

Appel à projets
Mise en place de 10 000 logements HLM accompagnés
Présentation synthétique du projet

Localisation du projet : Paris 18^{ème} 19^{ème} 20^{ème} arrondissements

Nom du projet : « Le domicile partagé » ou « loger durablement les vieux migrants »

Statut et nom du ou des porteur(s) du projet : Association AYYEM ZAMEN ; Directeur Moncef LABIDI ; Président Mohamed SELMANE

Descriptif sommaire du projet et objectifs poursuivis :

Paris Habitat engage un partenariat avec l'association Ayyem Zamen au travers d'une convention de mise à disposition de 4 logements aux fins de sous location aux personnes vieillissantes, à la retraite ou proches de la retraite, issues de l'immigration.

Le domicile partagé, comme petite unité de vie, est une réponse au besoin des immigrés âgés non seulement de se loger, mais de finir leurs jours dans les meilleures conditions, entourés et accompagnés.

Il s'agit de favoriser au sein de cette petite unité de vie une communauté de destin, pour des migrants vieillissants, ayant des parcours comparables, tous volontaires pour partager le même toit.

*La vie en petit groupe est une source de solidarité régénérée pour chaque locataire et l'assurance de trouver secours et assistance en cas de besoin et dans les moments difficiles
Le domicile partagé est la transformation d'un grand appartement de type F4, F5 en petite unité de vie. Ce logement pourra ainsi être proposé à la colocation pour 3, 4 ou 5 personnes contre le paiement d'un loyer.*

Le domicile partagé est pensé comme une solution pour loger, mais aussi pour accompagner, suivre et assurer une veille sociale sur la situation des locataires.

L'accompagnement sera confié à un travailleur social dont la mission essentielle est de faciliter l'installation des colocataires dans le nouveau logement et de veiller au bien-vivre ensemble, d'une part et, d'autre part, de continuer leur suivi social pour le maintien de leurs droits.

L'association Ayyem Zamen assurera la gestion locative et sociale adaptée.

Publics cibles du projet

Nombre de ménages accompagnés : 15 ménages

Ménages éligibles au DALO : oui non

ou des accords collectifs : oui non

ou relevant globalement des publics cibles du PDALPD : oui non

Caractéristiques des publics cibles (typologie des ménages, problématiques rencontrées, ressources) :

- 15 ménages composés de personnes seules de plus de 60 ans, de sexe masculin, d'origine étrangère ayant vécu et travaillé sur le territoire français depuis plus de 40 ans ;
- Plusieurs situations locatives recensées : Vivant isolé dans le parc privé, en hôtel meublé, dans des logements inadaptés aux problématiques liées au vieillissement, dans des logements insalubres, en foyer de travailleurs migrants, en situation d'expulsion ou sans domicile fixe ;
- Retraités ou Allocataires des minimas sociaux.

Modalités de mobilisation des logements

Création d'une offre nouvelle

Aménagement de logement existant

Mobilisation de logements existants sans aménagement

Reclassement offre existante en offre à bas loyer

Nombre de logements : 4 ..

Typologie des logements : 2 T5 et 2 T4

Modalités de réservation et d'attribution des logements : 3 des logements retenus appartiennent au contingent propre de Paris Habitat et 1 logement au contingent de la Ville de Paris

Une convention de mise à disposition de logements à tarifs préférentiels lie Paris Habitat et l'association AYYEM ZAMEN. Cette convention sera accompagnée d'un bail d'une durée de 3/6/9 ans, révisable à chacune de ces échéances.

Ces logements feront l'objet de travaux d'adaptabilité au handicap et au vieillissement. Les travaux seront financés par Paris Habitat.

Localisation de l'offre de logements accompagnés :

Paris 20^{ème} : 7 rue de la Mare (T4) ;

Paris 20^{ème} : 66 rue des couronnes (T4)

Paris 19^{ème} : 51 rue de l'Ourcq (T5)

Paris 18^{ème} : 46 rue de la goutte d'Or (T5)

Accompagnement

Méthodologie de réalisation de l'accompagnement (étendue de l'accompagnement et objectifs visés, méthodes - l'aller vers, autres...-, durée et adaptabilité) :

L'association a obtenu en 2013 l'agrément d'intermédiation locative. Ceci lui permet de présenter une demande de logement dans le parc social et privé destinée à la colocation. Moyennant cet agrément, l'association peut signer avec un bailleur social (Paris Habitat, RIVP, 3F...) ou un bailleur privé pour la location d'un grand appartement et s'acquitter du montant de la caution.

L'accompagnement sera confié à un travailleur social dont la mission essentielle est de faciliter l'installation des colocataires dans le nouveau logement et de veiller au bien-vivre ensemble. Ce travailleur social assurera un suivi pour le maintien des droits liés aux personnes. Il mobilisera le réseau partenarial de droit commun et recherchera l'ensemble des solutions en lien avec la famille.

Le travailleur social effectuera régulièrement des visites à domicile :

- *Installation dans les lieux - connaissance et maîtrise du fonctionnement des équipements (électroménager, domotique...)*
- *Elaboration avec les colocataires des règles de vie qui s'appliquent et que chacun doit respecter*
- *Accompagnement à l'organisation de la vie dans le domicile (définition et répartition des tâches, prise de repas en commun, courses, ...)*
- *Optimisation et mutualisation des aides à domicile (aide à la personne, ménage, confection des repas, passage des soignants...)*
- *Proposition d'une médiation en cas de mésentente ou de conflit entre colocataires*
- *Lien avec les voisins de l'immeuble pour prévenir les risques de rejet (présentation des colocataires et du projet de domicile partagé)*
- *Découverte des ressources du nouveau quartier afin de faciliter l'intégration de chacun*
- *Aide à la lecture et à la réponse des courriers reçus par les colocataires, de manière à maintenir les droits et les prestations dont ils bénéficient et suivi, en relation avec le travailleur social du Café Social, de l'évolution de la situation de chaque colocataire*
- *Instauration d'un lien permanent avec la famille afin de l'associer aux solutions préconisées selon la situation de la personne (hospitalisation, entrée en institutions, retours au pays),*
- *Anticipation de la sortie du domicile partagé de tenant compte de l'évolution de la situation de chacun (avancée en âge, entrée en institution...)*

Complémentarité avec la gestion locative (type de gestion locative : classique ou adaptée) :

Les modalités de gestion locative adaptée seront précisées dans la convention de mise à disposition du logement partagé aux fins de sous location. Cette convention sera signée entre Paris Habitat et l'association AYYEM ZAMEN conformément à l'agrément d'intermédiation locative délivrée par l'Etat à l'association. Cette convention sera accompagnée d'un bail d'une durée de 3/6/9 ans révisable à chacune de ces échéances. La demande de participation financière interviendra sur la première échéance de 3 ans. Cette première étape permettra de faire une évaluation du projet et de consolider ainsi son économie.

Les services de gestion locative et les relais territoriaux d'accompagnement social (CCAS, CLIC,...) seront mobilisés par l'association dans le cadre de l'accompagnement social des locataires.

Démarche mise en place pour favoriser l'adhésion du ménage :

Méthodologie proposée par AYYEM ZAMEN avant l'entrée dans les lieux :

- *Une équipe pluridisciplinaire en charge d'identifier les personnes les plus mal logées et déjà connues par l'association ;*
- *Une démarche volontaire des personnes susceptibles de bénéficier du dispositif ;*
- *Une cohérence dans la sélection des personnes pour leur garantir un vivre ensemble de qualité ;*
- *Un accompagnement en continu à l'utilisation et à l'occupation du logement ;*
- *Une intégration des personnes dans leur quartier par la mobilisation des acteurs sociaux territorialisés liés à la thématique du vieillissement.*

Concernant la question des travaux d'aménagement des lieux de vie partagés, une convention de partenariat entre AYYEM ZAMEN et l'Association « Architecture et Développement » est en cours d'élaboration :

Cette convention aura pour objet de définir :

- *la mission d'assistance technique d'Architecture et Développement dans le cadre du projet « Domicile partagé » pour migrants vieillissants ; Le projet consistera en la transformation de quatre appartements en unités de vie collective ou collocation pour trois à cinq personnes âgées.*
- *l'aménagement des logements conforme aux contraintes ergonomiques et nécessaires à l'accueil des personnes âgées.*
- *la méthodologie de concertation avec les bénéficiaires des logements.*

Modalités de mobilisation de l'offre d'accompagnement existante ou nouvelle :



Tout au long de l'accompagnement l'association travaillera avec les partenaires sociaux de droit communs : CASVP ; DASES ; CAF ; CLIC ; etc. Ces partenariats sont effectifs depuis l'ouverture des deux « Café Social » d'AYYEM ZAMEN. Ils permettront un suivi de qualité des personnes par l'association.

Ces partenariats permettront de mobiliser les aides de droits communs auxquelles peuvent prétendre ce public cible : Ouverture des droits administratifs, des aides financières. Optimiser et mutualiser les aides à domicile (aide à la personne, ménage, confection des repas) ,...

Structuration de la relation bailleur/accompagnateur :

Paris Habitat loue à tarif minoré les logements identifiés. Cette minoration des loyers de 36%, ainsi que la participation financière des autres partenaires (Ville et Département) permettra à l'association de dégager des moyens pour financer le diagnostic de la situation, l'accompagnement social renforcé et la gestion locative adaptée des ménages identifiés.

Paris Habitat sollicitera le fonds de l'appel à projets pour une participation financière.

Une convention liant l'association et Paris Habitat permettra de fixer les différents engagements des deux parties :

- *Objet et durée de la convention ;*
- *désignations des lieux loués ;*
- *Montant du loyer ;*
- *Conditions d'occupation des lieux loués ;*
- *La mobilisation de l'aide au logement*
- *L'entretien du logement*
- *Etc.*

Paris Habitat délèguera la gestion locative adaptée à l'association AYYEM ZAMEN.

Adéquation du projet aux besoins spécifiques des publics ciblés par le projet :

Dans son fondement même, le projet s'oppose à l'hébergement et au provisoire, car le concept de domicile partagé constitue une solution durable qui s'appuie sur une veille sociale constante évoluant selon la situation de chacun, il est particulièrement adapté pour accompagner l'avancée en âge et l'état de santé.

Ce type de solution proposé constitue une réponse à plusieurs difficultés actuelles :

- *Alternative à la pénurie des logements : la colocation est une solution attrayante, conviviale, porteuse de valeurs*
- *Alternative à l'isolement : nombre de personnes sont décédées, leurs corps retrouvés à l'odeur ou jamais réclamés par la famille.*
- *Renfort de la solidarité informelle*
- *Statut clair du colocataire: les mêmes droits et devoirs de locataire : ouverture de droit à l'Aide Personnalisée Logement (APL),*
- *Garantie de la qualité du Vivre ensemble : respect de l'intégrité et de l'intimité de chacun*
- *Aides à la personne garantie : services et des aides à domicile mutualisés (ménage, repas...)*
- *Médiation assurée en cas de conflit, pour pacifier la cohabitation*
- *Accompagnement continu vers et dans le logement (prise en main des équipements),*
- *Régulation des séjours imposés à l'étranger ;*
- *Garantie identique pour le bailleur et le bénéficiaire : l'association accomplit les formalités d'usage pour être en conformité avec les obligations qui lui incombent :*
 - *Paiement de la caution*
 - *Souscription d'une assurance risques liés à l'habitation*
 - *Acquittement des impôts locatifs et taxes d'habitation*
 - *Acquittement des charges locatives*

Partenariat

Partenaires mobilisés - exemples : collectivités territoriales, SIAO, associations, coordination entre les organismes, ... :

- *Ville de Paris & Département de Paris : DASES, CASVP, CAF, DPVI*
- *Etat, Préfecture de Région*
- *CILPI : Commission Interministérielle pour le Logement des Populations Immigrées*
- *CNAV : Caisse Nationale d'Allocation Vieillesse – Action régionale IDF*
- *Soutiens Financiers : Fondation de France, AG2R La Mondiale, Groupe Pro BTP, Groupe Humanis, Agence du Don en Nature, Réserve Parlementaire*
- *Partenaires : Architecture et Développement, Habitat et Humanisme*
- *Le partenariat associatif local dans le cadre de la Politique de la Ville (CUCS)*

Montage financier (solidité financière du plan de financement et d'exploitation du projet, optimisation des coûts) :

Coût du diagnostic de la situation des ménages par rapport au logement :
130 € / ménage soit 130 X15 = 1950 €

Coût de l'accompagnement par ménage :
2000 € par ménage et par an(x3) soit 2000 X 15 x3 = 90 000 € pour 3 ans.

Coût interne ou externe de la gestion locative adaptée par logement :
50€ par ménage et par an (x3) soit 50x15x3 = 2250€ pour 3 ans

Coût global en cas d'offre intégrée gestion locative adaptée + l'accompagnement
non retenu

Cofinancements apportés (apports du CG, des collectivités territoriales, EPCI et Etat) :

Conseil Général (DASES) : **5 000€**

Ville de Paris : **5 000€**

ETAT Au titre du -BOP 177 , financement de 2150€ par ménage DALO, (le public cible est composé de ménage DALO) : **32 250 €**

FNAVDL est sollicité pour l'accompagnement social dans et vers le logement des ménages : **10 000 €**

Paris Habitat participe au financement du projet par la mise en place d'une minoration de loyers de l'offre de logements proposés : **18 000€**

Le Fond d'appel à projet: **23 950 €**



En cas de création d'offre nouvelle : *il ne s'agit pas de création d'une offre nouvelle*
projet bénéficiant d'un financement à l'investissement du FNDOLLTS oui non
ou en ayant candidaté à un appel à projets en cours oui non

Inscription de la démarche dans la durée :

Les engagements pris par les porteurs du projet portent sur une durée de :

La convention de mise à disposition des logements est réalisée sur des baux renouvelables tous les 3 ans pour une durée maximale de 9 ans. A chaque renouvellement de bail la convention ainsi que l'économie du projet seront réévalués. Paris Habitat souhaite pouvoir généraliser ce type de projet à l'échelle du patrimoine de l'Office comme une des réponses au logement des personnes âgées (vieux migrants).

Avis du service départemental en charge des politiques sociales du logement (DDCS ou DDT) :

champ libre

Pertinence du projet au regard des objectifs visés par l'appel à projets : *champ libre*

Caractère reproductible de la démarche : Faible Moyen Fort

Conditions jugées nécessaires : *champ libre*

Avis global formulé par le niveau régional (DREAL en collaboration avec DRJSCS) : Favorable Défavorable

champ libre