

RAPPORT AU CONSEIL MUNICIPAL

Présenté par : Madame Jaklin PAVILLA, Première Adjointe au Maire

OBJET : Approbation d'une convention tripartite et d'un protocole d'accord pour la mobilisation de la résidence Charles Michels en faveur de la stratégie municipale relative au projet Voltaire et à la lutte contre l'habitat indigne.

Lors de sa session du 18 septembre 2017, le Bureau municipal a validé l'opportunité de mobiliser la résidence Charles Michels pour accélérer la résorption du site Voltaire où sont actuellement accompagnés 77 ménages roms soit 252 personnes : 171 adultes et 81 mineurs.

Deux conditions suspensives à lever pour que la Ville s'engage dans le projet avaient été identifiées à cette occasion:
- le soutien de l'Etat en vue du financement d'une partie des dépenses de fonctionnement de la Résidence (via l'attribution de l'Allocation Logement Temporaire)
- la prolongation du bail lié au terrain d'implantation de la Résidence aujourd'hui loué par la Ville à la CCI de l'Oise.

A l'issue de plusieurs réunions de travail avec les différentes parties prenantes, ces deux conditions ont été satisfaites.

L'objet de ce rapport est de présenter au conseil municipal l'avancée de ce projet afin qu'il puisse valider les projets de conventions envisagés.

1. La Résidence Charles Michels constitue une opportunité majeure pour accélérer la résorption du site Voltaire d'ici 2020.

1.1. Pour rappel, le projet Voltaire consiste dans l'accompagnement de 77 ménages roms afin de leur permettre d'accéder au droit commun.

Au 3 mai 2018, 64 personnes sont inscrites à Pôle emploi, 3 au PLIE et 2 à CAP emploi. Parmi celles-ci :

- 43 ménages sont accompagnés dans leur démarche de recherche d'emploi
- 10 personnes ont terminé une formation PAAQ-Pro dans le cadre d'une formation ALPHA/FLE (janvier – février 2018) - 5 personnes ont finalisé une formation dans le cadre de la POEC fin 2017.
- 11 personnes en emploi : 3 personnes ont travaillé en CDI, 4 personnes en intérim, 3 en CCDI, 1 en contrat d'apprentissage
- 1 personne en Garantie Jeunes
- 15 personnes en préparation active de recherche d'emploi : 5 ateliers de recherche d'emploi
- 18 personnes en attente d'une nouvelle session de formation PAAQ-Pro (validation Pôle emploi)

Pour ce qui concerne la scolarisation entre 2016 et 2017 : 34 ménages avaient des enfants d'âge scolaire, soit 53 enfants scolarisables, 35 enfants ont été scolarisés.

En parallèle, les travaux d'amélioration du site se poursuivent : fixation d'un nouveau portail plus sécurisé pour les enfants, mise en fonctionnement de la buanderie, livraison de mobiliers pour la salle polyvalente.

En septembre 2017, 12 ménages ne respectant pas les modalités de la convention du fait d'une présence sur site trop peu systématique nuisant à la scolarisation des enfants et aux démarches d'insertion professionnelle ont été exclus du dispositif.

1.2. La Résidence Charles Michels permet de mettre en place un parcours résidentiel en proposant une solution d'hébergement transitoire aux ménages roms du terrain Voltaire

Aujourd'hui, une quarantaine de ménages sont inscrits dans une démarche d'insertion socio-professionnelle mais la persistance de plusieurs freins ne leur permet pas d'accéder directement au logement social, (ressources insuffisantes, contrat court ou précaire, formation professionnelle en cours...) L'objectif du projet Charles Michels est de créer les conditions d'un parcours résidentiel, susceptible de permettre aux ménages de quitter le site Voltaire pour être hébergés dans de meilleures conditions tout en consolidant leur situation sociale et professionnelle grâce au soutien de la MOUS.

Le projet permettra ainsi pendant 5 ans, la mobilisation de la résidence Charles Michels aujourd'hui exploitée par l'opérateur ADOMA, qui compte à ce jour 29 logements : 12T1, 6T2, 7T et 4 T4. Ces logements seront rénovés et restructurés pour répondre aux besoins des familles.

ADOMA, via la signature d'un protocole d'accord, restituera le bâtiment à la Ville à partir du 2 juillet 2018. La Ville mettra ensuite le bien à disposition d'Alteralia dans le cadre des modalités de gestion de la structure prévues par une convention tripartite Ville-Etat-Alteralia.

1.3. Le projet permettra aussi de mobiliser 12 logements au profit de ménages en situation de sortie d'habitat indigne.

La réussite du projet Charles Michels implique une mixité des publics, afin de ne pas créer un environnement d'entre-soi exclusivement composé de publics roms.

La Ville souhaitant renforcer ces réponses en matière d'habitat indigne, notamment pour l'hébergement des publics pris en charge à l'hôtel par la Ville en substitution des propriétaires défaillants, il est proposé la mobilisation d'un contingent de 12 logements - 6 pour l'Etat et 6 pour la Ville - pour accueillir des ménages en sortie d'habitat indigne. Cette position a fait l'objet d'un accord Ville-Préfecture lors d'un comité de pilotage en janvier 2018, en présence de Madame la Préfète déléguée à l'égalité des chances.

Un accompagnement social spécifique, grâce à une MOUS dédiée, sera mis en place pour les ménages accueillis dans ces 12 logements. Cette MOUS « accompagnement des ménages issus de l'habitat indigne », adossée à Charles Michels, sera financée à parité par la Ville et l'Etat.

2. Outre son intérêt, le projet représente pour la Ville un coût très limité du fait de la mutualisation des moyens avec la MOUS Voltaire et de la participation financière négociée de l'Etat.

2.1. La mutualisation envisagée des moyens d'accompagnement social pour la partie Roms permet de limiter le coût du projet pour la Ville.

Les moyens mobilisés actuellement sur le site Voltaire, soit une équipe pluridisciplinaire composé d'1 travailleur social, 2 chargés d'insertion professionnelle et 2 médiateur social, seront mutualisés pour assurer l'accompagnement social des ménages roms issus du terrain Voltaire et hébergés à la Résidence Charles Michels.

Les charges nouvelles générées par le projet consistent donc seulement dans les dépenses locatives, d'entretien, de maintenance, de réparation et de sécurité du site et du personnel associé (gardien, agent administratif...). Or,

la négociation menée avec l'Etat a permis d'obtenir l'attribution de l'ALT (aide au logement temporaire) pour un montant total prévisionnel de 130 500 €.

Avec la participation financière qui sera exigée des ménages, la quasi-intégralité des charges de fonctionnement estimées à 280 000 € seront donc couvertes. La Ville ne se mobilisera donc qu'à hauteur de 11 000 € en fonctionnement.

En parallèle, la Ville qui est actuellement locataire du foncier sur lequel est implanté la Résidence à la CCI de l'Oise, facturera à Alteralia un loyer à hauteur de 25 000 €.

- 2.2. La mobilisation de 6 logements réservés à la Ville pour accueillir des ménages en sortie d'habitat indigne permettra en outre de diminuer le coût lié aux factures hôtelières aujourd'hui acquittées par la Ville.

Les prises en charge à l'hôtel en substitution des propriétaires défaillants des ménages en sortie d'habitat indigne représentent un coût croissant pour la Ville. Pour rappel, ces prises en charge s'élèvent aujourd'hui à près de 30 000 € par mois.

La mobilisation de six logements avec un accompagnement social dédié représente donc une opportunité pour limiter le coût de l'hébergement en substitution et accélérer leur relogement. Le coût lié à la gestion locative de ces logements sera assuré par l'Etat via l'attribution de l'ALT. Pour la Ville, le gain sur la facture hôtelière est estimé, en ordre de grandeur, à 10 000 € par mois. Seul le coût lié à l'accompagnement social dédié exclusivement pour les ménages accueillis dans ces 12 logements nécessitera une participation financière de la Ville, à parité avec l'Etat, à hauteur de 14 550 € en année pleine.

- 2.3. Enfin, Alteralia a fait une demande de financements européens FEDER pour couvrir les dépenses d'investissement.

Pour rappel, dans le cadre de la programmation des fonds européens 2014-2020, la Conseil régional a en effet lancé un appel à manifestation d'intérêt (AMI) « Actions à destination des communautés marginalisées telles que les Roms ». Cet AMI s'adresse exclusivement aux 15 territoires ITI (Investissement Territorial Intégré) dont Plaine Commune et porte sur une enveloppe globale de 5,3M€, dont :

- 2,3 M€ de FEDER (volet investissement) au titre de l'axe 1 objectif 2 « Résorber l'habitat précaire des communautés marginalisées telles que les Roms » du Programme Opérationnel Régional 2014-2020 (POR)
- 3 M€ de FSE (volet accompagnement) au titre de l'axe 4 objectif 5 « Accompagner les populations marginalisées telles que les Roms migrants vers des dispositifs d'insertion » du POR.

Alteralia a construit à l'automne dernier, avec l'appui de la Ville, un dossier de demande de financement FEDER, à hauteur de 275 000 € sur 5 ans. Dans l'hypothèse où cette demande de financement ne serait pas retenue, la Ville proposerait un avenant au budget prévisionnel et pourrait absorber les charges liées à la démolition afin de maintenir l'équilibre du projet (via une subvention d'équipement de 11 000 €/an).

3. Le succès du projet est conditionné par deux points de vigilance.

- 3.1. Une forte vigilance sur les entrées

Afin que la Résidence joue son rôle de tremplin vers le logement pour les ménages Roms et le relogement pour les ménages en sortie d'habitat indigne, il est impératif que la Ville soit très vigilante sur les entrées. Une commission d'admission composée de représentants de la DSDS, de la DRIHL et d'Alteralia, sera constituée afin d'évaluer la robustesse des dossiers et la capacité des ménages à glisser dans une temporalité d'un an maximum.

A noter par exemple que les ménages roms dont la situation est aujourd'hui consolidée et qui peuvent dès à présent entrer en logement social n'ont pas vocation à passer par la Résidence Charles Michels : ils accéderont directement à un logement social afin de ne pas engorger inutilement la Résidence.

3.2. Une forte vigilance sur les sorties.

Un travail devra également être mené pour optimiser les offres de sortie. Une mobilisation des différents bailleurs et réservataires sera impérative, de même que les dispositifs intermédiaires de type Solibail ou Résidence sociale. A l'occasion du comité de pilotage de janvier, l'Etat a confirmé qu'il prendrait sa part dans les sorties au même titre que les autres réservataires.

En conclusion, il est demandé au conseil municipal :

- de prendre note du soutien financier apporté par l'Etat au projet au titre de l'ALT à hauteur de 130 500 € et au titre de la MOUS « accompagnement des ménages en sortie habitat indigne » à Charles Michels à hauteur de 14 500 € ;
- de valider l'attribution à Alteralia d'une subvention annuelle en fonctionnement de 11 000 € ;
- de valider le financement, à parité avec l'Etat, de la MOUS « accompagnement des ménages en sortie habitat indigne » à Charles Michels à hauteur de 14 500 € ;
- de valider le protocole d'accord ADOMA - Ville prévoyant la récupération par la Ville de la garde du bâtiment et du mobilier ;
- de valider le projet de convention tripartite Alteralia-Ville-Etat proposé pour l'exploitation de la Résidence Charles Michels, et notamment les critères d'admission au sein de la Résidence.

Les membres de la Commission ont débattu de cette affaire le mercredi 20 juin 2018.

**Conclusion des passages en commissions :
Avis Favorable de la 2ème commission**

PROTOCOLE D'ACCORD

ENTRE LES SOUSSIGNÉS,

Adoma, Société Anonyme d'Économie Mixte au capital de 133.106.688 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 788 058 030, dont le siège social est à Paris 15^{ème} (75015), 42 rue Cambronne,

représentée par Monsieur Jean-Paul CLEMENT, en sa qualité de Directeur Général de ladite société, dument habilité à l'effet des présentes, aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 19 juin 2015,

Ci-après nommée **Adoma**,

D'une part,

La Commune de Saint-Denis, collectivité territoriale, personne morale de droit public, située dans le département de la Seine Saint-Denis, ayant son siège social en Hôtel de Ville 2, place Victor Hugo, 93200 SAINT-DENIS,

représentée par Monsieur Laurent RUSSIER, Maire en exercice, dument habilité à l'effet des présentes, aux termes d'une délibération du Conseil municipal en date du....2018.

Ci-après nommée **la Commune**

D'autre part

Il est préalablement rappelé les faits suivants :

Aux fins de réhabilitation d'un immeuble situé 59/61 rue Charles-Michels à Saint-Denis 93200, la Commune a pris à bail, pour une durée de 5 ans, un terrain cadastré section BL n°1 situé 63/65 rue Charles Michels à Saint-Denis 93200, appartenant au domaine privé de la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Oise, et ce afin qu'y soit réalisé un bâtiment provisoire de 29 logements d'urgence.

Pour ce faire, un bail civil précaire, à effet du 9 octobre 2007, a été consenti le 21 mai 2008 par la Commune à Adoma, à charge pour cette dernière de construire ledit bâtiment provisoire et de procéder à sa démolition, à l'expiration de la durée d'occupation de 5 ans.

Aux fins de réalisation de cette opération de construction d'un immeuble collectif de 29 logements d'urgence, Adoma a obtenu le 24 septembre 2007, un permis de construire délivré à titre précaire pour une durée de 5 ans, prévoyant dans son article 2 que « la construction devra être enlevée sans indemnité et le terrain remis en état à l'expiration d'un délai de 5 ans à compter de la date de notification du présent arrêté ».

Les logements ont été construits selon un procédé constructif modulaire industrialisé respectant les normes applicables aux locaux destinés à l'habitation et ont été livrés entièrement meublés.

L'opération a été financée entièrement par Adoma en fonds propres.

La Commune souhaitant prolonger le dispositif d'hébergement provisoire au-delà du terme contractuel, le bail civil a été prorogé :

- par avenant n°1 du 23 mai 2013, à effet rétroactif au 9 octobre 2012 pour une nouvelle durée de 2 ans prenant fin le 8 octobre 2014,
- par avenant n°2 du 15 septembre 2016, à effet rétroactif au 9 octobre 2014 pour une nouvelle durée de 6 mois renouvelables tacitement, ne pouvant excéder la date du 30 octobre 2016,
- par avenant n°3 du 2 août 2017, à compter du 1^{er} novembre 2016, pour se terminer au plus tard le 30 septembre 2017,
- par avenant n°4 dont la régularisation interviendra concomitamment à la signature du présent protocole, afin de régulariser la période allant du 1^{er} octobre 2017 au 2 juillet 2018, date à laquelle Adoma sera libérée de toutes ses obligations au titre du bail précité.

Parallèlement aux renouvellements de ce bail, le permis de construire accordé en 2007 à titre précaire a été prorogé, rallongeant jusqu'au 24 septembre 2014, le délai de remise en état du terrain.

Conformément à ses obligations, Adoma a fait établir un devis de démolition du bâtiment et de remise en état du terrain. Ces travaux ont été chiffrés à un montant de 157.000 € HT.

Toutefois, à ce jour, le besoin social étant toujours existant au niveau local, la Commune demande à Adoma de ne pas procéder à la démolition du bâtiment, souhaitant maintenir ce dispositif pour d'autres besoins du territoire.

Après discussion et échanges de vues quant à leurs droits respectifs, les parties se sont rapprochées et ont établi le présent protocole afin de prévenir tout litige lié aux conditions de sortie du dispositif « Charles Michels » par Adoma.

ARTICLE 1

Les parties conviennent d'un commun accord de mettre fin, à compter du 2 juillet 2018 et de façon définitive, à l'occupation, par Adoma, du site visé en préambule.

La Commune souhaitant conserver la construction édifiée par Adoma sur ce site, aux fins de la mobiliser pour d'autres actions de lutte contre l'habitat dégradé, les parties ont d'un commun accord décidé de procéder au partage du coût des travaux de démolition.

Il résulte de ce qui précède:

- 1 qu'Adoma assure la gestion des logements d'urgence mentionnés ci-dessus jusqu'à la date du 2 juillet 2018. Ainsi, jusqu'à cette date, Adoma prend en charge l'entretien courant du bâtiment, la maintenance des logements et leur remise en état entre l'occupation par deux occupants.
- 2- qu'ADOMA est dispensée de la démolition du bâtiment et de la remise en état du terrain, prévues à l'article 1 point 5 du bail précité, dès réception par la Commune de la somme forfaitaire de 104.667 € correspondant à 2/3 du devis proposé par Adoma pour les frais de démolition et de remise en état du site.
- 3- qu'à compter du 2 juillet 2018, la Commune récupère la garde du bâtiment et du mobilier le meublant et fait son affaire de les confier en gestion à un tiers, Adoma ne pouvant être inquiétée du fait du maintien, par la Commune, de la

construction, nonobstant l'extinction du délai de validité du permis précaire prorogé.

Ainsi, Adoma s'engage à verser à la Commune, aux termes du présent protocole, un montant forfaitaire de 104.667 € au titre des frais de démolition.

Les parties conviennent que ce règlement intervient par chèque bancaire, établi à l'ordre de la Commune, remis à la signature des présentes.

Le règlement de la somme précitée constitue un accord global, forfaitaire, définitif et transactionnel mettant un terme au bail visé en préambule, la Commune renonçant définitivement et irrévocablement à toute instance, action, réclamation et prétention de quelque nature qu'elle soit et qui trouverait sa cause dans le non rétablissement des lieux dans leur état antérieur.

A la signature du présent protocole, la Commune reconnaît avoir reçu d'Adoma un chèque de 104.667 € au titre de la participation de cette dernière aux frais de démolition du bâtiment et de remise en état du terrain.

Elle lui en donne juste et valable quittance.

ARTICLE 2

Le présent protocole vaut transaction conclue en application des dispositions des articles 2044 et suivants du Code Civil.

Conformément à l'article 2052 du même code, le protocole a, entre les parties, autorité de la chose jugée en dernier ressort. Ainsi cet accord ne pourra être attaqué pour cause d'erreur de droit, ni pour cause de lésion.

Chacune des parties s'engage à exécuter de bonne foi et sans réserve le protocole et reconnaît, par la signature des présentes, avoir apprécié la nature et la portée dudit protocole.

A défaut de strict respect de la présente transaction, chacune des parties retrouvera son entière liberté d'action et entamera toute procédure qu'elle estimera utile pour faire valoir ses droits.

Fait à [.....], le [.....]

En 2 exemplaires originaux

Pour Adoma

Pour la Commune

PJ : Délibération Conseil Municipal
Délibération Conseil d'Administration Adoma
Devis démolition / remise en état.

**CONVENTION ETAT - VILLE DE SAINT-DENIS - ALTERALIA RELATIVE
A L'OPERATION DE LOGEMENTS DE TRANSITION
DE CHARLES MICHELS**

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

- **L'Etat** représenté par le Préfet de la Seine-Saint-Denis, et par subdélégation Madame Fadela BENRABIA, Préfète déléguée à l'égalité des chances en Seine-Saint-Denis, ayant son siège 1, esplanade Jean Moulin, 93007 BOBIGNY CEDEX.

- **La Commune de SAINT-DENIS**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de la Seine Saint-Denis, ayant son siège en Hôtel de Ville Hôtel de Ville 2, Place Victor Hugo – 93200 SAINT DENIS.

Représentée par Monsieur Laurent RUSSIER, Maire en exercice, dûment habilité à l'effet des présentes, aux termes d'une délibération du Conseil municipal en date du (.) 2018 (**Annexe 1**).

Ci-après dénommée : « Commune de SAINT-DENIS »

D'UNE PART

Et :

- **ALTERALIA**, Association « loi 1901 », dont le siège social est situé 51 rue de la Commune de PARIS – 93300 AUBERVILLIERS.

Représentée par Monsieur Olivier DUBAUT, Président en exercice, dûment habilité à l'effet des présentes, aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 14 décembre 2018 (**Annexe 3**).

Ci-après dénommée : « ALTERALIA »

Ci-après dénommées ensembles « Les Parties »

PREALABLEMENT, IL EST RAPPELE CE QUI SUIT :

Par convention tripartite en date du 7 janvier 2008, la Ville de Saint-Denis et l'État, soucieux de résoudre les problèmes posés par l'habitat indigne sur le territoire de Saint-Denis, ont décidé de mettre en œuvre un dispositif d'hébergement de transition, inscrit dans le cadre du programme gouvernemental de construction et de gestion par ADOMA de 500 logements d'urgence et d'insertion à titre temporaire.

Ce dispositif devait permettre d'apporter une réponse adaptée à l'urgence de certaines situations d'habitat dégradé menaçant la santé et la sécurité d'habitants, en offrant à ces derniers, dans la mesure où leur situation au titre du séjour ne s'opposait pas à un

relogement, une solution de logement transitoire dans l'attente de leur relogement définitif notamment dans le parc locatif social.

La CCI de l'OISE étant propriétaire d'un terrain sis rue Charles Michels, il a été décidé de confier la réalisation d'un ensemble immobilier à ADOMA afin d'y créer une résidence sociale devant permettre à des personnes en recherche d'un logement de trouver une solution transitoire.

C'est ainsi que ADOMA a construit une résidence de 29 logements à SAINT-DENIS sur un terrain appartenant à la CCI de l'Oise, laquelle a mis ce terrain à disposition de la Ville de Saint-Denis.

En 2018, la convention signée entre l'Etat, la Ville de Saint-Denis et Adoma arrive à terme. Aujourd'hui, la Ville souhaite mobiliser ce dispositif pour d'autres besoins du territoire. La Ville de Saint-Denis inscrit depuis de nombreuses années son action en réponse à des besoins accrus des populations de plus en plus en difficultés.

C'est dans ce cadre, que la Ville a engagé une action depuis 2003 avec les habitants du terrain du Hanul, une convention d'occupation précaire a été signée depuis 2012 lors de leur installation sur le terrain Voltaire et une MOUS est engagée avec la participation de l'Etat depuis 2016 pour accompagner leur parcours d'insertion.

Afin de consolider son action sur le territoire avec l'inclusion sociale des ménages vivant à Voltaire en leur permettant d'accéder durablement à un emploi et un logement mais aussi répondre à des besoins accrus des populations du territoire de plus en plus en difficulté, la Ville et l'Etat souhaitent mobiliser en 2018 le dispositif Charles Michels avec une nouvelle orientation en logements de transition.

Un protocole d'accord va être signé entre la Ville et ADOMA quant à la restitution par ce – dernier de l'immeuble et des meubles en date du 2 juillet 2018.

En conséquence, les Parties ont convenu de modifier certains termes et conditions de la convention conclue le 7 janvier 2008 et de conclure la présente convention.

CECI EXPOSE, LES PARTIES ONT CONVENU DES MODIFICATIONS SUIVANTES :

Mise à disposition du terrain

Le terrain cadastré BL1 situé 63 rue Charles Michels à Saint-Denis, dont la CCI de l'Oise est propriétaire, est loué pour la durée nécessaire, dans sa partie ouest, à la Ville de Saint-Denis au prix fixé par le service des Domaines.

La Ville de Saint-Denis met ce terrain et la construction qui y est édifiée à disposition de l'Association ALTERALIA pour une durée de cinq années, du 2 juillet 2018 et au maximum jusqu'à l'échéance du bail liant la Ville à la CCI de l'Oise.

ALTERALIA s'engage à remettre à la ville en fin de bail, le bâtiment libre de tout occupant.

Mise à disposition du sol et du bâti par la VILLE et prise de gestion des logements par ALTERALIA

Sur la base des décisions du Conseil Municipal de la Ville de Saint-Denis du 28 juin 2018, la Ville mettra à disposition d'ALTERALIA le sol et le bâti une fois qu'elle en aura pris possession. L'association ALTERALIA assurera, à compter du 2 juillet 2018 la gestion des logements de transition mentionnés ci-dessus en lieu et place de ADOMA et selon les modalités prévues dans la présente convention.

LE NOUVEAU PROJET SOCIAL DE LA STRUCTURE CHARLES MICHELS

Objet de la structure de logement transitoire

Le projet s'inscrit dans un dispositif de prise en charge transitoire orienté vers l'accès au logement selon le principe du logement d'abord.

Au regard des besoins repérés, il s'agit de mettre en œuvre une aide immédiate, et de proximité.

Avec l'évolution des besoins, la structure devra s'inscrire dans une exigence d'organisation collective à l'échelle du territoire. La structure doit apporter une aide respectueuse des droits des personnes en favorisant leur participation. Le fonctionnement de la structure devra prévoir une aide globale, qualifiée et adaptée.

Cette structure s'inscrit dans le dispositif « Accueil et Hébergement et Insertion » (AHI), conformément au référentiel national des prestations du 16 juillet 2010 (circulaire N° DGCS/1A/2010/27 relative au référentiel national des prestations d'accueil, hébergement et insertion).

La structure est destinée à :

- Accueillir des personnes relevant de l'urgence sociale, avec un besoin d'hébergement temporaire, dans le cadre des mesures d'accompagnement, d'insertion et d'hébergement évoquées notamment dans la circulaire interministérielle NOR INTK 1233053C du

26/08/12 relative à l'accompagnement des opérations d'évacuation des campements illicites ;

- des ménages ne pouvant rester dans leur logement de **manière définitive** du fait des désordres qui le rendent impropre à l'habitation liés à une procédure (péril, insalubrité ou sur-occupation du fait du bailleur) qui induisent des obligations de relogement pour la puissance publique dans la perspective d'intégrer un nouveau logement ;
- des ménages ne pouvant rester **temporairement** dans leur logement du fait des désordres qui le rendent impropre à l'habitation sur des périodes courtes (pour la réalisation de travaux suite à des périls ou des procédures liées à l'insalubrité ou la présence de plomb) dans la perspective de réintégrer leur logement à la fin des travaux

La structure de logement de transition est destinée à :

- Proposer un logement de transition dans l'attente d'un relogement définitif dans le cadre d'un projet prédéfini
- Coupler cet accueil provisoire d'un accompagnement socioprofessionnel, si le public le nécessite.

Conformément aux textes réglementaires et aux besoins des familles, les prestations de la structure de logement transitoire devront couvrir les besoins suivants :

- Mettre à l'abri et offrir un chez soi
- Accompagner le vivre ensemble
- Favoriser la participation des familles
- Faire émerger et élaborer les projets personnalisés des ménages accompagnés
- Rendre les droits effectifs
- Accompagner vers l'autonomie en prenant en compte la personne dans toutes ses dimensions
- Accompagner le parcours résidentiel prédéfini vers le logement autonome.

Les besoins mentionnés ci-dessus concernent principalement un accueil de familles pour lesquelles des solutions hôtelières ne sont pas adaptées : impossibilité de faire la cuisine, nombre de chambres insuffisantes ou pas adaptées à la présence de jeunes enfants, familles ayant des enfants de plus de trois ans sans prise en charge par le Conseil Départemental, coût très élevé....

En fonction de la taille des 29 logements que compte la résidence et qui se décomposent en 12 T1, 6 T2, 7 T3 et 4 T4, pourront être accueillies des familles en situation régulière au regard du séjour, avec enfants et des familles élargies comptant plusieurs générations sous le même toit, comme indiqués ci-dessous :

Typologie du logement	Ménages cibles	Capacité maximale
12 logements de type T1	Familles monoparentales, couples	2 personnes (dont 1 enfant)

6 logements de type T2	Couple avec deux enfants	4 personnes (dont 2 enfants)
7 logement de type T3	Couples avec trois ou quatre enfants	6 personnes (dont 3 ou 4 enfants)
4 logement de type T4	Couple avec 4 ou 5 enfants ou familles élargies Nous ne préconisons que deux logements T4 soient des logements partagés (accueil de 2 ménages)	8 personnes (dont 5 enfants)

Les 29 relogements seront répartis comme suit :

- 17 logements pour les familles du terrain Voltaire
- 12 logements pour les familles relevant des autres réservataires, soit 6 de la Ville (Direction des solidarités de la Ville de Saint-Denis), 6 de l'Etat (service habitat et rénovation urbaine de la DRIHL 93), réparties de manière égale entre les différentes typologies de logement. Les logements vacants devront être mis à disposition en priorité à disposition de ces contingents.

Compte tenu des difficultés relevées sur la commune de Saint-Denis, il est souhaitable que l'ensemble des candidatures orientées relèvent de ce territoire, par souci du parcours résidentiel des ménages et en fonction des priorités de la Ville et de l'Etat.

Pour faciliter la bonne gestion des candidatures, les logements seront fléchés en direction des différents réservataires.

Les critères d'admission

En fonction de l'objet de la structure, les familles devront relever soit de l'urgence sociale (familles originaires du terrain Voltaire) ou être sortantes d'un logement indigne.

L'évaluation sociale réalisée en amont devra permettre d'identifier des familles :

- Ayant engagé des démarches visant à stabiliser leur situation sur le territoire (scolarisation des enfants, couverture santé, inscription à Pôle emploi, démarches effectives pour trouver une formation, un emploi, ...)
- Possédant des compétences, une expérience en France ou dans leur pays d'origine leur permettant d'espérer une insertion professionnelle en France.
- Ayant la motivation de s'insérer, trouver un travail et accéder à du droit commun. Ces familles nécessitent un accompagnement pour lever les freins à l'emploi et l'accès au droit commun (apprentissage de la langue, connaissance des métiers, maîtrise des techniques de recherche d'emploi...)
- Ayant la capacité de s'acquitter de la participation (loyer et charges), les ressources globales du ménage devront permettre le paiement de cette participation (inférieure ou égale à 30% des revenus);
- Ayant la capacité de s'intégrer dans une structure collective.

Pour les opérations tiroirs, avant toute admission, il devra être établi :

- un engagement écrit du propriétaire bailleur concernant sa prise en charge financière sur l'ensemble de la période d'occupation. A défaut, la collectivité qui se substitue au propriétaire pour l'hébergement s'acquittera de la redevance sur la base d'une indemnité journalière forfaitaire. Le gestionnaire délivrera une facture à la collectivité afin de permettre la récupération des sommes engagées auprès du propriétaire.
- la signature du protocole avec la famille s'engageant à réintégrer son logement initial une fois les travaux achevés, avec la signature d'un contrat d'hébergement, du règlement de fonctionnement et si besoin d'un contrat d'accompagnement personnalisé.
- Exceptionnellement, des entrées pourront se faire en dehors du comité technique, notamment dans le cadre des opérations tiroirs qui ne permettent pas toujours d'anticiper le besoin en hébergement (péril...). Dans ce cas les partenaires seront prévenus par mail et l'urgence notifiée. Le comité technique validera a posteriori l'entrée.

Les modalités de suivi du dispositif

Pour assurer un suivi opérationnel, un comité technique se réunit tous les bimestres, ou mensuellement en cas de besoin.

Le comité technique regroupe :

- Des représentants de la Ville
- Des représentants de l'Etat
- L'équipe d'Alteralia

Le rôle et les compétences du comité technique sont :

- D'évaluer l'évolution des situations et en fonction des difficultés rencontrées proposer des solutions adaptées ;
- D'anticiper les relogements et de valider de nouvelles entrées ;
- D'acter les fins de contrats pour les ménages ne respectant pas l'ensemble des obligations afférentes à leur séjour résidentiel, les modalités de sorties du dispositif étant précisées dans le contrat d'hébergement ;
- D'évaluer et de se prononcer en cas de refus d'une proposition de relogement.

Modalités d'attribution :

En cas de vacance d'un logement, le gestionnaire informe les réservataires afin qu'ils proposent des candidatures.

Dès réception des candidatures, l'équipe d'Alteralia se mettra en relation pour rencontrer les candidats et identifier la motivation et la capacité de la famille à intégrer la structure.

Après passage de leur dossier en comité technique, les candidatures retenues se verront proposer un contrat d'hébergement d'une part et un contrat d'accompagnement personnalisé d'autre part. S'ajoute à ceux-ci un règlement de fonctionnement de la structure (règlement intérieur). Il sera procédé à un état des lieux et un inventaire du

mobilier. L'admission sera conditionnée par la signature de ces documents par la famille et sera proposée sur une période de 6 mois renouvelables.

Le suivi global du dispositif est assuré par un comité de pilotage

Le comité de pilotage regroupant les différents partenaires institutionnels et opérationnels se réunit tous les trimestres. Ses compétences sont les suivantes :

- Il est le garant du bon fonctionnement de l'opération et assure les arbitrages nécessaires.
- Il valide les procédures proposées par le comité technique.
- Il valide le bilan social de l'activité : bilan annuel des admissions et des sorties (caractéristiques des familles : ressources, situations sociales, etc...).

Modalité d'admission

Les familles signeront à leur admission sur la structure d'hébergement :

- Un contrat d'hébergement et un contrat d'accompagnement. Ce dernier sera personnalisé, au regard du besoin ou non en accompagnement social et du parcours résidentiel.
- Le règlement de fonctionnement

La Durée du Séjour

De par son statut, la structure propose des logements temporaires.

Aussi pour renforcer son caractère transitoire et la fluidité du dispositif, la durée du séjour est prévue sur une durée de 6 mois renouvelables sur une période pouvant aller jusqu'à 18 mois. A titre exceptionnel, un renouvellement de six mois pourra être envisagé aux regards des difficultés de la famille ou des difficultés à trouver un logement.

La durée du séjour sera laissée à l'appréciation du Comité Technique en relation avec le projet d'admission du ménage et des problématiques identifiées.

Si la durée d'hébergement dépasse les 18 mois, le comité technique réunissant les partenaires, en interrogera les motifs (absence de propositions de relogement émises, non adhésion du ménage au dispositif, difficultés pour trouver un logement adapté...) Néanmoins, le réservataire qui a orienté le ménage doit prioritairement trouver une solution de sortie.

Prestations proposées

La structure de logement transitoire se situe au 69 rue Charles Michels à Saint-Denis. Les familles rencontreront l'équipe dans les locaux administratifs situés en rez-de-chaussée du bâtiment. L'équipe rencontrera aussi les familles sur leur lieu d'hébergement.

Les locaux

L'offre d'hébergement est constituée de 29 logements individuels autonomes soit 12 T1, 6 T2, 7 T3 et 4 T4.

Le fonctionnement de la structure est conçu de façon à favoriser la mise en place d'un accueil pour des familles dans des logements autonomes comprenant sanitaires, un salon

cuisine et une, deux ou trois chambres. Le fonctionnement sera explicité aux familles sur la base d'un livret d'accueil et d'un règlement de fonctionnement fixant les modalités de jouissance des lieux, les droits et les devoirs des ménages accueillis.

Le personnel mis à disposition et leurs missions

Pour assurer l'accueil et l'accompagnement des 17 familles de Voltaire, tout en prenant en compte la temporalité de l'hébergement, et le parcours des familles, l'équipe pluridisciplinaire de la structure est celle de la MOUS composée des intervenants suivants :

- un gestionnaire : encaissements, signature des contrats, respect du règlement de fonctionnement, suivi de l'entretien en charge du suivi de Voltaire
- un travailleur social : accompagnement social des familles, accès aux droits, préparation au relogement pour Voltaire et les 17 familles de Charles Michels.
- un chargé d'insertion professionnelle : recherche et maintien dans l'emploi pour Voltaire et les 17 familles de Charles Michels
- Deux médiateurs sociaux : accompagnement dans les démarches, intervention sur le vivre ensemble pour Voltaire et les 17 familles de Charles Michels

A cette équipe s'ajoutera pour les 12 ménages de Charles Michels ne relevant pas de Voltaire

- Un mi-temps d'intervention socio-professionnelle réparti comme suit : un travailleur social à 0.30 ETP, un chargé d'insertion professionnelle à 0.20 ETP
- Un gestionnaire à 0.30 ETP.
- Un homme d'entretien à 0.40 ETP

Un système d'astreinte 24/24 sera mis en œuvre par l'association, l'accueil est sécurisé, y compris la nuit.

Les équipes seront placées sous la responsabilité de la Directrice de Pôle et sur le plan opérationnel d'un chef de service d'ALTERALIA.

L'accompagnement des 12 familles au regard de leur parcours, de leur projet pourra être assuré :

- soit conjointement par un travailleur social référent déjà positionné (travailleur social de secteur, éducateur de l'aide social à l'enfance...) et le travailleur social de la structure ;
- soit par l'équipe de la structure pour les familles non suivies.

L'équipe de la structure assurera le bon fonctionnement du lieu, du vivre ensemble et de la relation avec l'environnement.

Des membres de l'équipe, impliqués dans l'accueil mis en place par la structure pourront participer au comité technique.

Les modalités de sorties

Sur la base du diagnostic réalisé antérieurement à l'admission, du contrat d'objectifs signé conjointement par la famille et l'association Alteralia à l'admission, de la demande de logement social, de l'évolution de la situation au regard de la mobilisation de la famille et

de l'accompagnement mis en œuvre, le comité technique validera les dispositifs de sorties avec la mobilisation de l'ensemble des dispositifs existants :

- Dispositifs d'aide à l'accès au logement pour faciliter le relogement du ménage (LOCAPASS, FSL...);
- des solutions de relogement dans des structures adaptées pour les ménages pour lesquels un accès direct dans un logement social ne peut être envisagé ;
- élargissement des recherches à des solutions de relogement dans le parc privé conventionné, notamment dans le patrimoine géré par des associations œuvrant pour le logement des personnes défavorisées
- inscription des familles au SIAO en tant que ménage sortant de structure, prêt au relogement ;
- mobilisation des contingents de la Ville, de l'Etat et d'Action logement pour favoriser le relogement des familles hébergées ;
- mobilisation des bailleurs sociaux pour favoriser les relogements dans le cadre d'autres contingents ou dans le cadre de leurs contingents propres.

Pour les ménages ne respectant pas les termes des contrats signés (contrat d'hébergement, règlement de fonctionnement et contrat d'objectifs) la fin de la prise en charge sera signifiée à la famille par un courrier de l'opérateur sur décision et validation du comité technique. Les éventuelles procédures d'expulsion devront être engagées par le gestionnaire sur décision de la ville et de l'État.

Le fonctionnement de la structure

En référence au dispositif d'accueil, d'hébergement et d'insertion, le fonctionnement de la structure sera le suivant :

Mettre à l'abri et offrir un chez soi :

Dans le cadre du partenariat mis en place, l'accueil des familles sur la structure de logement de transition s'inscrit dans un parcours et comme une étape vers le logement autonome.

De par la mise en place d'un système d'astreinte 24/24 mis en œuvre par l'association, l'accueil est sécurisé, y compris la nuit.

La rédaction d'un règlement de fonctionnement adapté, explicité aux familles et signé par leurs soins au moment de l'admission concrétise pour les familles le fait d'avoir un chez soi : visites autorisées, clés du logement remises aux familles au moment de l'admission, possibilité de personnaliser le logement...

Les familles s'acquitteront d'une redevance calculée à hauteur de **10% de leurs ressources** avec un minimum de **100 euros par mois**. **A cette participation s'ajoutera le paiement des fluides (eau et électricité)**. Ces montants seront à déterminer en fonction des consommations actuelles en utilisant une clé de répartition à définir : **proratisation aux surfaces, au nombre d'occupants...**

Le montant de la participation sera ré-évaluée tous les trois mois par Alteralia au regard des ressources de la famille au cours du trimestre précédent. La participation sera versée à Alteralia, une attestation sera délivrée après paiement.

Accompagner le vivre ensemble

L'ensemble de l'équipe pluridisciplinaire accompagne les familles dans la gestion du vivre ensemble dans la perspective du relogement autonome prévu avant l'entrée à travers les actions suivantes :

- Respect des règles de vie en collectivité en conformité avec le règlement de fonctionnement signé au moment de l'entrée dans les lieux ;
- Respect du voisinage avec participation aux activités du territoire ;
- Participation au Conseil de la Vie Sociale ;
- Incitation à aller vers les autres avec l'organisation de moments de convivialité.

Favoriser la participation des familles

Pour accompagner le vivre ensemble et placer chaque ménage accueilli au cœur du dispositif, il est important de créer des espaces participatifs et d'expression des familles, notamment à travers les outils de la loi 2002-2 :

- Mise en œuvre pour tous les ménages d'un projet personnalisé sur la base d'un contrat d'objectif traduit le cas échéant dans la langue du pays d'origine, signé par la famille et le référent de l'équipe.
- Faire vivre les instances de consultation et d'expression dans le cadre du Conseil de Vie Sociale.
- Accompagner les familles qui le souhaitent à participer à la vie du quartier.

Faire émerger et élaborer un projet de vie :

L'équipe, dans le cadre d'un accompagnement individuel ou dans le cadre des actions collectives, accompagnera les familles dans la réflexion autour d'un projet individuel sur la base des actions support suivantes :

- Diagnostic social actualisé régulièrement
- Temps de rencontres permettant une définition en commun de l'objectif du projet (emploi, santé, parentalité...)
- Intervention sociale d'une durée et d'une intensité variable selon les situations individuelles
- Construction du parcours logement avec la mise en œuvre des solutions de sortie élaborées en lien avec les partenaires (bailleurs, service logement, SIAO, 1% logement...).

Accompagnement vers l'emploi

La recherche de l'autonomie financière des familles sur la base de revenus déclarés est une priorité du dispositif, elle permet de construire un parcours logement.

Le chargé d'insertion porte cette action avec le soutien des autres membres de l'équipe, notamment en ce qui concerne les actions visant à lever des freins à l'emploi : problèmes de langue, problèmes administratifs, problèmes de santé, mode de garde à prévoir...

Le chargé d'insertion accompagne le ménage dans son projet d'accès à l'emploi dans le cadre d'un suivi individuel ou par le biais d'actions collectives : ateliers emploi, participation à des forums...

Il s'agit d'accompagner le ménage dans :

- L'évaluation et la valorisation des compétences acquises dans les expériences antérieures ;
- La transposition des compétences avec le choix et la connaissance d'un métier pouvant être exercé en France ;
- La maîtrise du contexte et des techniques de recherche d'emploi.

Ces actions doivent permettre au ménage d'intégrer des structures ou dispositif de droit commun : inscription à Pôle emploi, à la mission locale, orientation vers une formation....

Rendre des droits effectifs :

Pour les familles en situation de rupture d'hébergement, la démarche d'accès aux droits s'avère souvent une priorité. Cette action sera plus particulièrement assurée par le travailleur social et la médiatrice (pour les occupants issus de Voltaire) dans les différents aspects de l'accès au droit commun :

- Aide à l'ouverture ou à la récupération effective des droits en matière d'accès aux prestations sociales, aux questions relatives aux conditions de séjour, aux questions en relation avec la justice...
- Par l'aide à la compréhension des démarches, des procédures et des droits, l'aide à la constitution des dossiers, l'accompagnement physique si nécessaire.

Accompagner vers l'autonomie :

L'équipe aura pour objectif d'accompagner les familles dans leurs démarches pour les aider à retrouver autonomie et capacité de réaliser leur projet personnalisé. Dans ce cadre l'équipe développera des actions supports :

- Réalisation d'un diagnostic partagé
- Restauration de l'image de soi
- Intervention sociale d'une durée et d'une intensité variable selon les situations individuelles.

Accompagner vers le relogement autonome

L'entrée dans la structure sera conditionnée par un engagement des différents partenaires pour la recherche du relogement autonome ou d'un relogement adapté permettant une sortie dans les délais impartis. L'ensemble des dispositifs pourra être mobilisé.

Le relogement constitue le fil conducteur tout au long du séjour des familles.

Lorsqu'une proposition de relogement sera faite, le travailleur social en charge du suivi ou l'équipe de la structure constitueront tous les dossiers nécessaires au relogement (dossier actualisé pour le bailleur, demande FSL, aide auprès de la Caisse d'allocations familiales...).

Les engagements financiers

Conformément au budget prévisionnel présenté ci-dessous :

- Les logements bénéficieront de l'Aide au logement temporaire pour la durée de la présente convention, sous réserve de la disponibilité des crédits. Il est rappelé que l'ALT n'est mobilisable que pour les ménages en situation régulière.
- Engagement de convention triennale
- Revalorisation annuelle des budgets en fonction de l'inflation et des facteurs nationaux
- Part accompagnement financée en MOUS Insalubrité

Charges		Recettes	
A – Accompagnement 12 logements	29 050	A – MOUS insalubrité	29 050
Travailleur social à 0,30 ETP	12 600	Etat	14 525
Chargé d’insertion pro à 0,20 ETP	11 000	Ville	14 525
Encadrement à 0,05 ETP	3 550	B, C et D – Financement ALT et usagers	238 940
Frais de gestion 7%	1 900	ALT	130 500
B - Frais de personnel	84 850	Participation des usagers	34 800
Secrétariat à 0,25 ETP	9 600	Participation des usagers	41 760
Agent de maintenance à 0,40 ETP	14 800	aux fluids	20 880
Gestion locative à 0,30 ETP	16 500	Financement Ville	11 000
Comptabilité à 0,25 ETP	15 150	E – Subvention d’investissement	11 435
Astreinte nuit/weekend Gardiennage	28 800	Subvention FEDER	11 435
C - Frais divers d’exploitation	119 172		
Téléphone, abonnement, bureautique	4 800	TOTAL RECETTES	279 425
Electricité 120 € logt/mois	41 760		
Eau 60 € logt/mois	20 880		
Entretien et réparation	10 612		
Assurances logements et personnes	4 520		
Loyer terrain	25 000		
Amortissement mobilier	11 600		
Taxe d’habitation – Taxe foncière	0		
D - Autres frais	22 078		
Frais de gestion 7% de B + C	14 282		
Impayé 8% (97 440*8%)	7 796		
E - Investissement	24 275		
Grosses réparations (propriétaire)	23 770		
Sécurité incendie	505		
TOTAL CHARGES	279 425		

Révision ou résiliation de la Convention

La convention est conclue pour une durée de trois ans et au maximum jusqu'à l'échéance du bail de mise à disposition du terrain liant la Ville avec la CCI de l'Oise. Elle pourra être prolongée annuellement sous réserve de l'accord des parties.

Au cas où un des signataires considère qu'il ne peut pas respecter l'un ou plusieurs de ses engagements inscrits dans la convention, il peut demander, avec un délai de préavis de trois mois minimum, de réviser, ou de résilier la convention, en apportant aux autres signataires tous éléments démontrant son incapacité de poursuivre, l'opportunité selon lui de réviser ou de résilier la convention, et les objectifs, le cas échéant, d'une révision.

La révision de la convention est établie dans les formes utilisées pour son établissement. Elle doit être conclue avant le terme prévu ci-dessus pour la présente convention. Il en est de même de la résiliation. En cas de résiliation, chaque signataire peut demander aux autres la réversion d'un dédommagement établi sur des éléments objectifs faisant valoir un préjudice financier.

La révision ou la résiliation de la convention ne peuvent se faire au préjudice du droit au logement et à l'hébergement de toute personne hébergée ou logée dans le cadre de la convention lors de sa révision ou résiliation.

Règlement des litiges

Le règlement judiciaire des litiges est porté devant le tribunal administratif de Montreuil.

Les stipulations résultant des présentes s'appliqueront à compter du (...) 2018.

Le présent avenant annule et remplace les stipulations de la convention.

Seules les stipulations résultant des présentes constituent la loi des Parties.

FAIT A (...), le (•) 2018

Pour L'Etat

Pour la Ville de Saint-Denis

Pour ALTERALIA

ANNEXES

1°) Délibération du Conseil Municipal de Saint-Denis en date du (...) 2018

2°) Délibération du Conseil d'Administration ALTERALIA en date du (...) 2018