

Développer et soutenir des projets d'hébergement- logement

préconisations et
partages d'expériences

À destination des chargés de
développement, porteurs de projets
d'hébergement, de logement adapté
ou de logement social.

Pourquoi ce document ?

Nombre d'adhérents de l'AFFIL rencontrent des difficultés à développer des projets d'hébergement-logement sur le territoire francilien. Parmi les freins principaux, la difficulté à faire accepter les projets par les élus et par la population est régulièrement évoquée par les organismes HLM et les associations gestionnaires.

Les adhérents de l'AFFIL ont ainsi souhaité réfléchir ensemble aux actions à mener pour lever cette difficulté. Ce document est le fruit des travaux menés par une dizaine d'entre eux entre décembre 2020 et juillet 2021. Il est à destination des monteurs de projets opérationnels des adhérents de l'AFFIL.

Il a pour but de rappeler les précautions nécessaires à prendre lors de la réflexion et du montage des projets d'hébergement-logement. Il énumère également quelques conseils pour améliorer sa présentation aux élus et pour les faire adhérer, ainsi que les habitants, au projet. L'ensemble étant basé sur les expériences de chacun, les propositions ne se veulent pas exhaustives et doivent être adaptées à chaque situation. •

1.

Lors de la réflexion sur le projet, il est important de s'assurer du besoin



Points Clés

- Il est important que le projet soit adapté aux caractéristiques du territoire et aux besoins des ménages ;
- Il est important que le projet s'inscrive dans la cité et sa dynamique.

Comment et vers qui se tourner pour réaliser une étude préalable du territoire afin de démontrer l'intérêt du projet ?

Pour s'assurer que le produit répond aux besoins du territoire et aux ménages

- Se rapprocher des directions régionales / départementales : elles ont un regard plus large que les antennes locales sur les besoins et les projets des territoires, sur leur dynamisme ;
- Se baser sur les données des besoins des ménages du territoire : données disponibles auprès des collectivités, Centre Communal d'Action Sociale (CCAS), Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO), Chambre du Commerce et de l'Industrie (CCI), CAF, observatoire sociale des agglomérations, associations locales... ;
- Se baser sur les orientations définies dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) ou sur les objectifs établis lors des Conférences Intercommunales du Logement (CIL) ;

- Identifier les structures et dispositifs d'accès au logement déjà présents sur le territoire.

S'assurer que le produit est adapté aux caractéristiques et à la dynamique du territoire : présence de transports en commun, d'un pôle universitaire, de places dans les écoles, perspectives d'insertion professionnelle (pôle d'emploi et emplois non pourvus)...

Anticiper les conséquences pour le territoire en se rapprochant des acteurs déjà présents sur le territoire que la construction peut impacter : écoles, médecins, travailleurs sociaux, etc, afin de favoriser l'adaptation des résidents au territoire et de lister les potentiels leviers ou freins à l'intégration du public.

Penser l'architecture du bâtiment en fonction de l'histoire et du contexte de la commune (labels et distinctions des communes : "cité de caractère", "ville fleurie"...).

2.

Lors du montage de projet, il est important de bien connaître le produit et d'impliquer l'ensemble des acteurs locaux



Points Clés

- Il est important de mobiliser l'ensemble des acteurs, et surtout les élus, tôt dans le processus de montage de projet ;
- Il est important de connaître l'ensemble des caractéristiques du projet ;
- Il est nécessaire de trouver un juste équilibre entre laisser de la place aux élus pour qu'ils participent au montage du projet, et avoir un projet ficelé lors de la présentation du projet afin de montrer sa qualité.

Comment avoir une démarche collective lors de l'élaboration du projet ?

Avoir, et le valoriser, un partenariat gestionnaire-bailleur fort dès le début et mener collectivement les réflexions sur le projet social et le bâti (afin de s'assurer que le projet social et les choix d'animation du lieu, le cas échéant, puissent s'intégrer correctement au bâti) ;

Demander aux promoteurs, lors de projets en VEFA, d'associer le plus en amont possible le bailleur et le gestionnaire à ses rendez-vous avec la commune ;

Intégrer tôt les élus et les autres acteurs (services de l'État, élus, SIAO...) afin :

- d'avoir d'un engagement fort de l' élu ;
- de ne pas donner l'impression que le projet est monté sans prendre en compte les remarques des élus ;
- de définir collectivement le projet social et les financements (varie en fonction des territoires) ;
- d'informer sur les contraintes de chacun, sur les besoins d'échanges et de retour rapide (par exemple lors d'un projet en Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA)) ;
- de mettre en place un comité de suivi¹ en y incluant les élus, en amont du projet mais aussi une fois celui-ci réalisé (l'existence du comité de suivi peut être inscrite dans le projet social).

S'appuyer, pour les acteurs qui ne sont pas encore implantés sur le territoire, sur les acteurs locaux.

Quelles sont les informations importantes à maîtriser afin d'anticiper la présentation du projet à l' élu ?

Connaître les caractéristiques générales du produit : publics cibles, objectifs, type de financement pour l'investissement et le fonctionnement, place (ou non) de l'accompagnement (informations à trouver en interne à votre organisation, via les fiches pratiques du Guide des dispositifs d'hébergement et de logement adapté rédigé par le Cerema et la DIHAL²)

Savoir présenter l'ensemble des informations liées au projet en cours :

- Pour qui le projet est pensé et en réponse à quels besoins ?
- Quel est le financement ? Qui seront les réservataires ?
- Comment va-t-il s'intégrer dans le quartier ?
- Pour les projets d'hébergement et de logement temporaire, quelles sorties possibles vers d'autres dispositifs pour les résidents ? Quel accompagnement vers et dans le logement est-il proposé ?

1. Comité de suivi : le comité de suivi est un lieu d'échanges, d'informations et de concertation avec des objectifs précis tels que le suivi de la vie de la structure ou la fluidité des ménages pouvant / souhaitant être orientés vers du logement pérenne. Le rôle du comité de suivi est également de dégager des solutions consensuelles aux problématiques de la structure.

2. <http://outil2amenagement.cerema.fr/ameliorer-a-l-acces-au-logement-notamment-pour-les-r690.html>

3. Lors de la présentation du projet aux élus, il est important de montrer son professionnalisme et d'être à l'écoute



Points Clés

- Être pédagogue et franc : être honnête sur ce qu'il est possible de faire ou non, sur les contraintes rencontrées et sur le public accueilli ;
- Avoir une posture d'acteur qui apporte des solutions et non qui cherche à se développer : les acteurs ne demandent pas mais répondent à un besoin du territoire; le projet va agir dans l'intérêt économique et social de la commune ;
- Écouter et prendre en compte, autant que possible, les idées des élus : garder une marge d'adaptation, d'ajustement.

Quelles sont les actions complémentaires à mettre en place pour faire accepter le projet par les élus et par les habitants ?

Mettre en avant ses atouts et son expérience via :

- des témoignages d'acteurs sur d'autres projets (voisins, locataires/hébergés, élus, salariés présents sur site...);
- des visites de site avec les élus mais aussi avec des groupes d'habitants pour les inclure aux projets et désamorcer les conflits possibles.

Anticiper les questionnements et craintes des élus en préparant des argumentaires³ et éléments de langage pour vendre son projet :

- Les bénéfices pour le territoire (même pour une commune ayant déjà atteint son quota SRU) ;
- Rassurer sur les conséquences de l'implantation du projet sur le territoire (pas de surcharges des écoles par exemple) ;
- Valoriser les partenariats avec les acteurs locaux et le travail d'intégration du projet dans le territoire ;

- Mettre en avant les données quantitatives à la disposition du gestionnaire ou du bailleur (nombre de demandes non pourvues).

Rassurer sur le modèle économique :

- Présenter les différents financeurs et partenaires à mobiliser : FSE (Fond Social Européen), État, Région, Département, Action Logement, Caisse des dépôts, Agence Régionale de Santé) ;
- Rappeler que généralement la commune apporte très peu de fonds et est uniquement garante des emprunts auprès de la Banque des Territoires.

Accompagner l' élu dans son processus de validation et de présentation du projet auprès des conseillers municipaux et des habitants

Anticiper et faire attention au premier peuplement en y incluant directement le comité de suivi.

³. En parallèle de ce document, les adhérents de l'AFFIL ont élaboré une F.A.Q. reprenant les principales représentations pouvant être rencontrées sur le terrain et les réponses à y apporter. F.A.Q. à retrouver sur : affil.fr

Pour plus d'informations, le site internet de l'AFFIL compile des ressources pour les professionnels afin de développer les projets d'hébergement-logement.

Nous remercions les relecteurs ainsi que les participants du groupe de travail dont les discussions ont permis la réalisation de ce document : Karine Angelvin (SIAO 75), Géraldine Blin (ARS 95), Emmanuelle Callies (3F Résidences), Marie Dessons (Seqens Solidarités), Samira El Alaoui (Les Enfants du Canal), Julie François-Levy (Espérer 95), Nelvina Gomis (Immobilière 3F), Maciej Janakowski (Association Parme), Jean-Christophe Lahlu (ALJT), Sylvie Marec (ICF Habitat La Sablière), William Martinet (FAS IdF), Cécile Maurin (APCARS), Stéphanie Packert (Espérer 95), Choukri Trabelsi (Immobilière 3F)

Coordination : Anne-Laure Hervagault, AFFIL • Publication : AFFIL, 2021 • Graphisme : juliaguinet.fr

Ce document a été produit grâce au soutien de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement (DRIHL)