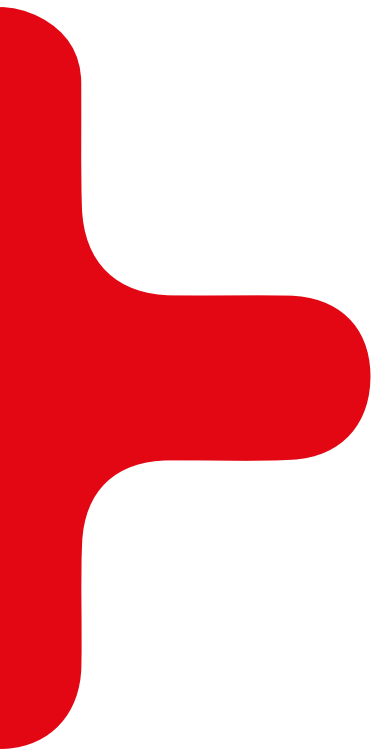




La Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion en Auvergne-Rhône-Alpes



Propos introductifs

Édito croisé présidents ALI / DREAL



Le secteur associatif produit chaque année des logements accessibles aux ménages en situation de précarité éprouvant des difficultés à se loger ou à se maintenir dans leur logement. Le portage de cette activité est réalisé par des coopératives ou des associations loi 1901. Ils utilisent pour cela un outil : la Maîtrise d’Ouvrage d’Insertion (MOI).

Les opérations MOI ont vocation à être mobilisées dans l’ensemble des territoires aussi bien en zone tendue dans les métropoles, qu’en ville moyenne ou en milieu rural, tant en secteur d’opération programmée qu’en diffus, et enfin dans des territoires couverts par des politiques nationales ou programmes nationaux, en particulier le Logement d’Abord, Action Cœur de Ville et Petites Villes de Demain.

L’agrément des organismes de MOI, inscrit dans la loi depuis 2009, démontre la reconnaissance de ces acteurs par les pouvoirs publics et apporte les garanties de leur professionnalisme et de leur capacité financière, au même titre que les bailleurs sociaux traditionnels.

Pour autant, le modèle économique de la MOI reste fragile (coûts élevés des travaux, part de l’endettement croissant dans les plans de financement, déséquilibre de la gestion immobilière, financement insuffisant de la gestion locative sociale et de l’accompagnement social des personnes logées) et justifie pleinement une intervention renforcée des financeurs et un appui significatif des collectivités locales dans le cadre de leur PLH.

Les Acteurs du Logement d’Insertion (ALI), réunissant la FAPIL, SOLIHA, l’UNAF0 et l’URHAJ coproduisent donc ce livret MOI en Auvergne-Rhône-Alpes pour soutenir le développement de cette activité trop méconnue. Il valorise les opérations de réhabilitation qui mobilisent les parcs privé et public, ainsi que des opérations dans le neuf, pour produire des logements abordables.

Philippe Banc
Président de la Fapil AuRA
Pour les ALI AuRA



Les structures de la Maîtrise d’Ouvrage d’Insertion (MOI) sont des acteurs essentiels des politiques locales du logement. Ils réalisent des opérations souvent complexes, spécifiques qui peinent à trouver des porteurs chez les opérateurs classiques du logement. Ils œuvrent ainsi, aux côtés et en complémentarité des bailleurs sociaux, à une production de logements qui répond aux enjeux sociaux, économiques et aux besoins des territoires.

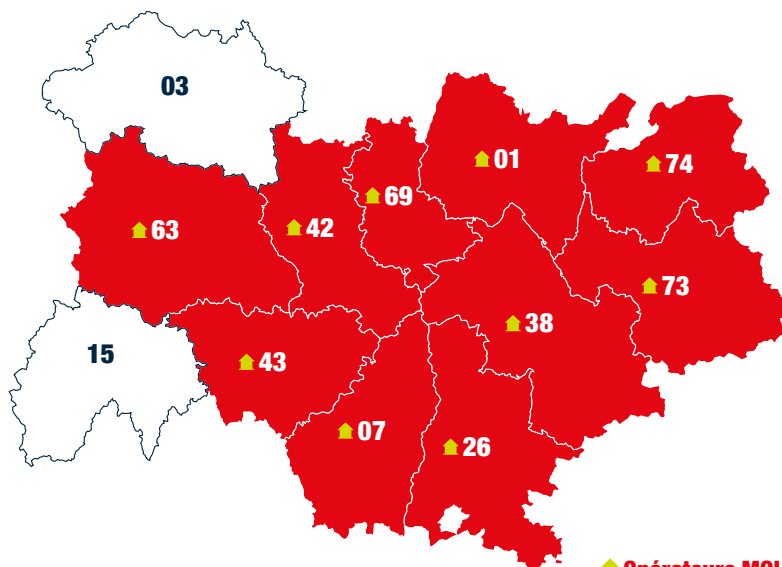
Particulièrement actifs dans notre région, les opérateurs MOI contribuent à la mise en œuvre de la politique du Logement d’abord, en logeant et accompagnant les ménages les plus fragiles. Ils sont aussi des acteurs de l’attractivité des territoires, en rénovant un parc ancien et participant ainsi à la revitalisation et à la transformation des territoires en mutation, à la lutte contre l’habitat insalubre et contre la vacance. Ils conjuguent la réponse aux enjeux d’insertion et de sécurisation des ménages défavorisés et de la transition écologique du parc, sur l’ensemble des territoires.

Les services de l’État veillent à sécuriser ces acteurs et leurs projets, par la délivrance de l’agrément MOI, et par un accompagnement financier, technique et politique des opérations sur le terrain.

La DREAL a souhaité soutenir la réalisation de ce guide, production commune des réseaux des Acteurs du Logement d’Insertion en Auvergne-Rhône-Alpes, afin de valoriser leurs productions, et l’utilité de leur action auprès des acteurs des territoires, élus, financeurs.

Arnaud Boudard
Responsable du service habitat construction
DREAL Auvergne-Rhône-Alpes

Les Acteurs du Logement d'Insertion et leurs pratiques de la MOI



▲ Opérateurs MOI des ALI en Auvergne-Rhône-Alpes

Présentation des Acteurs du Logement d'Insertion

Depuis 2011, trois réseaux du secteur du logement accompagné (Fapil + SOLIHA + Unafo) ont fait le choix de s'associer pour créer les Acteurs du logement d'insertion. Ce regroupement associatif vise à coordonner des actions de sensibilisation et de production sur les thématiques de l'insertion par l'habitat, l'amélioration et la production de logements abordables et de qualité. Depuis juin 2022, le réseau de l'UNHAJ a rejoint la dynamique des ALI.

Les Acteurs du Logement d'Insertion (ALI) mettent ainsi en place une « maison commune », en respectant les identités de chacun, et développent des actions ensemble en mutualisant des moyens. Il s'agit de promouvoir le développement d'une offre diversifiée de logements accessibles et accompagnés, destinés à des ménages ayant des difficultés d'accès et de maintien dans le logement.

En Auvergne-Rhône-Alpes, le projet des ALI est porté par les délégations régionales (Fapil AuRA + UR SOLIHA AuRA + URHAJ AuRA) et l'UNAF0. Ces acteurs ont pour vocation d'accompagner leurs adhérents, de représenter et promouvoir le logement d'insertion et d'animer le réseau régional de leurs adhérents.

L'action commune des ALI, tant au niveau national que régional, se concrétise sur le terrain à travers des actions diverses portées par leurs adhérents qui concourent toutes à mettre en œuvre le Droit au logement :

- informer et accompagner les personnes dans l'exercice de leurs droits ;
- produire des logements très sociaux ;
- assurer une gestion locative sociale ;
- proposer un accompagnement social souple et adapté.

Présentation de la MOI

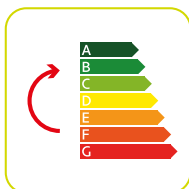
Le parc MOI des opérateurs agréés au 31/12/2022



1 733
Logements



4 293
Emplois générés,
équivalent temps
plein (ETP)



Un saut moyen
de **2** étiquettes
énergétiques
lors d'une
réhabilitation



16
opérateurs
MOI adhérents
à nos réseaux
en région AuRA

Définition de la Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion, explication de son fonctionnement

La Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion (MOI) est un outil mobilisé par les acteurs du logement d'insertion sur les territoires pour produire des logements abordables et de qualité pour des ménages en situation d'exclusion.

Concrètement l'agrément MOI confère à son détenteur la même capacité d'action qu'un organisme de logement social. Une opération de MOI signifie l'acquisition d'un bien (bâti ou terrain) ou d'un droit réel sur celui-ci (bail à réhabilitation, bail à construction, bail emphytéotique), permettant, avec la réalisation de travaux, de développer durablement une offre de logements aux loyers très sociaux et aux charges maîtrisées.

La MOI vise donc à la fois l'amélioration des logements conventionnés dans un souci de conservation du patrimoine et de transition écologique tout en offrant une solution d'habitat durable et accessible à des ménages aux revenus modestes.

Capacité de répondre aux enjeux et besoins des collectivités locales

Les opérateurs pratiquant la MOI au sein de nos fédérations agissent en complément des opérations menées par le secteur HLM.

Nos adhérents sont en effet à même d'intervenir sur des petites opérations dans des territoires excentrés des grandes villes, où les bailleurs sociaux sont moins présents.

Les plus-values de la MOI réalisée par des opérateurs associatifs sont multiples :

- **Produire des logements abordables pour répondre à des besoins spécifiques d'habitat**

Les opérations MOI permettent de produire des logements conventionnés, en diffus ou en collectifs, avec des loyers très sociaux, PLAI – PLAI adaptés, afin de répondre aux besoins de publics aux revenus modestes.

Le montage d'une opération MOI se fait en étroite concertation avec les collectivités locales pour s'inscrire dans les politiques locales, notamment dans le cadre du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).

- **Offrir des solutions de logement adaptées aux besoins des territoires**

La production de logements très sociaux répond aux objectifs du Plan Logement d'abord et des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) pour s'adapter aux besoins des territoires (pensions de famille, résidences sociales, habitat jeunes,...). Elle permet également de produire des logements sociaux, dans le cadre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU).

- **Favoriser la mixité sociale**

La MOI participe aux objectifs de mixité sociale en zone tendue et détendue et permet d'offrir un logement adapté à des ménages dont l'insertion sociale et économique est contrariée par l'absence d'habitat stable. Grâce à la MOI, ces derniers peuvent jouir d'un logement de qualité.

- **Revitaliser les moyennes et petites villes**

Les communes inscrites dans les dispositifs « Petites Villes de Demain » et « Action Cœur de Ville » peuvent faire appel aux opérateurs MOI pour réhabiliter des lo-

gements. Cette action s'inscrit dans une logique de revitalisation de leur territoire (et notamment les centres-bourgs/centres-villes).

- **S'inscrire dans les objectifs de développement des collectivités locales**

Nos opérations répondent systématiquement à des objectifs de performance énergétique et de lutte contre l'habitat indigne.

La restructuration du bâti ancien ou la production neuve offre un panel de possibilités, de la réhabilitation

de logements diffus à la création de lieux hybrides intégrant des espaces collectifs ou des bureaux.

- **Générer de l'activité pour les entreprises locales**

La production de logements très sociaux génère de l'activité pour des petites entreprises et des artisans locaux, avec lesquels les organismes de MOI ont tissé un partenariat fort et historique.

Notre activité a également un impact significatif en termes d'emploi générés dans le secteur du bâtiment.

Le parcours de la MOI, 5 étapes clefs

Estimer si une opportunité foncière permet de réaliser une opération entrant dans les objectifs du maître d'ouvrage.

Évaluation d'un projet social répondant aux besoins de publics identifiés et à une stratégie locale d'habitat.

OPPORTUNITÉS



FAISABILITÉ

Réaliser une première simulation dite de "faisabilité" de l'opération future.

Cela permet d'encadrer les grands éléments financiers, techniques, juridiques tout en évaluant les risques.

Finalisation juridique, administrative et technique de l'opération (autorisations d'urbanisme, demande d'agrément, demandes de financement).

Cela permet la fiabilisation des coûts opérationnels, du plan de financement et des modalités opérationnelles de réalisation.

MONTAGE



RÉALISATION

Réalisation du chantier ou de l'acquisition.
Évolution du budget et du financement en fonction des aléas opérationnels.

Lancement / suivi / clôture du chantier, signature des conventions (APL / Anah), mobilisation des financements.

Suivi des réserves techniques et du parfait achèvement.

Mise en service des logements et transmission éventuelles des biens aux services en charge de la gestion locative et de la maintenance.

EXPLOITATION



Entretiens avec les financeurs et partenaires

Les services de l'État : DREAL, DDT et DDETS-PP

Sous l'autorité de la préfète de région et des préfètes et préfets de département, la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL), les Directions départementales des territoires (DDT) et les Directions départementales de l'emploi, du travail et des solidarités, et de la protection des populations (DDETS-PP) participent à la mise en œuvre et à la coordination de plusieurs politiques publiques de l'État, notamment en matière de politiques sociales du logement, de construction et de rénovation, de développement et d'aménagement durable, et de transition écologique et énergétique, en recherchant la cohérence entre ces enjeux.

• L'impact des opérations MOI au niveau local

Les projets en MOI soutenus permettent de répondre à des objectifs de développement d'offre de logements en PLAI adaptés et en pensions de famille.

Les services de l'État observent que beaucoup d'élus locaux ont recours à la MOI de manière très ponctuelle, souvent pour une seule opération, et, en conséquence, manquent généralement d'expérience pratique en la matière. Le travail des opérateurs MOI et leur savoir-faire permet d'agir en fonction des besoins locaux identifiés par les élus, et avec pédagogie.

• Le soutien des actions MOI par la DREAL

Les équipes de la DREAL en Auvergne-Rhône-Alpes assurent notamment :

- La programmation des financements pour la production de logements locatifs sociaux, et en particulier les logements très sociaux et logements accompagnés (PLAI, PLAI adaptés, pensions de famille), outils privilégiés de la mise en œuvre du Logement d'abord.
- La délégation régionale des aides proposées par l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah), notamment à destination des propriétaires privés et des collectivités locales. Ces aides représentent des leviers décisifs pour inciter à la rénovation énergétique d'habitats individuels et collectifs. Le régime des aides dédiées à la maîtrise d'ouvrage d'insertion est détaillé dans le guide « Mobiliser le financement de l'ANAH pour la MOI ».

Pour évaluer les besoins, les services de la DREAL réalisent une enquête à mi-année afin de connaître les intentions de production en MOI.

La DREAL assure également une valorisation des opérations en organisant ou en participant à des journées régionales thématiques, et œuvre à la coordination des différents financeurs de ces opérations à l'échelle régionale afin de mieux définir les objectifs en termes de production et d'optimiser les règles de chaque financeur.

• L'action départementale des DDT et DDETS-PP en faveur de la MOI

Les Directions Départementales Territoriales (DDT) instruisent en lien avec les DDETS(PP) les demandes d'agrément MOI départementales, qui sont ensuite examinées en instance partenariale régionale, le Comité régional de l'habitat et de l'hébergement.

Lors du montage d'une opération, les services départementaux de l'État proposent le plus en amont possible un soutien sur la partie technique du projet, tout en s'assurant que le projet social correspond bien aux besoins du territoire.

Le montage financier est ainsi étudié par les services de la DDT. Cette instruction peut donner lieu à des rencontres pour conseiller et appuyer l'opérateur lors d'échanges avec de potentiels cofinanceurs.

La Banque des Territoires accompagne les acteurs territoriaux dans l'élaboration et le déploiement de leurs projets d'avenir en finançant les projets des collectivités et des acteurs du logement social.

Ses objectifs sont définis dans le plan stratégique, avec notamment deux mesures phares liées au logement :

- créer du logement social et abordable ;
- accélérer la réhabilitation du parc public.

- **Le soutien des actions MOI par la Banque des Territoires**

La production des acteurs MOI est soutenue par la Banque des Territoires car leurs actions participent au développement d'une cohésion sociale et territoriale.

Une gamme de financements est ainsi mobilisée pour soutenir l'émergence de logements abordables.

- Pour la construction : des prêts habitats privés lorsqu'une convention Anah a été signée avec l'opérateur MOI. La tarification de ces derniers est progressivement minorée en fonction de l'intensité du niveau social du conventionnement. Lorsqu'il s'agit de prêts réglementés la Banque des Territoires mobilise la diversité de ses gammes de financement.
- Pour la réhabilitation dans un parc considéré comme social, appartenant déjà aux opérateurs MOI. Le prisme environnemental est privilégié avec un soutien plus fort porté aux travaux les plus ambitieux. Sur les opérations les plus exemplaires, il est également possible de proposer des éco prêts, avec des niveaux de taux très faibles.

L'objectif est donc d'offrir des soutiens financiers peu coûteux aux opérateurs pour inciter à la réalisation de logements abordables et énergétiquement performants. Cette dynamique permet à terme de produire des logements accessibles pour loger des publics modestes.

- **Une garantie forte et durable pour le développement des projets MOI**

Le modèle des fonds d'épargne de la Banque des Territoires garantit des prêts à taux très bas et sécurisés sur la durée. En effet, la Banque des Territoires mobilise des fonds issus des livrets A. Les taux sont indexés sur ces derniers et peuvent être minorés en fonction des objectifs sociaux et environnementaux des opérations.

Grâce à ce modèle, la Banque des Territoires peut proposer des prêts sur de longues durées. Ces derniers peuvent atteindre jusqu'à 80 ans dans certains cas. Ces longues durées permettent de simplifier des acquisitions, notamment sur des fonciers très onéreux dans des zones tendues.

Les opérations MOI bénéficient également d'un principe de non-discrimination financière entre opérateurs. L'axe de décision de la Banque des Territoires se faisant uniquement sur la base de l'ambition sociale et environnementale du logement. Cela permet aux opérateurs MOI d'avoir accès aux mêmes financements que des bailleurs sociaux lors du dépôt d'un projet.

Le risque financier pris par une collectivité est ainsi le même quel que soit l'opérateur et la taille de ce dernier, cela permet donc de recentrer les enjeux sur les ambitions sociales et environnementales.

- **En 2022, au niveau national**

- › Construction de **10 912** logements sociaux neufs pour un volume financier de **1 205 M€**.
- › Réhabilitation de **10 661** logements sociaux et places d'hébergement pour un volume financier de l'ordre de **186 M€**.



La Fondation Abbé Pierre a pour mission de permettre à toutes personnes démunie d'accéder à un logement décent et à une vie digne, quelles que soient les montants de ses ressources et ses situations sociales. Elle agit à travers plusieurs leviers : le soutien financier, l'interpellation, la sensibilisation, l'expertise, etc.

Elle accompagne en ingénierie et en financement des associations qui luttent contre le mal-logement et l'exclusion notamment par la production de logements très sociaux.

• L'engagement de la Fondation Abbé Pierre pour la production de logements très sociaux

Face au constat d'un accès difficile au logement pour les personnes plus précaires, et de la stagnation du niveau de vie moyen, la Fondation Abbé Pierre a engagé depuis 2005 des moyens importants pour soutenir la production de logements abordables sur l'ensemble du territoire. Ce soutien devient un programme reconnu en 2012 par l'État contribuant à lutte contre la précarité énergétique.

Avec le programme Toits d'Abord, ce sont depuis lors 500 à 600 logements qui font l'objet d'un soutien global chaque année grâce à plus d'une centaine de partenaires, souvent associatifs. Cette dynamique évolue, afin d'accompagner et d'ajuster les réponses les plus adéquates. D'autres projets complémentaires sont soutenus, afin de prendre en compte les personnes concernées en premier lieu. Enfin un certain nombre d'appuis sont apportés au développement d'acteurs dans ce champ, notamment de la Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion.

En 2018, en lien avec le programme Toits d'Abord, une étude socio-ethnographique a été engagée auprès des habitants et de nos partenaires par l'Ethnologue et Sociotope. Il s'agissait de comprendre comment habitent et vivent les habitants dans les logements pour identifier les freins et leviers qu'ils rencontraient. Cette étude a mis en valeur un gain réel pour les habitants en termes d'économies d'énergie, mais également des besoins renforcés des habitants

autour des enjeux d'intimité, de confort et de stabilité. Ce travail a mis ainsi en exergue des besoins de communication entre les différents métiers : maîtrise d'ouvrage, gestion locative et accompagnement social.

• Le programme Toits d'Abord

Le programme Toits d'Abord se traduit par un soutien aux opérations, notamment en MOI, à l'investissement immobilier, pouvant atteindre 10 % du cout global de l'opération.

L'attribution de cette aide est conditionnée à des objectifs de performances énergétiques, suite à la réalisation de travaux, et de maîtrise des loyers, tout en garantissant le confort, l'intimité et la stabilité des personnes.

Ce sont ainsi plus d'une centaine de projets qui sont soutenus chaque année, dont 17 % en Auvergne-Rhône-Alpes en 2022.

Le programme soutient différentes formes d'habitat qui peuvent émerger de projets en MOI, tels que :

- des logements en diffus, bien intégrés dans l'environnement urbain, périurbain ou rural ;
- de Pensions de famille, petits ensembles (allant jusqu'à 25 logements maximum) combinant logement privatif et espaces partagés ;
- des résidences sociales dédiées aux jeunes et adaptées à l'accueil de ces publics précaires en mobilité.

Solifap est la société d'investissements solidaires créée par la Fondation Abbé Pierre et AG2R LA MONDIALE, en 2014. Leur mission est de mettre la finance solidaire au service de la lutte contre le mal-logement.

- **Le soutien apporté aux organismes MOI**

Solifap accompagne le développement de la maîtrise d'ouvrage d'insertion de deux manières :

- Elle propose des prêts ou garanties de prêts pour assurer le préfinancement des opérations.
- Elle fait l'acquisition de biens pour les confier à un opérateur MOI au travers d'un bail à réhabilitation. L'organisme détient le droit réel et sera chargé de réaliser les travaux et gérer le bien comme un propriétaire sur une durée longue. Une faible redevance est ensuite reversée à Solifap pour équilibrer le projet pour la société.

- **Une épargne solidaire au service de la production de logements**

Solifap est une entreprise de l'économie sociale et solidaire agréée ESUS. Détenant le label Finansol, elle garantit la

solidarité et la transparence du produit d'épargne Solifap. Les investisseurs solidaires sont tant des institutionnels que des particuliers.

En tant qu'ESUS, aucun dividende n'est distribué mais les actionnaires bénéficient d'une réduction d'impôts de 25% sur les sommes engagées. Ces investissements doivent être mobilisés sur une période de 7 ans pour garantir le bénéfice fiscal.

- **Les objectifs de Solifap en matière de MOI**

L'impact environnemental est très important, et de plus en plus pris en compte par les structures MOI. Il n'y a pas de critères prédéfinis mais les projets soutenus doivent avoir une bonne performance énergétique ou impliquer des travaux permettant d'atteindre à minima le DPE C.

Ce critère est pondéré par une évaluation détaillée des possibilités réelles et techniques d'amélioration du bien.

Réhabilitation d'un bâtiment communal en logement locatif – Saint-Jean-de-Moirans (38)



Description du projet / objectif

Reconversion d'une propriété communale vacante et léguée à la commune en un logement locatif social et en un local d'accueil d'un Relais d'Assistance Maternelle intercommunal.

Pour maintenir la destination sociale du bien, le projet a consisté à réaliser une réhabilitation mixte via un « groupement de commandes » répondant à deux maîtrises d'ouvrage :

- La commune pour créer en RDC un local d'accueil à destination d'un relais d'assistance maternelle.
- SOLIHA BLI Rhône Alpes pour réhabiliter l'étage en un logement locatif social.

Travaux réalisés

Des travaux d'isolation des murs par l'intérieur, de ventilation, de menuiseries extérieures et un mode de chauffage performant ont été réalisés permettant de proposer un logement économe en charge et en énergie tout en maintenant le caractère architectural du bâtiment.

Partenaires



Montage financier

Coût opération	141 567 € TTC
Dont coût travaux	108 176 € TTC
Bail à réhabilitation	55 ans
Conventionnement locatif très social – PLAI Adapté	

Financeurs

État	23 480 €
Région AURA	14 000 €
Département	11 200 €
CAPV	22 000 €
FAP	13 916 €
GROUPAMA	11 750 €
via la LNCT Fonds propres + Prêt CDC	45 221 €

Planning

Février 2018	Étude préalable
Octobre 2019	Démarrage des travaux
Octobre 2021	Réception des travaux
Novembre 2021	Entrée du locataire

CHIFFRES CLEFS

- 1 logement PLAI pour 55 ans
- Classe C après travaux
- 9 entreprises locales
- Coût d'opération de 141,5 k€ dont 68 % d'aides

SAINT-JEAN-DE-MOIRANS (38)



RÉHABILITATION

Création d'une résidence sociale – Valserhône (01)



Description du projet / objectif

La création d'une résidence sociale de 36 logements par l'association Alfa 3A à partir d'une opération de rénovation, transformation et extension d'un ancien bâtiment.

Cette opération MOI permettra de loger des personnes à faibles revenus ayant des difficultés d'accès au logement autonome en produisant :

- des logements meublés et équipés ;
- des espaces collectifs spacieux et lumineux ;
- des espaces extérieurs ouverts et arborés ;
- des espaces de travail dédiés à l'équipe de professionnels.

Travaux réalisés

L'opération prévoit une réhabilitation complète de l'enveloppe du bâtiment, de l'intérieur des logements, des espaces collectifs et des extérieurs :

- Une isolation par l'extérieur avec le changement des menuiseries pour un meilleur confort thermique.
- Un travail sur l'inertie du bâtiment pour un confort d'été amélioré.
- Une réflexion menée sur la production de chauffage et ECS la plus performante.
- Un principe de carte magnétique pour diminuer les consommations de chauffage et gérer l'électricité en cas d'absence sauf points spécifiques (par exemple frigo).
- Un principe de réemploi des matériaux et équipements recherché et privilégié.

Montage financier

Coût opération	4 938 000 € TTC
Dont coût travaux	2 512 000 € TTC
Bail à réhabilitation	55 ans

Financeurs

État	509 000 €
Région AURA	14 000 €
Conseil départemental de l'Ain	141 000 €
Action Logement	108 000 €
Fonds propres + prêt Banque des Territoires - CDC	4 179 000 €

CHIFFRES CLEFS

- 36 logements
 - > 17 T1'-T1bis
 - > 14 T2
 - > 4 T3
 - > 1 T4
- Classe B après travaux
- 30 % d'aides pour les travaux
- Une livraison prévue en 2024

Partenaires



VALSERHÔNE (01)



Réhabilitation d'un immeuble – Saint-Étienne (42)



Description du projet / objectif

M. T. a hérité de ce bâtiment en très mauvais état qu'il souhaite conserver et réhabiliter. Ne disposant pas des moyens financiers pour réaliser les travaux, il prend contact avec Néma Lové qui lui propose de réhabiliter entièrement son bien en échange de l'usufruit pendant 26 ans.

La réalisation d'un acte notarial permet le démembrement de la propriété : le propriétaire conserve la nue-propriété tandis que Néma Lové bénéficie de l'usufruit. Il est ainsi accordé, sur une période de 26 ans, que la coopérative ne paiera pas de loyer mais prendra à sa charge l'intégralité des coûts des travaux et de gestion du bâtiment. Cette durée permet ainsi à Néma Lové d'amortir le coût des travaux.

Le bâtiment est donné en mandat de gestion à l'Agence solidarité logement (ASL), qui le loue à des ménages à faibles ressources.

Au terme du bail, le propriétaire retrouvera la libre disposition de son bien et de sa gestion.

Travaux réalisés

Le rez-de-chaussée est dédié à des permanences tenues par l'ASL 42 ouvertes aux locataires et propriétaires des logements gérés par l'association.

Les travaux ont permis de réaliser une isolation par l'extérieur, en utilisant de la laine de bois. Une isolation interne a été faite à partir de Métisse®. Cet isolant est issu du recyclage de textiles usagés fabriqué par Le Relais, filiale d'Emmaüs et n'est pas irritant pour les bronches, contrairement à la laine de verre.

Les fenêtres ont été remplacées par du double vitrage, une VMC performante a été installée ainsi qu'une chaudière collective gaz haute performance (rendement : 106 %)

Montage financier

Coût opération	995 000 € TTC
Dont coût travaux	810 000 € TTC
Bail à réhabilitation	26 ans

Conventionnement Anah très social

Financeurs

Anah	408 000 €
Prêt Caisse des Dépôts	310 000 €
Région AuRA	126 000 €
Fondation Abbé Pierre	98 000 €
Saint-Etienne Métropole	54 000 €

Partenaires



Une division par deux de la consommation du bâtiment :



SAINT-ÉTIENNE (42)



CHIFFRES CLEFS

- 9 logements produits
 - › 3 studios
 - › 2 T2
 - › 2 T3
 - › 1 T5
- Classe C après travaux
- Des loyers maîtrisés et abordables :
- Une livraison prévue en 2024
 - › 200 € pour un studio de 33 m²
 - › 270 € pour un T2 de 49 m²
 - › 550 € pour un T5 de 119 m²

Les fédérations associées aux Acteurs du Logement d'Insertion

La Fapil Auvergne-Rhône-Alpes

La Fapil Auvergne-Rhône-Alpes est une fédération de plus de trente associations, unions d'économie sociale et sociétés coopératives d'intérêt collectif, travaillant en faveur de l'accès et du maintien dans le logement de personnes en difficulté.

Ce réseau appartient au mouvement de la Fapil qui réunit plus de 130 associations qui gèrent près de 34 000 logements et accompagnement plus de 40 000 ménages chaque année.

L'union régionale Soliha Auvergne-Rhône-Alpes

Le Mouvement SOLIHA – Solidaires pour l'habitat, compte 124 adhérents présents en France hexagonale et Outre-Mer, réunis au sein d'une Fédération nationale.

Les actions menées par les membres du réseau SOLIHA visent à favoriser l'accès et le maintien dans le logement des personnes défavorisées, fragiles et vulnérables.

Fortement ancrées dans leurs territoires, les associations SOLIHA agissent également auprès des collectivités territoriales, en ap-

L'UNAFO

L'UNAFO, créée en 1979, est l'union professionnelle du logement accompagné. Présente sur le territoire national, elle représente 178 acteurs spécialistes du logement accompagné qui gèrent plus de 155 000 logements partout en France : résidences sociales, pensions de famille, foyers de jeunes travailleurs et foyers de travailleurs migrants.

En Auvergne Rhône Alpes, elle représente 31 adhérents dont 9 sont organismes MOI (ALFA 3A, Alliance Intergénérationnelle,

L'URHAJ Auvergne-Rhône-Alpes

L'Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes rassemble en Auvergne Rhône-Alpes 42 gestionnaires de résidences et services Habitat Jeunes parmi les 287 adhérents du réseau national, l'UNHAJ.

Le projet habitat jeunes, c'est une volonté de développer des solutions de logement adaptées aux besoins des 10 000 jeunes de 16 à 30 ans accompagnés annuellement dans la région. C'est aussi une approche globale des questions de jeunesse (habitat, formation, vivre ensemble, emploi, mobilité, santé, culture, sport,

La fédération intervient autour de 4 grands métiers : l'accès aux droits, l'accompagnement des ménages, la mobilisation et gestion du parc à vocation sociale et enfin la production ou réhabilitation de logements.

La Fapil gère également le label des Agences Immobilières à Vocation Sociale (AIVS®) qui captent des logements privés à vocation sociale et assurent leur gestion.

portant des réponses adaptées aux besoins des populations et aux spécificités des territoires.

Les 3 665 salariés du Mouvement SOLIHA, avec le soutien de presque 2 000 bénévoles, accompagnent chaque année près de 250 000 ménages via 5 métiers socle : la réhabilitation accompagnée, la conduite de projets de territoire, la gestion locative sociale, l'accompagnement social des personnes et la production de logements d'insertion.

APATH, Association Foyer jeunes ouvrier, La Fondation Boissel, le Foyer Les Remparts, la Fondation Aralis, Habitat&Humanisme).

Nous les accompagnons dans leur demande d'agrément, dans le cadre des obligations réglementaires attachées à l'agrément (aide au calcul et paiement des cotisations CGLLS notamment mais aussi outil d'évaluation via l'auto contrôle UNAFO, demandes de subventions etc.) et dans le montage de leurs opérations (plan de financement, équilibre économique etc.).

accès aux droits, citoyenneté, etc.) et la prise en compte des besoins du territoire et l'inscription dans des partenariats locaux.

Les 72 résidences régionales Habitat Jeunes Foyers Jeunes travailleurs sont conçues pour favoriser la mixité et le brassage des publics accueillis, la rencontre entre jeunes aux conditions et aux projets différents et le tissage des liens avec le territoire qu'ils soient temporaires ou pérennes. Les projets des adhérents visent à l'émancipation de toutes les situations de jeunesse.

VOUS AVEZ UN PROJET ?

**DES PROFESSIONNELLS
DE LA MOI SONT À VOS CÔTÉS !**





Fapil Auvergne-Rhône-Alpes
245, rue Duguesclin
69003 Lyon

04 28 29 44 98
04 28 29 44 99
contactARA@fapil.fr



SOLIHA Auvergne-Rhône-Alpes
87, avenue Maréchal de Saxe
69003 Lyon

04 72 84 62 84
auvergnerhonealpes@soliha.fr



Unaf
29/31, rue Michel-Ange
75016 Paris

01 40 71 71 10
mathilde.marantz@unaf.org



URHAJ – Auvergne-Rhône-Alpes
245, rue Duguesclin
69003 Lyon

04 37 43 45 17
auvergnerhonealpes@unhaj.org

Avec le soutien de :

Novembre 2023

