



Caisse de Garantie du Logement Locatif Social

**Etude relative aux opérations d'acquisition
d'hôtels par des organismes HLM**

Rapport final

Juillet 2006

Sommaire

Introduction	3
Méthodologie	4
<u>1/ Contexte d'intervention</u>	6
1.1 Les conditions de réussite du projet	7
1.2 Les difficultés rencontrées dans le montage de l'opération et la gestion du bien	8
1.3 Modalités de fonctionnement	10
<u>2/ Fiches "Etudes de cas"</u>	13

Introduction

La Caisse de Garantie du Logement Locatif Social a souhaité la réalisation d'études de cas d'opérations d'acquisition d'hôtels, meublés ou non, par des organismes HLM et donnés en location à des organismes agréés pour loger des personnes défavorisées.

L'analyse des conditions financières dans lesquelles les organismes HLM acquièrent et donnent en location des hôtels, à travers des exemples concrets de montage d'opération, doit permettre à la CGLLS d'examiner si, en décidant d'accorder son concours financier à de tels projets, elle permettrait d'augmenter le nombre d'opérations de ce type.

Rappel des objectifs de la mission

La présente mission consiste à. fournir, par étude de cas, des éléments concernant l'opération d'acquisition d'une part, mais également l'opération de gestion.

Concernant l'opération d'acquisition :

- Nature et étendue des travaux
- Coût prévisionnel de l'opération d'acquisition ou d'acquisition amélioration et plan de financement
- Coût définitif

S'agissant de l'opération de gestion :

- Le mode de désignation et les critères de choix de l'organisme gestionnaire pour l'organisme HLM acquéreur
- Le contrat et les engagements qui lient les deux organismes
- L'étude prévisionnelle d'exploitation de l'hôtel
- Les financements externes sollicités et acquis pour couvrir le déficit d'exploitation prévisionnel

Quatre aspects sont étudiés :

1/ Le contexte avant reprise

Chaque étude de cas retrace le descriptif du bien avant reprise, le statut de la structure, son fonctionnement, ainsi que la nature et l'étendue des travaux estimés.

Elle revient sur la prise en compte des occupants de l'hôtel pendant et après les travaux.

2/ L'opération d'acquisition

Une rencontre avec les organismes permet de retracer le montage de l'opération en présentant, lorsque cela est possible :

- le coût prévisionnel de l'opération décomposé par poste
- le plan de financement établi (collectivités et organismes sollicités, montants des subventions, prêts)
- le coût définitif de l'opération décomposé par poste

3/ La gestion des lieux

Il s'agit d'identifier comment est choisi l'organisme gestionnaire, quel est le contrat signé entre les deux organismes.

Il s'agit également de présenter le statut juridique de l'organisme gestionnaire, son mode de fonctionnement, quel est le personnel mis à disposition pour assurer la gestion du bien.

Concernant la gestion financière, sont étudiés le coût prévisionnel et, lorsque cela est possible, les comptes d'exploitation. Enfin, un éclairage est effectué sur les financements publics sollicités pour le fonctionnement courant.

3/ Le projet social

Une opération sur un hôtel mêle deux aspects : un montage ainsi qu'un projet social puisqu'il répond à des besoins repérés et des publics identifiés. Ces éléments vont conditionner toutes les étapes de la réalisation du projet, de la conception du lieu et de son coût jusqu'à son mode de fonctionnement.

Le travail d'étude permet de retracer le projet social défini pour chaque opération. Il revient sur les origines du projet, l'implication du partenariat local (institutionnel et associatif), les objectifs visés en terme de public cible, durée du séjour, prestations fournies, modalités d'attribution des logements.

Méthodologie

La CGLLS a communiqué les contacts d'organismes de logement social ayant mené des opérations d'acquisition d'hôtels, objets des études de cas. Le lien a été fait avec chacun des organismes, puis avec les gestionnaires.

Des rencontres ont été organisées, autant que possible en présence du bailleur et du gestionnaire, afin de capitaliser des informations sur le montage et sur la gestion.

Nous avons été, à plusieurs reprises, confrontés à l'ancienneté des opérations. Le personnel ayant changé au sein des organismes depuis leur réalisation, certaines données n'ont pu être retrouvées. Deux organismes n'ont pas été en mesure de nous apporter les informations recherchées.

À l'inverse, trois organismes avaient mené plusieurs opérations de ce type et nous ont renseigné sur chacune de ces expériences.

Les données recueillies ont été retranscrites à travers des "Fiches étude de cas". Des tableaux retraçant les coûts prévisionnels et réels ont été établis.

Enfin, les entretiens ont fait ressortir un certain nombre de remarques concernant les difficultés rencontrées au niveau des délais de réalisation, de la recherche de financements, du fonctionnement et de l'équilibre de gestion des structures, il nous est apparu intéressant de les "compiler" et de les intégrer à l'étude.

Au total, ce sont :

- 12 organismes bailleurs et 8 organismes gestionnaires qui ont été contactés.
- 12 opérations étudiées et retranscrites dans l'étude

Les opérations retenues se situent principalement sur Paris et la région parisienne.

Parmi les organismes HLM contactés, certains ont une plus grande expérience dans le rachat et la transformation d'hôtels (3 ou 4 opérations à leur actif). C'est notamment le cas des organismes présents en Ile de France, où les besoins en terme d'accueil d'urgence sont particulièrement importants.

Tous les gestionnaires sont associatifs, sauf un qui est constitué en UES spécialisée dans la gestion des résidences hôtelières et meublées. Certaines associations gestionnaires sont traditionnellement orientées sur la question de l'hébergement (Cllaj, FJT). D'autres ont une activité qui ne se limite pas au champ du logement mais elles ont élargi leur domaine d'intervention pour répondre à la complexité de la demande qu'ils rencontrent (Secours Catholique, Emmaüs).

⇒ Ce document constitue le rendu final de l'étude et s'articule en deux temps :

- Une première partie présentant une compilation des entretiens réalisés avec les bailleurs et gestionnaires des structures
- Une seconde partie regroupant les 10 études de cas sous forme de fiches détaillées.

Liste des sigles employés

ALT : Allocation de Logement Temporaire
ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
ASLIM : Association de Soutien au Logement d'Insertion et Meublé
ASLL : Accompagnement Social Lié au Logement
CDC : Caisse des Dépôts et des Consignations
CHRS : Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale
CHU : Centre d'Hébergement d'Urgence
CLLAJ : Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes
CMS : Centre Médico-Social
FAS : Fond d'Action Sociale
FJT : Foyer de Jeunes Travailleurs
GLA : Gestion Locative Adaptée
GLS : Gestion Locative Sociale
SIPRHEM : Société Immobilière Pour les Résidences Hôtelières et Meublées
TOM : Taxe Ordures Ménagères
UES : Union d'Economie Sociale

1 Contexte d'intervention

Dès les années 80, la crise du logement fait apparaître de nouveaux besoins liés à l'urgence et à la recherche de solutions temporaires d'hébergement. Les dispositifs publics ont favorisé l'émergence de nouvelles initiatives.

C'est dans ce contexte que sont lancés différents plans d'urgence renforçant la contribution financière de l'Etat : Plan logement, dit "100 millions", sous le Ministère De Charrette en 1993, "Programme exceptionnel de logements d'extrême urgence", dit Plan Périssol en 1995, etc. Ce dernier a servi de déclencheur à la réalisation de nombreuses structures. L'acquisition, avec ou sans travaux, de fonds de commerces et/ ou d'hôtels vacants ou menacés de fermeture entre parmi les priorités (Circulaire du 3 août 1995).

Se développent en parallèle de nouvelles formes d'hôtellerie sociale visant à pallier le déclin des formes traditionnelles d'accueil en hôtel meublé et garnis de mauvaise qualité : les hôtels sociaux et résidences sociales.

Il s'agit de trouver de nouvelles réponses aux besoins d'une clientèle sans cesse renouvelée, qui trouve mal sa place dans la ville. Elles constituent une alternative au logement ordinaire pour des besoins spécifiques.

Une grande part des opérations présentées dans cette étude trouve son origine dans ce contexte.

Les différents types de structures rencontrés

Quatre "modèles" distincts de structure ont été rencontrés, dont il convient de rappeler les principales caractéristiques :

L'hôtel social et le CHU proposent des formules d'hébergement d'urgence, à travers des chambres à vocation très temporaire (à la nuit ou à la semaine). Ce type de structure est essentiellement destiné à des personnes seules, il est peu adapté aux familles. L'orientation se fait principalement par le biais du dispositif de veille sociale (115).

La résidence sociale propose des solutions temporaires sous forme d'unités autonomes d'habitat, répondant à différents types de besoins, à partir d'un projet social adapté au public accueilli et recouvrant des durées d'occupation à moyen terme. Elle peut constituer un relais aux formules d'accueil d'urgence, elle est une passerelle vers un logement durable. Cependant, tous les résidents ne s'inscrivent pas dans une logique de réinsertion nécessitant un accompagnement social lourd.

La pension de famille propose des logements dont la durée d'occupation est liée à celle d'un projet d'insertion. Les occupants bénéficient d'un accompagnement social lié au logement. L'intérêt majeur de ce type de structure est la présence quotidienne d'un maître ou d'une maîtresse de maison.

Le Foyer Jeune Travailleur propose des petits logements autonomes entièrement équipés, destinés à un public de 18 à 30 ans en insertion (étudiant, salarié ou stagiaire). Les contrats d'occupation sont d'un an, renouvelable en fonction du projet du jeune. L'intérêt de ce type de structure est de fournir un logement de dépannage de qualité, proche des résidences hôtelières.

Type de structure	Fonctions	Capacité d'accueil	Prestations possibles	Unité de temps	Solvabilisation
CHU Hôtel social	Hébergement d'urgence	10 à 40 personnes	Fourniture de draps Locaux collectifs Ménage Blanchisserie Garde meuble Correspondant permanent	La nuit ou une semaine	ALT
Résidence sociale	Logement pour une durée variable: temporaire, durable, voire permanente	10 à 60 personnes	Locaux collectifs Laverie Blanchisserie Garde meuble	Le mois ou l'année	APL AL ALT
Pension de famille		10 à 20 personnes	Maître ou maîtresse de maison Restauration Fourniture de draps Activités collectives Ménage Blanchisserie		
Foyer Jeune Travailleur	Logement autonome pour jeunes en insertion	30 à 90 personnes	Fourniture de draps Blanchisserie Activités collectives Correspondant permanent	Variable suivant le profil (1 an renouvelable)	APL Foyer

D'après l'ouvrage *Hôtellerie sociale et logements meublés : des solutions alternatives*, Fondation Abbé Pierre/ Fapil, 1997.

Les projets peuvent présenter des modèles différents et mêlent parfois plusieurs fonctions.

1.1 Les conditions de réussite du projet

Un partenariat étroit dès l'origine du projet

Le rapprochement entre l'organisme HLM et la future association gestionnaire se fait dès les prémices du projet. Dans la plupart des cas, l'organisme HLM rachète un hôtel et souhaite se rapprocher d'une association pour élaborer un projet social. Il arrive que ce soit l'inverse : l'association, qui a repéré un bien en vente ou souhaite créer une structure répondant à des besoins qu'elle a identifiés, fait appel à un organisme HLM pour le montage.

Bien souvent, c'est la connaissance réciproque qui détermine le rapprochement : les organismes ont l'habitude de travailler avec certaines associations et inversement.

Le projet ne se limite pas à un montage technique et financier. Il est issu d'un travail de collaboration entre les futurs bailleurs et gestionnaires à toutes les étapes du projet, de la conception physique du logement à son coût, jusqu'au mode de gestion.

L'aboutissement du projet suppose la prise en compte, très en amont, des différentes conditions de réussite de l'opération :

- Un montage financier à l'investissement intégrant toutes les composantes du projet
- La préparation du fonctionnement ultérieur de la structure afin de mettre en place des conditions garantissant son équilibre futur

- La définition du projet social

Pour l'organisme Immobilière 3f, par exemple, le loyer d'équilibre est déterminé dès le départ avec le futur gestionnaire. L'opération se construit ensemble, pour s'assurer qu'elle soit économiquement viable. Les conventions entre bailleurs et gestionnaires sont d'ailleurs réajustées tous les ans. Pour ne pas mettre en péril la structure gestionnaire, les bailleurs sont attentifs à l'équilibre de l'opération.

Concernant la conception de la structure, le gestionnaire, de par son expérience de terrain, apporte des recommandations au maître d'ouvrage sur la taille des logements, les aménagements et équipements à prévoir. À l'inverse, le maître d'ouvrage alertera sur les contraintes techniques. Le partage des compétences est essentiel.

Le soutien des partenaires locaux

Les professionnels rencontrés ont insisté sur l'importance du soutien des partenaires locaux dans la réalisation du projet. Dès l'origine, l'adhésion des collectivités locales au projet est essentielle.

Une telle opération ne peut aboutir que si la commune d'implantation est favorable au projet et s'implique dans la durée.

Pour deux opérations situées sur des arrondissements parisiens, la nature du projet a dû être modifiée à la demande de la Mairie d'arrondissement, le quartier d'implantation étant jugé déjà fragile ou la nature de la structure peu en adéquation avec les besoins repérés. La capacité d'accueil a d'abord été revue à la baisse pour l'un d'entre eux, puis le projet de centre d'hébergement d'urgence a été modifié en FJT, ce qui a impliqué de travailler avec un nouveau gestionnaire. Cependant, comme le souligne l'organisme bailleur, un hôtel bas de gamme, accueillant un public sans autre solution, existait déjà au même endroit. Il s'agit d'un immeuble discret, de moyenne capacité, autour duquel l'environnement a évolué.

1.2 Les difficultés rencontrées dans le montage de l'opération et la gestion du bien

La nature du bien avant rachat

Toutes les opérations ont porté sur des hôtels de tourisme ou hôtels meublés. Certaines contraintes doivent être préalablement prises en compte : l'existence d'une co-propriété, d'un fonds de commerce, etc.

Deux structures étaient en copropriété avec un commerce en rez-de-chaussée (bar, restaurant) qui a été racheté en même temps que l'hôtel.

Un seul hôtel présentait avant rachat un propriétaire des murs et un gérant liés par un bail commercial. L'organisme acquéreur a dû verser une indemnité de résiliation de bail à l'ancien gestionnaire.

Plusieurs organismes rencontrés ont exprimé leur réticence lorsque se présente ce cas de figure. Ce sont des situations complexes, au coût important, car, bien souvent, le prix de rachat du fonds (calculé en fonction du chiffre d'affaires) est plus élevé que celui des murs. C'est d'ailleurs ce qui a fait échouer la réalisation de certaines opérations.

Lors de la reprise, la plupart des hôtels était vide de toute occupation, ce qui a évité la difficulté liée au relogement des occupants pendant et après travaux. Dans le seul cas où l'hôtel se trouvait partiellement occupé, les personnes ont été relogées dans le parc du bailleur. Deux occupants ont eu la possibilité de revenir dans les lieux après transformation.

La nature des travaux

La nature des travaux est déterminante dans la réalisation de l'opération. Les structures sont constituées de petits immeubles, comportant entre 30 et 40 chambres en moyenne. Certains organismes ont peu modifié l'organisation interne de l'hôtel et réalisé de petits travaux de mise au propre et de réfection de la plomberie, électricité et du système de chauffage, notamment lorsqu'il s'agissait de créer des centres d'hébergement d'urgence.

D'autres ont effectué une réhabilitation lourde et coûteuse, notamment lorsqu'il y a eu création de sanitaires dans de petites unités ou restructuration des chambres en logements. Les coûts de travaux varient beaucoup en fonction de la nature du projet. Un seul bien n'a subi aucuns travaux.

La difficulté d'estimer l'ampleur, et de ce fait, les coûts des travaux a été soulevée. L'organisme EFIDIS explique que les expertises, en vue d'une acquisition, se font parfois sans avoir la possibilité de visiter toutes les chambres. Il arrive régulièrement, sur les opérations de transformation d'hôtels, que les travaux soient plus lourds que prévus, ce qui occasionne :

- L'allongement des délais de réalisation de l'opération
- La hausse du prix de revient prévisionnel de l'opération, déjà financée dans certains cas, et la nécessité de rechercher des financements complémentaires afin d'équilibrer l'opération
- Des surcoûts imprévus après mise en location de la structure

Un lourd portage financier

Alors que les financeurs sont facilement identifiables (Etat, Région, Département...), une opération ne peut aboutir que si elle bénéficie d'un fort soutien local. L'absence d'adhésion des collectivités locales au projet suppose non seulement un rallongement des délais d'aboutissement de l'opération, mais elle a, dans certains cas, une incidence sur les financements accordés.

À Paris, par exemple, l'aide du Conseil Régional est refusée lorsque la Maire d'arrondissement a donné un avis défavorable à la réalisation d'un projet social. Ce fut le cas pour l'opération But's Hôtel, rue Laumière à Paris 19^{ème}.

Les délais de versements de certains financements ou prêts peuvent s'avérer très longs, conditionnés par la signature de différents documents contractuels entre les partenaires du projet.

Les délais étant dans l'ensemble importants entre le moment de l'acquisition et la livraison du produit, les organismes révisent à plusieurs reprises leur budget prévisionnel. Ils ont pour la plupart fourni la dernière mouture, c'est pourquoi les budgets prévisionnels et définitifs présentés ci-après sont identiques pour toutes les opérations, sauf une pour laquelle les travaux se sont avérés plus importants que prévus.

Compte tenu de la longueur des délais, un organisme a préféré utiliser ses fonds propres pour commencer l'opération, sans attendre l'accord définitif des financeurs. Il lui a ensuite été complexe d'obtenir les financements.

Par ailleurs, on constate une difficulté de financement des pensions de famille. En province, plusieurs cas de figure montrent que leur création se heurte au décalage entre la labellisation et l'accord concernant leur financement. Aujourd'hui, il semblerait que la transformation des résidences sociales en pensions de famille soit privilégiée, au détriment des créations ex-nihilo. Sur Lyon, l'association ASLIM a reçu le label pour une structure mais n'a pu obtenir les financements correspondants.

1.3 Modalités de fonctionnement

Répartition des responsabilités entre bailleur et gestionnaire

Dans tous les cas de figure étudiés, la répartition des responsabilités entre le bailleur et le gestionnaire est déterminée dans le contrat de location (ou la convention d'occupation) et se réfère au Code Civil, dans ses articles 605 et 606 :

Extrait du Code Civil

Article 605

L'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations d'entretien. Les grosses réparations demeurent à la charge du propriétaire, à moins qu'elles n'aient été occasionnées par le défaut de réparations d'entretien, depuis l'ouverture de l'usufruit ; auquel cas l'usufruitier en est aussi tenu.

Article 606

Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien.

Le bailleur est tenu de procéder aux grosses réparations de l'immeuble, le locataire assure l'entretien courant et les menues réparations dans les locaux loués :

Propriétaire	Gestionnaire	Résident
Grosses réparations (garant du clos et du couvert)	Gros entretien Entretien courant/ petites réparations Nettoyage des parties communes et des espaces extérieurs Suivi des contrats d'entretien (VMC, chaufferie) Contrôles sécurité	Entretien de son logement Respect des parties communes et de leur bonne utilisation

Un seul organisme intègre, dans ses contrats de location, un document établissant une répartition des rôles plus détaillée pour les travaux de réparation et les travaux d'entretien, ce qui évite tout malentendu entre bailleur et gestionnaire.

Difficultés de gestion

Certains gestionnaires considèrent qu'une opération n'est vraiment rentable qu'autour de 30 places. En effet, une opération plus réduite va demander le même coût d'entretien, de présence de personnel, etc. Cependant, d'autres ont fait remarquer que les établissements de grande taille suscitent des difficultés spécifiques (conflits entre les occupants et avec l'environnement proche, nécessitant une présence plus soutenue sur le site; vieillissement précoce des parties communes, etc.)

Le réel surcoût de fonctionnement est lié à la fréquence des rotations, qui nécessite de gérer les entrées/sorties et de remettre les chambres en état optimal.

Les gestionnaires parviennent globalement à équilibrer leurs opérations. Cependant, en pratique, ils n'effectuent pas de comptabilité analytique, l'équilibre s'effectue de façon globale.

En effet, chaque financeur apporte une assiette globale de subvention qui est ensuite répartie par le gestionnaire (notamment pour la subvention GLS de la DDASS) entre les différentes structures gérées.

L'association Emmaüs nous a par exemple présenté 11 opérations, parmi lesquelles des CHU et des hôtels sociaux qui étaient déficitaires en 2004-2005. L'équilibre de leurs opérations s'est effectuée par réajustement avec les résidences sociales qui elles étaient excédentaires.

Les gestionnaires classent les coûts des différents postes de la manière suivante :

1/ Loyers

Les CHU bénéficient d'un financement à la nuitée par la DDASS alors que la résidence sociale est financée par le loyer, ainsi que la GLS.

2/ Frais de structure (dont maintenance, GLA)

3/ Fluides

Les fluides étant toujours fournis, les gestionnaires ont subi l'augmentation des coûts du gaz et de l'électricité. Selon l'occupation, la consommation peut brutalement s'accroître (avec l'arrivée d'une grande famille dans une résidence non prévue à cet effet par exemple). Certains gestionnaires négocient avec le bailleur l'installation de sous compteurs qui leur permettent de vérifier les consommations et de procéder à des réajustements si besoin. Afin d'effectuer des économies de consommation, les gestionnaires essaient de développer de nouveaux équipements (installation de presto dans les douches, minuteurs dans les parties communes).

4/ Personnel

En fonction du projet social, le coût d'un gardien peut varier beaucoup : il peut s'agir d'un correspondant d'immeuble, présent quelques heures par jour ou d'un gardien permanent. Les gestionnaires fonctionnent au maximum par groupement : un membre du personnel effectue un temps de permanence quotidien dans chaque structure gérée.

5/ Coût des travaux

La rotation a un impact important sur l'équilibre financier puisque chaque libération nécessite une remise en état plus ou moins importante du logement.

En conclusion :

⇒ Ce type d'opération « atypique » est complexe pour les organismes de logement social, tant dans le montage que dans le financement. Chaque opération suppose un montage spécifique et nécessite d'être bien subventionnée.

⇒ Compte tenu de délais de réalisation, la difficulté pour les bailleurs réside dans le pré-financement des opérations.

⇒ Pour les gestionnaires, la difficulté principale réside dans la pérennité des financements. Ils doivent en effet renouveler leurs demandes chaque année, sans certitude de les obtenir.

⇒ Ce sont des structures qui supposent des coûts de fonctionnement importants.

2- Fiches "Etudes de cas"

Les douze opérations étudiées sont retranscrites dans les fiches suivantes :

- 1/ Pension de famille - Cours Pourtoules, Orange
- 2/ Maison relais - Rue St Vincent de Paul, Bordeaux
- 3/ Résidence sociale - Rue Berzélius, Paris 17ème
- 4/ Résidence sociale - Rue Mercadet, Paris 8ème
- 5/ Foyer Jeunes Travailleurs - Rue du Vieux Pont de Sèvres, Boulogne Billancourt
- 6/ Foyer Jeunes Travailleurs - Rue Solférino, Boulogne Billancourt
- 7/ Hôtel social - Rue Jules Ferry, Fontenay Sous Bois
- 8/ Centre d'Hébergement d'Urgence - Rue des Messageries, Paris 10ème
- 9/ Centre d'Hébergement d'Urgence - Avenue Laumière, Paris 19ème
- 10/ Centre d'Hébergement d'Urgence - Rue des Pyrénées, Paris 20ème
- 11/ Centre d'Hébergement d'Urgence – Rue Lancry, Paris 10^{ème}
- 12/ Centre d'Hébergement d'Urgence – Rue des Laitières, Vincennes

Adresse de l'opération : **Cours Pourtoles - Orange**

- Nom de l'Organisme HLM : **SA HLM Vaucluse Logement – Mr CHABRIEL**
- Téléphone : 04 90 27 20 46

- Nom de l'organisme gestionnaire : **Association DECLIC – Mme BALTZLI**
- Téléphone : 04 90 16 40 20

SITUATION AVANT RACHAT

Type de structure avant acquisition : Hôtel

Fonds de commerce : Non

Immeuble occupé au moment du rachat ? Hôtel vide

PROJET

Origines du projet : Un collectif d'associations s'est mobilisé en 1999 pour créer une pension de famille, solution aux besoins de ménages en difficulté sur Orange et le nord du Vaucluse. Suite à un changement de contexte, l'association Déclic fut la seule à porter le projet.

Projet social : Créer une pension de famille intergénérationnelle proposant des logements temporaires dans le cadre d'un parcours résidentiel à construire. Il s'agit d'un projet de "foyer soleil" : l'ancien "Hôtel des Arts" constitue la résidence centrale, à laquelle sont rattachés des logements extérieurs.

Capacité d'accueil prévue : 14 logements + 2 bureaux + 1 point d'accueil pour le gestionnaire

Fonctionnement prévu : Logements temporaires en sous-location, un couple d'hôtes logés sur place. N'a pas vocation d'accueillir en urgence.

Type de prestations : Logements autonomes équipés, vides ou meublés avec gestion locative de proximité, espaces collectifs.

OPERATION D'ACQUISITION

Type de travaux et estimation des coûts : Reprise gros œuvre + intérieur des logements et des parties communes
Estimation : 449 416€ TTC

Mode d'acquisition : Rachat à la Ville d'Orange qui avait préempté le bien

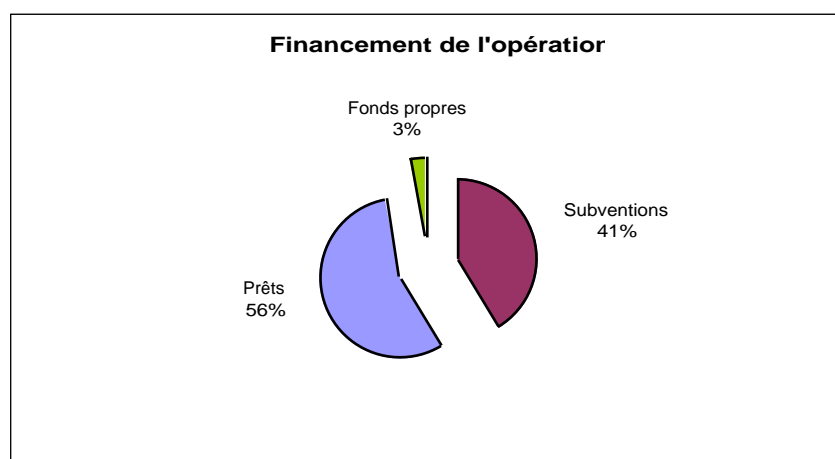
Prix d'acquisition : 264 039 € TTC

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL DE L'OPERATION

Non fourni

PLAN DE FINANCEMENT DEFINITIF DE L'OPERATION

Dépenses	TTC	Recettes	TTC
Charge foncière	178 466,37 €	Fonds propres	20 831,76 €
Travaux	449 416,59 €	Prêt CDC Foncier	96 909,40 €
		Prêt CDC Travaux+Honoraires	57 457,73 €
		Prêt 10% défavorisées	243 918,43 €
Honoraires et Frais divers	85 573,54 €	Subvention Etat PLAI	144 128,50 €
Révisions		Subvention Région	96 500,23 €
TOTAL Dépenses	713 456,50 €	Subvention Département	36 587,76 €
		Subvention CAF	7 622,45 €
		Subvention GDF	4 461,24 €
		Subvention Ville Façades	5 039,00 €
		TOTAL RECETTES TTC	713 456,50 €



- **Agrément** : PLAI en résidence sociale
- **Garantie** : ?
- **Prêts bancaires** : Non
- **Engagement de fonds propres de l'organisme** : Oui (3%)

GESTION DES LIEUX

Mode de désignation et critères de choix de l'organisme gestionnaire : Lien fait entre les deux structures par la ville d'Orange.

Statut de l'organisme gestionnaire : association loi 1901

Type de contrat liant les deux organismes : Contrat de location

Engagements mutuels entre propriétaire et gestionnaire : Non fourni

Loyer demandé au gestionnaire du bien : 30 917€ par an (en 2002)
25 622€ par an (en 2005)

Baisse du montant du loyer devant le constat d'augmentation des coûts de fonctionnement

Charges : Frais généraux du propriétaire, charges financières afférentes aux dépenses pour la construction, l'amélioration, montant de provision pour grosses réparations.

COUT PREVISIONNEL D'EXPLOITATION (année 2002)

Dépenses	TTC	Recettes	TTC
Fluides	6 617,00 €	Subvention FAS/ politique de la ville	7 622,00 €
Location	30 917,00 €	Subvention Région/ politique de la ville	1 676,00 €
Assurance et petites réparations	2 205,00 €	Etat	7 013,00 €
Services externes	4 498,00 €	Département	8 385,00 €
Autres charges gestion courante	5484,00 €	CAF	2 058,00 €
Frais de personnel	32991,00 €	Fondation Abbé Pierre	22 900,00 €
Dotations aux amortissements	9071 €		
TOTAL Dépenses	91 783,00 €	Participation associations	273,00 €
		Loyers	41 856,00 €
		Total Recettes TTC	91 783,00 €

Financements sollicités pour l'achat du mobilier : Subvention Fondation de France: 15 000€, Subvention Région : 15 000€, Fonds propres : 15 000€.

COMPTE DE RESULTAT
(Année 2005)

Dépenses	TTC	Recettes	TTC
Fluides	9 983,00 €	Subvention Région	12 000,00 €
Location	25 267,00 €	Subvention Département	5 717,00 €
Assurance et petites réparations	3 355,00 €	Subvention CAF	10 072,00 €
Services externes	2 374,00 €	AGLS	7 076,00 €
Autres charges gestion courante	3312,00 €	PSE	4 000,00 €
Frais de personnel	54 097,00 €	FONJEP	1 000,00 €
Dotations aux amortissements	2248 €	ALT	33 258,00 €
Total dépenses	100 636,00 €	Participation usagers	22 103,00 €
		Fonds propres	5 245,00 €
		Total recettes	100 471,00 €
		Soit déficit d'exploitation	-165,00 €

FONCTIONNEMENT

Durée des contrats : Un mois renouvelable

Prestations du gestionnaire : Machines à laver à disposition, animations collectives, présence de permanents.

Redevance/ loyer après travaux : Loyer calculé en fonction de tranches de revenus. eau, électricité, assurance, chauffage au gaz et frais de gestion sont compris dans la redevance.

Tranche de revenus	T1	T1 bis	T2	T2 bis	T3
- de 335€	81€	118€	142€	155€	155€
De 336 à 475€	91€	127€	151€	176€	176€
De 476 à 610€	130€	179€	203€	229€	229€
De 611 à 915€	169€	207€	230€	244€	244€
+ de 916€	207€	248€	248€	248€	248€

Modalités d'attribution : Attribution par l'association

Public : Pas de limite d'âge, public jeune en majorité, accueil de familles ou de mères célibataires

Durée de présence : Un an en moyenne

Taux de vacance : 7%, mais correspond au temps de réalisation de petits travaux, états des lieux et procédures d'entrée

Montant renouvellement :
- **Mobilier** : *Non transmis*
- **Entretien** : *Non transmis*

Adresse de l'opération : **16 rue St Vincent de Paul - 33000 Bordeaux**

- Nom de l'Organisme HLM : **DOMOFRANCE** - Mr Couvrant
- Téléphone : 05 56 69 46 12

- Nom de l'organisme gestionnaire : **DIACONAT** - Mr RIX
- Téléphone : 05 56 44 76 17

SITUATION AVANT RACHAT

Type de structure avant acquisition : Hôtel

Fonds de commerce : Non

Immeuble occupé au moment du rachat ? Immeuble vide

LE PROJET

Origines du projet : Suite à la publication de la circulaire sur les Maisons relais, la DDE et la DDASS de la Gironde ont souhaité la réalisation d'une telle structure sur Bordeaux. En accord avec la Ville de Bordeaux, DOMOFRANCE a acquis cet ancien hôtel pour réaliser le projet. Le Diaconat de Bordeaux, association oeuvrant pour l'insertion par le logement, était intéressé par le montage d'une Maison Relais. Le soutien actif de la DDE et de la Ville ont permis la réalisation du projet en moins d'un an.

Projet social : Créer une Maison Relais destinée à accueillir dans un environnement convivial des personnes en situation précaire

Capacité d'accueil prévue : 15 logements

Fonctionnement prévu : Logements indépendants et espaces communs pour les repas du soir et animations

Type de prestations : Logements T1 et T1 bis équipés de salles de bain et kitchenettes (dont 1 logement adapté au handicap), salle commune et buanderie

OPERATION D'ACQUISITION

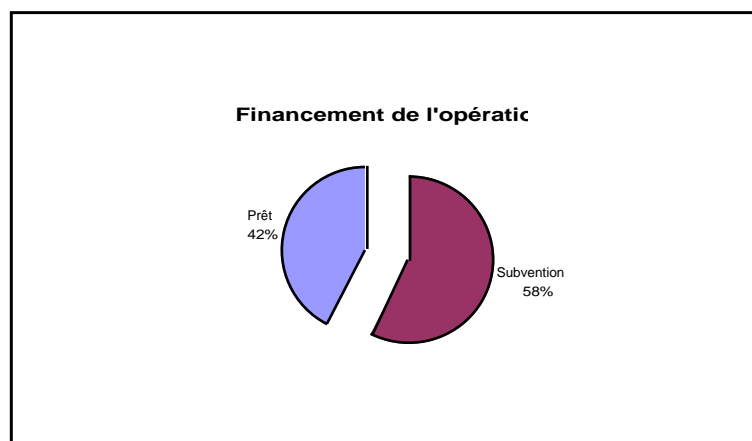
Type de travaux et estimation des coûts : Mise aux normes électricité, sécurité. Réfection toiture, réorganisation des espaces et travaux de mise en propreté

Mode d'acquisition : Achat du bien auprès de la Communauté Urbaine de Bordeaux

Prix d'acquisition : 329 300 € TTC

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL DE L'OPERATION

Dépenses	TTC	Recettes	TTC
Charge foncière	329 303 €	Subvention Etat	119 635,00 €
Honoraires et Frais divers	121 001 €	Subvention Conseil général	119 635,00 €
Travaux	297 496 €	Subvention charge foncière	191 606,00 €
TOTAL Dépenses	747 800 €	Prêt CILG 10%	187 100,00 €
		Prêt CDC foncier	129 824,00 €
		TOTAL RECETTES TTC	747 800,00 €



PLAN DE FINANCEMENT DEFINITIF

L'organisme ne peut nous transmettre les données compte tenu de l'aspect récent de l'opération.

- **Agrément** : Résidence sociale PLA-I
- **Garantie** : Communale
- **Prêts bancaires** : Non
- **Engagement de fonds propres de l'organisme** : Non

GESTION DES LIEUX

Mode de désignation et critères de choix de l'organisme gestionnaire : Le Diaconat de Bordeaux gérait déjà deux résidences sociales appartenant à DOMOFrance, bailleur et gestionnaire avaient l'habitude de travailler ensemble.

Statut de l'organisme gestionnaire : association loi 1901

Type de contrat liant les deux organismes : Convention de mise à disposition

Engagements mutuels entre propriétaire et gestionnaire : En référence à l'article 606 du Code Civil

Loyer demandé au gestionnaire du bien : 25 000€, loyer calculé sur la base de 15 logements PLA-I.

COÛT PRÉVISIONNEL D'EXPLOITATION

Dépenses	TTC	Recettes	TTC
Fluides	10 500,00 €	Participation des usagers	13 500 €
Location	25 000,00 €	Prestation de service CNAF	20 800 €
Assurance et petites réparations	3 450,00 €	Subvention Etat	49 400,00 €
Services externes	13 220,00 €	Subvention Département	16 120,00 €
Autres charges gestion courante	10 300,00 €	Subventions privées	18 000,00 €
Amortissement et provisions	2 500,00 €	Total recettes	117 820,00 €
Frais de personnel	52 850,00 €		
Total dépenses	117 820,00 €		

COÛT REEL D'EXPLOITATION

Non remis

Financements obtenus pour l'achat du mobilier : Financement par une fondation

Déficit de fonctionnement : Déficit 2005 comblé par les aides de la Fondation Julienne Dumestre

FONCTIONNEMENT

Durée des contrats : Contrat de résident dont la durée est déterminée en fonction du projet de la personne, renouvelable.

Prestations du gestionnaire : Un repas par jour, laverie, animations. Deux éducateurs présents chaque jour

Redevance/ loyer : ?

Modalités d'attribution : Les candidats sont orientés par le Diaconat. Une commission d'admission composée de DOMOFrance, la DDASS, le CMS, le 1% étudient les candidatures. Il n'y a pas de réservations de logements à proprement dit.

Public : Isolés hommes et femmes, un couple. Essentiellement sortants de CHRS et de structures d'accueil d'urgence

Durée de présence : Difficile à déterminer car opération récente, peu de rotation

Taux de vacance : Aucune vacance

Montant renouvellement :
- **Mobilier** : ?
- **Entretien** : ?

Adresse de l'opération : **18, Rue Berzelius, Paris 17^{ème}**

- Nom de l'Organisme HLM : **Immobilière 3F-Mme BOUCARD**
- Téléphone : 01 40 77 36 12

- Nom de l'organisme gestionnaire : **AFTAM** (Accueil et Formation)- Mr FERRY/ Mr MATHEY
- Téléphone : 01 53 46 38 82

SITUATION AVANT RACHAT

Type de structure avant acquisition : Hôtel

Fonds de commerce : Fonds de commerce éteint avant rachat

Immeuble occupé au moment du rachat ? Immeuble vide

LE PROJET

Origines du projet : L'AFTAM a été sollicitée en 2002 par Immobilière 3F pour être partenaire pour la réalisation d'une résidence sociale, dans le cadre du plan gouvernemental de création de 10 000 logements en résidence sociale en Ile de France. Le projet social a été affiné en concertation étroite avec la mairie et les différents partenaires locaux.

Projet social : Projet de résidence sociale accueillant un public dans un parcours social et professionnel, pour qui la résidence sociale représente une étape dans le parcours résidentiel. Un contrat d'objectifs est signé entre le référent d'origine (structure ou service qui adresse la personne), le gestionnaire et le futur résident, dans le cadre de l'accompagnement social lié au logement (ASLL).

Capacité d'accueil prévue : 5 T1 bis, 26 studios

Fonctionnement prévu : Une gestion para-hôtelière, une gestion locative sociale et un accompagnement social lié au logement pour répondre aux besoins des résidents.

Type de prestations : Logements indépendants équipés et meublés

OPERATION D'ACQUISITION

Type de travaux et estimation des coûts : Ravalement de la façade, réaménagement des espaces, réfection de l'installation électrique, peinture, revêtement des sols dans les parties communes et les logements, installation de kitchenettes

Estimation : 378 819 € TTC

Mode d'acquisition : Achat à un particulier par le biais d'un intermédiaire

Prix d'acquisition : 1 679 559 € TTC

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL DE L'OPERATION

Dépenses	H.T	TTC	Recettes	TTC
Charge foncière	1 675 762 €	1 679 559 €	Prêt 1%	746 706 €
Construction	359 070 €	378 819 €	Prêt PLAI CDC Foncier 50 ans	7 622 €
Honoraires et Frais divers	70 897 €	74 324 €	Subvention Etat PLAI 25%	486 984 €
Révisions	18 771 €	19 803 €	Subvention Prime spécifique 10% P.R	215 250 €
TOTAL Dépenses	2 124 500 €	2 152 505 €	Subvention Région	314 767 €
			Surcharge foncière Etat	190 588 €
			Surcharge foncière Ville	190 588 €
			TOTAL RECETTES TTC	2 152 505 €

PLAN DE FINANCEMENT REEL

Non remis

- **Agrément** : Résidence sociale en PLAI
- **Garantie** : Communale
- **Prêts bancaires** : Non
- **Engagement de fonds propres de l'organisme** : Non

GESTION DES LIEUX

Mode de désignation et critères de choix de l'organisme gestionnaire : Rapprochement par le biais de la Mairie

Statut de l'organisme gestionnaire : association loi 1901

Type de contrat liant les deux organismes : Contrat de location sur 12 ans, renouvelable tous les 3 ans.

Engagements mutuels entre propriétaire et gestionnaire : Répartition selon l'article 606 du code civil : le bailleur assure le clos et le couvert, les grosses réparations, le gestionnaire est responsable du gros entretien, de l'entretien courant, des petites réparations, du nettoyage.

Loyer demandé au gestionnaire du bien : 56 000€ annuels révisables selon impôts, taxes, montant des primes d'assurance

Charges : Frais généraux du propriétaire, charges financières afférentes aux dépenses pour la construction, l'amélioration, montant de provision pour grosses réparations

COÛT PRÉVISIONNEL D'EXPLOITATION

Non remis

Financements sollicités pour le fonctionnement courant :

en 2005 : GLS (DDASS)
ASLL (FSL) 40424€

Financements sollicités pour l'achat du mobilier : 3923€ sollicités auprès d'une fondation

COÛT REEL D'EXPLOITATION

Non remis

FONCTIONNEMENT

Durée des contrats : Un an renouvelable une fois

Prestations du gestionnaire : Gestion para-hôtelière : distribution des draps, sortie des ordures ménagères, nettoyage des parties communes et espaces extérieurs. Pas de permanent mais une permanence d'accueil. Accompagnement social des personnes les plus fragiles.

Redevance/ loyer : 580€ pour les T1bis et 383.50€ pour les studios

Modalités d'attribution : Réserve des logements répartis entre l'ensemble des financeurs

- Etat : 9 logements
- Ville : 6 logements
- PEEC : 10 logements
- Autres : 6 logements

Les réservataires amènent les candidats. Une commission d'attribution ou "comité technique" valide les entrées et sorties. La diversité des réservataires a l'avantage d'engager les partenaires dans la recherche de candidats et dans celle de solutions de sortie.

Public : Isolés hommes/ femmes, couples, quelques familles (2 enfants maximum, de préférence en bas âge)

Durée de présence : 18 mois en moyenne

Taux de vacance : environ 2%

Montant renouvellement :
- **Mobilier** : 3923€ en 2005
- **Entretien** : 11797.29€ en 2005

Adresse de l'opération : **Foyer Soleil**
8, Rue Marcadet, Paris 8^{ème}

Opération en cours

- Nom de l'Organisme HLM : **Immobilière 3F-Mme BOUCARD**
- Téléphone : 01 40 77 36 12

- Nom de l'organisme gestionnaire : **ALJT** (Association pour le logement des Jeunes Travailleurs) – Mr ATTANASIO
- Téléphone : 01 44 16 94 06

SITUATION AVANT RACHAT

Type de structure avant acquisition : Hôtel

Fonds de commerce : Fonds de commerce éteint avant rachat

Immeuble occupé au moment du rachat ? Immeuble vide

LE PROJET

Origines du projet : Immobilière 3F a racheté l'hôtel en septembre 2005 avec l'obtention d'un financement pour créer un Centre d'Hébergement d'Urgence de 98 places. Mais la Mairie d'arrondissement a dans un premier temps demandé que le nombre de place soit réduit car le projet se trouvait en ZUS, dans un périmètre ANRU. Puis, dans un second temps, elle a souhaité que la nature du projet soit modifiée. La Mairie a conseillé à l'organisme de se rapprocher de l'ALJT.

Projet social : Projet de l'ALJT de créer un "foyer soleil" en regroupant plusieurs petites résidences proches géographiquement autour d'une résidence principale avec des espaces collectifs communs afin de créer un pôle de résidence "Paris nord". La résidence s'adressera à un public de 18 à 30 ans, en premier emploi, stagiaire, en demande d'emploi (Cf. Critères d'accueil répondant à la réglementation des "résidences sociales/ FJT", circulaire du 19 avril 95).

Capacité d'accueil prévue : 45 logements

Fonctionnement prévu : 42 studios / 50 places

Type de prestations : Contrats temporaires d'un mois, renouvelables en fonction du projet professionnel du jeune. Durée maximum du séjour de un an, renouvelable une fois. Les candidatures se feront en direct, via internet ou le téléphone et seront étudiées par le chargé de la relation résidentielle. Un contrat de séjour sera signé en fonction du projet de chaque jeune. Un quota de logement sera réservé au profit des financeurs (Ville de Paris, Collecteurs 1%, etc.).

OPERATION D'ACQUISITION

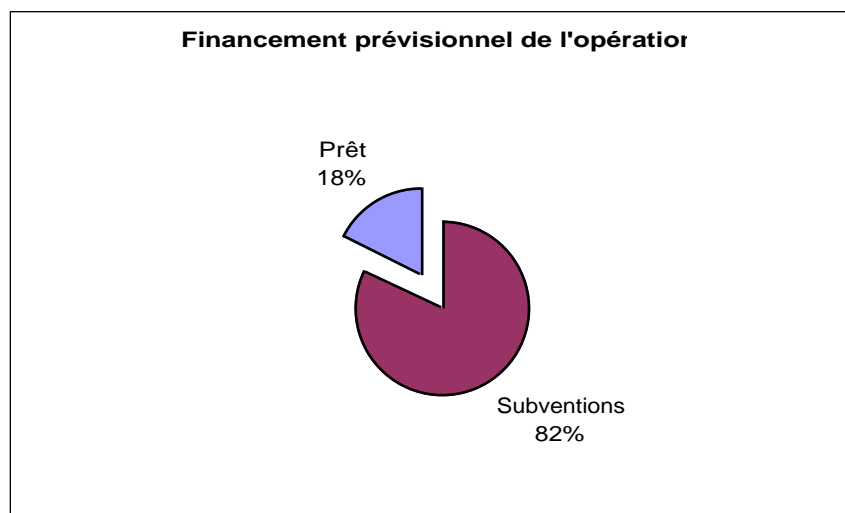
Type de travaux et estimation des coûts : Gros travaux de mise aux normes
Estimation : 1 259 617 €

Mode d'acquisition : Achat à un particulier par le biais d'un intermédiaire

Prix d'acquisition : 3 172 415€

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL DE L'OPERATION

Dépenses	H.T	TTC	Recettes	TTC
Charge foncière	3 153 000 €	3 172 415 €	Prêt CDC PLAI	21 722 €
Construction	1 193 950 €	1 259 617 €	Subvention Etat/ ANRU PLAI (25%)	603 953 €
Honoraires et Frais divers	174 613 €	182 572 €	Prime spécifique Etat/ ANRU PLAI	379 029 €
Direction investissement + révisions	71 801 €	75 681 €	Surcharge foncière Etat/ ANRU	1 140 000 €
TOTAL Dépenses	4 593 365 €	4 690 285 €	Surcharge foncière Ville	1 140 000 €
			Subvention Région	595 581 €
			CIL	810 000 €
			TOTAL RECETTES TTC	4 690 285,00 €



PLAN DE FINANCEMENT DEFINITIF

Opération en cours

- **Agrément** : PLAI
- **Garantie** : Communale
- **Prêts bancaires** : Non
- **Engagement de fonds propres de l'organisme** : Non

GESTION DES LIEUX

Mode de désignation et critères de choix de l'organisme gestionnaire : Choix par connaissance

Statut de l'organisme gestionnaire : association loi 1901

Type de contrat liant les deux organismes : Sera un contrat de location

Engagements mutuels entre propriétaire et gestionnaire : Répartition selon l'article 606 du code civil : le bailleur assure le clos et le couvert, les grosses réparations, le gestionnaire est responsable du gros entretien, de l'entretien courant, des petites réparations, du nettoyage.

Loyer demandé au gestionnaire du bien : Le montant du loyer est encore incertain

Charges : Charges courantes, impôts

COÛT PRÉVISIONNEL D'EXPLOITATION

Le plan de financement prévisionnel d'exploitation n'a pas encore été arrêté.

Adresse de l'opération : **155, rue du Vieux Pont de Sèvres
92100 Boulogne-Billancourt**

- Nom de l'Organisme HLM : **EFIDIS** – Mr ROBERT
- Téléphone : 01 47 40 51 17

- Nom de l'organisme gestionnaire : **ALJT** – Mr ATTANASIO
- Téléphone : 01 44 16 94 12

SITUATION AVANT RACHAT

Type de structure avant acquisition : Hôtel de tourisme

Fonds de commerce : Oui

Immeuble occupé au moment du rachat ? Immeuble occupé par des personnes de passage

LE PROJET

Origines du projet : La Ville de Boulogne-Billancourt a préempté l'hôtel Phénix (murs et fond de commerce) au profit d'EFIDIS et a demandé à ce que la gestion soit assurée par l'ALJT.

Projet social : La résidence s'adresse à un public de 18 à 30 ans, étudiant, en premier emploi, stagiaire, en demande d'emploi (Cf; Critères d'accueil répondant à la réglementation des "résidences sociales/ FJT", circulaire du 19 avril 95) et propose des logements autonomes. Accompagnement social pour les jeunes en situation les plus fragiles.

Capacité d'accueil prévue : 32 places

Fonctionnement prévu : Fonctionnement para-hôtelier

Type de prestations : Studettes et studios entièrement équipés et meublés, fourniture des draps et du linge, équipements collectifs (salle polyvalente, laverie)

OPERATION D'ACQUISITION

Type de travaux et estimation des coûts : Travaux de mise en propreté : EFIDIS a fait le minimum car le budget travaux était réduit. Après deux ans de fonctionnement, des travaux complémentaires s'impose.

Mode d'acquisition : Rachat à la Ville de Boulogne-Billancourt

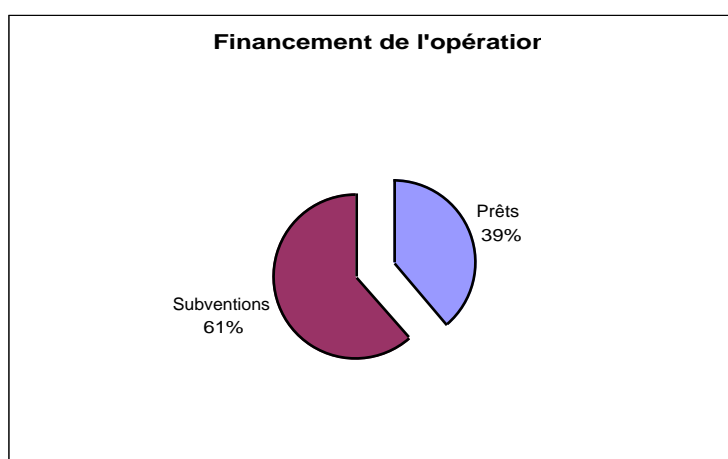
Prix d'acquisition : 1 809 784 €

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL DE L'OPERATION

Non remis

PLAN DE FINANCEMENT DEFINITIF

Dépenses	TTC	Recettes	TTC
Charge foncière	1 809 784 €	Prêt CDC PLAI Foncier	386 039 €
Construction	114 437 €	Prêt 1%	419 235 €
Honoraires et Frais divers	158 764 €	Subvention Etat PLAI	403 955 €
TOTAL Dépenses	2 082 985 €	Subvention Région	283 648 €
		Subvention Etat prime spécifique insertion	208 299 €
		Subvention surcharge foncière Etat	120 252 €
		Subvention surcharge foncière Commune	141 305 €
		Subvention surcharge foncière Département	120 252 €
		TOTAL RECETTES TTC	2 082 985,00 €



- **Agrément** : PLAI résidence sociale
- **Garantie** : Communale
- **Prêts bancaires** : ?
- **Engagement de fonds propres de l'organisme** : Non

GESTION DES LIEUX

Mode de désignation et critères de choix de l'organisme gestionnaire : La Ville a demandé que le projet soit monté avec l'ALJT.

Statut de l'organisme gestionnaire : association loi 1901

Type de contrat liant les deux organismes : Contrat de bail d'une durée de 3 ans

Engagements mutuels entre propriétaire et gestionnaire : Répartition selon l'article 606 du code civil + répartition des rôles entre le propriétaire et le locataire pour les travaux de grosses réparation et entretien précisée dans un tableau en annexe du contrat de location

Loyer demandé au gestionnaire du bien : 61 000€ par an

Charges : Charges afférentes aux prestations fournies par le bailleur, impôts et taxes

COUT PREVISIONNEL D'EXPLOITATION (Année 2006)

Dépenses	TTC	Recettes	TTC
Loyer et charges	60 302,00 €	Loyers	180 956,00 €
Fluides	4 444,00 €	Vie collective	11 560,00 €
Assurance et petites réparations	25 397,00 €	Actions spécifiques	0,00 €
Services externes	3 642,00 €	Produits divers d'exploitation	1 507,00 €
Autres charges gestion courante	15 387,00 €	Produits d'activités annexes	0,00 €
Frais de personnel	29 198,00 €	Total recettes	164 123,00 €
Dotation aux amortissements	5 349,00 €	Résultat d'exploitation	20 403,00 €
Total dépenses	143 719,00 €		

COUT REEL D'EXPLOITATION

Non remis

FONCTIONNEMENT

Durée des contrats : Contrats temporaires dont la durée est déterminée en fonction du projet professionnel du jeune. Durée maximum du séjour d'un an, renouvelable une fois.

Prestations du gestionnaire : Changement des draps, du linge. Deux personnes sont présentes à plein temps entre les deux résidences gérées sur Boulogne Billancourt, une personne s'occupe de l'entretien des parties communes. Il n'y a pas de présence de nuit mais un système d'alerte

Redevance/ loyer :

T1 PLAI : 314,02€

T1 bis PLAI : 414,44€

Modalités d'attribution : Réservation communale (30% des logements), préfectorales (30%), collecteur 1% (34%), départementale (6%),. Les réservataires sont tenus au courant via internet des libérations de logements. L'ALJT étudie les candidats potentiels dans leurs listes d'attente. Si les réservataires n'ont pas de candidats, l'ALJT propose un candidat inscrit en direct par téléphone ou au niveau des permanences.

Public : Hommes ou femmes seuls, couples.

Durée de présence : 10 à 12 mois en moyenne, deux ans au maximum

Taux de vacance : Aucun

Montant renouvellement :

- Mobilier : ?
- Entretien : ?

Adresse de l'opération : **Résidence Solférino**
23, rue Solférino – 92100 Boulogne-Billancourt

- Nom de l'Organisme HLM : **EFIDIS** – Mr ROBERT
- Téléphone : 01 47 40 51 17

- Nom de l'organisme gestionnaire : **ALJT** – Mr ATTANASIO
- Téléphone : 01 44 16 94 12

SITUATION AVANT RACHAT

Type de structure avant acquisition : Hôtel

Fonds de commerce : Non

Immeuble occupé au moment du rachat ? Immeuble vide

LE PROJET

Origines du projet : EFIDIS a sollicité l'association ALJT

Projet social : La résidence s'adresse à un public de 18 à 30 ans, étudiant, en premier emploi, stagiaire, en demande d'emploi (Cf; Critères d'accueil répondant à la réglementation des "résidences sociales/ FJT", circulaire du 19 avril 95) et propose des logements autonomes. Accompagnement social pour les jeunes en situation les plus fragiles.

Capacité d'accueil prévue : 90 places qui pourront accueillir 119 résidents

Fonctionnement prévu : Fonctionnement para-hôtelier

Type de prestations : Studettes et studios entièrement équipés et meublés, fourniture des draps et du linge, équipements collectifs (salle polyvalente, laverie)

OPERATION D'ACQUISITION

Type de travaux et estimation des coûts : Gros travaux de restructuration

Mode d'acquisition : Rachat à un privé

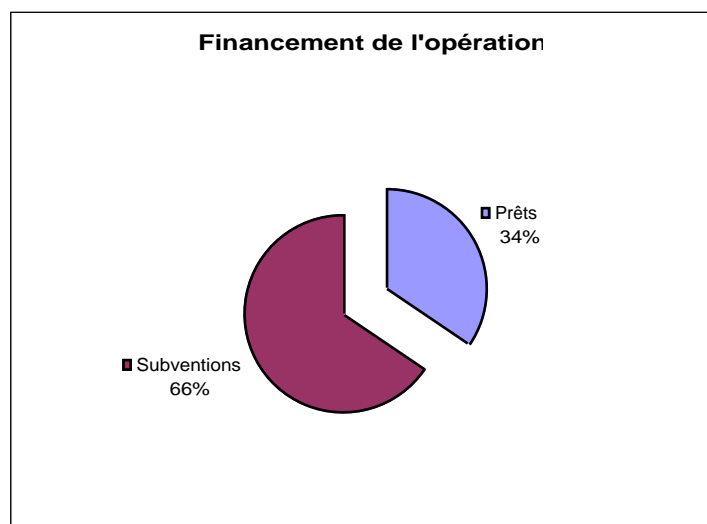
Prix d'acquisition : Non communiqué

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL DE L'OPERATION

Non remis

PLAN DE FINANCEMENT DEFINITIF

Dépenses	TTC	Recettes	TTC
Charge foncière	NC	Prêt CDC PLAI Foncier	869 600 €
Construction	NC	Prêt CDC PLUS Foncier	259 300 €
Honoraires et Frais divers	NC	Prêt 1%	1 115 400 €
Direction investissement + révisions	NC	Subvention Etat PLUS et PLAI	809 600 €
TOTAL Dépenses	6 561 900,00 €	Subvention Région	914 600 €
		Subvention Etat prime spécifique insertion	200 000 €
		Subvention CAF 92	519 800 €
		Subvention surcharge foncière Etat	425 100 €
		Subvention surcharge foncière Commune	457 300 €
		Subvention surcharge foncière Département	410 900 €
		Subvention 1%	540 300 €
		Total Recettes TTC	6 521 900,00 €



A/pil - Juillet 2006

Etude relative aux opérations d'acquisition d'hôtels par les organismes HLM – Rapport final

- β **Delta** : Oui, car augmentation du nombre de logements réalisés (83 prévus, 90 réalisés), travaux supplémentaires sur les parties communes
- **Agrément** : PLAI résidence sociale
- **Garantie** : Communale
- **Prêts bancaires** : ?
- **Engagement de fonds propres** : Non

GESTION DES LIEUX

Mode de désignation et critères de choix de l'organisme gestionnaire : Par connaissance : les deux structures avaient l'habitude de travailler ensemble

Statut de l'organisme gestionnaire : association loi 1901

Type de contrat liant les deux organismes : Contrat de bail d'une durée de 3 ans

Engagements mutuels entre propriétaire et gestionnaire : Répartition selon l'article 606 du code civil + répartition des rôles entre le propriétaire et le locataire pour les travaux de grosses réparation et entretien précisée dans un tableau en annexe du contrat de location

Loyer demandé au gestionnaire du bien : *Non remis*

Charges : Charges afférentes aux prestations fournies par le bailleur, impôts et taxes

COUT PREVISIONNEL D'EXPLOITATION (Année 2006)

Dépenses	TTC	Recettes	TTC
Loyer et charges	202 043,00 €	Loyers	440 481,00 €
Fluides	15 098,00 €	Vie collective	84 994,00 €
Assurance et petites réparations	46 747,00 €	Actions spécifiques	10 000,00 €
Services externes	10 660,00 €	Produits divers d'exploitation	5 333,00 €
Autres charges gestion courante	69 105,00 €	Produits d'activités annexes	1 524,00 €
Frais de personnel	160 761,00 €	Total recettes	542 332,00 €
Dotation aux amortissements	23 446,00 €	Résultat d'exploitation	14472 €
Total dépenses	527 860,00 €		

Le compte de résultat prévisionnel apparaît excédentaire, il permettra de réajuster les résultats d'exploitation globaux.

COÛT REEL D'EXPLOITATION

Non remis

FONCTIONNEMENT

Durée des contrats : Contrats temporaires dont la durée est déterminée en fonction du projet professionnel du jeune. Durée maximum du séjour de un an, renouvelable une fois.

Prestations du gestionnaire : Changement des draps, du linge. Deux personnes sont présentes à plein temps entre les deux résidences gérées sur Boulogne Billancourt, une personne s'occupe de l'entretien des parties communes. Il n'y a pas de présence de nuit mais un système d'alerte

Redevance/ loyer :

T1 PLAI : 370€

T1 bis PLAI : 486€

T1 PLUS : 520€

Modalités d'attribution : En fonction des financeurs, pourcentage de réservations communales, régionales, préfectorales, 1%. Les réservataires sont tenus au courant via internet des libérations de logements. L'ALJT étudie les candidats potentiels dans leurs listes d'attente. Si les réservataires n'ont pas de candidats, l'ALJT propose un candidat inscrit en direct par téléphone ou au niveau des permanences.

Public : Hommes ou femmes seuls, couples.

Durée de présence : 10 à 12 mois en moyenne, deux ans au maximum

Taux de vacance : Aucun

Montant renouvellement :
- **Mobilier** : *Non remis*
- **Entretien** : *Non remis*

Adresse de l'opération : **2 rue Jules Ferry 94120 Fontenay sous Bois**

- Nom de l'Organisme HLM : **OPAC 94 – Mme DUMAS**
- Téléphone : 01 43 97 74 05

- Nom de l'organisme gestionnaire : **SIPRHEM- Mr BRAY / SEDES**
- Téléphone : 01 42 00 44 50

SITUATION AVANT RACHAT

Type de structure avant acquisition : Hôtel en activité + local d'une agence immobilière en Rdc également en activité

Fonds de commerce : Oui : l'Opac 94 a versé une indemnité de résiliation de bail à l'hôtelier et a revendu le commerce en Rdc à l'agent immobilier.

Immeuble occupé au moment du rachat ? L'hôtel se trouvait partiellement occupé, les familles restantes ont été relogées sur le patrimoine de l'Opac. Deux isolés ont été relogés temporairement dans un hôtel géré par le même organisme et ont ensuite réintégré l'immeuble.

PROJET

Origines du projet : L'hôtel faisait parti de bâtiments préemptés par la Ville pour le compte d'une SEM Départementale dans le cadre d'une opération de ZAC qui n'a pas finalement été réalisé. A la demande des collectivités locales, l'Opac a racheté cet hôtel au Département pour le transformer en Hôtel social.

Projet social : Il s'agit d'un hôtel social destiné à accueillir des personnes en difficulté de logement venant en priorité de Fontenay sous Bois et s'inscrivant dans un parcours d'insertion.

L'objectif est de recréer une structure d'accueil temporaire pour des personnes fragiles et à faibles ressources qui se retrouvent souvent logés dans des hôtels privés présentant des conditions insatisfaisantes.

Capacité d'accueil prévue : 31 chambres (22 simples et 9 doubles) meublées.

Fonctionnement prévu : Contrat hôtelier.

Type de prestations : Fourniture du linge, blanchissage des draps, présence d'un gardien à plein temps (logé sur place).

OPERATION D'ACQUISITION

Type de travaux et estimation des coûts : Gros travaux de mise aux normes de sécurité, équipement des chambres, réorganisation interne

Mode d'acquisition : rachat au département

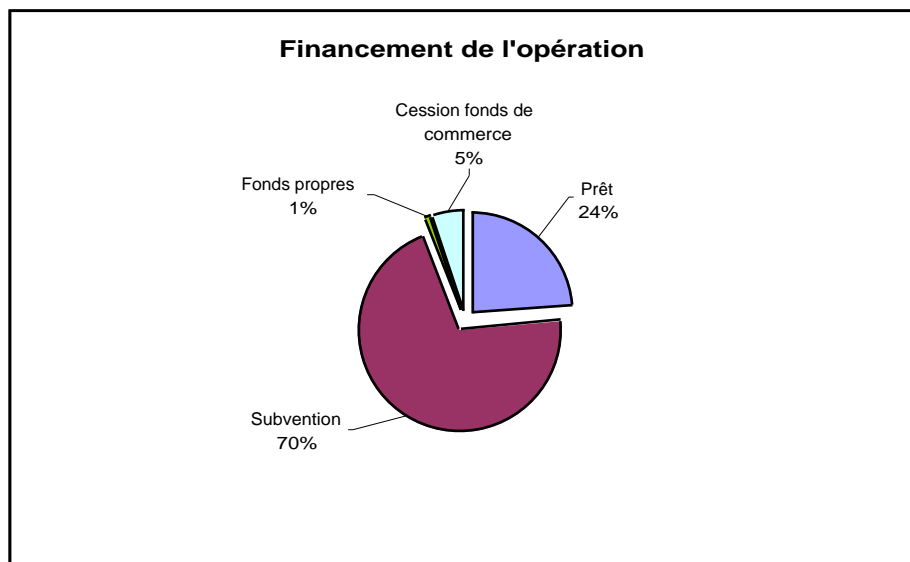
Prix d'acquisition : 778 506,30 € (tient compte du rachat du bail commercial à l'hôtelier)

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL DE L'OPERATION

Non remis

PLAN DE FINANCEMENT DEFINITIF DE L'OPERATION

Dépenses	TTC	Recettes	TTC
Charge foncière	778 506,30 €	Subvention Etat	552 831,51 €
Bâtiment et honoraires	685 967,78 €	Subvention Région	179 889,64 €
Divers	8 171,18 €	Subvention Département	301 849,05 €
TOTAL Dépenses	1 472 645,26 €	Prêt CDC	249 458,12 €
		Prêt 1%	99 091,86 €
		Fonds propres	16 349,55 €
		Cession fonds de commerce	73 175,53 €
		Total Recettes TTC	1 472 645,26 €



Apil - Juillet 2006

Etude relative aux opérations d'acquisition d'hôtels par les organismes HLM – Rapport final

- **Agrément** : PLAI en résidence sociale
- **Garantie** : communale
- **Prêts bancaires** : Non
- **Engagement de fonds propres de l'organisme** : Oui (1%)

GESTION DES LIEUX

Mode de désignation et critères de choix de l'organisme gestionnaire : Partenariat entre le bailleur et la SIPRHEM, spécialisée dans la gestion hôtelière sociale.

Statut de l'organisme gestionnaire : SIPRHEM, titulaire du bail, est une UES (Union Economie Sociale), elle a délégué la gestion à l'association SEDES

Type de contrat liant les deux organismes : Bail commercial (bail 3/ 6/ 9)

Engagements mutuels entre propriétaire et gestionnaire : répartition des responsabilités selon l'article 606 du Code Civil.

Le gestionnaire engage sa responsabilité sur la présence d'un permanent de nuit.

Loyer demandé au gestionnaire du bien : 7 605€ par trimestre

Charges : Taxe d'ordures ménagères et taxes foncières.

COUT PREVISIONNEL D'EXPLOITATION

Non remis

Financements sollicités pour l'achat du mobilier : Montage un peu particulier : le bailleur a avancé l'achat du mobilier en attendant les subventions sollicitées auprès de la Fondation de France, Fondation Abbé Pierre, et du Fonds d'Action Sociale. Ces subventions ont été obtenues.

COMPTE DE RESULTAT
(Année 2005)

Dépenses	TTC	Recettes	TTC
Loyer et charges	34 189,21 €	Loyers	141 053,97 €
Fluides	23 913,30 €	Produits divers d'exploitation	892,59 €
Assurance et petites réparations	35 640,66 €	Quote part subventions virées au résultat	1 538,32 €
Services externes	6 910,13 €	Reprise provision clients	366,00 €
Autres charges gestion courante	9 609,68 €	Autres	4 179,17 €
Rémunération de gestion ¹	28 224,00 €	Total recettes	148 030,05 €
Dotations aux amortissements	7 382,31 €	Résultat d'exploitation	2 160,76 €
Total dépenses	145 869,29 €		

FONCTIONNEMENT

Durée des contrats : 1 an renouvelable

Prestations du gestionnaire : Fourniture du linge

Redevance/ loyer après travaux : Chambre simple : 395,30€
Chambre double : 431,70€

Modalités d'attribution : L'Etat est réservataire de 9 chambres, la ville est réservataire de 19 chambres (dont 3 en ALT), et SIPRHEM de 3 chambres

Public : Bénéficiaires du Rmi, personnes en contrat précaire, jeunes travailleurs, jeunes en décohabitation et étudiants.

Compte tenu de la taille des chambres, l'hôtel peut accéder des isolés, des petites familles monoparentales (maxi 1 enfant) et des couples.

Durée de présence : Durée maximum de 2 ans.

Taux de vacance : Très faible (1 à 2%, le temps de la remise en location)

¹ Correspond à la rémunération attribuée à SEDES pour assurer la gestion.

SIPRHEM a dans ses comptes toutes les charges et recettes d'exploitation. SEDES porte les salaires et leurs charges, elle a un financement public pour la gestion.

Montant renouvellement :

- **Mobilier :** la question du renouvellement du mobilier ne se pose pas encore.
- **Entretien :** 30 000€ en 2005 (rafraîchissement fréquent des chambres)

Adresse de l'opération : **19, rue des Messageries, Paris 10^{ème}**

- Nom de l'Organisme HLM : Immobilière 3F – Mme BOUCARD
- Téléphone : 01 40 77 36 12

- Nom de l'organisme gestionnaire : Secours Catholique – Mr ROSSI
- Téléphone : 01 48 07 58 21

SITUATION AVANT RACHAT

Type de structure avant acquisition : Hôtel
Fonds de commerce : Non, éteint avant acquisition
Immeuble occupé au moment du rachat ? Vide

LE PROJET

Origines du projet : La demande est venue du secours catholique qui avait repéré l'hôtel en vente. Projet fortement soutenu par la Mairie d'arrondissement et la mairie centrale.

Projet social : Centre Hébergement d'Urgence

Capacité d'accueil prévue : 40 places d'hébergement

Fonctionnement prévu : Accueil des sans domicile fixe, hommes et femmes, seuls ou en couple. Temps d'hébergement reconductible de semaine en semaine suivant la situation de la personne.

Type de prestations : Lits, repas, petit déjeuner

OPERATION D'ACQUISITION

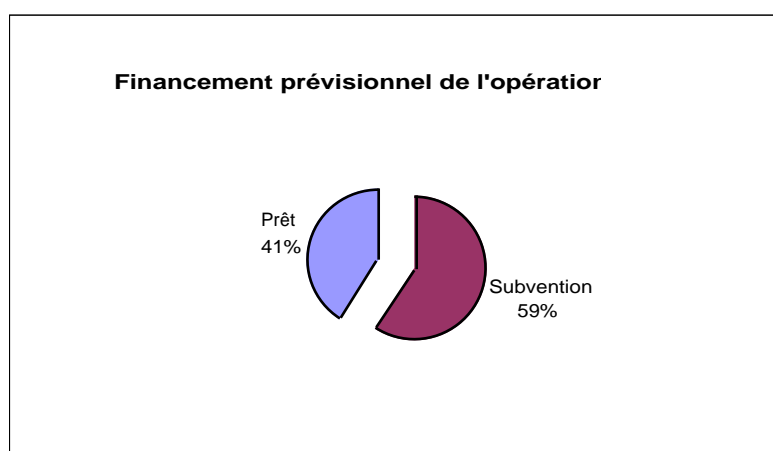
Type de travaux et estimation des coûts : réhabilitation légère: révision de la toiture, menuiseries, chauffage, ascenseur, réfection des sols et des murs, remise en état des sanitaires, rénovation complète des installations électriques.
Coût : 529 237,50€

Mode d'acquisition : rachat à l'hôtelier

Prix d'acquisition : 2 174 380€ TTC (charge foncière)

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL DE L'OPERATION

Dépenses	H.T	TTC	Recettes	H.T	TTC
Charge foncière	2 168 000,00 €	2 174 380,00 €	Prêt PLU	1 119 121,48 €	
Construction	529 237,50 €	558 345,56 €	Subvention ligne d'urgence	731 755,20 €	
Honoraires et Frais divers	80 955,00 €	85 193,03 €	Subvention DASES	565 035,40 €	
Conduite opération	6 880,09 €	7 258,49 €	Subvention région	329 265,00 €	
TOTAL Dépenses	2 785 072,59 €	2 825 177,08 €	TOTAL RECETTES TTC	2 745 177,08 €	2 825 177,08 €



PLAN DE FINANCEMENT DEFINITIF

Opération récente, le plan de financement définitif n'a pas encore été arrêté.

- **Garantie** : Communale
- **Prêts bancaires** : Non
- **Engagement de fonds propres de l'organisme** : Non

GESTION DES LIEUX

Mode de désignation et critères de choix de l'organisme gestionnaire :

Le projet est issu du Secours catholique, le choix du gestionnaire a donc été simplifié.

Statut de l'organisme gestionnaire : Association loi 1901, reconnue d'utilité publique.

Type de contrat liant les deux organismes : Contrat de location d'une durée de 12 ans, renouvelable tous les trois ans.

Engagements mutuels entre propriétaire et gestionnaire : Répartition selon l'article 606 du code civil : le bailleur assure le clos et le couvert, les grosses réparations. Le gestionnaire est responsable du gros entretien, de l'entretien courant, des petites réparations, du nettoyage.

Loyer demandé au gestionnaire du bien : 83 802€

Le bilan financier définitif n'a pas encore été arrêté pour I3F, le loyer peut encore être ajusté.

Charges : Frais généraux du propriétaire, impôts et taxes, charges financières afférentes aux dépenses pour la construction, l'amélioration, montant de provision pour grosses réparations.

COÛT PRÉVISIONNEL D'EXPLOITATION

Budget prévisionnel 2006 : 434 132 €

Financements sollicités : DDASS (358 551 €)

Financements externes obtenus pour couvrir le déficit d'exploitation prévisionnel : aucun, réajustement avec les autres structures gérées par le Secours Catholique

Déficit de fonctionnement : 75 581 €

COMPTE DE RESULTAT

La structure fonctionne en CHU seulement depuis cette année. Jusque-là, elle avait gardé sa fonction hôtelière avec un financement ALT. Les comptes 2005 sont donc très différents.

FONCTIONNEMENT

Durée des contrats : Hébergement reconductible de semaine en semaine. La souplesse de la durée du séjour permet de préparer avec les personnes l'après hébergement.

Prestations du gestionnaire : L'Hébergement est ouvert chaque jour de 19h à 9h, incluant le dîner, la nuitée et le petit déjeuner. Un responsable d'hébergement est garant du fonctionnement quotidien.

Redevance/ loyer : Les personnes accueillies qui le peuvent versent une participation qui est fonction de leurs ressources.

Modalités d'attribution : Les personnes sont orientées par les points d'accueil du Secours Catholique, le 115, les associations partenaires et les services sociaux, particulièrement le CASVP.

Public : Sans domicile fixe, hommes et femmes, seuls ou en couple.

Durée de présence : 105 jours en 2004 (moyenne)

Solutions de sortie : CHRS : 12%, HOTEL : 15%, ALT : 6%, FOYER : 11%, Communauté : 6%, Amis/famille : 2%, Sans solution : 48%.

Taux de vacance : 0%

Montant renouvellement :

- Mobilier : 3 000 € /an
- Entretien : 5 000 € /an

Adresse de l'opération : **BUTS Hôtel , 20, Avenue Laumière, Paris 19^{ème}**

- Nom de l'Organisme HLM : **SA Richelieu – Mme LEGRAND**
- Téléphone : 01 46 91 25 82

- Nom de l'organisme gestionnaire : **EMMAUS - Mr REILLARD**
- Téléphone : 01 42 33 61 06

SITUATION AVANT RACHAT

Type de structure avant acquisition : Hôtel meublé + bar, restaurant en rez-de-chaussée loués

Fonds de commerce : Pour le bar et restaurant

Immeuble occupé au moment du rachat ? Immeuble vide

LE PROJET

Origines du projet : En réponse à une demande des pouvoirs publics de créer des logements d'urgence

Projet social : Accueil des personnes en urgence

Capacité d'accueil prévue : 70 places

Fonctionnement prévu : Prise en charge de courte durée, orientation par la veille sociale

Type de prestations : Lit et repas

OPERATION D'ACQUISITION

Type de travaux et estimation des coûts : Remplacement chaudière, réfection peintures et revêtement des sols

Estimation : 63 383€

Mode d'acquisition : Amiable

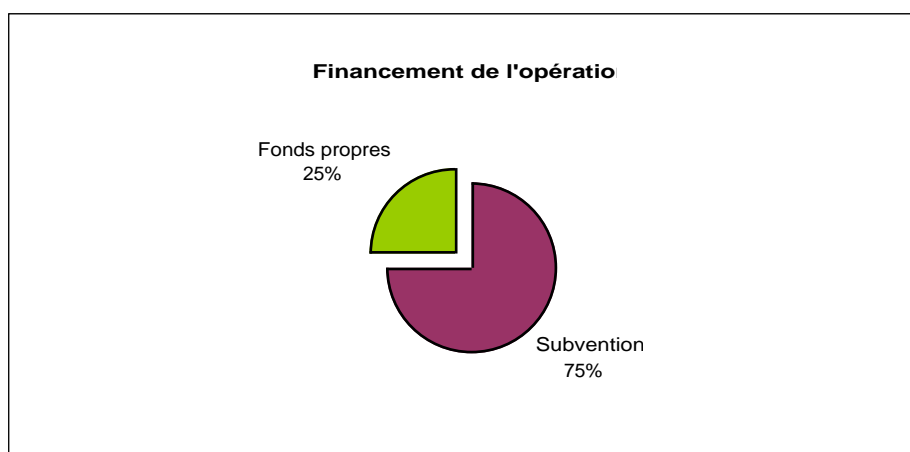
Prix d'acquisition : 1 539 152,53€TTC (bar/ restaurant en RDC compris)

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL DE L'OPERATION

Dépenses	TTC	Recettes²	TTC
Charge foncière	1 522 755,30 €	Fonds propres	801 268,07 €
Frais d'acquisition	16 397,84 €	Subvention Etat/ ligne urgence	801 268,07 €
Travaux	63 383,00 €	Total Recettes TTC	1 602 536,14 €
Total Dépenses	1 602 536,14 €		

PLAN DE FINANCEMENT DEFINITIF

Dépenses	TTC	Recettes	TTC
Charge foncière	1 522 755,30 €	Fonds propres	400 819,23 €
Frais d'acquisition	16 585,02 €	Subvention 1% ³	400 636,02 €
Travaux	63 383,00 €	Subvention Etat/ ligne urgence	801 268,07 €
Total Dépenses	1 602 723,32 €	Total Recettes TTC	1 602 723,32 €



- **Garantie** : Non
- **Prêts bancaires** : Non
- **Engagement de fonds propres de l'organisme** : Oui

² Mairie de Paris et Région avaient également été sollicitées. Refus de la Mairie car désaccord concernant le projet Refus du Conseil Régional car le projet n'a pas obtenu l'accord de la Mairie.

³ Obtenu dans le cadre de l'Article R313-9 du Code de la Construction et de l'Habitat.

GESTION DES LIEUX

Mode de désignation et critères de choix de l'organisme gestionnaire : Par connaissance, les deux structures avaient l'habitude de travailler ensemble

Statut de l'organisme gestionnaire : Association loi 1901

Type de contrat liant les deux organismes : Convention d'occupation d'une durée de 3 ans

Engagements mutuels entre propriétaire et gestionnaire : Répartition selon l'article 606 du code civil.

Loyer demandé au gestionnaire du bien : 65 553,08€ par an

Charges : Charges afférentes aux prestations fournies par le bailleur, quote-part des charges de copropriété, impôts et taxes

COÛT PRÉVISIONNEL D'EXPLOITATION

Non remis

Financements sollicités pour l'achat du mobilier : Aucun car ameublement EMMAUS

COÛT REEL D'EXPLOITATION (Année 2004)

Dépenses	TTC	Recettes	TTC
Loyer et charges	72 987,48 €	Subvention DDASS	600 000,00 €
Petites réparations	39 418,18 €	Fonds propres	4 564,58 €
Autres charges gestion courante	240 839,83 €	Total Recettes TTC	604 564,58 €
Frais de personnel	251 368,00 €	Soit déficit d'exploitation	-48,91 €
Total Dépenses	604 613,49 €		

Déficit de fonctionnement : Déficit très faible qui est rééquilibré en fonction des résultats sur les 11 autres structures gérées par EMMAUS.

FONCTIONNEMENT

Durée des contrats : 15 jours, renouvelables une fois

Prestations du gestionnaire : Permanent jour et nuit

Redevance/ loyer : Gratuit

Modalités d'attribution : Orientation par la Veille sociale

Public : Isolés, hommes ou femmes

Durée de présence : ?

Taux de vacance : Aucune vacance

Montant renouvellement :
- **Mobilier** : Aucun
- **Entretien** : 17 605€ en 2005

Adresse de l'opération : **355, Rue des Pyrénées, Paris 20^{ème}**

- Nom de l'Organisme HLM : **SA Richelieu – Mme LEGRAND**
- Téléphone : 01 46 91 25 82

- Nom de l'organisme gestionnaire : **EMMAUS** - Mr REILLARD
- Téléphone : 01 42 33 61 06

SITUATION AVANT RACHAT

Type de structure avant acquisition : Hôtel

Fonds de commerce : Non

Immeuble occupé au moment du rachat ? Immeuble vide

LE PROJET

Origines du projet : En réponse à la demande des pouvoirs publics de créer des logements d'urgence

Projet social : Créer un lieu d'accueil d'urgence

Capacité d'accueil prévue : 41 chambres/ 72 places

Fonctionnement prévu : Entrée par le dispositif de veille sociale (115)

Type de prestations : Service d'accueil et d'accompagnement social, hôtel d'urgence avec repas et petit-déjeuner

OPERATION D'ACQUISITION

Type de travaux et estimation des coûts : Pas de travaux

Mode d'acquisition : Amiable

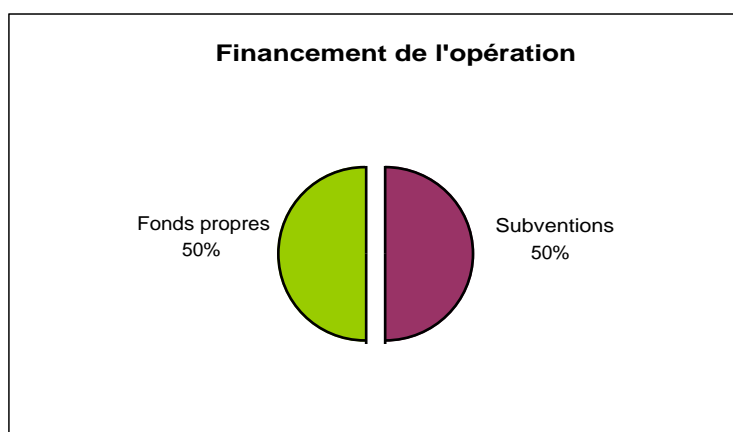
Prix d'acquisition : 1 406 060,15€ TTC
Rachat avant l'obtention des subventions

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL DE L'OPERATION

Dépenses	TTC	Recettes	TTC
Charge foncière	1 382 371,10 €	Fonds propres	703 030,08 €
Frais d'acquisition	23 689,05 €	Subvention Etat/ ligne urgence	703 030,08 €
TOTAL Dépenses	1 406 060,15 €	Total Recettes TTC	1 406 060,16 €

PLAN DE FINANCEMENT DEFINITIF

Dépenses	TTC	Recettes	TTC
Charge foncière	1 382 371,10 €	Fonds propres	703 030,08 €
Frais d'acquisition	23 689,05 €	Subvention Etat/ ligne urgence	703 030,08 €
Total Dépenses	1 406 060,15 €	Total Recettes TTC	1 406 060,16 €



- **Garantie** : Non
- **Prêts bancaires** : Non
- **Engagement de fonds propres de l'organisme** : Oui, à 50%

GESTION DES LIEUX

Mode de désignation et critères de choix de l'organisme gestionnaire : Par connaissance : les deux structures ont l'habitude de travailler ensemble

Statut de l'organisme gestionnaire : association loi 1901

Type de contrat liant les deux organismes : Convention d'occupation d'une durée de 3 ans

Engagements mutuels entre propriétaire et gestionnaire : Répartition selon l'article 606 du code civil.

Loyer demandé au gestionnaire du bien : 65 553€

Charges : Charges afférentes aux prestations fournies par le bailleur, quote-part des charges de copropriété, impôts et taxes

COÛT PRÉVISIONNEL D'EXPLOITATION

Non remis

Financements sollicités pour l'achat du mobilier : Aucun car ameublement EMMAUS

COÛT REEL D'EXPLOITATION (Année 2004)

Dépenses	TTC	Recettes	TTC
Loyer et charges	71 774,50 €	Subvention DDASS	567 741,00 €
Petites réparations	26 103,16 €	Fonds propres	576,04 €
Autres charges gestion courante	214 713,57 €	Total Recettes TTC	568 317,04 €
Frais de personnel	255 928,00 €	Soit déficit d'exploitation	-200,63 €
Total Dépenses	568 517,67 €		

Déficit de fonctionnement : EMMAUS réajuste au regard des résultats des 11 structures qu'elle gère

FONCTIONNEMENT

Durée des contrats : 15 jours, renouvelables une fois

Prestations du gestionnaire : Permanent jour et nuit, repas

Redevance/ loyer : Gratuit

Modalités d'attribution : Via le 115

Public : Isolés, hommes

Durée de présence : 15 jours en moyenne

Taux de vacance : Aucune vacance

Montant renouvellement : - **Mobilier** : Aucun
 - **Entretien** : 17 605€ en 2005

Adresse de l'opération : **29, Rue de Lancry, Paris 10^{ème}**

- Nom de l'Organisme HLM : **SA Richelieu – Mme LEGRAND**
- Téléphone : 01 46 91 25 82

- Nom de l'organisme gestionnaire : **EMMAUS** - Mr REILLARD
- Téléphone : 01 42 33 61 06

SITUATION AVANT RACHAT

Type de structure avant acquisition : Hôtel

Fonds de commerce : Non

Immeuble occupé au moment du rachat ? Immeuble vide

LE PROJET

Origines du projet : En réponse à la demande des pouvoirs publics de créer des logements d'urgence

Projet social : Amener le public d'un hébergement précaire à un hébergement temporaire pour permettre une réinsertion sociale

Capacité d'accueil prévue : 57 places

Fonctionnement prévu : Accueil d'urgence. Orientation veille sociale, CCAS et autres associations.

Type de prestations : Lits et repas

OPERATION D'ACQUISITION

Type de travaux et estimation des coûts : Renforcement des planchers, reprise plomberie et sanitaires, électricité, peinture
Estimation : 504 595€

Mode d'acquisition : Amiable

Prix d'acquisition : 1 036 969€TTC

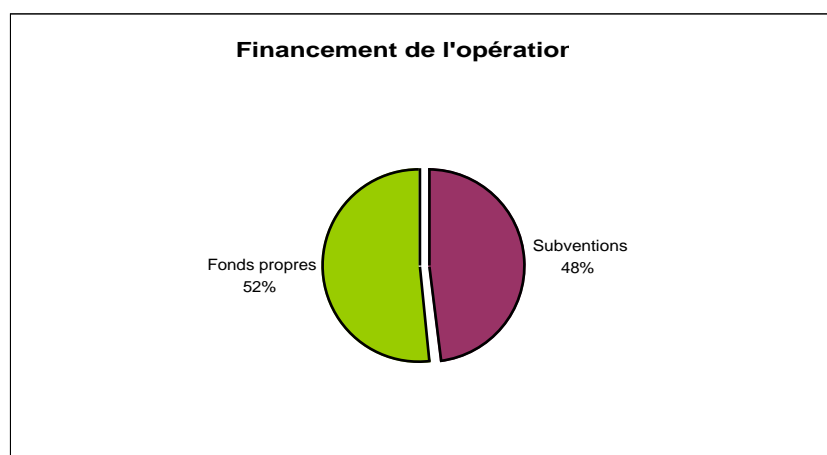
Rachat de l'hôtel avant que les subventions soient accordées

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL DE L'OPERATION

Dépenses	TTC	Recettes*	TTC
Charge foncière	1 036 969,51 €	Fonds propres	783 848,64 €
Frais d'acquisition	26 132,76 €	Subvention Etat/ ligne urgence	783 848,64 €
Travaux	504 595,00 €	Total Recettes TTC	1 567 697,27 €
Total Dépense	1 567 697,27 €		

PLAN DE FINANCEMENT DEFINITIF

Dépenses	TTC	Recettes	TTC
Charge foncière	1 036 969,51 €	Fonds propres	850 920,89 €
Frais d'acquisition	26 132,76 €	Subvention Etat/ ligne urgence	783 848,64 €
Travaux	571 667,25 €	Total Recettes TTC	1 634 769,53 €
Total Dépense	1 634 769,52 €		



β **Explication du delta** : Travaux supplémentaires (renforcement des façades) à hauteur de 67 072€

- **Garantie** : Non
- **Prêts bancaires** : Non
- **Engagement de fonds propres de l'organisme** : Oui, à 50%

* Ville et Région avaient également été sollicitées mais refus car désaccord de la mairie. Or, sur Paris, pour obtenir une aide du Conseil Régional, il faut avoir obtenu l'accord de la Mairie concernant le projet.

GESTION DES LIEUX

Mode de désignation et critères de choix de l'organisme gestionnaire : Par connaissance : les deux structures avaient l'habitude de travailler ensemble

Statut de l'organisme gestionnaire : association loi 1901

Type de contrat liant les deux organismes : Convention d'occupation d'une durée de 3 ans

Engagements mutuels entre propriétaire et gestionnaire : Répartition selon l'article 606 du code civil.

Loyer demandé au gestionnaire du bien : 42 685€

Charges : Charges afférentes aux prestations fournies par le bailleur, quote-part des charges de copropriété, impôts et taxes

COÛT PRÉVISIONNEL D'EXPLOITATION

Non fourni

Financements sollicités pour l'achat du mobilier : Aucun car ameublement EMMAUS

COÛT REEL D'EXPLOITATION (Année 2004)

Dépenses	TTC	Recettes	TTC
Loyer et charges	47 896,00 €	Subvention DDASS	524 259,00 €
petites réparations	20 413,00 €	Fonds propres	2 066,00 €
Autres charges gestion courante	207 511,00 €	Total Recettes TTC	526 325,00 €
Frais de personnel	259 903,00 €	Soit déficit d'exploitation	-9 398,00 €
Total Dépenses	535 723,00 €		

FONCTIONNEMENT

Durée des contrats : 15 jours, renouvelables une fois

Prestations du gestionnaire : Permanent jour et nuit

Redevance/ loyer : Gratuit

Modalités d'attribution : Orientation veille sociale, CCAS, associations

Public : Personnes seules, hommes, femmes

Durée de présence : ?

Taux de vacance : Aucune vacance

Montant renouvellement :
- **Mobilier** : Aucun
- **Entretien** : 17 605€ en 2005

Adresse de l'opération : **1-3, rue des Laitières/ 37-39, rue Victor Bach, Vincennes (94)**

- Nom de l'Organisme HLM : **SA Richelieu** - Mme LEGRAND
- Téléphone : 01 46 91 25 82

- Nom de l'organisme gestionnaire : **EMMAUS** - Mr REILLARD
- Téléphone : 01 42 33 61 06

SITUATION AVANT RACHAT

Type de structure avant acquisition : Hôtel meublé dans copropriété

Fonds de commerce : Restaurant en rez-de-chaussée

Immeuble occupé au moment du rachat ? Immeuble vide

LE PROJET

Origines du projet : En réponse à une demande des pouvoirs publics de créer des logements d'urgence

Projet social : Créer de l'hébergement d'urgence

Capacité d'accueil prévue : 8 chambres/ 20 places

Fonctionnement prévu : Centre d'hébergement d'urgence avec orientations par le 115

Type de prestations : Logements meublés avec coin cuisine

OPERATION D'ACQUISITION

Type de travaux et estimation des coûts : Pas de travaux

Mode d'acquisition : Adjudication

Prix d'acquisition : 311 411,45€TTC (restaurant en RDC compris)

Financement de l'opération : Engagement de fonds propres à 100%

GESTION DES LIEUX

Mode de désignation et critères de choix de l'organisme gestionnaire : Par connaissance, les deux structures avaient l'habitude de travailler ensemble

Statut de l'organisme gestionnaire : association loi 1901

Type de contrat liant les deux organismes : Convention d'occupation d'une durée de 3 ans

Engagements mutuels entre propriétaire et gestionnaire : Répartition selon l'article 606 du code civil.

Loyer demandé au gestionnaire du bien : 7 622,45€

Charges : Charges afférentes aux prestations fournies par le bailleur

COÛT PRÉVISIONNEL D'EXPLOITATION

Non fourni

Financements sollicités pour l'achat du mobilier : Aucun car ameublement EMMAUS

COÛT REEL D'EXPLOITATION (ANNEE 2004)

<i>Dépenses</i>	<i>TTC</i>	<i>Recettes</i>	<i>TTC</i>
Loyer et charges	8 695,00 €	Subvention DDASS	225 456,00 €
Petites réparations	7 695,00 €	Fonds propres	0,00 €
Autres charges gestion courante	110 168,00 €	Total Recettes TTC	225 456,00 €
Frais de personnel	108 346,00 €	Soit déficit d'exploitation	-9 448,00 €
Total Dépense	234 904,00 €		

Déficit de fonctionnement : 9 447€ en 2004. Le déficit est réajusté en fonction des résultats concernant les 11 autres structures gérées par EMMAUS.

FONCTIONNEMENT

Durée des contrats : 1 semaine, renouvelable une fois

Prestations du gestionnaire : Un permanent jour et nuit

Redevance/ loyer : Gratuit

Modalités d'attribution : Orientations par le 115

Public : Hommes, femmes, quelques couples

Durée de présence : 15 jours en moyenne

Taux de vacance : Aucune vacance

Montant renouvellement :
- **Mobilier** : Aucun
- **Entretien** : 7 695€ en 2004