

DOSSIER DE PRESSE

Résidence Lebon à Nanterre
23 logements collectifs PLUS/PLAI
& Un projet social innovant



Photo : Agence 11h45

Juillet 2015

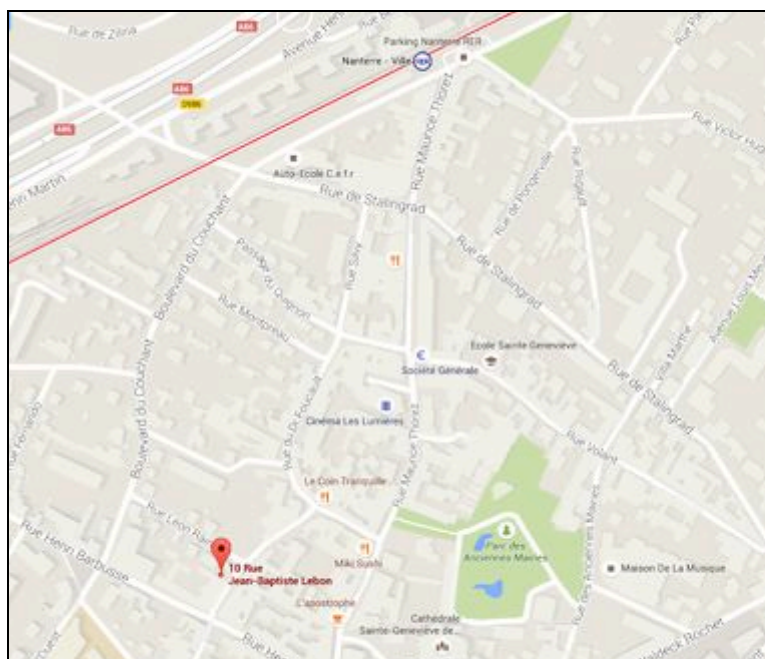
RÉSIDENCE LEBON

Nanterre Centre-ville

23 logements locatifs sociaux PLUS/PLAI

■ Contexte de l'opération

Emmaüs Habitat a mis en service 23 logements locatifs sociaux à Nanterre en septembre 2014. La résidence est située 10, rue Jean-Baptiste Lebon, en plein centre-ville, à proximité immédiate de nombreux commerces et services et à moins de 600 m de la gare du RER A « Nanterre Ville ».



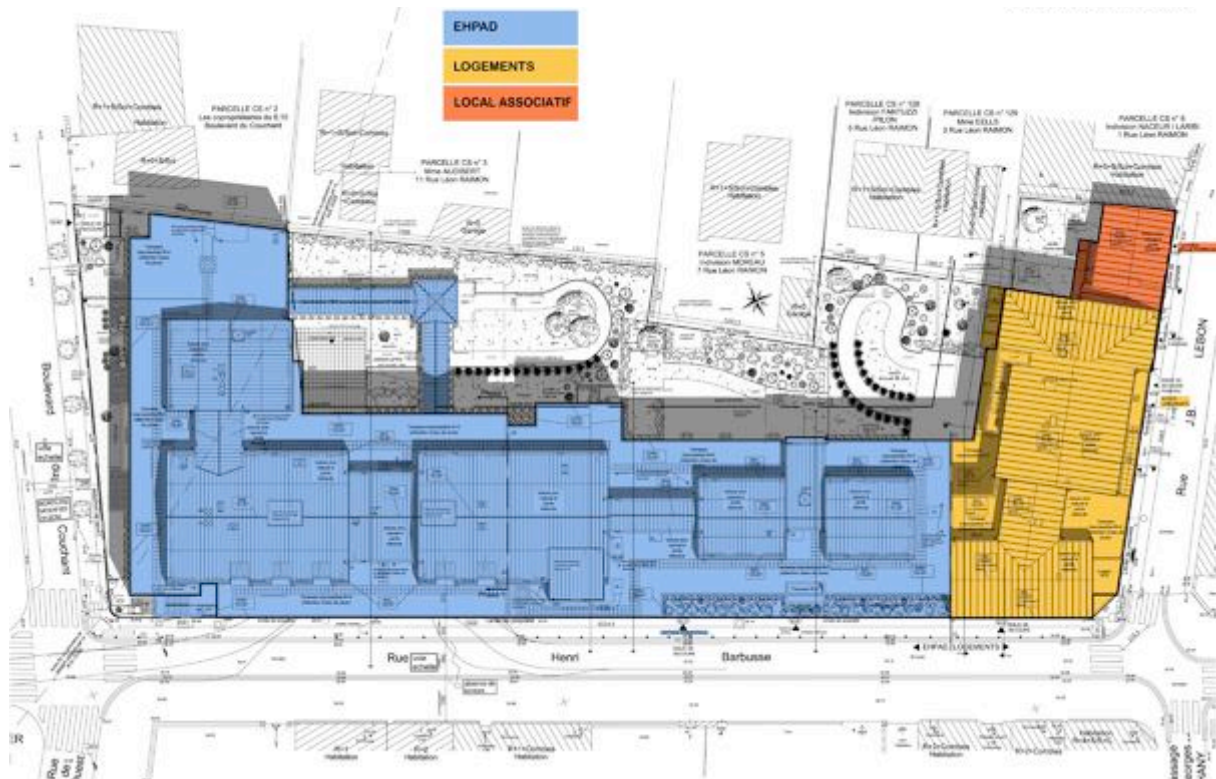
Photos : Agence 11h45

L'opération de construction des 23 logements a été réalisée en partenariat avec l'association Monsieur Vincent, propriétaire et gestionnaire de la résidence Sainte-Geneviève, Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD).

La résidence d'Emmaüs Habitat et l'EHPAD sont imbriquées dans un même programme, construit par l'agence Gachet Languet, mandatée par l'Association Monsieur Vincent, maître d'ouvrage de l'opération.

Pour cette opération, Emmaüs Habitat a développé un projet social innovant, en partenariat avec l'association Monsieur Vincent, la ville de Nanterre et plusieurs partenaires associatifs.

Emmaüs Habitat est propriétaire du volume comprenant la résidence de 23 logements ainsi qu'un local associatif en rez-de-chaussée et des places de parking en sous-sol.



■ Le montage financier de l'opération de logements

Le prix de revient total de l'opération de logements toutes dépenses comprises s'élève à 3 537 877 € TTC soit 153 820 €/logement. Les financements mobilisés sont les suivants :

Subvention État	268 994 €	8 %
Subvention Ville de Nanterre	239 980 €	7 %
Subvention Conseil Régional Île-de-France	134 152 €	4 %
Subventions Action Logement	321 493 €	9 %
Subvention Fondation Abbé Pierre	135 000 €	7 %
Subvention Association Monsieur Vincent	85 000 €	2 %
Autres subventions	135 655 €	4%
Prêts de la Caisse des Dépôts	1 716 808 €	49 %
Prêts Action Logement	240 000 €	7 %
Fonds propres Emmaüs Habitat	260 795 €	7 %



■ Le programme de logements

Les 23 logements collectifs sociaux se répartissent de la manière suivante :

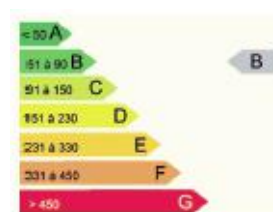
- 14 logements PLAI (Prêt locatif aidé d'intégration) – loyer 2014 de 6,46 €/m² de surface utile
 - 9 logements PLUS (Prêt locatif à usage social) – loyer 2014 de 7,26 €/m² de surface utile
- L'accès à ces logements est soumis à l'application des plafonds de ressources PLUS et PLAI.

Typologie	Nombre de logements	Surface habitable moyenne	Loyer moyen / mois Valeur 2014	Charges moyennes / mois Valeur 2014
Studio	7	31 m ²	226 €	65 €
2 pièces	9	46 m ²	356 €	97 €
3 pièces	7	69 m ²	492 €	132 €

Equipements du bâtiment

- Parking souterrain
- Ascenseur
- Local vélos et poussettes
- Contrôle d'accès de la résidence par badge vigik

Le bâtiment bénéficie d'une très bonne performance énergétique :



Prestations dans les logements

- Chauffage et production d'eau chaude par chaudière individuelle gaz
- Ventilation mécanique contrôlée
- Peinture murale, sols souples
- Porte d'entrée serrure 3 points
- Volets roulants PVC dans le séjour et les chambres
- Interphonie
- Placards (entrée et chambre)
- Balcon (6 logements), loggia (9 logements) ou terrasse (4 logements)



Photos : Agence 11h45

■ Le projet social de la Résidence Lebon

Emmaüs Habitat a élaboré un projet social pour cette résidence en partenariat avec la ville de Nanterre et l'association Monsieur Vincent, le projet social a été construit avec l'ensemble des partenaires très en amont de la livraison de l'opération. Celui-ci repose sur un objectif de **mixité sociale** et de **développement du lien social** autour de deux axes d'intervention :

Accompagnement individuel – Mise à disposition de logements pour des publics cibles par l'intermédiaire d'associations spécialisées

Emmaüs Habitat a identifié avec la ville de Nanterre des publics précaires avec des difficultés d'accès au logement : personnes âgées isolées, jeunes travailleurs, mères de familles isolées, personnes présentant des fragilités psychologiques...

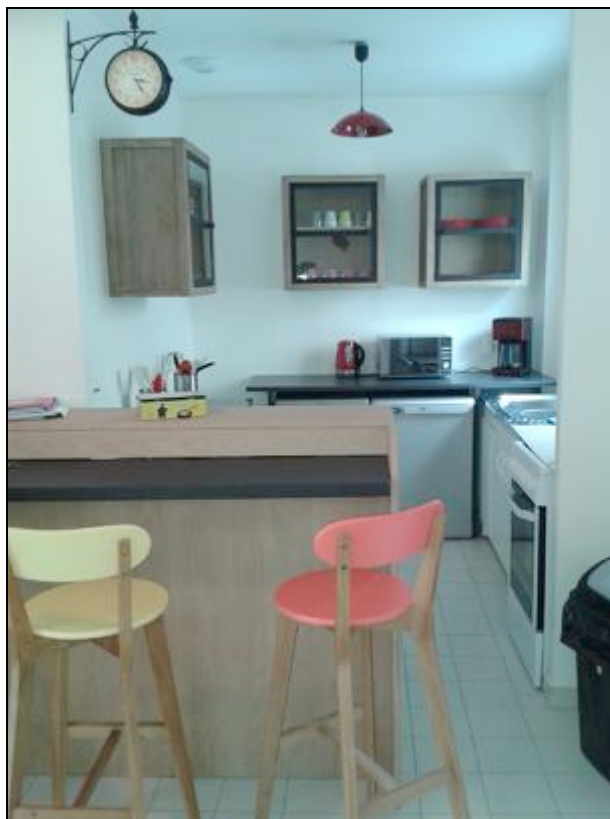
Pour chaque public Emmaüs Habitat a identifié une association spécialisée pour leur proposer la mise à disposition de logements. Sur les 23 logements, 5 logements sont ainsi réservés pour ces publics.

Accompagnement collectif - Animation d'un local commun associatif

Afin de permettre une réelle inclusion des personnes les plus vulnérables, Emmaüs Habitat a souhaité intégrer dans le programme de la résidence un local associatif, destiné à être un support pour développer le lien social pour l'ensemble des occupants.

Le local associatif dispose d'une surface de 46 m² en rez-de-chaussée, accessible depuis la rue et disposant d'un jardin privatif de 57 m².

Renommé « Lebon Accueil », le local est géré et occupé depuis avril 2015 par **l'association Œuvre Falret**.



Un projet d'occupation sur mesure a été élaboré dans le cadre d'un groupe de travail associant la ville et les associations parties prenantes du projet.

Le fonctionnement du local s'appuie sur les principes d'un **Groupe d'Entraide Mutuelle (GEM)** : convivialité, accueil de publics fragiles et ouverture à tous, valorisation des savoir-faire...

Ce local a vocation à être ouvert à différents publics : locataires d'Emmaüs Habitat, personnes âgées de l'EHPAD, habitants du quartier, publics accompagnés par les différentes associations...

Afin d'associer les locataires de la résidence à ce projet de local, Emmaüs Habitat a missionné l'association Couleurs d'avenir pour engager une démarche de concertation.

Les locataires ont été invités, dans le cadre de visites conseils, à exprimer leurs attentes quant aux activités qui pourraient se dérouler dans le local dans le cadre de visites à domicile. Ils ont été invités à découvrir le local lors d'un moment convivial (photo ci-dessous, avril 2015).



Les partenaires associatifs :



Les Créa's

ehs

Espérance
Hauts de
Seine



les petits frères des Pauvres
ASSOCIATION RECONNUE D'UTILITÉ PUBLIQUE



■ Emmaüs Habitat

Emmaüs Habitat est une Entreprise Sociale pour l'Habitat qui gère un parc social situé dans les départements de Paris, des Yvelines, de l'Essonne, des Hauts de Seine, de la Seine-Saint-Denis, du Val-de-Marne et du Val-d'Oise. Emmaüs Habitat articule son intervention suivant trois axes stratégiques : améliorer la qualité du service rendu, poursuivre la rénovation et le développement de son patrimoine et développer des projets d'innovation sociale.

Chiffres clés : 13 000 logements sociaux gérés
237 salariés
3 agences décentralisées : Nord-Est au Blanc-Mesnil (93), Nord-Ouest à Saint-Ouen-l'Aumône (95), Paris-Sud à Charenton-le-Pont (94)

Contacts Agence Paris-Sud
Denis GAUTHIER, Directeur d'Agence
3, rue Victor-Hugo
94220 CHARENTON-LE-PONT
01 43 78 28 24

Direction du Développement
et de la Maitrise d'Ouvrage
Nancie CUMET,
Chef de projet développement
92/98, Boulevard Victor-Hugo
92110 Clichy-la-Garenne
01 41 06 14 00