

## **Dossier de presse**

### **Inauguration de la Maison Relais HENRI LOORIUS**



*Jeudi 26 mars 2009*

## **1. La Politique de la Communauté urbaine en matière d'habitat : « disposer d'un logement digne adapté aux familles et aux modes de vie »**

Pour chacun, l'habitat est un besoin essentiel. Un besoin d'autant plus fondamental qu'il constitue la première pierre de l'insertion professionnelle et sociale, de la lutte contre l'échec scolaire ou encore de l'amélioration de la santé.

C'est pourquoi le Conseil Communautaire a adopté un « Programme local de l'habitat ». Ce programme, établi pour la période 2005 – 2010, fixe à l'échelle de l'agglomération les objectifs de la politique de développement d'un habitat durable en définissant, avec l'aide des partenaires institutionnels (Etat, Région, Département, Caisse des dépôts, Caisse d'allocation familiale (CAF), bailleurs sociaux et professionnels de l'habitat) les actions et les moyens à mettre en œuvre pour y parvenir.

## **2. Les 6 enjeux majeurs du PLH**

### *Enjeu n°1 : relancer la construction de logements neufs*

#### Ce que fait la Communauté urbaine :

- Elle s'est dotée d'un Programme d'action foncière ambitieux, afin de mettre sur le marché du foncier constructible.
- Elle incite les communes à compléter son effort en matière de foncier, en créant un fond de concours pour les aider à financer certaines acquisitions
- Elle mène une politique d'aménagement notamment en renouvellement urbain
- Elle a adopté une nouvelle politique de soutien au logement social
- Elle cherche à simplifier le montage des opérations de logement social, en conventionnant avec les bailleurs sociaux, avec la Caisse des dépôts et avec l'Etat pour exercer la compétence d'attribution des aides à la pierre.

#### Ce que font les partenaires

- L'Etat, la Région et la Caisse des dépôts et Consignations soutiennent la politique foncière de la Communauté urbaine
- L'Etat et la Caisse des dépôts ont conventionné avec la Communauté urbaine pour lui permettre de mieux gérer les aides au logement social
- Les bailleurs sociaux se sont engagés à produire des logements sociaux de qualité à hauteur de la démarche
- La Région soutient les projets de logements HQE

#### Objectifs :

- Parvenir à la construction neuve de 750 logements par an
- Privilégier la reconstruction de la ville elle-même, avec deux tiers de la construction neuve en renouvellement urbain
- Relancer la construction de logement social : parvenir à 310 logements sociaux par an
- Mieux répartir le logement social sur l'ensemble de l'agglomération, en tendant vers 25% de logements sociaux au moins dans toutes les communes
- Diffuser une démarche de construction neuve en Haute qualité environnementale, afin d'atteindre au moins 50 % des logements neufs.

## *Enjeu n°2 : Permettre les parcours résidentiels*

### Ce que fait la Communauté urbaine

- Elle favorise l'accès social par sa politique foncière, et étudie la mise en œuvre d'une aide aux particuliers modestes
- Elle prévoit la construction de logement locatif lorsqu'elle vend du terrain voué à la construction de logement

### Ce que font les partenaires

- l'ADIL (Association Départementale d'Information sur le Logement) aide les particuliers à monter le plan de financement de leur accession à la propriété
- Les promoteurs et les banques mettent en œuvre et financent les programmes demandés par la Communauté urbaine

### Objectifs :

- Produire annuellement 120 logements neufs en accession sociale à la propriété
- Développer le logement locatif privé de qualité

## *Enjeu n°3 : Participer à la réhabilitation des logements privés*

### Ce que fait la Communauté urbaine

- Elle pilote l'attribution d'aides de l'ANAH (Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat)
- Elle pilote les Opérations programmées qui permettent de concentrer les moyens sur les quartiers les plus en difficulté : co-propriété à Saint-Pol-sur-Mer, quartiers d'habitat ancien de Dunkerque...

### Ce que font les partenaires

- Plusieurs opérateurs aident les particuliers à monter des dossiers de réhabilitation de leur logement (PACT, ADIL...)
- La CAF, le Conseil Général et l'Etat ont signé avec la Communauté urbaine et les communes, un protocole de lutte contre le logement indigne.
- Les communes ont désigné des référents chargés d'évaluer l'état des logements signalés, et d'alerter la Communauté urbaine lorsque l'insalubrité ou l'indécence est soupçonnée
- L'Etat, le Conseil général, la Région et la Caisse des dépôts travaillent avec la CUD sur le montage d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH – RU) pour les quartiers d'habitat ancien dégradé de Dunkerque et de St Pol-sur-Mer.

### Objectifs

- Réhabiliter en 6 ans 2000 logements privés, dont 1200 dans toute l'agglomération, et 800 dans les quartiers où le logement privé ancien est le plus dégradé
- Eradiquer le logement indigne
- Prévenir la dégradation des co-propriétés privées fragiles

## *Enjeu n°4 : Réussir la restructuration de l'habitat social*

### Ce que fait la communauté urbaine

- Elle s'est engagée aux côtés des communes qui déposent des dossiers à l'ANRU (Agence Nationale de la Rénovation Urbaine).
- Elle mène une politique d'aménagement des quartiers sensibles de l'agglomération

### Ce que font les partenaires

- Les bailleurs sociaux mettent en œuvre les démolitions et les réhabilitations prévues par ces projets de quartier.
- L'Etat, la Région et la Caisse des dépôts soutiennent financièrement ces projets.

### Objectifs

- Mettre en œuvre des projets ambitieux de restructuration des quartiers d'habitat social les plus en difficulté
- Développer une intervention préventive dans les quartiers sensibles de l'agglomération et y réhabiliter pendant la durée du PLH au moins 1000 logements sociaux.

## *Enjeu n°5 : Répondre aux multiples besoins du marché*

### Ce que fait la Communauté urbaine

- Elle finance les projets de structures spécifiques et de logement très social
- Elle encourage la réalisation de logements d'insertion en mettant à la disposition des bailleurs sociaux des immeubles qu'elle acquière dans l'agglomération
- Elle pilotera une Commission de concertation en faveur des mal-logés
- Elle finance l'adaptation de logements au handicap et au vieillissement
- Elle aménage et gère les aires d'accueil des gens du voyage

### Ce que font les partenaires

- L'APAHM (Association d'aide aux personnes à handicap moteur) aide les particuliers à adapter leur logement au handicap, en sollicitant notamment les aides du Conseil général, des Caisses de maladie...
- Le Conseil général finance et pilote le Fond de solidarité logement qui aide les démunis à accéder et à se maintenir dans un logement
- Les bailleurs sociaux produisent les logements très sociaux et les structures spécifiques
- L'Etat et le Conseil général financent la création d'aires d'accueil des gens du voyage

### Objectifs

- Créer des structures destinées aux personnes qui ne sont pas encore en mesure d'occuper un logement autonome : maison- relais et résidences sociales
- Améliorer l'accès au logement des personnes en difficulté : reloger chaque année 120 ménages prioritaires et produire 30 logements très sociaux
- Adapter les logements au vieillissement et au handicap : adapter chaque année 20 logements au handicap de leur occupant et produire chaque année au moins 30 logements neufs adaptables au handicap

- Créer des logements pour les jeunes en début de parcours professionnel : résidences étudiantes et foyers de jeunes travailleurs
- Terminer le schéma communautaire d'accueil des gens du voyage

### *Enjeu n°6 : Etablir une stratégie de développement durable*

#### Ce que fait la Communauté urbaine

- Elle organise tous les ans les Rencontres de l'habitat, instance de débat autour du développement de l'habitat de l'agglomération
- Elle rend compte de son action et des évolutions tous les ans

#### Ce que font les partenaires

- Les professionnels de l'habitat alimentent l'Observatoire de l'habitat
- L'agence d'urbanisme de la Région dunkerquoise met en œuvre l'Observatoire de l'habitat.

#### Objectifs

- Organiser le pilotage et l'animation du PLH pendant les 6 années de sa mise en œuvre
- Fédérer l'ensemble des professionnels de l'habitat et des institutions partenaires autour du PLH
- Mettre en œuvre un Observatoire de l'habitat afin d'adapter en continu l'action aux évolutions du territoire

### **3. La Maison Relais Henri Loorius : un nouvel outil au service des parcours résidentiels**

Pour venir en aide aux publics les plus défavorisés, la Communauté urbaine de Dunkerque et son territoire disposent de plusieurs instruments, comme la CAO (association de Coordination, d'Accueil et d'Orientation) pour qui elle intervient financièrement et techniquement dans le cadre de l'Opération grand froid lancée tous les hivers sur l'agglomération.

Cette opération, que la collectivité subventionne à hauteur de 20 000 Euros par an, vise à renforcer temporairement les capacités d'hébergement d'urgence sur le territoire pendant la saison hivernale. La Communauté urbaine, en plus d'un soutien financier, apporte le terrain et un appui logistique. Enfin, elle met à disposition des locaux et du personnel à l'association CAO, qui coordonne l'hébergement d'urgence sur le périmètre communautaire.

La Communauté urbaine soutient également le Foyer Logement Intercommunal d'urgence (FLIU).

Destiné à l'accueil d'urgence des publics Sans Domicile Fixe (SDF), ce foyer, situé Quai de Mardyck à Dunkerque, dispose de 21 places.

La collectivité est propriétaire des locaux et aide financièrement le PACT (association pour la Protection, l'Amélioration, la Conservation et le Transformation) de la région dunkerquoise dans sa mission de gestion d'équipement à hauteur de 105 000 euros.

Pour aller plus loin, à l'initiative de Michel Delebarre et d'Henri Loorius, un travail a été mené pour créer une structure résidentielle et ainsi proposer 16 logements autonomes afin de répondre aux besoins de stabilité des personnes défavorisées. La Communauté urbaine avait une nécessité de créer un maillon complémentaire dans ce parcours, d'où l'idée de créer la Maison Relais Henri Loorius.

Si le Foyer Logement intercommunal d'urgence, quai de Mardyck, répond à l'hébergement des publics Sans Domicile Fixe, celui-ci constitue **une solution transitoire** pour ces populations très défavorisées, au contraire de la Maison Relais Henri Loorius qui offre une **solution de logement pérenne**.

Les habitants peuvent en effet y habiter aussi longtemps qu'ils le souhaitent. En contrepartie, ils reversent une fraction de leurs ressources (40 à 50€ par mois pour les Rmistes, 80€ par mois pour les bénéficiaires de l'allocation adulte handicapé AAH).

Au départ, l'idée était de créer des chambres supplémentaires au F.L.I.U, pour quelques personnes vieillissantes qui restaient à demeure dans la structure. Mais le Vice-Président de l'époque, Monsieur Henri Loorius, lors des contacts avec la Ville de Besançon, a eu la volonté de créer une structure nouvelle dans laquelle les S.D.F vieillissants pourraient avoir un logement autonome.

Au plan législatif, il était question à l'époque de « pensions de familles ». Le contexte législatif ayant évolué, les pensions de familles sont devenues des « Maisons Relais ».

Le projet a mûri progressivement au sein des services communautaires.

Le PACT a accepté de porter le projet. La Communauté urbaine a, par la suite, trouvé l'opérateur : Habitat Logement Immobilier (H.L.I). Il ne restait plus qu'à la Communauté urbaine à repérer le foncier.

Avec la requalification de la friche Ziegler (à côté du F.L.I.U), l'opportunité a été saisie de construire l'équipement à cet endroit, proche du centre-ville (à proximité des commerces) et des services sociaux (C.C.A.S, C.P.A.M...), cela permettant de ne pas déraciner les futurs résidents.

La Maison Relais Henri LOORIUS, que la Communauté urbaine de Dunkerque inaugure aujourd'hui, quai de Mardyck à Dunkerque, dispose de 16 logements de type 1, dont deux logements aptes à recevoir des personnes à mobilité réduite et un pièce de vie d'environ 80 m<sup>2</sup>.

La Communauté urbaine de Dunkerque a réuni un groupe de travail pour la concrétisation de ce projet et a participé financièrement à celui-ci au titre de la politique communautaire de l'habitat.

Cette Maison Relais a reçu ses premiers occupants en août 2008, le gestionnaire souhaitant l'occupation progressive de l'ensemble des logements.

Cette construction est la première de ce type sur le territoire communautaire.

*Jeudi 26 mars 2009*

Le chantier a duré environ 12 mois. Sous l'impulsion de la Communauté urbaine et en accord avec le Maître d'ouvrage, des clauses d'insertion ont été intégrées dans les différents lots (gros œuvre, peinture...).

Une attention particulière a été portée à la qualité du projet :

- architecturale : reprise d'éléments de la façade du F.L.I.U
- fonctionnelle : caractéristiques des logements, pièce de vie, luminosité, terrasse extérieure, espaces verts...

La prochaine Maison Relais sera celle de l'Association d'Action Educative (A.A.E) pour des personnes SDF vieillissants. Elle sera située rue de Cassel à Dunkerque, et composée de 20 logements. Les travaux commenceront ce semestre pour une ouverture au cours de l'année 2010.

#### 4. Les chiffres clés

<b>PLAN DE FINANCEMENT - INVESTISSEMENT</b>	
Subvention PLAI (Etat)	160 000 €
Subvention CUD	3 200 €
Subvention CUD	Mise à disposition du terrain sous forme de bail emphytéotique (bail de très longue durée, le plus souvent 99 ans)
Subvention CG 59	24 302 €
Subvention Conseil Régional	100 000 €
Prêt CDC PLAI	158 000 €
Fonds propres	20 026 €
Prêt Cilgère	600 000 €

<b>DONATEURS INVESTISSEMENT – EQUIPEMENT MOBILIER</b>	
Fondation Abbé Pierre	15 000,00 €
Fondation CAMIF	3 944,41 €
Habitat 62/59 PICARDIE	5 000,00 €
Le Cottage Social des Flandres	5 000,00 €
La Maison Flamande	5 000,00 €
Association des Chevaliers du XXème siècle	3 000,00 €
Association les Snustreraer	2 228,15 €

<b>FINANCEMENT - FONTIONNEMENT</b>	
Etat	Financement d'un hôte à temps complet
Conseil Général du Nord	Financement d'un hôte à ½ temps

## 5. Les partenaires

- **Le Pact de la région dunkerquoise** : association loi 1901.

Ses principales missions sont :

- la mise en état d'habitabilité, la restauration et la création d'une offre de logements destinée aux familles modestes
- la diffusion d'information pour l'amélioration de l'habitat
- la promotion de la réhabilitation des immeubles
- de promouvoir et engager toute action tendant à une revalorisation des quartiers existants ( notamment dans le cadre d'Opération programmée d'Amélioration de l'Habitat).
- assurer l'accompagnement social lié au logement.

C'est dans le cadre de cette dernière mission que la DDASS et le Conseil général subventionnent le fonctionnement de la Maison Relais.

- **Habitat Logement Immobilier** : SA d'Union d'Economie Sociale créée en 1997.

Son principal objet est le logement des personnes les plus défavorisées. Dans ce cadre, il construit des structures adaptées dont la gestion est confiée à des opérateurs sociaux ( ex le pact pour la Maison Relais).

Cette société fait partie de la SA HLM 62/59 PICARDIE.

- **La Caisse des dépôts et consignations** et ses filiales constituent un groupe public au service de l'intérêt général et du développement économique du pays.

Ce groupe remplit des missions d'intérêt général en appui des politiques publiques conduites par l'Etat et les collectivités territoriales.

La Caisse des dépôts est présente sur le territoire à travers ses directions régionales. Ce réseau de proximité, en relation directe avec les collectivités territoriales et les partenaires locaux , mobilise l'ensemble des savoirs faire et des financements de la CDC

Ses principales missions :

- investisseur institutionnel de long terme
- transformation en toute sécurité de l'épargne des français pour financer des priorités d'intérêt général, principalement le logement social ( c'est à ce titre qu'elle finance la Maison Relais par le biais d'un prêt)
- banquier du service public, de la justice et de la sécurité sociale
- gestionnaire des régimes de retraite
- développeur des territoires à côté des collectivités locales.

Elle est l'organisme qui prête des fonds aux bailleurs pour réaliser leurs opérations de logements.

A ce titre elle a donc financé HLI pour la construction de la Maison Relais.

- **Le CILGERE Nord** est l'organisme qui collecte le 1% patronal pour le logement des salariés.

Il finance à ce titre également les opérations de logement et a financé la Maison Relais.

### - **Le Conseil Régional**

Il propose des aides complémentaires à celles de l'Etat. Il définit des priorités en matière d'habitat et est associé à l'élaboration du schéma directeur et du plan d'occupation des sols. Enfin, il propose ou est consulté en matière de prescriptions particulières.

Le conseil Régional accorde également, en autres, des aides financières, directes ou indirectes, aux équipements qui accueillent des personnes handicapées.

Dans la cadre du financement de la Maison Relais, il intervient au titre de sa participation pour les dossiers ANRU (agence nationale de rénovation urbaine) du Jeu de Mail / Carré de la vieille

### - **Le Conseil Général**

Les services sociaux départementaux, composés de professionnels (éducateurs, assistantes sociales, conseillères en économie sociale et familiale...) agissent auprès des plus défavorisés. Sont proposés :

- des aides à l'accès au logement et au maintien dans celui-ci (FSL : fond solidarité logement),
- un accompagnement social pour l'aide à la gestion du budget,
- des cautions financières auprès des bailleurs.

Pour le logement des plus démunis :

- le financement d'actions pour l'hébergement d'urgence,
- la participation à des opérations de relogement de familles défavorisées dans un habitat adapté

Dans le cadre de la Maison Relais, il intervient au titre de l'investissement (financement de 8 logements pour personnes Rmiste) et du fonctionnement (financement d'un poste à mi-temps d'hôte).