

# Une démarche partenariale inédite pour le projet de la Résidence RIVES<sup>1</sup>

## CONTEXTE

Le projet se situe dans le quartier de Lille-Wazemmes, 48 rue Barthélemy Delespaul, 23 rue des Meuniers, 34 rue Gantois, sur deux parcelles adjacentes (ancienne école Saint Michel et ancienne Résidence Leleux), propriétés de la Ville de Lille et du CCAS.

Dans le cadre d'une politique de mixité sociale aux objectifs ambitieux en matière de production de logements locatifs sociaux, la Ville de Lille a développé une démarche d'inscription d'Emplacement Réservé au Logement (ERL) au Plan Local de l'Urbanisme. Les deux parcelles du projet ont été inscrites en ERL en 2009, pour la réalisation d'un programme 100% locatif social.

Avec la maîtrise foncière du site, la Ville de Lille et le CCAS ont décidé la programmation d'un projet neuf innovant de logements locatifs sociaux destinés à des familles, comportant une orientation spécifique vers un public intergénérationnel (couples avec et sans enfants, personnes âgées) et de personnes handicapées (dont des handicapés moteur).

Après avoir associé à ses travaux l'Association des Paralysés de France et l'association Générations et Cultures, la Ville de Lille et son CCAS lancent, en janvier 2012, une consultation d'opérateurs auprès de dix bailleurs sociaux, pour la réalisation d'une résidence intergénérationnelle de logements locatifs sociaux sur ce site.

Ce projet, que la Ville et le CCAS souhaitent très innovant, doit favoriser l'affirmation d'une démarche de solidarité (familiale, sociale et générationnelle) dans laquelle les relations de voisinage joueront un rôle essentiel.

Conjointement au projet de logements, l'implantation d'une activité professionnelle en rez de chaussée, pouvant employer des personnes handicapées est prévue.

En novembre 2012, Sia Habitat, opérateur de logement social, est retenu en lien avec l'agence Tandem pour le programme architectural. Les travaux de démolition sur l'ilot ont démarré en janvier 2015. La Ville de Lille, le CCAS de Lille et Sia Habitat ont mené depuis lors une démarche participative qui conduit à l'ouverture de la Résidence RIVES au 2ème trimestre 2018.

## OBJECTIFS DE LA DÉMARCHÉ

Créer des liens entre les organismes réservataires (APF, ASRL, Humanis), comprendre et intégrer les besoins de chacun ;

Co construire les espaces communs et leurs usages avec les partenaires ;

Co concevoir l'espace multifonctionnel, sélectionner un porteur de projet et accompagner le lancement de l'activité économique.

## DESCRIPTION DE LA DÉMARCHÉ

SIA HABITAT a été retenu sur la base d'un projet architectural comprenant :

- des logements adaptés pour accueillir des personnes vieillissantes et/ou handicapées (70% des logements sont accessibles et adaptés PMR)
- des logements partagés pour favoriser le développement des solidarités entre les habitants (permettant à une personne âgée ou à un jeune handicapé de rester proche du logement familial, ou à un étudiant de cohabiter avec une personne âgée);
- des espaces communs pour encourager les échanges entre les résidents et faciliter le lien social (salle de convivialité de 50m<sup>2</sup>, jardin partagé, loge pour un gardien, bureau mis à disposition de partenaires) ;
- un espace multifonctionnel (de 218m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée sur rue), réservé pour une activité commerciale et des services de proximité, tourné vers le quartier en sus d'être accessible aux résidents.

La résidence neuve comprend au total 74 logements locatifs sociaux dont la typologie varie du T1 au T5 (4 chambres) et 45 places de stationnement (dont 17 places PMR).

Et sur la base d'un projet social spécifique à la résidence visant à :

- faciliter le bien-vivre ensemble ;
- favoriser les échanges et promouvoir les liens intergénérationnels avec une équipe de proximité dédiée (médiateur, chargé de mission développement social urbain et gardien) et des organismes co-porteurs de projets collectifs ;

<sup>1</sup> « RIVES » = Résidence Intergénérationnelle de Vie Eco-citoyenne Solidaire.

Outre le fait que cet acronyme intéressant corresponde exactement au projet qui est mené sur ce site, la « rive » est le symbole du lieu



- proposer de nouveaux outils interactifs et notamment un processus d'accueil déployé pour créer du lien et amorcer la vie collective au sein de la résidence dès l'arrivée des nouveaux locataires.

Sur la base du projet architectural et social, des appartements ont été dédiés à l'accueil des personnes accompagnées par les organismes partenaires (7 pour l'APF, 7 pour l'ASRL, 5 pour Humanis).

Durant 3 ans, 3 types d'actions vont être menées

- Une connaissance approfondie des publics qui seront accueillis (une présentation par les organismes, des visites sur leurs sites...et une prise en compte des besoins que pourront émettre les différents types de locataires (vérification de l'accessibilité des bâtiments et choix des équipements avec chaque partenaire, besoins de services en appui des résidents en situation de handicaps, rupture de la solitude le week-end, sécurisation des lieux...);

Des échanges portant sur la nature des relations liant le bailleur aux organismes partenaires en fonction de leurs besoins et de leurs usagers (bail associatif, réservation, bail glissant...).

- Une définition des rôles et usages de la salle de convivialité et du jardin partagé (réservés aux résidents), avec la volonté d'offrir des animations adaptées aux différents publics résidents. Elles seront assurées par les équipes de proximité Sia Habitat mais aussi par des associations du quartier, dans un souci d'ouverture sur l'extérieur.
- La définition des usages du lieu multifonctionnel et la recherche d'un porteur de projet, démarches accompagnées par l'APES<sup>2</sup> :

\*Un appel à porteurs de projet a été lancé en décembre 2015 avec des flyers et affiches diffusés dans le réseau de l'APES et des partenaires (MEL, CCI, Maison de l'emploi, Mission locale, Chambre de métiers et de l'artisanat, MOUVES (mouvement des entrepreneurs sociaux etc...).

\*11 candidats se sont positionnés : certains candidats libres, d'autres adossés à des associations; des parcours professionnels et des profils différents ; des projets plus ou moins aboutis pour certains. Parmi les projets présentés : tiers-lieu, boutique ressourcerie, bibliothèque d'objets, salon de thé, café coopératif.

\*Le processus de sélection des projets a été mis en place en partenariat étroit avec l'APES et l'ensemble des partenaires, menant à une première réunion collective avec les candidats en juillet 2016 afin de présenter plus longuement le projet résidentiel et permettant aux candidats de réajuster leur projet, puis mise en place d'une série de rencontres où chaque candidat a présenté son projet devant la Ville, le bailleur, les partenaires et les autres candidats dans l'objectif de partager les projets, d'identifier leurs besoins pour soutenir leurs créations,

de positionner les projets en complémentarité avec les intentions des partenaires.

\*En parallèle, des réunions thématiques ont été organisées pour permettre aux candidats de disposer d'un maximum de connaissances et d'outils avant de se lancer dans la gestion du local, sur des thématiques telles que la présentation des dispositifs de soutien à la création en ESS et SCIC, la présentation des champs du handicap, du médico-social et de l'intergénérationnel, les fonctions de commerçant et d'animateur.

Des visites d'établissements ont également été proposées pour permettre aux candidats de mieux connaître le public accueilli dans la résidence intergénérationnelle.

\*Un projet de bail commercial d'utilité sociale a été étudié par le bailleur et l'APES. Le principe repose sur le fait que ce type de bail innovant prenne en compte l'utilité sociale de l'activité menée dans le local. Ce modèle ne recherche pas une rentabilité maximum à court terme mais un modèle économique équilibré et pérenne. De ce fait, le loyer serait fixé en fonction de certains critères d'utilité sociale, dont le respect serait évalué à intervalles régulières avec le gestionnaire.

\* Le FIDESS a été mobilisé pour financer une étude de faisabilité pour le porteur de projet retenu pour animer et gérer l'espace multifonctionnel dénommé La Voisinerie, l'activité devant rapidement trouver son équilibre économique propre.

La démarche de construction du projet partenarial arrive à son terme en mars 2018. Elle aura nécessité une vingtaine de réunions avec les partenaires sur les 3 années.

#### PARTENAIRES DE LA DÉMARCHE

L'APF ;  
L'ASRL ;  
Humanis ;  
Génération et Cultures ;  
L'APES ;  
Le porteur de projet de l'activité économique.

#### RESSOURCES MOBILISÉS

10 à 15 % de 2 ETP de Sia Habitat sur la durée de la démarche (hors construction, gestion locative...);  
60 heures des professionnels de la Ville de Lille, de l'APF, de l'ASRL, d'Humanis, de Génération et Cultures sur la durée de la démarche ;  
250 heures de l'APES pour accompagner la recherche d'un porteur de projet pour le lieu multi fonctionnel.

<sup>2</sup> Acteurs Pour une Economie Solidaire



## FACTEURS DE RÉUSSITE

L'opportunité de déployer un projet sur un site regroupant deux parcelles adjacentes, l'une initialement propriété du CCAS, l'autre de la Ville, mobilisant un foncier conséquent ;  
 L'assiduité de tous les partenaires sur la vingtaine de réunions de travail organisées sur les 3 années ;  
 La volonté du bailleur d'être attentif et d'apporter des réponses aux besoins exprimés par les organismes partenaires comme par le porteur de l'activité économique ;  
 La proposition de l'APF d'être porteur de la demande de FIDESS et l'engagement des 3 organismes partenaires à apporter les cofinancements nécessaires ;  
 L'information donnée aux différentes instances municipales de concertation dès la phase de conception du projet avec Sia Habitat (conseil des aînés, commission handicap, conseil de quartier de Wazemmes).  
 Des aides au montage de l'opération par la Ville de Lille et le CCAS avec un bail emphytéotique à SIA HABITAT pour le foncier et des subventions de la Ville pour les logements locatifs sociaux d'un montant de 385 000 €.

## DIFFICULTÉS RENCONTRÉES

Le souhait initial de la Ville et du CCAS que l'activité économique permette de faire travailler les résidents

en situation de handicap n'a pu être pris en compte, le projet ne générant pas de postes de travail adaptés, du moins à son démarrage ;  
 Une cohabitation intergénérationnelle solidaire entre quelques personnes âgées et des jeunes étudiants ne pourra être envisagée que lorsque les personnes âgées auront intégrées leur logement.

## RÉSULTATS

Un projet social enrichi, co porté et co construit avec beaucoup de professionnalisme.

## PLUS-VALUES DE LA DÉMARCHÉ

Une meilleure connaissance réciproque des acteurs qui ont pu trouver des convergences positives ;  
 Une approche inédite animée par l'APES qui pourra être renouvelée sur d'autres projets ;  
 Un prototype de bail commercial à utilité sociale.

## PERSPECTIVES

Les premiers locataires emménagent en mai 2018  
 L'ouverture de La Voisinierie est prévue début 2019.



## CONTACT :

**Philippe METZ**  
 Directeur du CCAS  
 Hôtel de Ville  
 Place Roger Salengro - 59000 Lille  
 03.20.49.52.31 - pmetz@mairie-lille.fr

**Sabria MAMHOUDI**  
 Chargée de mission Développement Social Urbain  
 SIA Habitat  
 03 28 16 82 21 - 07 89 03 80 62  
 sabria.mahmoudi@sia-habitat.com

*L'APES « Ce projet représente un prototype d'un îlot de la ville de demain. Au-delà de l'innovation dans l'aménagement des logements et de la forme même de la résidence, c'est son caractère d'innovation sociale et commerciale que l'APES a soutenu. Cette innovation réside dans la conception partagée et les coopérations qui ont présidées à la création, dans l'ouverture du lieu à ses résidents mais aussi à des riverains. Enfin, ce projet fait avancer les pratiques juridiques avec le bail commercial d'utilité sociale qui est une première en France. Nous sommes très confiants dans le large déploiement de toutes ces pratiques dans le logement social du futur ! »*

*L'APF « La co-construction sur l'ensemble de la démarche du projet a permis de « bouger les lignes » pour l'ensemble des partenaires, y compris dans l'élaboration du tiers lieu pour laquelle l'accompagnement de l'APES a été d'un apport précieux ».*

*L'ASRL « Une volonté commune d'afficher à travers cette démarche, l'esprit d'une Humanité Partagée. Cette résidence intergénérationnelle, où chacun trouvera une place, permettra aux personnes porteuses d'une déficience intellectuelle, de vivre une citoyenneté pleine et entière ».*

*Le CCAS de Lille « Cette démarche s'est résolument voulue innovante, solidaire et exemplaire sur sa gouvernance dès l'amorce de la consultation d'opérateur. Tous les acteurs du projet se sont retrouvés autour de ces valeurs, et contribuent à créer les conditions de sa réussite et de sa pérennité.*

*Sia Habitat « La démarche, développée en co-construction, a permis aux partenaires d'appréhender les enjeux et les contraintes de chacun et d'élaborer, à partir de ces derniers, les conditions partagées du bien vivre ensemble ».*