éducation et la culture : centres sociaux de Saint-Quentin, MCL Gauchy*

- **le logement : bailleurs sociaux et privés**

Des liens existent déjà avec le tissu associatif local qui doivent permettre de créer des synergies en matière d'accompagnement de proximité et de soutien moral, voire matériel des différents publics accueillis: Associations caritatives (Secours Catholique, Secours Populaire, Epicerie Sociale, Enfance et Partage), visites aux personnes âgées (Petits Frères des Pauvres), soutien aux migrants (ASTI, Si eux c'était nous à St-Quentin, La Boussole à Chauny)

Les espaces d'animation de la Résidence permettront d'accueillir des séances d'animation collective (hygiène, santé, éducation, loisirs...) organisées par ces partenaires.

Le porteur est-il déjà financé pour :

■ L'hébergement : *Oui* *Non*

Structure(s) financée(s) : _____

■ Le logement accompagné socialement : *Oui* *Non*

Structure(s) financée(s) : *Pension de famille « L'ESPERANCE » 71 avenue Voltaire 02200 SOISSONS (22places, 2 salariées, inaugurée en mai 2011)*

■ Sinon le porteur a-t-il une expérience dans le logement social : *Oui* *Non*

■ Ou dans l'hébergement : *Oui* *Non*

■ Le porteur dispose-t-il de l'agrément des organismes agissant en faveur du logement et de l'hébergement des personnes défavorisées : *Oui* *Non*

- *Agrément pour les activités d'ingénierie sociale, financière et technique (art. L365-3 du code de la construction et de l'habitation)*
 - *Agrément au titre des activités d'intermédiation locative et gestion locative sociale (art. L365-4 du code de la construction et de l'habitation)*
- Ces deux agréments ont été renouvelés par arrêtés préfectoraux en date du 8 mars 2016*

■ Le porteur dispose-t-il de moyens financiers propres: *Oui* *Non*

Pour réaliser ses opérations, l'association s'appuie sur l'outil financier commun à l'ensemble de la Fédération, à savoir La Foncière d'Habitat et Humanisme. La Foncière d'Habitat et Humanisme a pour objet la construction, l'acquisition et la rénovation de logements à destination des personnes en difficulté. La Foncière est aujourd'hui un des principaux acteurs du tiers secteur, de la maîtrise d'ouvrage sociale en France, agréée Entreprise solidaire d'utilité sociale ESUS et de statut SIEG (Service d'Intérêt Économique Général). Pour ses opérations de logements,

- *la Foncière apporte environ 40% du financement en fonds propres,*
- *environ 30% est apporté par des subventions de l'Etat et des Collectivités Locales en faveur du logement social,*
- *environ 30% est apporté par des prêts des organismes collecteurs, de la Caisse des Dépôts et Consignations et autres établissements financiers.*

Pour constituer les fonds propres nécessaires à ses opérations de logements, la Foncière fait appel à des investisseurs solidaires, particuliers, associations, gestionnaires de fonds d'épargne salariaux, qui souscrivent à son capital lors d'augmentations de capital publiques visées par l'Autorité des Marchés Financiers.

- *C'est un investissement dans la pierre à fort impact social, 100% de la somme est destinée aux opérations de logements.*
- *C'est un investissement qui bénéficie d'avantages fiscaux, dans le cadre du dispositif Madelin, selon la législation en vigueur.*
- *Les actions dans le capital de la Foncière ont reçu le label FINANSOL, garantie de transparence, d'éthique et de solidarité dans l'utilisation et la gestion de l'épargne.*

- **Le porteur dispose-t-il de moyens humains autres avec possibilité de mutualisation :**

Oui Non Précisez :

cf supra (partenariat fort avec le tissu associatif local pour l'accompagnement). Outre le projet d'embauche de deux salariés en cas d'ouverture d'une nouvelle maison relais, l'association envisage également, pour gérer son développement et dans le cadre de l'installation prochaine de son siège à Saint-Quentin, le recrutement d'un salarié permanent polyvalent à profil mixte (social/administration-gestion-communication)

- **Partenariat local fort notamment avec les services sociaux tels que ceux du Conseil Départemental et de la commune d'implantation (CCAS)**

Oui Non Précisez :

L'association a des contacts réguliers avec les UTAS (Unités Territoriales d'Action Sociale du Conseil Départemental), avec les CCAS des principales agglomérations du département, avec les principales associations tutélaires (ADSEA) ou travaillant dans le secteur social (AMSAM), notamment en temps qu'opérateur dans le domaine de l'intermédiation locative (Elle est signataire de la Charte « Louer abordable »). Elle travaille aussi en permanence avec le SIAO

- **Capacité à monter un projet d'investissement et à prospecter des locaux :**

Oui Non Précisez :

Deux services de la Fédération, implantés à Lyon/Caluire (8 cadres salariés) apportent un soutien aux associations pour le montage des projets en tant que besoin. Le service « Immobilier » étudie, sécurise et optimise les investissements immobiliers (aspects financiers), le service « Développement, nouveaux projets, promotion immobilière » soutient concrètement le montage des nouveaux projets (assistance pour l'étude des besoins, la définition des projets sociaux et du programme immobilier). L'association dispose également de compétences fortes au sein de l'équipe locale (architecte honoraire notamment) pour conduire le projet en lien avec les services de la Fédération

- **Capacité à prospecter des locaux :**

Oui Non Précisez :

*Cf supra : la mise à disposition des locaux a été négociée et est acquise à ce jour ; les locaux pressentis sont idéalement situés, à moins de cinq minutes à pied du centre-ville de Saint-Quentin.
pressent _____*

- Capacité à trouver un bailleur social

Oui Non

*Précisez si le porteur travaille déjà avec un bailleur (nom, adresse...):
Plusieurs bailleurs sociaux ont été rencontrés, notamment l'OPAL de l'Aisne et CLESENCE(Action Logement) à Saint-Quentin dont l'association s'est rapprochée.
pour le peuplement des logements gérés par l'association en secteur diffus.*

PRÉSENTATION DU PROJET SOCIAL :

Principales caractéristiques du projet social :

Le projet social vise à l'intégration de la structure dans l'environnement social et l'articulation avec les acteurs sociaux locaux.

Il inclut les objectifs suivants :

- *adaptation à la vie quotidienne grâce à un accompagnement de proximité des bénéficiaires*
- *accompagnement social externalisé, incluant l'aide éducative à la gestion budgétaire, le savoir habiter et l'éducation à la santé*
- *aide à l'élaboration d'un projet de vie tant sur le plan social que, dans la mesure du possible, sur le plan professionnel grâce à des actions spécifiques à développer avec les partenaires du secteur*
- *mise en place d'actions individuelles et collectives visant aux apprentissages de base en matière d'entretien du logement et de réparations domestiques*
- *développement d'activités participatives à la vie de la maison relais à travers des actions collectives d'autonomisation et de socialisation visant à stabiliser les personnes, encourager les relations avec l'environnement et l'usage des équipements , notamment culturels, du quartier et de la ville, éviter l'isolement, favoriser la convivialité, la résolution amiable des conflits, la solidarité et l'entraide mutuelle.*

Le projet social de la maison relais de Saint-Quentin s'appuiera sur l'expérience développée par HH02 à la maison«L'Espérance» à Soissons.

Une synergie de fonctionnement sera également recherchée entre les deux structures chaque fois que possible et en particulier au niveau des animations.

- Le projet prévoit-il un partenariat avec d'autres acteurs pour couvrir les besoins en accompagnement social des bénéficiaires ? Oui Non

Des relations structurées (voire formalisées sous la forme de conventions)seront nouées notamment avec les intervenants sociaux et les services de santé (cf page 2 : Les partenariats).

Modalité d'admission :

Les résidents seront orientés par le SIAO. Leur admission sera prononcée après entretien avec les membres de commission d'attribution (déjà constituée et fonctionnelle au sein de l'association) sur la base d'un dossier fourni au préalable par le référent social.

PRESENTATION DU PROJET IMMOBILIER :

Type de pensions de famille : Classique ou Résidence accueil

Si résidence accueil, lien avec l'ARS : Oui Non

Lieu d'implantation de la pension de famille: 02100 SAINT-QUENTIN

Adresse le cas échéant : 10 rue du Président JF Kennedy

Capacité : 18 places __

Type de public :

Le public cible pour la maison relais est un public âgé de 30 à 60 ans, disposant d'un faible niveau de ressources (minima sociaux et revenus inférieurs aux plafonds PLAI) en situation d'isolement familial et social, dont la situation personnelle rend problématique l'accès au logement ordinaire.

Il s'agira de femmes seules, hommes seuls, couples privés de logement, ayant la capacité de rétablir ou stabiliser leur situation et acceptant un accompagnement à visée d'insertion sociale.

Le Public concerné présentera donc les caractéristiques suivantes :

- *Etre privé de logement,*
- *Avoir la capacité de discernement sur les éléments de son parcours de vie,*
- *Pouvoir accéder à une autonomie de vie quotidienne,*

Adhérer à la mise en place du projet d'accompagnement, d'animation et à la mise en place de l'étayage adapté déterminé par le diagnostic social, sanitaire et médico-social initial.

Présence prévue pour les couples : Oui Nbre de logement : 1 ou 2 Non

Type et nombre de logements : Neuf Nbre ____ Rénové Nbre 18

Il est prévu des travaux de réhabilitation lourde ; les logements auront donc les caractéristiques et la qualité du neuf

Si neuf, capacité d'adaptation des locaux pour une éventuelle transformation ultérieure :
Oui Non

Le projet dispose-t-il d'espaces collectifs : Oui Non

Environnement :

PROJET MAISON RELAIS SAINT-QUENTIN

Budget prévisionnel(base : 18 logements/20 places)

CHARGES	<i>Montant</i> ³⁵	PRODUITS	<i>Montant</i>
CHARGES DIRECTES		RESSOURCES DIRECTES	
60 - Achats		70 - Vente de produits finis, de marchandises, prestations de services,	98000
Prestations de services	15000		
Achats matières et fournitures	1500	74- Subventions d'exploitation ³⁶	
Autres fournitures	8000	Etat: (précisez le(s) ministère(s) sollicité(s))	
61 - Services extérieurs		- DDCS	116800
Locations	63000	-	
Entretien et réparation (maintenance)	8000	-	
Assurance	2800	Région(s):	
Documentation et autres	1000	-	
62 - Autres services extérieurs		Département(s):	
Rémunérations intermédiaires et honoraires	5000	-	
Promotion et animations	2000	Commune(s):	
Déplacements, missions	3000	-	
Services bancaires, autres (frais postaux et tel)	2000	-	
63 - Impôts et taxes	1000	Organismes sociaux (détailler):	
Impôts et taxes sur rémunération (taxe/sal)		-	
Autres impôts et taxes		-	
64- Charges de personnel		Fonds européens	
Rémunération des personnels (en brut),	61000	L'agence de services et de paiement (ex-CNASEA -emplois aidés)	
Charges sociales	29000	Autres établissements publics	
Autres charges de personnel (formations)		Aides privées (Fondation France)	
65- Autres charges de gestion courante		75 - Autres produits de gestion courante	
66- Charges financières	500	Dont cotisations, dons manuels ou legs	
67- Charges exceptionnelles	2000	76 - Produits financiers	
68- Dotation aux amortissements et provisions	12000		
CHARGES INDIRECTES		77 - Produits exceptionnels	
Charges fixes de fonctionnement			
Frais financiers		78 - Reprises sur amortissements et provisions	2000
Autres			
TOTAL DES CHARGES	216800	TOTAL DES PRODUITS	216800
CONTRIBUTIONS VOLONTAIRES³⁷			
86- Emplois des contributions volontaires en nature		87 - Contributions volontaires en nature	
Secours en nature		Bénévolat	15000
Mise à disposition gratuite de biens		Prestations en nature	
Prestations			
Personnel bénévole	15000	Dons en nature	
TOTAL	231800	TOTAL	231800

AVIS DES INSTITUTIONS

AVIS DDCS :

Accord de principe (validité d'un an / l'avis définitif sera émis en fonction de l'évolution du dossier. L'accord de principe a pour objectif d'encourager les éventuels porteurs à déposer un dossier, poursuivre leurs efforts)

Avis Favorable **Avis Défavorable**

La DDCS de l'Aisne émet un avis réservé sur le projet de création par Habitat et Humanisme d'une pension de famille classique sur Saint Quentin. En effet, la ville de Saint Quentin possède d'ores et déjà 2 pensions de famille de 25 et 38 places respectivement. Après consultation avec le SIAO en sa qualité d'observatoire, il n'existe pas de liste d'attente à l'entrée d'une pension de famille sur ce secteur. Il en ressort que le nombre existant de places de pension de famille sur Saint Quentin est suffisant depuis l'extension des 13 places de la pension de famille portée par Accueil et Promotion en 2018.

Néanmoins, le projet présenté par Habitat & Humanisme pourrait tout à fait convenir dès lors qu'il soit transformé en résidence accueil. En effet, ce type de structure n'est que peu développé sur le territoire axonais et reste inexistant sur celui de Saint Quentin alors que des besoins existent.

AVIS DDTM :

Accord de principe (validité d'un an / l'avis définitif sera émis en fonction de l'évolution du dossier. L'accord de principe a pour objectif d'encourager les éventuels porteurs à déposer un dossier, poursuivre leurs efforts...).

Avis Favorable **Avis Défavorable**

Ce projet de pension de famille sise 10 rue JF Kennedy - 02100 Saint-Quentin recueille un avis réservé

En effet, à Saint-Quentin, l'offre existante est actuellement de 63 places (une résidence de 25 places et une résidence de 38 places), gérées par Accueil et Promotion.

Actuellement, un besoin complémentaire de places en pension de famille n'est pas avéré dans la mesure où il n'est pas constaté de liste d'attente pour entrer en pension de famille à Saint-Quentin.

En revanche, il apparaîtrait plus opportun de créer soit une résidence sociale classique pour personnes défavorisées, soit une résidence-accueil (personnes présentant un handicap psychique). En effet, un besoin est constaté dans le département en matière d'offre supplémentaire en places de résidence-accueil, qui pourrait bénéficier d'un potentiel financement de l'État en terme de fonctionnement.

23 JAN. 2020


le chef de l'unité Habitat Logement
Ludovic MAHINC