Association Pension de famille à Bauer-Thermopyles-Plaisance "
30, rue Didot - 75014 Paris
http://pensiondefamille.14e.free.fr
06.24.26.28.59

Rapport d'activité 2010

Présenté lors de l'Assemblée générale annuelle, le 9 avril 2011

A. **Compte rendu des activités** (de mars 2010 à avril 2011)

En 2010, l'association compte 28 adhérent-e-s. Le conseil d'administration (CA) est composé de : Jacques Amory (trésorier), Jean-Paul Armangau, Sabine Bröhl (présidente), Arlette Delong, Jacqueline Fertun, Chantal Huret, Eric Lesquoy (secrétaire adjoint) et Régis Marzin (secrétaire).

Le conseil d'administration s'est réuni les 15/09/2010, 3/11/2010, 19/01/2011, 16/02/2011 et le 30/03/2011. Les comptes rendus sont en ligne sur le site Internet de l'association dans la partie réservée aux adhérent-e-s.

2010 fut l'année du deuxième permis de construire, délivré en février, mais aussi de trois recours contestant le projet architectural, puis d'un appel d'offre fructueux et du choix par Paris Habitat de l'entreprise LTHS, d'un jardin éphémère géré par *Urbanisme et démocratie* en attendant le démarrage du chantier qui eut lieu en décembre avec seulement trois mois de retard et enfin, l'agrément à gérer la pension de famille nous a été notifié par l'Etat, début mars 2011.

Après la lutte, nous avançons maintenant étape par étape, avec nos partenaires, vers l'ouverture qui est prévue pour le printemps 2012.

L'ouverture s'approchant, une professionnalisation du fonctionnement s'opère au niveau du CA et nous avons commencé la réflexion sur la répartition des rôles dans la gestion concrète du lieu. Sabine évolue vers la fonction de responsable, salariée de la structure avec une deuxième personne à recruter. Quant au CA employeur, gérant de la vie de l'association, il est le garant de l'ancrage dans le quartier car il constitue l'instance du débat et des décisions collectives.

L'histoire de notre engagement collectif nous a conduit au point de départ d'une nouvelle aventure qui sera donc celle d'accueillir une vingtaine de résidents dans un lieu convivial et d'en assurer la gestion au quotidien. L'enjeu sera de se professionnaliser sans perdre le contact avec le militantisme, le recul et le bon sens que peut apporter une gestion par les habitants dans un quartier comptant de nombreux acteurs de l'économie sociale et solidaire.

Dans cette perspective, voilà la chronologie des étapes parcourues :

I. Suivi du projet

a. Chantier, démarrage et suivi

L'annonce du permis de construire en février 2010 fut pour nous une bonne nouvelle, car le projet formulé lors de la création de l'association en décembre 2003 d'accueillir des personnes en situation de mal-logement dans une pension de famille gérée par les habitants allait enfin pouvoir se réaliser.

Etant donné les trois recours que l'Association libre des copropriétaires de la rue des Thermopyles a portés devant le tribunal administratif, l'association a du préciser son positionnement. Comme nous l'avions déjà explicité lors de l'assemblée générale de l'an dernier, l'association Pension de famille a accepté des modifications dans le projet architectural donnant la priorité à son projet

social plutôt qu'aux revendications, certes légitimes, liées à l'harmonie urbanistique avec le bâti existant. Ce positionnement ne représente pas un déni des défauts manifestes de concertation. Nous les avons déplorés autant que les habitants de la rue des Thermopyles. Il est vrai que ce second projet architectural sous la maîtrise ouvrage de Paris Habitat (maître d'œuvre cabinet SOA) et compte tenu des modifications de programme voulues par la mairie (plus de logements sociaux familiaux), impose une construction très massive et s'élevant à trois étages dans le coude de la rue des Thermopyles. Cette répartition des volumes est due au fait que le Plan local d'urbanisme de Paris ne permet plus aujourd'hui d'obtenir une dérogation pour monter à 6 étages rue de Plaisance (alors que le précédent projet l'avait obtenue). L'association a voté pour la version initiale du projet présenté au jury en mars 2009 avec deux étages et non trois. Lors de l'évolution de ce lui-ci, elle impose des modifications importantes mais est obligée d'accepter un compromis sans autres négociations. Pour ne pas bloquer le projet, nous avons fait le choix d'accepter le compromis d'un projet modifié tout en tirant les leçons pour d'autres projets à venir. Nous pensons que les copropriétaires de la rue des Thermopyles soulèvent effectivement la question de la légitimité, dans un processus de concertation, de l'équilibre entre les revendications d'une association de quartier englobant un projet social plus large et d'un collectif de riverains directs qui défend des intérêts urbanistiques. C'est un débat intéressant et important qu'il faut poursuivre dans l'intérêt de la ville pour tous de demain.

Le tribunal administratif n'a pas donné suite au recours suspensif et l'autorisation a été donnée de démarrer les travaux. Par contre, un second recours portant sur le fond de l'attribution du permis fait encore l'objet d'une instruction par le juge qui donnera sa décision dans un délai qui peut prendre plusieurs années. Dans l'hypothèse où la décision du juge annule le permis de construire et dans l'hypothèse où le maire de Paris suite à cela décide de faire détruire le bâtiment, nous comptons sur les habitants du quartier pour nous soutenir.

Un troisième recours portant sur l'absence de parkings et des manquements au niveau de la règlementation pour les équipements recevant du public (ERP) a été débouté. Ce recours est rejeté en raison de la décision du maire de Paris en accord avec les habitants (ceci dès la naissance du projet) de ne prévoir aucun parking pour cette construction afin de ne pas attirer davantage de voitures dans une ville qui en est déjà saturée d'autant que les résidants de la pension de famille sont peu susceptibles d'avoir des voitures et qu'il n'est pas concevable pour un office HLM de construire des parkings privés avec les crédits destinés à la construction de logements sociaux. Nous ne sommes pas ERP, mais une résidence sociale donc cette règlementation ne s'applique pas à notre projet.

En mai 2010 Paris Habitat dépose l'agrément modificatif du plan de financement (disponible sur demande) au maire de Paris. Les conseil d'arrondissement et conseil de Paris délibèrent sur le plan de financement en septembre. Lors des délibérations, des critiques sont avancées portant sur les retards pris dans ce dossier et le gaspillage de l'argent du contribuable. Néanmoins, les élu-e-s sont unanimes pour réaffirmer comme en 2008 leur soutien au projet social, sa gouvernance alternative et son caractère de projet pilote en termes de participation des habitants.

En juin le comité de pilotage se réunit avec à l'ordre du jour le résultat d'appel d'offre, le marché des travaux et le calendrier du chantier :

Paris Habitat nous informe lors de cette réunion que compte tenu du rejet du recours, la préparation des travaux peut suivre son cours. L'association déplore le fait que la construction passe outre les vœux des riverains de remonter la construction vers le Nord, de réduire la hauteur

du bâtiment et de restituer la terrasse végétalisée. Mais, elle fait par ailleurs un bilan somme toute positif puisque les aménagements et circulations intérieurs et extérieurs de la pension de famille correspondent tout à fait au projet social et permettront un accueil de qualité dans une situation géographique idéale.

Enfin, l'association déplore que la simple demande de modification de façade du côté de la rue des Thermopyles pour en faire une façade végétalisée ait été rejetée sans examen tant par le cabinet SOA, que par Paris Habitat ou la mairie.

Quant au futur jardin partagé ouvert à tous au sud du terrain, il apportera un grand plus car cela permettra aux résidants de rencontrer des voisins. Le tissage de lien viendra donc se rajouter naturellement au bien-être qu'une activité en plein air apporte, ce qui n'est pas systématique en milieu urbain. En perspective de la création de ce jardin partagé, l'association demande à Paris Habitat de passer convention avec l'association Urbanisme et démocratie pour prendre en charge une animation de la friche jusqu'au démarrage du chantier. Paris Habitat accepte une telle activité de « jardin éphémère » et une convention sera signée quelques semaines après le comité de pilotage sur la base de la charte « Mains vertes » entre Paris Habitat, U*dé*! et la mairie de Paris. Cette activité structurée permet de sortir ce terrain abandonné depuis plus de quinze ans d'un état stigmatisé et restitue un caractère valorisant à cette partie de la rue des Thermopyles de plus en plus délabrée.

Paris Habitat nous informe que deux entreprises ont répondu à l'appel d'offre qui cette fois-ci est fructueux. Ils ont choisi Les Travaux des Hauts-de-Seine (LTHS) qui avait déjà répondu au précédent appel d'offre mais qui propose cette fois un marché en deçà du prix estimé. Cette entreprise a par ailleurs déjà conduit un chantier de réhabilitation rue Myrha à Paris où elle a fait preuve d'excellentes relations avec le voisinage. L'association fait confiance au choix de Paris Habitat d'autant que l'absence de surcoût permet au maître d'œuvre de tenir compte de notre demande de retirer le PVC au sol et de le remplacer par béton ciré ou carrelage dans les parties collectives.

L'association demande de participer à la rédaction du panneau d'information du chantier afin de faire savoir qu'il y aura une pension de famille gérée par les habitants. La demande est entendue, malheureusement le budget du département ne permettra pas d'installer un panneau de chaque côté du chantier. Le seul panneau est situé rue des Thermopyles, ce que nous déplorons car les passants de la rue de Plaisance cherchent en vain de savoir ce que s'y construit.

Dernier point lors de ce comité pilotage : la DRIHL (Direction régionale interdépartementale de l'hébergement et du logement ex-Dass) nous informe de l'obligation, dans le cadre de la réforme administrative de l'Etat qui s'opère actuellement, de déposer une demande d'agrément à l'intermédiation locative et gestion locative sociale. Les agréments sont dorénavant délivrés au gérant pour 5 ans renouvelable, et non plus définitivement par structure. Nous avons donc un gros dossier à monter et déposer pour début septembre 2010.

En août, Paris Habitat notifie le marché à l'entreprise LTHS et lui envoie en septembre l'ordre de service d'entreprendre à partir du 15 septembre les travaux de construction d'un bâtiment de 14 logements sociaux et 1 maison relais/pension de famille de 17 studios située 13/15, rue de Plaisance et 6/8 rue des Thermopyles pour un montant de 3.031.101.60€ HT (montant indiqué dans l'ordre de service).

Durant le printemps et été 2010, le « jardin éphémère » fonctionne et les habitants viennent s'y retrouver pour jardiner, passer du temps agréable ensemble, une partie de la fête des Thermopyles a lieu dans cet espace insolite décoré par des tags de jeunes créateurs et créatrices en herbe. Malheureusement, l'activité est stoppée brusquement par Paris Habitat, demandant dès fin août à Urbanisme et démocratie de libérer le terrain en raison du démarrage du chantier prévu pour la mi-septembre. A ce moment-là U*dé* ! s'exécute donc et à leur retours de vacances, les jardiniers en herbe découvrent un terrain vide et qui se dégrade de jour en jour : faute d'activité structurée, l'espace se transforme en dépotoir, les gens se plaignent, certains évitent de passer par là tellement c'est devenu désagréable de circuler sur la chaussée défoncée avec vue sur une décharge. Il aurait été pertinent de laisser le temps aux habitants de récolter les fruits et légumes qui avaient poussé en pleine terre. D'autant que le chantier ne démarrera qu'en décembre ! Nous espérons pour d'autres projets de quartier que ce genre de maladresse de communication un peu trop administrative saura être évitée par les acteurs de Paris Habitat OPH.

Le comité de pilotage se réunit une deuxième fois en septembre pour aborder la préparation des travaux et la question des réservations de places et les modalités d'attribution.

Comme le financement n'est pas encore validé par le conseil de Paris, la notification PLAI ne peut être fournie (attestant que l'accord du Prêt locatif aidé d'intégration représentant la participation de l'Etat versée via le département). Pour éviter des retards inutiles, la Direction du Logement et de l'Habitat accepte de donner une autorisation anticipée de démarrer les travaux, dès le mois de juin. Sachant qu'il s'agit d'un dossier qui a déjà reçu l'accord du conseil de Paris en 2008, la ville soutien ainsi la fluidité dans la préparation du démarrage du chantier.

Quant à l'attribution des logements de la pension de famille, les financeurs sont réservataires à hauteur de leur participation : 5 logements reviennent à l'Etat, 11 à la Ville et 1 à la Fondation Abbé Pierre (cf détail dans le projet social disponible sur demande). L'association, garant de son projet et soucieuse d'un équilibre de peuplement a le droit de refuser des propositions. Elle a également la possibilité de proposer des candidatures à la commission d'attribution. Celle-ci sera composée des représentants des services sociaux de la Préfecture, de la Ville et du département de Paris et de la mairie du 14, de la Fondation Abbé Pierre (récupérant la place qui revient à la région d'Ile de France qui n'a pas de service social) et de l'association gestionnaire. Viendront assister, pour la transparence, un-e habitant-e associatif et un-e élu-e en rotation. La commission d'attribution du premier peuplement se réunira quelques mois avant l'ouverture.

Les choses continuent d'avancer et l'association reçoit en novembre 2010 un avis favorable par la commission régionale de validation Maison relais de la DRIHL, Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement, ex-Dass. Cet avis porte sur l'attribution d'une subvention d'Etat qui est fixée à 16€ par jour et par place. Selon une circulaire envoyée par le premier ministre Fillon en février 2008 aux préfets, cette subvention est attribuée de manière homogène pour toutes les maisons relais. Elle vise à financer le couple d'hôtes.

Par rapport au suivi du chantier, nous avions fait savoir en comité de pilotage que nous souhaitons être associés aux réunions de chantier. Si Paris Habitat ne nous associe pas systématiquement à toutes ces réunions hebdomadaires, il est d'accord pour nous convier les fois où nous sommes directement concernés. Ainsi, nous sommes conviés en février, non sans l'avoir réclamé, pour une réunion de présentation au chef de chantier qui nous fait visiter le site. A un stade plus avancé du chantier, nous saurons nous rappeler à la mémoire de Paris Habitat pour la question des choix des matériaux tel que prévus dans le cahier des charges auquel nous avions été associés en amont.

Une présentation des échantillons des matériaux est prévue le 26 mai 2011 et nous ferons le point à cette occasion sur les surfaces des revêtements des sols ainsi que du choix des harmonies de couleurs des peintures murales et divers équipements avec les architectes de SOA et l'architecte d'intérieur d'Ikea.

L'association est intervenue pour faire cesser les feux de matériaux sur le chantier et posé le problème du panneau lumineux éclairant de nuit les appartements des environs et consommant de l'énergie. Si les feux ont été arrêtés immédiatement, l'éclairage de la grue reste en revanche voulue par LTHS pour dissuader d'éventuels escaladeurs nocturnes d'y monter afin de prévenir des accidents.

Un événement majeur fut début mars l'installation d'une immense grue. Evénement qui a fait affluer de nombreux habitants, grands et petits, curieux et admiratifs de cette performance des ouvriers. Les nuisances sonores en revanche, font plutôt l'objet de critiques, notamment par les riverains directs de la rue de Plaisance. L'association demande à Paris Habitat de faire installer une boîte aux lettres pour recueillir les questionnements des habitants. Elle est installée côté rue des Thermopyles et le chef de chantier est tenu de répondre.

Peu après, le 8 mars, Paris Habitat, SOA et LTHS organisent une réunion d'information dans les cantonnements du chantier. Une douzaine de riverains ont réussi à trouver le chemin jusque dans l'intimité des cabanons pour se renseigner sur ce chantier et leurs questions ont surtout porté sur les nuisances sonores et l'état de délabrement de la rue des Thermopyles. L'entreprise met en avant sa démarche de développement durable (sensibilisation des ouvriers, bac de rétention pour empêcher la pollution des sols, récupération des cartouches de colle par les circuits adaptés, détecteurs de mouvement dans les bungalows pour économiser l'énergie, chauffage seulement quand les ouvriers sont dans les cantonnements). Paris Habitat informe qu'il y a une obligation légale d'insertion professionnelle via un organisme spécialisé. 5% des heures travaillées sur le chantier sont à couvrir par des personnes en réinsertion, ce qui représente 1 ou 2 ouvriers. Paris Habitat a fait appel à l'entreprise d'insertion Objectif.

Enfin, le 15 mars a lieu la pose de la première pierre. En application du protocole du maître d'œuvre Paris Habitat, c'était un rendez-vous entre les financeurs de la construction, les architectes du cabinet SOA et l'association gestionnaire. Ont posé une pierre symbolique et signé le parchemin : le maire d'arrondissement, Pascal Cherki avec ses adjoints Jean-Paul Millet, Paul Roussier et Romain Paris, le Directeur général de Paris Habitat-OPH, Pierre-René Lemas, le conseil d'administration de l'association pension de famille, représentée par Chantal Huret, l'adjoint au maire de Paris en charge de la solidarité, de la famille et de la lutte contre les exclusions, Olga Trostiansky, l'adjoint au maire de Paris en charge du logement et président de Paris Habitat-OPH (Jean-Yves Mano), la vice-présidente au conseil régional¸ en charge du logement, de l'habitat, du renouvellement urbain et de l'action foncière Emmanuelle Cosse et le responsable du programme 2000 Toits pour 2000 familles de la Fondation Abbé Pierre, Bertrand Lapostolet. L'association a souhaité y convier également l'ensemble de ses partenaires institutionnels et associatifs afin de faire de ce moment un temps de rencontre entre les financeurs et les différents acteurs et actrices du projet, ses amies et amis : la Fondation Abbé Pierre, Emmaüs France, l'Amicale des Anciens Elèves et Diplômés de l'Ecole Polytechnique (AX), le Collectif logement Paris 14, l'association Urbanisme et démocratie, le Conseil de quartier Pernety, l'Association Café associatif Pernety, l'Association Florimont, La Page du 14^{e} et bien sûr les membres de l'association Pension de famille étaient au rendez-vous. Ce fut un moment très convivial où tous ont exprimé leur satisfaction de voire ce projet enfin aboutir. L'association *Permis de vivre la ville*, que je présenterai plus en détail

dans nos partenaires, a couvert l'événement avec son équipe de jeunes en chantier d'insertion (vidéo et photos).

b. Convention de subvention Fap-PH-PDF

La Fondation Abbé Pierre nous a accordé une subvention de 210.000€ pour participer à la construction de la pension de famille. La convention signée entre Paris Habitat, l'association et la Fap en 2007 était devenue caduque. Etant donné le changement de projet architectural et le report des délais, des avenants étaient devenus nécessaires et sont en cours de signatures actuellement. Ils portent sur l'obligation de fournir des certificats d'économie d'énergie.

c. Eco-construction

Le groupe « éco-construction » est en veille actuellement, mais nous pourrons toujours solliciter son soutien technique notamment au moment des choix des matériaux mais aussi par rapport à l'analyse des tableaux d'évaluation liées au label Qualitel et H&E, option BBC. La SAS CERQUAL a réalisé une évaluation provisoire en phase pro (28/01/2010), une seconde en phase marché (5/02/2010). L'évaluation définitive aura lieu en fin de chantier. Atteindre les cibles de ce label reste pour nous une question cruciale car cela influe directement notre budget de fonctionnement. La responsabilité de les atteindre revient entièrement à l'entreprise. Nous espérons que la documentation photo de l'évolution du chantier permettra de constater que tous les efforts sont réunis pour atteindre les objectifs d'économie d'énergie.

Dans le cadre de cette subvention, nous devons fournir des documents photographiques illustrant le projet. Un photographe de la Fap documente l'évolution du chantier et notamment les étapes rendant visibles les éléments propres à la réalisation d'un bâtiment de basse consommation.

II. Préparation de l'ouverture

a. Convention de location, répartition des charges

A la livraison du bâtiment en mars 2012, l'association signera une convention de location. Un prix de loyer a été calculé en fonction du coût de la construction. Le prix de loyer démarrera à 34.000€ et augmentera en application de l'article 606 du Code de la construction chaque année de 0.3% pour se stabiliser dans la huitième année à 1%. Il se compose comme suit :

- des annuités d'emprunt souscrit par Paris Habitat,
- des frais généraux à hauteur de 0.1% du prix de revient global
- des prévisions de grosses réparations (art. 606 CCH)
- des primes d'assurances.

Notre budget prévisionnel de fonctionnement permet d'assurer ce loyer pendant les premières années. Ensuite, les ajustements du loyer devront être suivis d'augmentation de subventions et des redevances des résidants. La grande inconnue dans la gestion budgétaire sera que le taux de remboursement du livret A est variable. Cela peut provoquer des hausses de loyer à tout moment. A notre demande, l'augmentation du loyer annuelle sera non pas indexée sur l'indice du coût de la construction (ICC) mais sur l'indice de référence des loyers (IRL).

Plusieurs réunions ont eu lieu au sujet des répartitions des charges récupérables et les obligations de réparation et entretien entre le propriétaire Paris Habitat et nous, association gestionnaire. Un tableau détaillé a été établi qui annexera la convention de location. Nous avons demandé que soit établi un plan de patrimoine et d'entretien afin d'anticiper au mieux les dépenses à prévoir. La convention permettra des bilans tous les trois ans.

Par rapport à l'évolution du budget prévisionnel et de la gestion, l'association travaillera en réseau avec d'autres responsables de pension de famille en tenant compte des coûts d'énergie (label BBC) et autres charges.

b. **Ikea**

Dans le cadre de notre partenariat avec la Fap, des liens se sont créés avec Ikea France qui fournira l'ameublement pour les logements et espaces collectifs de la pension de famille. L'équipement de l'espace au sous-sol (casier, stockage) et de la laverie reviendra à l'association. Le travail a commencé entre l'association et le magasin d'Ikea Plaisir en vue de la préparation de la commande. L'architecte intérieur d'Ikea est déjà en contact avec les architectes, une réunion sur les harmonies de couleurs est prévu avant la présentation des échantillons le 26 mai.

III. Agrément

Nous avons déposé une demande d'agrément auprès de la DRIHL (direction régionale interdépartementale de l'hébergement et du logement, ex-Dass) relatives à l'« Intermédiation locative et gestion locative sociale visée par l'article R365-1(4°) du Code de la construction et de l'habitation ». Cet agrément conditionne les financements publics. Ce dossier assez complexe devait justifier d'une part la pertinence du projet par rapport à sa situation géographique, et d'autre part des capacités à gérer le lieu. Cela va avec la réforme administrative de l'Etat qui incite les associations à se professionnaliser et à se regrouper. Ce genre d'agrément n'est plus attribué pour une structure mais à l'organisme qui peut gérer un nombre illimité de structures, il porte sur une durée de cinq ans renouvelables. Le dossier est validé à l'unanimité par le conseil d'administration lors sa séance du 12 septembre 2010.

La constitution de cette demande d'agrément fut pour nous le temps de la mise à jour ou de la revalidation de l'ensemble des documents produits au cours des années, à savoir le projet social, le règlement intérieur, la fiche de synthèse du projet, la charte du bénévolat, la brochure de présentation etc. Outre une note argumentaire, nous avons élaboré une fiche de présentation des membres du CA et une fiche de profil des salarié-e-s.

Dans ces documents nous mettons en avant autant nos compétences professionnelles et capacités techniques et financières que nos valeurs démocratiques liées à la transparence et la participation.

Enfin, dans le cadre de cette demande d'agrément, nous avons décidé d'adhérer à la Fédération nationale des associations d'accueil et de réinsertion sociale (Fnars) qui représente le plus grand réseau français spécialisé dans la lutte contre les exclusions et l'accueil, l'hébergement et l'insertion des personnes en difficulté. Outre l'échange d'expérience, on y trouve à la fois information, conseil et accompagnement. Cela nous paraissait important dans le contexte de la réforme administrative qui poursuit une logique de gestion plus libéral que solidaire et qui pourrait nous éloigner du faire ensemble.

IV. Evolution au sein du CA

a. Formation

Les membres du CA participent régulièrement à des formations du réseau des pensions de famille de la Fondation Abbé Pierre, voilà ce à quoi nous avons participé cette année :

Réforme de l'administration, le nouveau paysage de l'action sociale:
16 février 2010 : Evolutions réglementaires, administratives et politiques relatives au secteur de la lutte contre l'exclusion et 17 février 2010 : Enjeux et les conditions de mise en œuvre de démarches de coopération et de contractualisation: Chantal et Jean-Paul

Rencontre des responsables des pensions de famille
31 mars 2010, Sabine et Chantal

La médiation culturelle
21/22 avril 2010: Jean Paul

Journée sur les pensions de famille à la Maison des Métallos
5 octobre 2010 : présentation de la charte des pensions de famille, la loi DALO et ses commissions, la refondation des dispositifs d'accueil, d'hébergement et de logement, mise en place des SIAO, des PDHI, incidences sur les financements, le fonctionnement des PF, réforme générale des politiques publiques, incitation aux rapprochements entre association, comment cela se traduit-il sur nos territoires?, Sabine, Jacqueline

En tant que coordinatrice du projet, Sabine renouvelle cette année pour la dernière fois sa candidature au mandat de présidente. Dans le cadre de son évolution vers le poste de responsable de la structure, elle s'est inscrite à la formation de « Manager d'organisme à vocation sociale et culturelle » au Centre national des arts et métiers. Cette formation dure deux ans, délivre un certificat de niveau I (Master) et permet d'acquérir des notions de gestion et de management dans un esprit d'économie sociale et solidaire. Son travail de mémoire portera probablement sur l'état des lieux des projets à vocation d'économie sociale et solidaire dans le quartier et servira à amorcer la réflexion sur une éventuelle extension du projet. Cette formation est rémunérée par l'association. Jusque là toutes les actions liées à la conduite du projet étaient menées bénévolement. A l'ouverture, Sabine sera salariée de la pension de famille et le CA recrutera une deuxième personne pour constituer le couple d'hôte.

b. Répartition des rôles

En perspective de l'ouverture, le travail du CA consistera à identifier toutes les tâches liées au bon fonctionnement du lieu et de la fonction d'employeur, de se les répartir, d'intégrer des nouveaux membres actifs prêts à prendre des responsabilités et de mobiliser des personnes ressources.

Une fiche « profil des salarié-e-s » a été élaboré, s'inspirant étroitement des valeurs exprimées à ce sujet dans la charte des pensions de famille que la Fondation Abbé Pierre a publiée cette année. Nous avons participé à l'élaboration de cette charte au travers de notre participation aux journées des responsables des pensions de famille du réseau de la Fap. Nous rechercherons des personnes dont la capacité d'être et de s'investir ne se limite pas à une formation ou un diplôme.

Par rapport à la fonction d'employeur, la réflexion commence par rapport au choix d'une convention collective, d'un syndicat d'employeurs s'inscrivants dans nos valeurs.

V. Nos partenaires et réseaux

a. Etre visible pour les habitants

- **Quatre fêtes annuelles d'Urbanisme et démocratie**

Chaque année, quatre fêtes de rue sont organisées par **Urbanisme et démocratie (U*dé !*)** en mars, juin, septembre et décembre. Elles se déroulent au « jardin des fêtes », situé au 2-4, rue des Thermopyles, sur un terrain privé, avec l'autorisation et la bienveillance des copropriétaires de l'immeuble du 30, rue Didot. Différents membres de l'association sont toujours présents lors de ces fêtes, que ce soit pour tenir le stand d'information de l'association ou pour partager un temps

agréable avec l'association « mère », U*dé* !. Ces fêtes pourront être des temps d'intégration sociale pour les résidants de la pension de famille.

Dans le cadre de la dernière phase de concertation du secteur Bauer-Thermopyles, le « jardin des fêtes » fait l'objet actuellement d'une concertation. Une répartition des espaces est en train de s'élaborer entre le « jardin des fêtes » du 2-4, rue des Thermopyles qui deviendra public, la « maison grecque » qui sera réhabilitée et transformée en espace social pour les personnels des parcs et jardins du sud de Paris et les parties privatives du 30, rue Didot. Cet espace sera la continuité verte du jardin partagé qui se trouvera juste au sud de la pension de famille.

- **Le Forum de rentrée de la mairie du 14e**

Le 4 septembre 2010, nous avons participé au Forum associatif de la mairie. Nous avons cette fois-ci partagé un stand avec le groupe Habitat spécifique du Réseau précarité mis en place par l'adjointe aux affaires sociales de la mairie.

- **Le conseil de quartier Pernéty**

L'association a été élue membre du collège associatif du conseil de quartier Pernety, il y a trois ans. Le soutien au projet de la Pension de Famille a été placé par le bureau élargie en première priorité des soutiens aux associassions par le Conseil de Quartier. Eric et Jacques représentent l'association lors des réunions de bureau et plénières afin d'informer sur les avancements du projet et échanger avec les membres permanents du conseil. Un article est paru sur l'avancement du projet dans la *Gazette* éditée par ce conseil de quartier en avril 2010.

b. Partenariat local

- **Le réseau précarité de la mairie du 14e**

Nous participons au réseau précarité qui réunit régulièrement tous les intervenants auprès des personnes SDF du 14e arrondissement. Une réunion thématique spécifique sur l'habitat collectif a eu lieu au printemps 2010. Ce groupe permettra de mener une réflexion sur la mutualisation des compétences entre les différentes structures de l'arrondissement.

- **Participation au projet « jardin partagé » avec Urbanisme et démocratie**

Une réflexion et concertation est en cours via *Udé*!. Les suggestions émanant de cette réflexion seront portées à la connaissance des paysagistes et architectes en charge de réaliser la pension de famille. Une réunion est prévue à ce sujet vers novembre 2011 afin de recueillir les obligations de Paris Habitat vis-à-vis de ses locataires, celles liées au Plan local d'urbanisme (par exemple l'heureuse obligation de planter un arbre, le choix de son implantation) et de les faire converger avec les souhaits exprimés par les habitants - dans l'objectif de réussir un aménagement cohérent et agréable pour tous.

- **Rencontre avec l'association *Permis de vivre la ville***

L'événement de la pose de la première pierre a été filmé par une équipe de jeunes en devenir professionnel se formant aux métiers du numérique et actuellement en chantier d'insertion avec l'association du 14e *Permis de vivre la ville.* Les images et interviews représentent le début d'une démarche de documentation auprès des acteurs du projet et qui permettra de restituer l'histoire de l'émergence du projet y compris aux futurs résidants de la pension de famille.
La coopération avec cette association se construit à partir de valeurs similaires aux nôtres : « agir en faveur de la participation sociale pour infléchir les phénomènes de rupture, situer son action au cœur des quartiers en difficulté, concevoir la participation des habitants comme axe fondamental

de son action, impliquer les habitants pour mieux vivre ensemble. » Autant d'objectifs qui font échos en nous ! La rencontre avec les jeunes du chantier d'insertion est plus que positive car, au-delà du simple plaisir d'échanger et de faire ensemble, il s'opère une prise de conscience chez ces jeunes qui découvrent à travers notre projet et ses acteurs de quartier que nous pouvons, en tant qu'habitants, avoir un impact sur les décisions nous concernant. Transmettre ce message à la génération qui nous suivra nous paraît plus qu'essentiel et nous sommes heureux de vivre cette aventure d'amitié avec *PVV*.

Je conclus sur une question récemment soulevée lors d'une discussion avec l'équipe des jeunes : « Vous avez réussi ce projet parce que vous êtes blanc ? » Cette question nous montre que nous avons encore à faire pour gagner plus de justice sociale dans la société actuelle ! Merci à *Permis de vivre la ville*.

Annexe

Rappel des étapes du projet :

2001/2002 :
Le groupe de travail « logement » d'Urbanisme et démocratie réfléchit à un projet d'habitat alternatif accessible à tous. Le projet « pension de famille » va naître, commence un cycle de réunions publiques pour faire connaître le projet et rechercher des adhérents, du soutien. La Fondation Abbé Pierre et la Fnars nous soutiennent lors des premières réunions publiques.

2003 :
Constitution de l'association en novembre avec l'objectif de créer, gérer et animer une pension de famille dans le quartier Thermopyles-Plaisance. Soutien immédiat par la mairie du 14e. Présentation du projet social au quartier, aux élus, aux financeurs (réunions publiques et rencontres individuelles). Mobilisation du partenariat local et parisien, avec les associations d'habitants et les futurs partenaires professionnels. Recherche du maître d'ouvrage. Premiers contacts avec l'Opac. Réflexions sur l'architecture du lieu, première esquisse du projet (14 à 21 logements) avec budget prévisionnel remis à l'Opac qui exige un partenaire professionnel pour la gestion du lieu. Les rencontres avec Les petits frères des pauvres, France Europe Habitat, Arcade-Alfi ne sont pas concluant parce qu'un partenaire supplémentaire serait trop aliénant pour le projet social.

2004 :
Dès le mois de janvier, la mairie de Paris dit « banco » pour la réalisation d'une pension de famille à Bauer-Thermopyles avec l'Opac propriétaire du terrain en friche comme maître d'ouvrage. Cela équivaut à l'acceptation de l'association comme futur gestionnaire grâce au partenariat avec la Fondation Abbé Pierre. Démarches en vue de l'agrément.

2005 :
Définition du programme architectural avec PariBiotop qui intègre nos remarques suite à nos échanges. En revanche, les relations avec l'Opac manquent de transparence.

2006 :
Le permis de construire est accordé pour une pension de famille de 16 studios qui ouvrirait à l'hiver 2008/2009. Ce permis est l'occasion d'une fête réunissant maître d'œuvre, financeurs, habitants, riverains et élus qui affirment leur adhésion à un projet social portant une plus value à son quartier. Vote du financement au Conseil de Paris, travail en synergie entre Dass, Dule, DLH, Opac et l'association gestionnaire. Recherche d'autres financements pour des équipements supplémentaires. Appel d'offre aux entreprises.

2007 :
Si le projet de PariBiotop n'a suscité aucun recours, c'est parce que les réunions publiques ont permis de confirmer le bon accueil du projet par les habitants. Mais, les choses n'avancent pas beaucoup. Silence et opacité autour de l'appel d'offre. On sent que quelque chose ne va pas, sans pour autant parvenir à instaurer un dialogue permettant d'y vois plus clair. Le travail sur le projet social continu, des réunions publiques thématiques ont beaucoup de succès, beaucoup d'habitants s'impliquent, les administrateurs de l'association se forment au sein du réseau de pensions de famille de la Fondation Abbé Pierre. La Société amicale des anciens élèves de l'école polytechnique nous propose une subvention pour nous sensibiliser aux difficultés de logement que peuvent rencontrer des anciens polytechniciens ou membres de leur famille. Nous gagnons le Prix Grand Confort de Vie 2007 de la Fondation des Caisses d'Epargne pur la solidarité et du Crédit foncier (3e premier prix parmi 47 projets de pensions de famille postulant).

2008 :
Les relations entre l'Opac et PariBiotop se détériorent, nous sommes tenus à l'écart et aucune information écrite nous est donnée. Beaucoup de conversations téléphoniques mais qui ne permettent pas d'avancer concrètement. A la rentrée nous apprenons par le maire que le projet est bloqué, l'Opac veut se séparer de l'architecte pour relancer un nouveau projet. Mobilisation des habitants pour exiger une médiation de la marie (une pétition réunit 1085 signatures en deux semaines). Echec du maintien du projet de PariBiotop qui avait reçu le permis de construire. La mairie et l'Opac affirment leur souhait de faire aboutir le projet et acceptent la création d'un comité de pilotage demandé par l'association. Après un débat très vif au sein de l'association et d'une réunion publique, un vote a lieu au sein du CA qui accepte de continuer (une personne quitte le Ca, une personne est

contre mais reste au CA). L'Opac, devenu entre temps Paris Habitat-OPH, annonce des nouvelles conditions de travail dans la transparence et en associant pleinement le futur gestionnaire. Cette fois, l'association participe dès la rédaction du programme et prend part au vote lors de deux jurys de sélection le 28 novembre et 4 décembre où sont choisis 4 cabinets d'architectes invités à concourir. Un comité de pilotage est créé pour assurer un dialogue régulier entre les partenaires du projet. Il se réunit 4 fois avant la fin de l'année :

- 26 novembre 2008 : comité de pilotage (éclaircir ce qui s'est passé, missions, calendrier, perspectives de coopération)
- 28 novembre 2008 : Paris Habitat, comité technique préparatoire au jury (présélection des candidats au concours)
- 4 décembre 2008 : Paris Habitat, réunion avec PDF, éco-construction d'Udé et mairie pour préparer comité technique de présélection du même jour où seront retenus 4 candidats
- 5 décembre 2008 : réunion pour définir les bases de la coopération, Paris Habitat, mairie du 14e, PDF ; chacun reste dans son domaine d'intervention en fonction des compétences, mais ouverture dans la discussion écologique, 100% acceptation du projet social

2009

- 7 janvier 2009 : Paris Habitat, réunion questions-réponses avec les 4 cabinets d'architectes qui sont en train de préparer leur rendu pour le 12 février 2009
- 6 mars 2009 : Paris Habitat, réunion de préparation du comité technique
- 12 mars 2009 : Paris Habitat, comité technique (jury définitif, vote pour SOA)
- 10 avril 2009 : transmission du dossier esquisse de SOA Architectes
- 24 avril 2009 : validation par PDF
- 18 mai 2009 : réception dossier APS, échange, validation
- 9 juin : comité de pilotage
- 12 juin 2009 : réunion loyer PH PDF Fap
- 17 juin 2009 : la Dass exprime par écrit qu'elle accorde un pré-agrément à l'association pour gérer la pension de famille, à valider en cours de chantier
- 24 juin 2009 : réunion publique a la mairie du 14e, présentation du projet par Paris Habitat avec PDF

Au lieu de reporter la réunion publique en raison des modifications apparues comme nécessaires, la mairie et Paris Habitat ont préféré la maintenir. Le fait de montrer des images qui ne correspondaient pas aux modifications annoncées oralement, a contribué à générer le mécontentement des habitants, très impliqués dans une concertation jusque-là très réussie.

- 3 août 2009 : réception dossier APD, échange, validation
- 7 septembre : PH, mairie, PDF, Udé, Graines de Jardin ; réunion jardin partagé
- 17 septembre 2009 : réunion PDF, Udé, riverains (Udé envoi un courrier un maire pour critiquer les modifications intervenues après la réunion publique)
- 22 septembre 2009 : réunion PDF, éco-construction, PH, SOA
- 29 septembre 2009 : courrier Paris Habitat a la DLH pour demander renouvellement du financement à la Ville de Paris
- 30 septembre 2009 : réunion PDF, Udé, riverains, mairie, PH, SOA
- 6 octobre 2009 : comité de pilotage (plan de financement, point sur le permis de construire, refus de réduire le nombre d'étages, mais une sorte de compromis se dessine)
- 11 décembre 2009 : dossier PRO modifié

2010 :

- 20 janvier : réunion Paris Habitat, SOA, PDF avec éco-construction pour validation dossier Pro (tenant compte de nos remarques sur le PVC aux sols et l'étude thermique)
- 27 janvier : SOA Architectes, Ass PDF, réunion avec Ikea, répartition des prestations entre SOA/PH (à inclure dans le marché) et Ikea (premier ameublement financé par Fap) ;
- 25 mars : réunion DCE à Paris Habitat avec SOA, PDF, éco-construction pour définir le dossier de consultation des entreprises
- 23 février: Permis de construire
- De mars à août : activité Jardin éphémère
- Avril : l'association rue des Thermopyles dépose deux recours
- Début juin : ouverture des plis, sélection de l'entreprise LTHS
- 27 mai : dépôt de l'agrément modificatif du plan de financement par Paris Habitat au maire de Paris
- 6 juin : réunion du comité de pilotage : point sur le marché
- 13 août : Paris Habitat notifie le marché à l'entreprise LTHS
- 27 octobre : accord subvention de la Fap
- 4 septembre : Forum associatif de rentrée

- 21 septembre : ordre de service est donné par Paris Habitat à LTHS d'entreprendre les travaux de construction
- 10 septembre : adhésion à la Fnars
- 13 septembre : dépôt de la demande d'agrément relatif à l'intermédiation locative et gestion locative sociale, financière et technique
- 16 septembre: réunion DLH Dases Fap PDF actant les modalités d'admission entre les réservataires
- 20 et 27 septembre : délibération aux conseil d'arrondissement et conseil de Paris du plan de financement modifié
- 5 octobre : journée pension de famille Fap, Maison des Métallos
- 5 novembre : PH, Fap, réunion convention location
- 9 novembre : réseau précarité
- 18 novembre : avis favorable par la commission régionale de validation Maison relais de la DRIHL, Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement, ex-Dass
- 6 décembre : démarrage du chantier
- 7 décembre : réunion publique d'information

2011 :

- Janvier : troisième recours rejeté (mais ça bloque l'orga de la première pierre)
- 1 février : journée mal-logement Fap
- 7 février : réunion de chantier
- 8 février : réseau précarité
- 25 janvier : réunion jardin partagé
- 7 février : réunion de chantier
- 9 mars : plénière CdQ Pernety info sur les travaux
- 10 mars : Réunion publique d'information sur le chantier organisée par PH-LTHS-SOA
- 12 mars : manif logement avec les associations du 14^{e}
- 15 mars : Pose de la première pierre
- 16 mars : notification par la DRIHL de l'accord de l'agrément d'intermédiation locative et gestion locative sociale

Notes personnelles