



© Valentine Blaimont

Emmaüs

mieux
accueillir
bien
intégrer

habitat

MERCREDI 11 OCTOBRE 2023

Inauguration de la pension de famille de Montfermeil

7 avenue Victor Hugo, Montfermeil (93)

Delphine Depaix
communication

92-98, boulevard Victor-Hugo
92110 Clichy-la-Garenne
06 33 93 95 14
d.depaix@emmaus-habitat.fr

**DOSSIER
DE PRESSE**

Inauguration de la pension de famille de Montfermeil (93)

Situation géographique du site

Véritable enjeu pour l'inclusion des personnes logées, l'**accessibilité** de cette pension de famille est adaptée à leurs besoins. Située au 7 avenue Victor Hugo à Montfermeil, elle est desservie par la ligne 4 du tramway, et par 8 lignes de bus à moins de 10 minutes à pieds. La future gare du Grand Paris Express « Clichy-Montfermeil », dont l'ouverture est prévue en 2025, sera située à 9 minutes à pied du projet (700 m), et permettra la correspondance avec le tramway T4 et la ligne de métro 16. Proche du centre ville, les **commerces essentiels sont accessibles à pied**, et elle est également située à 6 minutes du parc Arboretum de Montfermeil, gage d'un espace vert où se ressourcer accessible à tous les locataires.



© Valentine Blaimont

Contexte de l'opération

La Ville de Montfermeil, engagée dans une politique de l'habitat volontariste afin de proposer une diversité de logements sur son territoire tout en proposant des constructions de qualité s'intégrant dans l'environnement, a souhaité étudier un projet de pension de famille de 25 logements.

Elle souhaitait que ce programme puisse s'intégrer dans les objectifs qui seront fixés par le Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement (PMHH), en étant labellisé comme hébergements d'urgence et/ou adaptés.

La pension de famille s'inscrit dans les priorités du Plan « Logement d'abord » pour lutter contre le sans-abrisme.

La résidence a été réalisée par Emmaüs Habitat et est gérée par Emmaüs Solidarité. Le Conseil Municipal de la Ville a délibéré le 25 septembre 2019 en faveur du projet. Emmaüs Habitat a signé le 1^{er} avril 2021 l'acte d'achat du terrain.



© Valentine Blaimont



© Valentine Blaimont

Programme de l'opération

Les **730 m² de surface totale** de plancher de cette pension de famille sont développés sur RDC, et deux niveaux. Ils sont composés de :

- **25 logements**, dont 8 adaptés aux personnes à mobilité réduite au rez-de-chaussée,
- **120 m² de locaux communs** (bureaux, salle polyvalente, buanderie) au rez-de-chaussée.

Ont également été réalisés :

- 5 places de **stationnement** pour le personnel, dont 1 PMR
- 1 **abri vélos** de 19 m² et 1 enclos pour les ordures ménagères
- 1 **espace de pleine terre végétalisée** de 238 m², sur lequel 1 arbre remarquable a été conservé



© Valentine Blaimont

Type	Nombre	Surface Habitable Moyenne	Montant des redevances
T1	18	19 m ²	382 €
T1'	7	25 m ²	441 €
Surface Habitable Totale		532 m ²	

Planning des opérations

octobre 2020	Obtention du permis de construire
avril 2021	Achat du terrain
avril 2021	Démarrage des travaux
septembre 2023	Livraison

Intervenants

- Architecte de conception : Alain Bourcier
- Maître d'œuvre d'exécution : Techtonique
- Bureau de contrôle : Socotec construction
- Coordinateur SPS : Excell sécurité
- Entreprise Démolition - Désamiantage : Baruch
- Entreprises : Bonnevie, AEF, France Rénovation, Alprofer, JP Facilities
- Assistance à la maîtrise d'ouvrage : SCCL AMO

Financement de la pension de famille

Subventions	810 178 €	32 %
Etat	485 039 €	19 %
Région Ile de France	325 139 €	13 %
Prêts	1 728 299 €	68 %
Prêt Banque des Territoires	1 458 299 €	57 %
Prêt Action Logement	270 000 €	11 %
Total	2 538 477 €	100%



Les partenaires financiers



L'association Emmaüs Solidarité accueille dans ses centres une population isolée qui ne peut accéder à l'autonomie faute de lieu résidentiel de longue « resocialisation ».

Ce projet de pension de famille n'est pas « un nouveau produit immobilier », qui viendrait remplacer les « anciens produits », c'est un élément complémentaire des outils existants (CHRS, CHU, Résidences sociales, foyers travailleurs migrants...).

Ce projet s'articule avec les Plans Départementaux d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées. Il sera suivie à travers une antenne de l'association implantée en Seine-Saint-Denis, au même titre que les trois Pensions de famille et quelques appartements en diffus et le CHRS Emmaüs Prost déjà gérés par Emmaüs Solidarité sur ce territoire.

Avec 20 pensions de famille en Ile-de-France, l'association a non seulement une très bonne connaissance du dispositif, mais met également en place des moments d'échange de bonnes pratiques entre les différentes parties prenantes à la gestion de ces structures. Depuis 2016, un **travail d'évaluation continu du dispositif des pensions de famille** a été mis en place, et permet à Emmaüs Solidarité de **définir des axes d'amélioration** et d'adapter l'accompagnement proposé aux publics hébergés en fonction de l'évolution de leurs besoins.

Qu'est ce qu'une pension de famille ?

La pension de famille ne bénéficie pas de statut juridique propre, c'est donc le statut de **résidence sociale** qui s'y applique.

Malgré le fait que la **pension de famille attribue un logement et ce de façon pérenne, les occupants ont le statut de résident.e.s** : cela leur permet dans un premier temps de se reconstruire, de se poser, d'acquiescer des règles de fonctionnement de vie en collectivité, puis dans un second temps de se projeter dans l'accès à un statut de droit commun. Cela permet de préserver le « droit à l'erreur » des personnes hébergées.

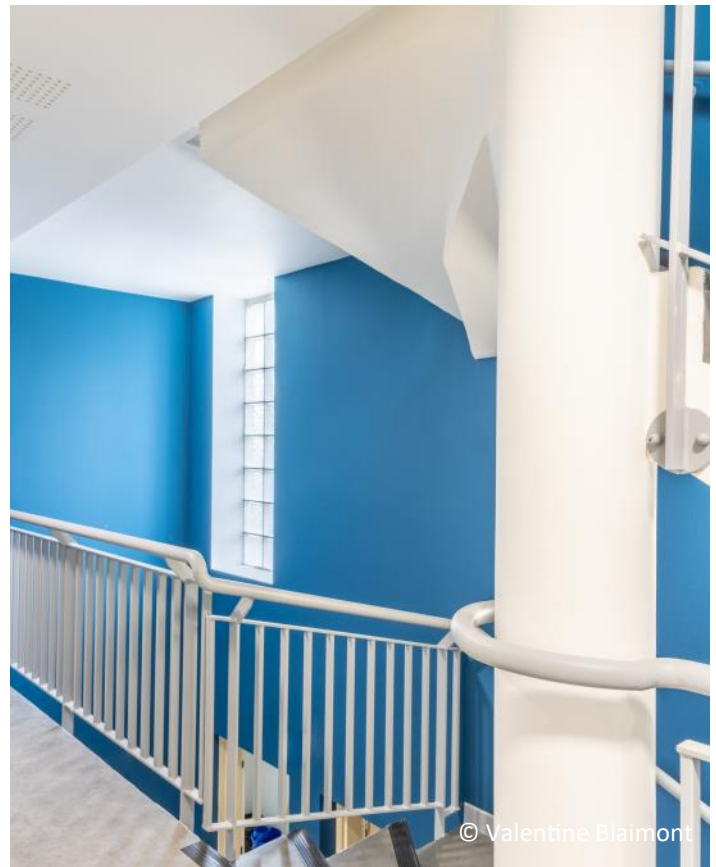
Quel est le public accueilli ?

De manière générale, ce sont **des personnes, seules ou en couple, à faible niveau de ressources, en situation d'isolement,** d'exclusion, dont la situation sociale et/ou psychologique rend impossible à court ou moyen terme l'accès à un logement ordinaire autonome.

La diversité des parcours personnels, professionnels, sociaux, et les choix des occupants devront permettre une **mixité** (sexe, âge, parcours de vie...) **favorable à l'équilibre et à la stabilité de la vie collective au sein de la pension de famille.**

Les **critères d'admission** dans les logements sont notamment liés à des conditions de ressources plafonnées selon le financement des logements. Par ailleurs, les candidatures présentées sont appréciées au regard :

- **De dispositifs réglementaires :**
 - la situation régulière sur le territoire
 - le plafonds de ressources doit être respecté et le ménage doit pouvoir s'acquitter du reste à



charge de la redevance
- la situation d'urgence par rapport à un logement adapté

- **De l'appréciation des critères suivants :**
 - cohérence entre la composition du ménage, le type et la taille du logement
 - niveau du taux d'effort et du reste à vivre (le taux d'effort du ménage ne doit pas dépasser 33%)
 - savoir-vivre en toute autonomie et en collectivité

Le projet social

Cette forme d'habitat alternatif associe le libre usage de l'espace privatif à la présence de lieux collectifs qui répondent au besoin de partager des temps d'échange créateurs de liens sociaux. La vie de la pension de famille se déroule dans un cadre convivial, où chacun.e peut accéder à plus d'autonomie dans le respect de l'autre et en assurant ses propres responsabilités.

Le projet social inclue les objectifs suivants :

- Le **développement d'activités participatives** à la vie de la pension de famille, à travers des actions collectives d'autonomisation et de socialisation
 - La mise en place d'actions collectives et individuelles visant aux **apprentissages de base en matière d'entretien du logement** et de réparations domestiques
 - **l'adaptation à la vie quotidienne** grâce à un accompagnement de proximité des résident.e.s
 - être **garant** de la continuité du **parcours d'insertion** des résident.e.s en fonction de leurs besoins spécifiques
 - **l'aide à l'évolution du projet de vie** sur le plan social et professionnel
 - **l'amélioration continue des conditions d'accueil** et de séjour des personnes logées grâce à l'évaluation continue du dispositif
- Une attention toute particulière est portée à la **démarche partenariale**, qui sera mise en place en fonction des personnes logées, de leurs besoins exprimés et constatés, qu'ils soient de l'ordre de l'administratif, de la culture, de la santé, du sport...





Une équipe de gestion locative adaptée

L'équipe est composée d'un.e Maître.sse de Maison, d'un.e Chef.fe de service, d'un.e Gestionnaire Locatif et d'un.e Technicien.ne Socio-Educatif.

- **Le/la Chef.fe de service** assure la gestion de la structure et l'encadrement des hôtes (Maîtr.ess.e de maison et Technicien.ne Socio-Educatif)
- La **gestion locative** met en place le quittancement, gère les APL, les impayés, le suivi du renouvellement de l'assurance habitation
- **Le/la technicien.ne Socio-Educatif** intervient dans la pension de famille pour **soutenir les résident.e.s dans leurs démarches sociales**, et ce en complément de celles réalisées par les services compétents. Il ou elle les accompagne dans leurs démarches d'accès et renouvellement d'accès aux droits, et est l'interlocuteur privilégié.e avec les partenaires de proximité (CCAS, Mairie, établissements de santé...)
- **Le/la coordinatrice Socio-culturel** intervient sur l'ensemble des pensions de famille de l'association pour mettre en place, en lien avec d'autres hôte.sse.s des **actions collectives autour de la culture et de la citoyenneté**.
- **Le/la Maîtr.ess.e de Maison** assure une **présence** rassurante, soutient et aide dans l'organisation de la vie quotidienne, anime les

espaces et temps **communs**, régule la vie quotidienne et les relations entre les résidents, et les incite à participer à la vie locale. Il ou elle aide les personnes à s'inscrire dans un rythme, trouver des occupations, s'approprier leur logement, effectuer les démarches administratives, et ce en tant que relai vers les dispositifs existants.

Le/la maîtr.ess.e de maison et le/la technicien.ne Socio-Educatif **organisent la vie interne et externe de la pension de famille selon les souhaits des résident.e.s**, qu'ils ou elles intègrent dans le quartier en créant des partenariats et en cherchant des réseaux permettant aux résident.e.s d'évoluer dans les meilleures conditions ; le tout en s'appuyant sur leurs compétences et leurs talents. Ils ou elles ne logent pas sur site, aussi en cas de problème entre 20h et 8h, les résident.e.s peuvent contacter l'astreinte par téléphone. Emmaüs Solidarité a institué une **évaluation continue des pensions de famille gérées** qui permet de révéler des axes d'amélioration, et organise des **rencontres régulières entre salarié.e.s des différentes pensions de famille** pour

Emmaüs habitat

Emmaüs Habitat est une Entreprise Sociale pour l'Habitat créée le 19 février 1954 par l'Abbé Pierre, après son appel historique.

Emmaüs Habitat centre son développement stratégique sur trois axes : production et rénovation pour répondre aux besoins en logement social en Île-de-France, écoute des partenaires locaux pour développer des projets sociaux innovants accompagnement des personnes et des familles dans leur parcours résidentiel, du CHRS au logement autonome.

Au cœur de ses actions, sa politique sociale a pour priorité de maintenir une relation de proximité avec ses locataires. Elle les accompagne de manière individuelle et collective pour mieux les accueillir et participer aux bonnes conditions du vivre-ensemble. Elle soutient également les dynamiques locales émergentes.

Chiffres clés

14 700

logements sociaux gérés

1

siège à Clichy-la-Garenne (92)

239

salariés dont **120** personnels proximité

2

directions territoriales

- **Nord-Ouest à Saint-Ouen-l'Aumône** (95)

- **Sud-Est à Charenton-le-Pont** (94)

40

foyers et résidences sociales

Clément Lhomme

Directeur du Développement
et de la Maîtrise d'Ouvrage
c.lhomme@emmaus-habitat.fr

Josefina Loayza

Cheffe de Service Renouvellement Urbain et Construction
Direction Développement et Maîtrise d'Ouvrage
J.loayza@emmaus-habitat.fr
01 41 06 14 00
92-98, boulevard Victor-Hugo
92110 Clichy-la-Garenne

membre de
HAB★TAT
RÉUN★