



## **RÉSUMÉ DU BILAN DU PROGRAMME « MAISONS RELAIS COOPÉRATIVES DE QUARTIER »**

par Guillaume DRIJARD, sous la direction de Stéphane GRUET

Octobre 2010

Mission : Direction scientifique et appui méthodologique à la programmation participative, à la conception, à l'ingénierie sociale, au montage juridique, financier et opérationnel du programme

1<sup>ère</sup> phase (réalisée) : études de la faisabilité opérationnelle de MRCQ dans différents quartiers de Toulouse

2<sup>e</sup> phase (en cours) : accompagnement des opérateurs HLM et des gestionnaires dans le montage et la réalisation de 3 opérations de MRCQ, évaluation et bilan prospectif

# RAPPEL DU PROGRAMME EXPÉRIMENTAL

Le programme expérimental de « Maisons Relais Coopératives de Quartier », financé au niveau national et départemental, est porté par l'AERA à Toulouse.

## Organisme :



Actions, Etudes et Recherches autour de l'Architecture (AERA)  
5 rue Saint Pantaléon - 31000 Toulouse  
tel. 05 61 21 61 19 | fax 05 61 21 90 53 | aera-com@cmaville.org

## Sites internet :

AERA | <http://aera.over-blog.com>  
Centre méridional de l'architecture et de la ville | <http://www.cmaville.org>  
Editions Poésis | <http://www.poesis-architecture.com>

Statut juridique : Association loi 1901

Président : Jean-Pierre CORDIER

**Références** : L'AERA (1991) - *association citoyenne pour faire la ville ensemble* - développe des programmes de recherche et d'expérimentation relevant des politiques de la ville, de l'urbanisme et de l'habitat social dans une perspective de **développement social durable**. Elle développe notamment depuis 2005 un programme expérimental national de « coopératives d'habitation à vocation sociale » dans le cadre des SCI APP (art. 34 de la loi ENL) avec le soutien du Ministère du logement et des Fondations de France et Abbé Pierre.

## Responsable du programme :

Stéphane GRUET (directeur) | tel. 05 61 21 84 05 | [st.gruet-aera@cmaville.org](mailto:st.gruet-aera@cmaville.org)

## Chef de projet :

Guillaume DRIJARD (chargé de mission) | tel. 05 61 21 61 19 | [aera-mcq@cmaville.org](mailto:aera-mcq@cmaville.org)

## Principe proposé

Il s'agit de mettre au point et de produire des « maisons relais » ou « pensions de famille »<sup>1</sup> qui, au lieu d'être perçues comme une charge, deviendraient un atout pour les quartiers et les communes concernés. Conçues dans la concertation avec les riverains, les « **Maisons Relais Coopératives de Quartier** » (**MRCCQ**) ont vocation, par le développement de services de proximité en secteur non concurrentiel, à répondre à des besoins du quartier (riverains, associations, commune...), tout en rendant à leurs résidents sans activité le sens de leur utilité sociale.

---

<sup>1</sup> Bien qu'elles aient rebaptisées « pensions de famille » dans la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, nous conservons ici l'appellation « maison relais » (MR).

## Publics concernés

Dans les conditions de ressources en vigueur, les publics concernés sont toute personne n'ayant pas accès à une échéance prévisible à un logement et étant apte, dans des conditions favorables, à une vie semi-communautaire et à une activité d'utilité sociale. Ce sont notamment :

- les personnes en difficulté sociale et/ou économique qui se retrouvent sans logement suite à une décohabitation, une expulsion ou toute autre circonstance ;
- celles issues de CHRS qui ne sont pas prêtes à une autonomie complète en logement classique.

## Aire géographique concernée

Les opérations expérimentales de MRCQ sont engagées sur l'aire urbaine toulousaine qui est l'aire d'influence et d'activités opérationnelles de l'AERA, association basée à Toulouse. Les secteurs urbains visés pour l'implantation des MRCQ sont des quartiers résidentiels, calmes, à proximité des transports en commun, ainsi que des commerces et services utiles à la vie quotidienne.

## Durée

Le programme est « triphasé » sur la période 2008-2012 :

- études de faisabilité du concept de MRCQ ;
- montage et lancement opérationnel de 3 opérations pilotes de MRCQ ;
- suivi et évaluation des MRCQ au point de vue de leur reproductibilité.

Le lancement et la réalisation des opérations de MRCQ étant soumis à de nombreux aléas, il n'est pas possible de s'engager fermement sur les délais de livraison. Cependant, plusieurs MRCQ devraient être livrés en 2012.

## Financeurs du programme

- DDT 31 (Direction départementale des territoires de la Haute-Garonne)
- PUCA (Plan Urbanisme Construction Architecture) au Secrétariat d'Etat au logement et à l'urbanisme, Ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer
- DIIESES (Délégation interministérielle à l'innovation, à l'expérimentation sociale et à l'économie solidaire) du Ministère du travail, des relations sociales, de la famille, de la solidarité et de la ville et du Ministère de l'économie, des finances et de l'emploi
- ACSÉ (Agence nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances)
- Fondation de France
- Fondation Abbé Pierre pour le logement des défavorisés



## ETAT D'AVANCEMENT DES ETAPES DU PROGRAMMES

Nous rappelons ci-dessous les étapes du programme :

1. Recherches sur l'environnement législatif, réglementaire et technique en vue de la faisabilité du concept de MRCQ concernant en particulier le principe d'activité (*achevé*)
2. Etudes de faisabilité sur l'agglomération toulousaine par consultation des partenaires locaux : élus, comités de quartier, organismes HLM, structures gestionnaires, collectivités territoriales, EPCI et services concernés de l'Etat DDEA/DDASS... (*achevé*)
3. Mobilisation des habitants, associations de quartier et élus locaux en vue de l'émergence de projets de MRCQ dans différents quartiers de Toulouse (*achevé*)
4. Recherche d'opportunités foncières adaptées et études de faisabilité opérationnelle dans les quartiers où s'est manifesté un soutien local (*avancé*)
5. Accompagnement de l'opérateur et du gestionnaire partenaires dans le montage et la réalisation de 3 opérations de MRCQ avec la participation des riverains à l'élaboration du projet social pour l'aspect expérimental du programme (*avancé*)
6. Suivi et évaluation des opérations au regard des objectifs du programme et développement de méthodologies et d'outils (projet social cadre, statuts types pour l'association de services, modèle de convention entre le gestionnaire et cette association, etc.) en vue de l'essaimage des MRCQ (*en cours*)

### ETAT D'AVANCEMENT GENERAL DU PROGRAMME :

	à faire	en cours	avancé	achevé
étape 1				x
étape 2				x
étape 3				x
étape 4			x	
étape 5			x	
étape 6		x		

## Contexte législatif, réglementaire et technique

Les MRCQ s'inscrivent dans le dispositif « classiques » des maisons relais (MR) ou pension de famille, tout en mettant l'accent sur l'insertion sociale des MRCQ dans le quartier environnant, à travers une activité innovante de services de proximités par leurs résidents. Les études de faisabilité ont permis de préciser le cadre national et local pour les MR (législation, réglementation, aide à la pierre...) qui est confronté à la pratique. Quant aux services de proximité, l'article 17 de la loi généralisant le RSA et réformant les politiques d'insertion donne un cadre particulièrement adapté à cette activité en étendant au droit commun le statut « Emmaüs ». Son décret d'application concernant l'agrément est maintenant publié<sup>2</sup>. Outre son rôle habituel dans les MR, le gestionnaire pourrait apporter un soutien financier, en dehors de tout lien de subordination, aux résidents rendant des services de proximité dans le quartier. Il s'occuperait de la gestion comptable de cette activité de services dont l'animation implique une participation active et bénévole de riverains.

## Consultation des partenaires locaux

La consultation du réseau de partenaires locaux a permis d'identifier les partenaires nécessaires au montage et à la réalisation des MRCQ. Le concept des MRCQ a été présenté à plus d'une quinzaine d'associations de quartier qui l'ont presque toujours accueilli favorablement, l'implication ultérieure des riverains étant ensuite plus ou moins active selon les quartiers. Les opérateurs HLM ont été intéressés par la participation des riverains en amont des projets pour se prémunir de recours et certains ont proposé de travailler sur des fonciers disponibles ou en vue. Plusieurs gestionnaires ont apprécié l'ouverture vers le quartier du projet social et accepté de participer à des projets. Du côté des élus, les municipalités de plusieurs communes de l'agglomération ont été consultés et le travail s'est concentré sur Toulouse du fait du soutien actif de la municipalité et de la Communauté Urbaine du Grand Toulouse (CUGT), notamment pour la prospection foncière. Enfin, les services concernés de l'Etat (DDT, DDCE) et des collectivités territoriales (Conseil général) ont donné leur accord de principe pour la réalisation de MRCQ.

## Mobilisation des riverains et élus de proximité

Près d'une quinzaine d'associations de quartiers ont été consultées et des contacts individuels ont été pris avec des riverains. Nous avons privilégié les quartiers résidentiels, calmes, à proximité des transports en commun, ainsi que des commerces et services utiles à la vie quotidienne. Ces démarches ont permis la formation de collectifs de riverains qui soutiennent les projets de MRCQ dans plusieurs quartiers toulousains, tels que Croix-Daurade, Croix-de-Pierre, Patte d'Oie, Saint-Michel et Sept-Deniers pour les plus actifs. Le travail porte sur le projet social et plus précisément sur les besoins en terme de services de proximité qui pourraient être rendus par les résidents sans l'activité des MRCQ, en secteur non concurrentiel (pas d'obligation de résultat). Cela a permis

---

<sup>2</sup> Loi du 1<sup>er</sup> décembre 2008 généralisant le RSA et réformant les politiques d'insertion, article 17 sur le statut des personnes accueillies dans des organismes d'accueil communautaire et d'activités solidaires. Décret du 14 juillet 2009 relatif à l'agrément des organismes d'accueil communautaire et d'activités solidaires.

d'identifier des besoins récurrents tels que des coups de main pour de petits travaux (particuliers et petits collectifs), l'entretien de jardins (privés et publics pour la commune à l'instar des emplois réservés), le portage de courses et le déplacement de mobilier (personnes à mobilité réduite), les ordures ménagères en sortant les poubelles et en récupérant ce qui l'être (particuliers et petits collectifs). Des besoins spécifiques sont aussi apparus, tels qu'un jardin partagé, la possibilité de disposer de la salle d'activité de la MRCQ, le lien avec une salle municipale de quartier (accueil et entretien) ou encore l'organisation commune d'une repas de rue annuel et d'autres animations dans le quartier. Ce travail en amont sur les attentes des riverains peut influencer le projet immobilier de la MRCQ (jardin partagé, ouverture de la salle d'activité vers le quartier, proximité d'une salle municipale de quartier, locaux pour le stockage, etc.). Par ailleurs, les riverains sont sollicités pour la prospection foncière. Etant le plus souvent en relation avec les élus de proximité (loi Vaillant), ils les sollicitent pour que la Ville facilite la réalisation d'une MRCQ dans leur quartier. Ainsi, en soutenant les projets de MRCQ, les élus répondent aux besoins de leurs administrés, plutôt que de craindre une opposition des riverains. La mobilisation des riverains et des élus de proximité dans plusieurs quartiers toulousains devrait permettre la réalisation de plusieurs MRCQ qui est retardée essentiellement par les difficultés classiques pour lancer des opérations : la rareté du foncier dans des zones où le marché est tendu et les délais « administratifs » des différentes procédures pour qu'une opération puisse arriver jusqu'au stade de la réalisation des travaux.

## Prospection foncière et études de faisabilité

Une difficulté importante pour lancer des opération est l'accès au foncier. Nous avons appliqué la démarche prévue dans notre programme qui place les riverains à l'origine des projets de MRCQ, en privilégiant les quartiers résidentiels, calmes, à proximité des transports en commun, ainsi que des commerces et services utiles à la vie quotidienne. Près d'une dizaine de collectifs de riverains soutiennent la réalisation d'une MRCQ dans de tels quartiers où le marché immobilier est très tendu. Sollicités pour la prospection foncière, ils nous indiquent des immeubles vacants, des terrains nus, des ventes en cours ou à venir, etc. Parallèlement, ils sollicitent les élus de proximité pour qu'ils facilitent la recherche foncière, notamment en indiquant les fonciers disponibles des collectivités ou de l'Etat. Ainsi, nous avons étudié la faisabilité de MRCQ sur deux terrains nu communaux, l'un à la Patte d'Oie mais il ne suffisait et le terrain miotyen n'était pas à vendre, l'autre à Croix-Daurade mais l'avant-projet sommaire d'un opérateur HLM avait déjà validé sur ce terrain. Faute d'un terrain disponible d'une collectivité ou de l'Etat, l'AERA étudie chaque piste foncière donnée par les riverains en les informant de l'avancement. Dans un premier temps, il s'agit de savoir si le(s) propriétaire(s) envisage(nt) une vente et s'il serait possible de réaliser une MRCQ, environ 800 m<sup>2</sup> SHOB pour 20 logements. En cas d'opportunité foncière, l'AERA fait mettre une alerte DIA<sup>3</sup> et réalise des études de faisabilité plus poussées, en lien avec les services concernés dont le service de l'urbanisme de la Ville. Les esquisses du projet immobilier sont soumises à un opérateur HLM qui finalise le budget prévisionnel d'investissement pour déterminer la charge foncière supportable par la MRCQ et l'éventuelle contribution de la Ville pour équilibrer l'opération. Cette démarche a porté ses fruits dans le quartier Saint-Michel où un terrain nu a été préempté au prix du marché par la Communauté urbaine du Grand Toulouse (CUGT) pour la réalisation d'une MRCQ par la SA HLML des Chalets à la demande des riverains qui avaient initialement suggéré le foncier, avec une

---

<sup>3</sup> A compter de la réception d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA), la Ville dispose d'un délai de 2 mois pour préempter la vente.

contribution de la CUGT à la charge foncière n'excédant pas ce qui se fait pour du logement social « classique » ([projet rue Germinale](#)). Ce travail de prospection est en cours dans les quartiers Croix-Daurade et Patte d'Oie où les opportunités foncières identifiées n'ont pas encore été concrétisées.

Parfois, les riverains et les élus de proximité nous ont orientés vers des opérations d'aménagement au sein desquelles les MRCQ contribueraient aux objectifs de mixité sociale : projet « Coeur de quartier » aux Sept-Deniers, projet « Izards-Trois Cocus » à Borderouge et projet « Oasis » à Croix-de-Pierre. Les associations de quartier concernées ont demandé que des MRCQ soient prévues dans les cahiers des charges de ces projets, en cours d'élaboration depuis plusieurs mois. Plus les opérations sont vastes, plus il est possible de répartir la charge foncière selon le type de projets, ce qui devrait permettre d'accéder au foncier pour une MRCQ dans des conditions financières plus avantageuses que dans les cas où la MRCQ est la seule opération. Cependant, plus les opérations sont vastes, plus les délais sont importants pour leur programmation et leur réalisation, du fait de la multiplicité des acteurs et des opérations, qui augmente aussi les aléas.

Par ailleurs, des opérateurs HLM consultés initialement sur notre programme nous ont sollicité pour la réalisation de MRCQ dans le cadre de leurs projets. L'Office public de l'habitat de la Haute-Garonne (OPH 31) souhaite qu'un immeuble dont il dispose par un bail emphytéotique avec le Conseil général de la Haute-Garonne soit réhabilité en MRCQ. Les esquisses du projet immobilier sont achevées et la consultation des riverains a commencé, mais certaines hypothèques concernant les travaux à réaliser doivent encore être levées par le maître d'ouvrage ([projet rue Lejeune](#)). La SA HLM des Chalets nous a demandé de participer à la réponse à un appel à candidature de France Domaine pour la cession d'un foncier de l'Etat. Cet appel à candidature a été gagné avec un programme incluant une MRCQ qui devrait donner lieu prochainement à un dépôt de permis de construire ([projet place des Hauts-Murats](#)).

## **Accompagnement au montage et à la réalisation de trois MRCQ**

Le projet de MRCQ rue Germinale dans le quartier Saint-Michel est le plus avancé. Le foncier en question a été suggéré initialement par les riverains du quartier avec la contrainte particulière d'une concertation sur le projet immobilier avec les voisins immédiats qui avaient fait un recours contre le permis de construire accordé à un promoteur privé et retiré en 2008. Les esquisses du projet immobilier ont été élaborées par l'AERA en prenant en compte les demandes des voisins immédiats (accès véhicules et hauteur du bâti), qui permettent de réaliser en construction neuve une MRCQ de 25 places avec 21 logements (17 T1' et 4 T1bis). Les propriétaires du terrain ayant signé un sous-seing avec un autre promoteur privé, les riverains ont demandé à la Ville de Toulouse de préempter la vente pour la réalisation de la MRCQ. Le projet a été soumis à la SA HLM des Chalets qui a finalisé le budget prévisionnel d'investissement et sollicité une contribution de la Ville à la charge foncière pour que le taux de reversement par le gestionnaire des plafonds de redevances soit inférieur à 45%. Cette contribution a été accordée et la CUGT a préempté la vente pour la réalisation du projet de MRCQ par la SA HLM des Chalets. Les permis de démolir des bâtiments existants ont été accordés. Le gestionnaire sera l'association Espoir, expérimentée depuis une trentaine d'années (hébergement, logements d'urgence et maison relais), qui est très favorable au développement de liens entre les résidents de la MRCQ et le quartier environnant. Cette association a déjà demandé à la préfecture d'être agréée comme « organisme d'accueil

communautaire et d'activités solidaires » (art. 17 de la loi sur le RSA) pour l'activité de services de proximité de la MRCQ. Elle a commencé le travail avec les riverains sur le projet social. Quant au projet immobilier, la SA HLM des Chalets a nommé un maître d'oeuvre et le permis de construire devrait être déposé dans les semaines à venir pour une livraison prévue fin 2012.

L'avancement opérationnel du projet de MRCQ rue Germinal devrait servir directement aux autres projets par l'expérience acquise dans le montage financier et immobilier de l'opération et dans le travail participatif avec les riverains. De plus, nous avons une référence pour le coût d'acquisition du foncier et sa part à la charge de l'opérateur HLM. La réalisation de MRCQ devrait être ainsi facilitée dans les autres quartiers toulousains, tels que Croix-Daurade et la Patte d'Oie, où des collectifs de riverains ont intensifié la prospection foncière. Nous nous heurtons pour l'instant aux difficultés pour trouver un foncier qui permette de réaliser une MRCQ. De très nombreuses pistes foncières ont été étudiées et les rares opportunités foncières n'ont pas pu se concrétiser pour diverses raisons indépendantes de notre volonté (prix de vente trop élevé, d'autres projets déjà en préparation). A la Patte d'Oie, un collectif de riverains est mobilisé depuis près de deux ans pour la réalisation d'une MRCQ et d'une salle municipale de quartier dont l'entretien et l'accueil pourrait être assuré par des résidents de la MRCQ, en accord avec l'adjoint au maire du secteur qui cherche aussi un foncier pour une salle de quartier. La piste foncière la plus intéressante est un terrain en vente qui permettrait de réaliser une MRCQ ainsi qu'un autre immeuble de logements (projet rue de Cugnaux). La salle de quartier pourrait être réalisée sur le terrain mitoyen de la commune où se trouvent déjà un jardin public, le groupe scolaire et le centre de loisirs de la Patte d'Oie. Cela permettrait des synergies entre ces divers équipements. Les esquisses du projet immobilier vont être soumises très prochainement à un opérateur HLM. Quant aux quartiers où les riverains et élus de proximité se sont orientés vers des projets plus vastes en cours d'élaboration, nous attendons de savoir si les MRCQ demandées par les associations de quartier sont intégrées dans les cahiers des charges de ces opérations d'aménagement.

Par ailleurs, deux projets de MRCQ sont en attente sur des fonciers maîtrisés par des opérateurs HLM. L'OPH 31 souhaite qu'un immeuble dont il dispose par un bail emphytéotique avec le Conseil général soit réhabilité en MRCQ (projet rue Lejeune). Nous avons demandé au nouveau directeur de cet opérateur HLM du département que l'état de l'existant soit rapidement expertisé (état des planchers, possibilités de reprendre les fondations) pour connaître l'ampleur et donc le coût des travaux à réaliser (reprise ou non des planchers, possibilité d'aménager le sous-sol). Nous attendons que ces hypothèques soient levées avant de poursuivre la concertation engagée avec les riverains à proximité du projet. Quant à l'appel à candidature de France Domaines pour la cession d'un foncier de l'Etat, il a été par la SA HLM des Chalets avec un programme comprenant des logements PLS, une crèche et une MRCQ (projet place des Hauts-Murats). Les architectes finalisent le permis de construire qui devrait être déposé prochainement, de sorte que l'acquisition du foncier n'est pas encore finalisée. De plus, il y a aura des fouilles archéologiques préventives. Les incertitudes sur le délai de livraison de cette MRCQ, pas avant 2013, nous ont amenés à reporter la concertation avec les riverains à proximité.



## Développement de méthodologies et d'outils pour la réalisation de MRCQ

L'expérience acquise dans la consultation des partenaires et services concernés, l'animation de collectifs de riverains sur les projets de MRCQ, les études de faisabilité et le montage immobilier et financier des opérations permettent déjà de présenter des éléments méthodologiques et des outils concernant le lancement des MRCQ. Bien sûr, ils devront être confrontés à la pratique au fur à mesure de la réalisation des opérations.