

Habitat adapté : une dimension importante de la politique logement des territoires.

Le nombre de personnes en situation de précarité sociale ou économique est en hausse constante. Or, l'offre d'hébergement et de logements temporaires est rare. Le développement d'un habitat adapté à ces situations est aujourd'hui une priorité.

Les objectifs de l'habitat adapté

- Offrir une solution de logement temporaire aux personnes qui ne peuvent pas se loger sur le patrimoine social classique.
- Accompagner ces personnes dans leur parcours résidentiel, pour qu'elles accèdent à terme au logement social classique.
- Répondre à des besoins particuliers pour des populations fragiles physiquement ou psychologiquement.
- Bâtir avec les communes une offre de logements adaptée aux problématiques de leur population.

Quelles étapes pour créer des logements adaptés ?

- **Cibler la population** à prendre en charge : personnes en difficultés sociales ou économiques, personnes âgées dépendantes, personnes handicapées, étudiants, jeunes travailleurs...
- **Identifier une opportunité** en construction neuve ou en acquisition-amélioration, avec la commune, pour réaliser du logement adapté.
- **Déterminer la structure adéquate** : maison relais, résidence sociale, hébergement d'urgence, foyers de jeunes travailleurs, résidence étudiante, etc.
- **Définir, avec les élus, le projet social** qui cadrera la mission du gestionnaire du lieu et l'accompagnement à apporter aux résidents.
- **Trouver une association gestionnaire** pour gérer la future résidence.
- **Définir le programme architectural** de construction ou de réhabilitation, en adéquation avec l'usage final des locaux.
- **Analyser l'équilibre financier** du projet afin de s'assurer de la viabilité de fonctionnement de la structure à long terme.

Quels principes de fonctionnement ?

Le bailleur

- Il réalise l'opération, livre le bâtiment puis assure les gros travaux de maintenance éventuels.
- Il confie les locaux au gestionnaire qui, en retour, lui versera un loyer.
- Il veille aux équilibres sociaux, économiques et partenariaux du projet.
- Il favorise le parcours résidentiel des habitants.

Le gestionnaire

- Il gère la structure, en assure le bon fonctionnement et perçoit la redevance des résidents.
- Il organise l'accompagnement social (et médical dans le cas des EHPAD* et foyers handicapés) des résidents.
- Il anime la résidence.
- Il est garant du projet social de la structure.



La synergie entre tous les acteurs

Toute opération d'habitat adapté s'appuie sur un partenariat étroit entre la Ville, le bailleur et l'association gestionnaire. Ils travaillent ensemble depuis le montage du programme jusqu'à sa réalisation, puis dans la phase d'exploitation, notamment pour les admissions.

Les acteurs de terrain se mobilisent aux côtés du gestionnaire pour apporter aux résidents, selon leurs besoins, un accompagnement social visant à faciliter leur réinsertion :

- conseillère sociale et assistante sociale du secteur,
- CCAS,
- ASSEDEC/ANPE,
- services sociaux municipaux,
- associations locales,
- médecin, psychologue...

*EHPAD : Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées dépendantes

De nombreuses solutions pour répondre aux différentes problématiques des communes

Maisons relais – résidences sociales – résidences étudiantes – foyers de jeunes travailleurs – foyers pour handicapés – centres d'hébergement d'urgence.



Cergy-le-Haut (95) - En 1999, construction d'un foyer pour handicapés de 17 logements en rez-de-chaussée d'une résidence de logements sociaux.

Gestionnaire : l'APEI de St Ouen-Aumône



Verneuil-sur-Seine (78) - En 2005, construction d'une résidence sociale de 39 logements pour accueillir des personnes en difficulté sociale ou financière passagère.

Gestionnaire : l'AFTAM



Paris 2ème - En 2006, transformation d'un petit immeuble parisien en résidence sociale de 12 logements.

Gestionnaire : Association Aurore



Paris 19ème - En 2007, rénovation des anciens magasins généraux de Paris pour construire une résidence étudiante de 167 chambres et 37 ateliers d'artistes.

Gestionnaire : la Cité Internationale Universitaire de Paris (CIUP)

Chiffres clés

73 800 logements gérés

2 600 logements adaptés

450 nouveaux logements adaptés prévus sur la période 2007-2011

5 à 10% des personnes logées en FJT et résidence sociale sont relogées chaque année sur le patrimoine classique du Groupe Logement Français.

Une équipe dédiée à l'habitat adapté

Face à l'augmentation du « mal logement », le Groupe Logement Français a créé une direction du Développement social par l'habitat (DDSH) pour développer son action en faveur des populations les plus fragiles. Le Groupe Logement Français est membre actif de l'AFFIL, plateforme d'échanges professionnels entre l'ensemble des acteurs qui concourent à l'insertion durable des personnes mal logées.

En fonction du projet défini avec la commune, la DDSH s'associe soit à la direction de la promotion du Groupe (programmes neufs), soit au service acquisition-amélioration de patrimoine (adaptation de logements existants), pour créer une nouvelle offre de logements adaptés.

Un savoir-faire reconnu :

- mise en réseau partenarial (politique/financier/associatif)
- analyse des besoins et des moyens pour définir l'habitat le mieux adapté aux territoires et au public.

Par le développement de son offre de logements temporaires, le Groupe Logement Français répond aux sollicitations des pouvoirs publics et des élus dans le domaine de l'habitat très social. Le projet doit naître de la volonté de la commune ou peut être suscité par une association ayant remarqué des besoins particuliers sur un territoire.

Le Groupe Logement Français

Filiale d'AXA, le Groupe Logement Français construit et gère des logements sociaux depuis plus de cinquante ans. Il rassemble six entreprises sociales pour l'Habitat et un GIE autour d'une société de tête, Logement Français.

Leur volonté partagée : contribuer activement au développement de l'habitat.