



## Pôle « campements illicites et résorption des bidonvilles »

### La résidence sociale Albert Einstein à Ivry-sur-Seine : un projet ambitieux et innovant d'accompagnement de personnes issues de bidonvilles

Décembre 2016

*A Ivry-sur-Seine, la résidence sociale Albert Einstein a vu le jour en décembre 2015. Conçue par Emmaüs Habitat, à l'initiative de la préfecture du Val-de-Marne, et gérée par l'ALJ93 – Alteralia, elle a vocation à accueillir 10 familles issues du campement Truillot, évacué en juillet 2015. Au sein de ces logements passerelles, les résidents bénéficient d'un accompagnement social global. En 2017, les premiers relogements dans le droit commun sont projetés. L'AP-HP, propriétaire du terrain sur lequel sont construits les logements, a signé un bail d'occupation temporaire de 15 ans. Ainsi, en 2030, la résidence aura vocation à disparaître.*

#### 1. Genèse du projet

pages 1 à 2

#### 2. Concept et conception du projet

page 2

#### 3. La vie sur le site

page 3

#### 4. L'occupation temporaire du foncier

page 4

#### 5. Les premiers résultats après 1 an

page 5

#### 6. Le projet en bref

page 6

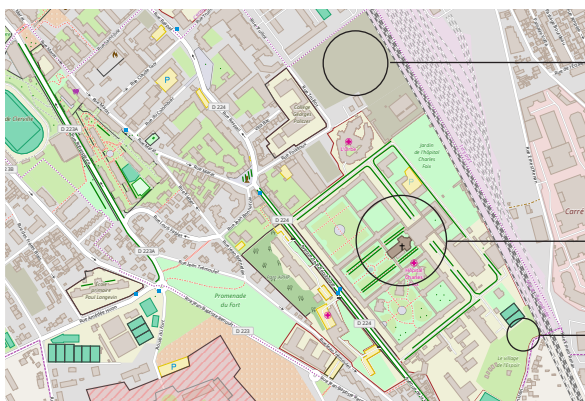


Plan masse du projet  
Source : Emmaüs Habitat

# 1. Genèse du projet

## 2011, les débuts du campement Truillot

En février 2011, un campement se constitue aux portes de Paris, rue Truillot à Ivry-sur-Seine, sur un terrain de 15 000 m<sup>2</sup> non bâti appartenant à l'AP-HP (jardins cultivés). Il est alors situé à l'interface d'un collège, de plusieurs immeubles d'habitation, et de l'hôpital Charles Foix, à proximité immédiate du chemin de fer. Au fil du temps, le campement prend de l'envergure et atteint le nombre de 300 personnes. Alerté par les conditions sanitaires et l'augmentation des flux de personnes sur site, le Conseil départemental et la Ville mettent en place un cadre de réflexions pour résorber le site et accompagner ses habitants vers des solutions d'hébergement. En parallèle, un diagnostic sur site est mené par le GIP HIS en 2013.



Emplacement de l'ancien Campement Truillot

Hôpital Charles Foix

Localisation de la Résidence Albert Einstein

Source : Openstreetmap

## Décembre 2014, l'interpellation de l'Etat et l'ébauche d'un projet de relogement

Début 2014, une décision d'évacuation exécutoire est rendue par le Tribunal administratif, celle-ci sera différée faute de solutions de relogements alternatives. A cette époque, l'Etat, le département et la Ville développent un projet de « sas » pour accueillir une partie des familles vivant dans le campement Truillot. Il convient de rappeler qu'un centre de stabilisation pour des personnes sans-abris (« le village de l'espoir »), géré par l'opérateur ADOMA est implanté à Ivry-sur-Seine depuis 2007, sur une partie d'un terrain de l'AP-HP. Dans la continuité de ce village, un espace vacant de 15 000 m<sup>2</sup> est identifié. La Ville, la préfecture, la DRIHL, le conseil départemental, l'AP-HP et les collectifs locaux ont défini ensemble les ambitions du projet. L'opérateur Emmaüs Habitat est sélectionné en tant que maître d'ouvrage avec un cahier des charges simple : une résidence sociale composée de logements de type T3-T4 pour 10 familles. L'association ALJ93-Alteralia a été mandatée pour effectuer l'accompagnement social des familles et la gestion de l'opération.



Vue du ciel du campement Truillot  
Source : google map 2015



Photo du campement Truillot  
Source : 94.citoyens.com

## Juillet 2015, l'évacuation du campement Truillot

En juillet 2015, le campement Truillot est évacué. Plusieurs familles ont bénéficié d'un relogement dans le parc de la commune, certaines ont intégré le village de l'espoir, d'autres ont été prises en charge par la plateforme AIOS. Les 10 familles intégrées dans le projet de la résidence Albert Einstein ont été hébergées en hôtel entre juillet 2015 et janvier 2016 en attendant la livraison des logements.

## Décembre 2015, la livraison de la résidence Einstein

La résidence Einstein a ouvert ses portes le 15 janvier 2016 et accueille 10 familles. Cette résidence est destinée à :

- Accueillir des familles inscrites dans un parcours d'insertion, relevant de l'urgence sociale, avec un besoin d'hébergement temporaire,
- Proposer un logement provisoire dans l'attente d'un accès à un logement définitif de droit commun,
- Coupler cet accueil provisoire d'un accompagnement socio-professionnel permettant aux familles d'être autonomes.

## 2. Concept

### Une opération de logements qualitatifs et durables

La résidence sociale est construite sur un terrain de plus de 4 000 m<sup>2</sup>, dans la continuité du centre de stabilisation, le Village de l'espoir. Le projet opte pour une typologie et une morphologie classiques : 10 logements individuels répartis dans 5 maisons jumelées. Le programme prévoit 3 places de stationnement et un local permettant notamment de regrouper le tri des ordures ménagères et un local à poussettes et vélos.

Deux principes ont guidé cette opération : la qualité et la durabilité du bâti. Ainsi, la maison classique a été préférée aux solutions d'habitat temporaire en modulaires ou en cabanes. Par ailleurs, la société ECCOLOGIA, spécialisée dans la fabrication écoenvironnementale, a été retenue pour construire les 5 maisons. Chacune d'entre elles a été préfabriquée en bois massif contrecollé.

Typologie	nombre de logements	surfaces habitables
3 pièces	6	62 m <sup>2</sup>
4 pièces	4	74 m <sup>2</sup>
TOTAL	10	667 m <sup>2</sup>

### Des logements PLAI – Prêt Locatif Aidé Intégration

La résidence est une véritable opération de logements sociaux. L'ensemble des logements bénéficient d'un financement en PLAI. Une convention Allocation Pour le Logement (APL) est conclue pour une durée de 15 ans.

### 3. Vie sur le site

L'ALJ93 Alteralia est en charge de la gestion des lieux, du suivi et de l'accompagnement des résidents. A leur admission dans la structure d'hébergement, les familles signent un contrat d'hébergement et un contrat d'accompagnement, ce dernier est réévalué tous les 6 mois avec la famille.

Le contrat d'hébergement stipule plusieurs clauses, portant sur :

- Les objectifs et la nature de l'accompagnement (accès à l'emploi, ouverture des droits, scolarisation, citoyenneté, la préparation aux relogements...),
- La nature des prestations assurées par l'ALJ 93,
- Les obligations principales de la famille,
- Les règles concernant l'usage, l'entretien et la réparation des locaux,
- La participation aux charges.

Il convient de noter que la famille résidente doit participer à son hébergement à hauteur de 10% de ses ressources avec un minimum de 50 euros par mois. Cette somme se décompose comme suit : 30 euros de participation au titre du logement et 20 euros au titre des fluides (eau et électricité). Si les revenus dépassent deux fois le SMIC, la participation sera portée à 20%. Le montant de la participation est réévalué tous les trois mois selon la situation de la famille.

Un Conseil de Vie Sociale a été mis en place pour permettre la participation des habitants dans l'organisation interne et la vie quotidienne de la résidence. Il est composé de 4 délégués adultes et de 3 délégués enfants. Il se réunit tous les mois pour discuter notamment des projets en cours et des procédures de relogement.

La résidence sociale Albert Einstein fait figure de «sas», de point d'étape entre la vie en bidonville et le logement pérenne. Pour renforcer le caractère transitoire et la fluidité du dispositif, la durée du séjour au sein de la résidence est prévue sur une durée de 2 ans, avec un renouvellement de 6 mois, renouvelable une fois au regard de la situation des familles et des difficultés à trouver un logement de droit commun.

### 4. L'occupation temporaire du foncier

L'AP-HP, propriétaire du terrain sur lequel sont construits les logements, a signé un bail d'occupation temporaire de 15 ans. En 2030, la résidence Albert Einstein aura vocation à disparaître.

#### Un terrain loué pendant 15 ans

Emmaüs Habitat et l'AP HP ont signé une convention d'occupation précaire de 15 ans. Ce contrat stipule que le prix de la location du terrain de la résidence Einstein est arrêté à 10 000 euros par mois. A terme, le coût total de la location revient à 150 000 euros.

#### Un budget capitalisé pour financer la démolition de la résidence

Dans le cadre de la convention d'occupation précaire, la remise en état du site est stipulée (incluant le cas échéant la démolition des maisons bâties). Sauf renouvellement contractuel de cette convention permettant l'extension de la durée d'occupation, la résidence Einstein a vocation à être détruite en 2030. A cet effet, Emmaüs Habitat provisionne 100 000 euros soit 6700 euros par an, sur 15 ans pour la démolition des constructions.

## 5. Premiers résultats après 1 an

Un an après le démarrage du projet, une proposition de relogement a été faite pour une famille. Les premiers relogements dans le logement de droit commun sont projetés à horizon 2017. Les nouveaux habitants de la résidence succédant aux premiers habitants venus du campement Truillot, ne seront pas nécessairement issus d'un campement.



Résidence Sociale Einstein  
Source : Emmaüs Habitat



Résidence Sociale Einstein  
Source : Emmaüs Habitat

## ANNUAIRE

Drihl <http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/>  
Préfecture d'Ile-de-France <http://www.prefectures-regions.gouv.fr/ile-de-france>  
Département du Val-de-Marne <http://www.valdemarne.fr/>  
Mairie d'Ivry-sur-Seine <http://www.ivry94.fr/accueil.htm>  
Emmaüs Habitat <http://www.emmaus-habitat.fr/>  
ALJ93 - Alteralia <http://www.alj93.fr/>

## 6. Le projet en bref

### Les acteurs

- Préfecture de la Région Ile-de-France
- DRIHL94
- Département du Val-de-Marne
- Ville d'Ivry-sur-Seine
- Association ALJ93/Alteralia
- Emmaüs habitat

### L'économie du projet en quelques chiffres

- Coût des travaux : 807 000 euros
- Superficie de l'opération : 667 m<sup>2</sup>
- Prix au m<sup>2</sup> hors VRD : 1 210 euros
- Prix de revient de l'opération : 1 523 000 euros (152 000 Euros/logement) dont 55% pour les coûts de travaux des maisons, 24% pour les VRD, 8% d'honoraires, 11% pour le foncier, et 2% d'imprévus.
- Loyer de transparence demandé au gestionnaire : 54 000 euros/ an dont 28 000 euros annuités d'emprunt, 16 000 euros de PGE, 5 000 euros de frais de gestion
- Une provision pour démolition de 100 000 euros soit 6 700 euros par an

### Un financement partenarial

- Subvention Etat PLA Insertion : 760 794 euros (50%)
- Subvention Conseil Régional Ile-de-France : 250 000 euros (16%)
- Subvention Fondation Abbé Pierre : 152 369 euros (10%)
- Prêt PLAI de la CDC : 360 524 euros (24%)
- Garantie d'emprunt de la mairie d'Ivry-sur-Seine, sur l'emprunt mobilisé par Emmaüs Habitat auprès de la Caisse des Dépôts à hauteur de 100%

### Les grandes étapes

