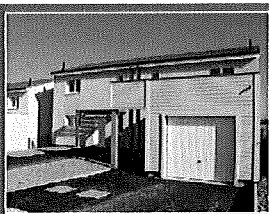


# PROJET

**Avenant à la Convention  
d'Utilité Sociale  
du 28 juin 2011**

**1<sup>er</sup> juillet 2012 - 30 juin 2017**



## Sommaire

<b>CHAPITRE 1 : PORTEE DE L'AVENANT ET CADRE DE SA SIGNATURE .....</b>	<b>4</b>
<b>1. Visas .....</b>	<b>5</b>
<b>2. Information du Conseil d'Administration et actions menées auprès des services de l'Etat .....</b>	<b>7</b>
2.1. Information et délibérations du Conseil d'Administration .....	7
2.2. Actions auprès des services de l'État .....	7
<b>3. Articulation avec la Convention d'Utilité Sociale .....</b>	<b>8</b>
3.1. Objet de l'avenant à la Convention d'Utilité Sociale.....	8
3.2. Durée de l'avenant à la Convention d'Utilité Sociale.....	8
3.3. Périmètre général concerné par le présent avenant à la convention .....	8
3.4. Patrimoine concerné.....	8
<b>CHAPITRE 2 : ETAT DES LIEUX PAR GESTIONNAIRE .....</b>	<b>12</b>
<b>1. Moselle.....</b>	<b>13</b>
1.1. Association Séniors Temps Libre (A.S.T.L.).....	13
1.2. Association Mosellane d'Aide aux Personnes Agées (A.M.A.P.A.).....	14
1.3. Association Habitat Jeunes des trois Frontières .....	16
1.4. Association d'action en faveur des personnes âgées de Saint-Avoid et de son canton (A.A.F.P.A.) .....	17
1.5. LogiEst .....	18
<b>2. Bas-Rhin.....</b>	<b>19</b>
2.1. Association Bas-Rhinoise d'Aide aux Personnes Agées (ABRAPA).....	19
<b>3. Haut-Rhin .....</b>	<b>22</b>
3.1. Centre Hospitalier d'Altkirch Saint-Morand (Hospices civils d'Altkirch).....	22
3.2. Association pour la Réadaptation et la Formation Professionnelle (A.R.F.P.) .....	23
3.3. Logiest .....	25
<b>CHAPITRE 3 : INDICATEURS ET OBJECTIFS.....</b>	<b>26</b>
<b>1 – Introduction : Les indicateurs .....</b>	<b>27</b>
<b>2. Développement de l'offre .....</b>	<b>28</b>
<b>3. Dynamique patrimoniale et développement durable.....</b>	<b>29</b>
<b>4. Prévention des impayés du gestionnaire.....</b>	<b>31</b>

## PREAMBULE

Le décret n° 2012-12, relatif aux Conventions d'Utilité Sociale (CUS) pour les logements-foyers, paru le 4 janvier 2012 en indique le contenu et les modalités.

Trois cas sont à distinguer :

A - Lorsque le patrimoine n'est constitué que de logements-foyers :

- ⇒ L'organisme élabore une CUS logements-foyers dans les mêmes conditions qu'une CUS classique, soit :
  - Délibération d'engagement pris par le Conseil d'Administration
  - Transmission du projet aux parties concernées
  - Association limitée à la transmission de documents possibles
  - Délai d'un mois pour les personnes concernées
- ⇒ La signature doit intervenir avant le 6 juillet 2012

B - Lorsque le patrimoine est constitué de plus de 50% à moins de 100% de logements-foyers :

- ⇒ La partie relative aux logements-foyers définit pour chacune des politiques un état des lieux, des orientations stratégiques et un programme d'action selon les indicateurs définis par l'article R445-26 du CCH (détaillés dans le tableau ci-après)
- ⇒ La CUS générale déjà signée est complétée par un avenant
- ⇒ Nécessité d'une délibération d'engagement du CA avec les modalités d'association des EPCI
- ⇒ Transmission pour chaque personne publique des documents pour les seuls logements-foyers
- ⇒ Pas de réunion obligatoire
- ⇒ L'avenant doit être signé avant le 6 juillet 2012

C - Lorsque le patrimoine est constitué de moins de 50% de logements –foyers, ce qui est le cas pour LogiEst (278 équivalents logements concernés pour un patrimoine locatif de 13 330 logements au 31 décembre 2011, soit 2,09%) :

- ⇒ La CUS foyers consiste en un avenant à la CUS
- ⇒ Cet avenant est signé par l'ensemble des signataires de la CUS, soit :
  - Le Préfet de la Région Lorraine
  - Le Directeur Général de LogiEst
  - Le Président du Conseil Général de la Meurthe-et-Moselle
  - Le Président du Conseil Général du Bas-Rhin
- ⇒ Elle contient les 9 indicateurs prévus à l'article R445-26 du CCH (détaillés au chapitre 3)
- ⇒ L'avenant doit être signé avant le 6 juillet 2012

La durée de la CUS logements-foyers est calée sur celle de la CUS principale, soit jusqu'au 30 juin 2017.

**CHAPITRE 1 : PORTEE DE L'AVENANT ET CADRE DE SA SIGNATURE**

## 1. Visas

ENTRE

**L'État représenté par**

**Monsieur Christian GALLIARD DE LAVERNÉE**

**Préfet de la Région Lorraine  
Préfet de la Moselle**

9 Place de la Préfecture  
BP 71014  
57034 METZ Cedex 1

**D'une part**

ET

**LOGIEST**

15 Sente à My  
BP 80785  
57012 METZ Cedex 01

Registre du commerce et des sociétés de METZ – SIREN 362 801 011

Représentée par

Monsieur Yann CHEVALIER agissant en qualité de Directeur Général dûment habilité à l'effet des présentes, conformément aux délibérations du Conseil d'Administration des 26 mai 2009 et 28 juin 2011, et aux délibérations spécifiques à la Convention d'Utilité Sociale des 15 décembre 2009, 30 juin 2010, 28 juin 2011, 24 avril et 26 juin 2012.

**D'autre part**

ET

**Monsieur Michel DINET**

**Président du Conseil Général de la Meurthe-et-Moselle**

48, Esplanade Jacques Beaudot  
C.O. 900 19  
54035 NANCY Cedex

Et de

**Monsieur Guy-Dominique KENNEL**

**Président du Conseil Général du Bas-Rhin**

Hôtel du Département  
Place du Quartier Blanc  
67964 STRASBOURG Cedex

Metz, le

Monsieur Christian GALLIARD DE LAVERNEE

Monsieur Yann CHEVALIER

Monsieur Michel DINET

Monsieur Guy-Dominique KENNEL

## 2. Information du Conseil d'Administration et actions menées auprès des services de l'Etat

### 2.1. Information et délibérations du Conseil d'Administration

Date	Objet
24 avril 2012	Information du Conseil d'Administration de l'obligation d'établir un avenant à la CUS relatif aux logements foyers avant le 6 juillet 2012 et prise d'une délibération en ce sens.
26 juin 2012	Validation du projet d'avenant à la CUS relative aux logements foyers Délibération pour autorisation de signature de l'avenant à la Convention d'Utilité Sociale

### 2.2. Actions auprès des services de l'État

Date	Qui	Objet
Avril à juin 2012	Direction Régionale de l'Équipement, de l'Aménagement et du Logement de Lorraine  Direction Régionale de l'Équipement, de l'Aménagement et du Logement d'Alsace  Direction Départementale des Territoires de Moselle  Direction Départementale de la Cohésion Sociale de Moselle  Direction Départementale de la Cohésion Sociale de Meurthe & Moselle	Réunions, échanges téléphoniques et électroniques pour ajuster le contenu de la CUS.

### 2.3. Actions auprès des Conseils Généraux signataires

Date	Qui	Objet
Mai - juin 2012	Conseil Général de Meurthe et Moselle  Conseil Général du Bas-Rhin	Courriers, échanges pour ajuster le contenu de la CUS.

### **3. Articulation avec la Convention d'Utilité Sociale**

#### **3.1. Objet de l'avenant à la Convention d'Utilité Sociale**

Le présent avenant à la Convention d'Utilité Sociale (CUS) a pour objet de fixer les droits et les obligations des parties conformément au décret n° 2012-12 du 4 janvier 2012 relatif aux CUS des organismes d'habitations à loyer modéré pour les logements foyers. Il décline le développement de l'offre, la dynamique patrimoniale et développement durable et la prévention des impayés du gestionnaire.

#### **3.2. Durée de l'avenant à la Convention d'Utilité Sociale**

Le présent avenant est conclu à compter du 1er juillet 2012 jusqu'au 30 juin 2017, date d'échéance de la CUS.

#### **3.3. Périmètre général concerné par le présent avenant à la convention**

La notion de logements-foyers à retenir est celle définie par les articles L633-1 (définition légale des logements-foyers) et R 351-55 du CCH.

Il s'agit des :

- foyers pour handicapés et personnes âgées
- résidences sociales construites ou réhabilitées depuis 1995 et accueillant des personnes en difficulté
- résidences sociales issues des foyers pour jeunes travailleurs ou de travailleurs migrants
- pensions de famille et des résidences d'accueil

Les résidences pour étudiants n'entrent pas dans de périmètre ; elles ont d'ailleurs été intégrées dans la CUS.

#### **3.4. Patrimoine concerné**

La Convention d'Utilité Sociale faisait état (page 16) de son patrimoine relatif aux logements-foyers au moment de sa signature.

Plusieurs événements viennent impacter directement le périmètre de l'avenant à la CUS relatif aux logements foyers :

- Le foyer pour personnes âgées « Les Hortensias » situé sur la commune de MARLY et comportant 27 logements-foyers a été vendu au cours de l'exercice 2011.
- L'A.M.A.P.A., gestionnaire du foyer situé rue des Pins à METZ VALLIERES a résilié la convention et quittera les lieux le 31 mai 2012. Une réflexion est menée sur l'occupation de ces locaux et leur destination.
- Le foyer situé rue de l'Artois sur la commune de MULHOUSE, qui comporte 21 logements-foyers a connu de nombreuses difficultés dans sa gestion ; il n'est aujourd'hui plus occupé et a été complètement fermé et muré, en attendant une décision sur son devenir.
- Des démarches ont été entreprises par le Centre Hospitalier SAINT-MORAND d'ALTKIRCH en vue d'acquérir le foyer situé rue de 3<sup>ème</sup> Zouave à ALTKIRCH, dont il est gestionnaire. Les négociations actuellement en cours devraient aboutir prochainement.



- Des démarches ont été entreprises par le Centre Hospitalier SAINT-MORAND d'ALKIRCH en vue d'acquiescer le foyer situé rue de 3<sup>ème</sup> Zouave à ALTKIRCH, dont il est gestionnaire. Les négociations actuellement en cours devraient aboutir prochainement.

En conséquence, ces foyers sont sortis du périmètre de l'avenant à la CUS qui portera donc sur 278 équivalents logements répartis sur 9 ensembles immobiliers.

Afin d'éviter toute confusion, le patrimoine sera exprimé par défaut en équivalent logement ; conformément au décret, les indicateurs seront calculés sur la même base. Dans le cas où il serait question du nombre de lits, la mention en serait expressément faite.

La liste des ensembles immobiliers du périmètre de la CUS assortie de statistiques sont reprises dans les tableaux ci-dessous.

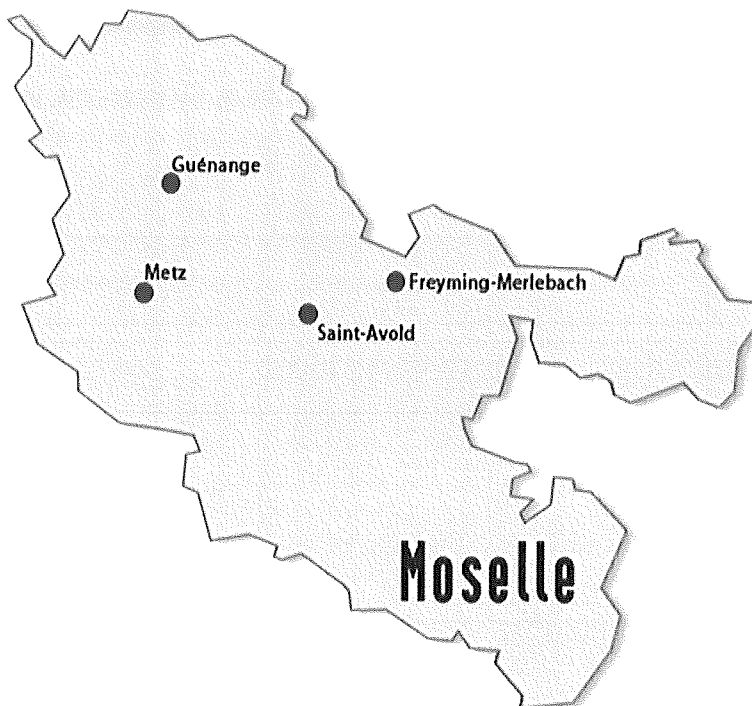
Agence	N° d'opération	Dept	Commune	Adresse	Code Postal	Nom de Résidence	Nature	Identification du Gestionnaire	Mois mise en service	Année mise en service	Conventionnement	Financement	Totalité du			Patrimoine CUS	
													Nbre de logts	Nbre de lits	Périmètre CUS ?	Nbre de logts	Nbre de lits
<b>Patrimoine entrant dans le périmètre de l'avenant à la CUS</b>																	
63	2115	57	Freyring-Merlebach	51, rue du Warndt	57800	du Warndt	Travailleurs Migrants	LOGIEST	8	1982	Oui	PLA	21	122	Oui	21	122
61	2140	57	Melz	14, rue Vandernoot	57000	Vandernoot	Personnes âgées	Association Seniors Temps Libre	4	1972	Oui	AR	59	72	Oui	59	72
61	2174	57	Melz	10, rue Vandernoot	57000	Honoré Jacquot	Personnes âgées	Association Seniors Temps Libre	7	1988	Oui	PLA	24	24	Oui	24	24
60	2183	57	Melz	95, rue Pierre et Marie Curie	57050	Soleil	Personnes âgées	Association Seniors Temps Libre	2	1976	Oui	AR	36	36	Oui	36	36
61	2191	57	Melz	125, avenue André Malraux	57000	Malraux	Personnes âgées	Association Seniors Temps Libre	8	1979	Non	AR	23	23	Oui	23	23
61	2204	67	Reichshoffen	Place de la Liberté	67110	Maison Marzoff	Personnes âgées	Association Bas-Rhinoise d'Aide aux Personnes Agées	11	1989	Oui	PLA	13	27	Oui	13	27
61	2233	68	Mulhouse	57, rue Albert Camus	68100		Handicapés physiques	Association pour la Formation Professionnelle des Mutués et Diminués Physiques	9	1972	Non	AR	40	105	Oui	40	105
62	2443	57	Guénange	18 rue des Deux flacons	57310	Ganigas	Foyer Jeune Travailleur	FJT les Trois Frontières	4	2006	Oui	PLA I	10	10	Oui	10	10
63	2706	57	Saint-Avold	Rue Mangin	57600		Personnes âgées	Association d'Action en faveur des Personnes Agées de Saint-Avold et de son Canton	2	1983	Oui	PLA	52	52	Oui	52	52
<b>Patrimoine non concerné par le périmètre de l'avenant à la CUS</b>																	
61	2178	68	Altkirch	Rue du 3ème Zouave	68130		Infirmières	Centre Hospitalier Saint-Morand	8	1975	Oui	AR	22	22	Non	0	0
61	2206	57	Melz	Rue des Pins	57070	Les Roses	Personnes âgées	Associations Mosellane d'Aide aux Personnes Agées	6	1989	Non	DIVERS	0	12	Non	0	0
61	2227	68	Mulhouse	Rue de l'Artois	68100		Handicapés physiques	LOGIEST	12	1971	Non	AR	21	60	Non	0	0
<b>Totaux</b>													<b>321</b>	<b>665</b>		<b>278</b>	<b>471</b>

**Statistique par nature et département du patrimoine concerné**

	Total		57		67		68	
	Nb de logts	Nb de foyers	Nb de logts	Nb de foyers	Nb de logts	Nb de foyers	Nb de logts	Nb de foyers
Travailleurs Migrants	21	1	21	1	0	0	0	0
Personnes âgées	207	6	194	5	13	1	0	0
Handicapés physiques	40	1	0	0	0	0	40	1
Foyer Jeune Travailleur	10	1	10	1	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>278</b>	<b>9</b>	<b>225</b>	<b>7</b>	<b>13</b>	<b>1</b>	<b>40</b>	<b>1</b>
	Nb de logts	Nb de foyers						
<b>Lorraine</b>	<b>225</b>	<b>7</b>						
Bas-Rhin	13	1						
Haut-Rhin	40	1						
<b>Alsace</b>	<b>53</b>	<b>2</b>						

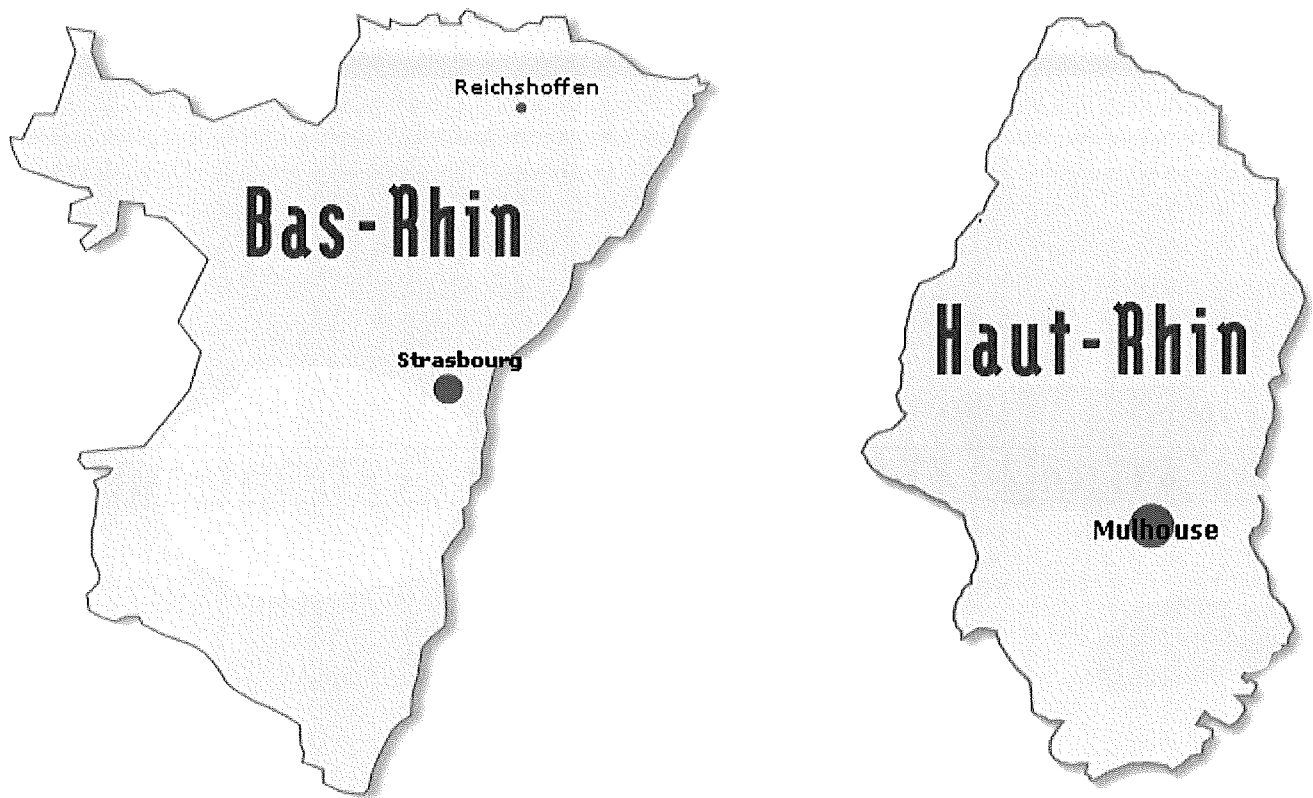
### 3.4.1. Répartition géographique du patrimoine concerné

#### Implantations en Moselle



Agence	Nombre de logements-foyers concernés
Woippy	36
Metz	106
Fameck	10
Saint-Avoid	73
<b>TOTAL</b>	<b>225</b>

## Implantations en Alsace



Agence Alsace	Nombre de logements-foyers concernés
Bas-Rhin	13
Haut-Rhin	40
<b>TOTAL</b>	<b>53</b>

## **CHAPITRE 2 : ETAT DES LIEUX PAR GESTIONNAIRE**

## 1. Moselle

### 1.1. Association Séniors Temps Libre (A.S.T.L.)

#### 1.1.1 Présentation du gestionnaire et activités

L'Association Seniors Temps Libre est partenaire du Centre Communal d'Action Sociale de la ville de Metz ; Au sein de l'Hôtel de Gournay, situé au cœur de la ville, elle accueille les séniors messins à partir de 55 ans et leur propose de nombreuses activités culturelles, sportives et de loisirs (bibliothèque, cours de langues, randonnées, jeux de société, gymnastique, etc...). Des animations ponctuelles sont également organisées (journées à thème, repas dansants excursions et voyages).

L'association gère des résidences de type foyer-logement qui sont destinés à accueillir des retraités valides de 60 ans et plus. Cette formule permet au retraité de vivre en parfaite autonomie, dans ses meubles, tout en profitant des diverses prestations facultatives (restauration, lieu de vie collective, animations et accompagnement). Les logements proposés sont répartis sur plusieurs étages accessibles par ascenseur et offrent aux personnes âgées un cadre de vie confortable, chaleureux et sécurisant, à savoir :

- Une équipe de coordination sur place qui assure un accompagnement individuel pour les résidents qui le souhaitent
- Des appartements équipés d'une cuisinière ou de plaques électriques et d'un réfrigérateur
- Un appel d'urgence pour la nuit qui relie chaque logement à une hôtesse présente sur place
- Une chambre d'hôte de passage mise à disposition des familles ou amis (en fonction des disponibilités)
- Un local de blanchisserie

#### 1.1.2 Les foyers gérés

L'Association Séniors Temps Libre gère quatre foyers qui sont situés dans la ville de METZ, par le biais d'une convention signée avec Logiest en date du 18 octobre 2002.

##### Programme 2140 - Foyer «VANDERNOOT »

Le foyer, situé au 14 Rue Vandernoot à METZ, a été mis en service en 1972. Financé en ancien régime, il est destiné à accueillir des personnes âgées. Une convention signée avec l'Etat permet aux locataires de bénéficier de l'aide personnalisée au logement. Il est composé de 59 logements indépendants (44 F1 Bis – 14 F2 – 1 F4 de fonction). Le foyer est équipé d'une cuisine, d'une cafétéria et d'une salle de restaurant.

##### Programme 2174 - Foyer « Honoré JAQUOT »

Le foyer, situé au 10 Rue Vandernoot à METZ, a été mis en service en 1988. Financé en PLA, il est destiné à accueillir des personnes âgées. Une convention signée avec l'Etat permet aux locataires de bénéficier de l'aide personnalisée au logement. Il est composé de 24 logements indépendants de type F1 Bis. Le foyer bénéficie des équipements du foyer « VANDERNOOT », auquel il est accolé.

### Programme 2191 - Foyer « MALRAUX »

Le foyer, situé au 125 avenue André Malraux à METZ, a été mis en service en 1979. Financé en ancien régime, il est destiné à accueillir des personnes âgées. Il est composé de 24 logements indépendants de type F1 Bis. Le foyer est équipé d'un salon détente et bénéficie des services du Foyer « VANDERNOOT », compte tenu de sa proximité

### Programme 2183 - Foyer « SOLEIL »

Le foyer, situé au 95 rue Pierre et Marie Curie à METZ a été mis en service en 1975. Financé également en ancien régime, il est destiné à accueillir des personnes âgées. Il est composé de 36 logements indépendants de type F1 Bis. Une convention signée avec l'Etat permet aux locataires de bénéficier de l'aide personnalisée au logement. Le foyer est équipé d'une cuisine et d'une salle de restaurant.

Le foyer « SOLEIL » a fait l'objet d'une réhabilitation totale pour un montant de 953 000 euros qui s'est terminée au début de l'exercice 2008. Ces travaux ont porté sur des remises aux normes ainsi que sur la sécurisation, l'amélioration thermique du bâtiment et du cadre de vie. Le financement de cette opération a été assuré par des prêts et des subventions de METZ METROPOLE et de l'ANRU. Le foyer a été conventionné à l'issue de ces travaux, permettant ainsi aux résidents de bénéficier de l'aide personnalisée au logement.

#### 1.1.3 Le contexte

Il existe un litige entre LogiEst et l'Association gestionnaire Séniors Temps Libre (A.S.T.L.), litige dont l'association gestionnaire est à l'initiative.

En effet, cette dernière contestant la répartition des travaux entre le bailleur et le locataire et notamment ceux qui lui sont imputables, a sollicité devant la juridiction compétente la nomination d'un expert avec pour mission de faire l'inventaire des réparations et d'en attribuer la charge.

A titre reconventionnel, et dans la mesure où les démarches amiables sont restées vaines, LogiEst a assigné l'association gestionnaire en paiement des loyers impayés, ce qui représente pour les 4 foyers, la somme globale de 258 408 euros au 30-04-2012, qui représentent plus de 11 mois de quittancement courant.

## 1.2. Association Mosellane d'Aide aux Personnes Agées (A.M.A.P.A.)

### 1.3.1 Présentation du gestionnaire et activités

#### *L'A.M.A.P.A. un opérateur historique*

L'Association Mosellane d'Aide aux Personnes Âgées et Handicapées (A.M.A.P.A.) est une association à but non lucratif fondée en 1962. Elle est régie par le Code Local actuellement en vigueur en Alsace-Moselle. Depuis sa création, l'A.M.A.P.A. a connu un fort développement de ses filières maintien à domicile et hébergement, et compte aujourd'hui plus de 2 350 salariés en exercice sur l'ensemble du territoire mosellan.

#### *L'A.M.A.P.A. une organisation structurée*

L'A.M.A.P.A. est administrée par un Conseil d'Administration qui a élu en son sein un bureau composé d'un président, de 2 vice-présidents, d'un trésorier et d'un secrétaire. Les administrateurs

se réunissent au moins 4 fois par an et exercent un pouvoir décisionnel sur les orientations et les projets de l'association.

L'A.M.A.P.A. a mis également en place une Commission des Finances ainsi qu'une Commission d'Appel d'Offres. Par ailleurs, elle fait appel à un commissaire aux comptes dont la mission est de certifier que les comptes sont réguliers et sincères, de donner une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de l'association.

L'A.M.A.P.A. est dirigée au quotidien par une équipe de direction pilotée par un directeur général.

### *L'A.M.A.P.A. une organisation aux multiples activités*

Contrairement aux idées reçues, le maintien à domicile représente le mode de vie majoritaire pour les personnes âgées. L'apparition de la dépendance, même si elle rend plus difficile ce mode de vie, ne l'empêche pas. Aujourd'hui, la majorité des personnes âgées de 60 ans et plus présentant une dépendance lourde continuent à vivre à leur domicile.

Les aides et services à domicile sont également l'un des éléments clés d'une vie autonome pour les personnes handicapées.

Il est possible d'y recourir lorsque les gestes de la vie de tous les jours sont difficiles et nécessitent une assistance, qu'elle soit humaine ou technique.

La prise en compte de ces besoins fait partie intégrante du droit à compensation du handicap et du plan personnalisé de compensation qui lui est attaché. Dans ce domaine, l'A.M.A.P.A. assure des prestations diverses :

- **Le service d'aide et maintien à domicile** qui intervient par le biais de deux grands systèmes : le cadre prestataire et mandataire.
- **Le portage de repas** : la livraison de repas variés et équilibrés (365 jours/an), servis en liaison froide est assurée trois fois par semaine.
- **La téléassistance** : un dispositif contribuant à organiser la sécurisation des personnes âgées et handicapées à leur domicile, ils peuvent ainsi compter sur une prompt intervention en cas de difficultés.
- **Les SSIAD (services de soins infirmiers à domicile)** permettent d'assurer le maintien à domicile par la délivrance de soins infirmiers, de soins d'hygiène, le suivi des traitements... Ils interviennent 7 jours sur 7 selon les protocoles et plans de soins garantissant le respect du rythme de vie du bénéficiaire.
- Dans le domaine de l'hébergement, l'A.M.A.P.A. compte à ce jour 5 EHPAD (établissement hébergeant des personnes âgées dépendantes) en Moselle avec 4 annexes différentes pouvant accueillir des personnes âgées en toute sérénité et convivialité dans un souci constant de dispenser des soins individualisés de qualité.

### 1.3.2 Le foyer géré

#### Programme 2206 – Foyer « LES ROSES »

L'A.M.A.P.A. occupe le site de Vallières depuis 1989 et y gère une unité de vie pour personnes âgées de 12 chambres (hébergement complet) en rez-de-chaussée au sein de notre programme, situé au 30 rue des pins ; les locaux, d'une surface habitable de 366 m<sup>2</sup>, sont composés de 12 chambres (non équipées de douches), d'un hall d'entrée, d'une salle à manger, de 2 salles de bains, de 2 sanitaires, d'une cuisine, d'un cellier, et d'une infirmerie.

### 1.3.3 Le contexte

Par courrier en date du 3 août 2011, La direction de l'A.M.A.P.A nous a fait part de son intention de quitter l'unité de vie "LES ROSES". Cette sortie a été fixée au 31 mai 2012, les résidents étant transférés vers un nouvel EHPAD, sur la commune de VIGY.

Une réflexion est menée sur la destination future de ces locaux, bien intégrés dans le quartier.

La poursuite d'une activité de type EHPAD est à exclure, les travaux d'aménagement nécessaires ne pouvant, techniquement, être réalisés.

En revanche, la création de logements «séniors» pourrait être envisagée. La réalisation d'aménagements légers (douches, wc rehaussés, barres de maintien, ..) permettrait la création d'une offre de petits logements en rez-de-chaussée, au cœur du quartier.

La Mairie de Metz recherche, pour sa part, des locaux pouvant permettre la création de chambres pour étudiants ainsi que de nouveaux locaux associatifs.

Il est à noter cependant que l'éloignement des zones universitaires pourrait être un handicap et que, par ailleurs, LOGIEST a déjà permis l'installation sur cet ensemble immobilier d'une halte-garderie située à côté de l'unité de vie « Les Roses » et d'un point de distribution de la Croix-Rouge (à l'arrière du bâtiment).

Enfin, des locaux situés 26 rue des Marronniers sont mis à disposition du C.C.A.S. (Association Vallières en Fête) depuis octobre 1991. Ils sont aujourd'hui très peu occupés.

Compte tenu de ces éléments, le foyer ne sera pas intégré au patrimoine concerné par le présent avenant.

## 1.3. Association Habitat Jeunes des trois Frontières

### 1.3.1 Présentation du gestionnaire et activités

L'Association Habitat Jeunes des Trois Frontières est située au nord de la Lorraine, à proximité des frontières luxembourgeoises, belges et allemandes. Elle propose trois résidences situées à Thionville, Yutz et Guénange (*dont LogiEst est propriétaire*), et accueille tout au long de l'année des jeunes âgés de 16 à 30 ans (jeunes travailleurs (ses), apprentis (es), intérimaires, étudiants (es), stagiaires, ...). Tous les logements proposés sont meublés. Des salles équipées pour des réunions ou des formations sont disponibles sur certaines résidences. Outre l'offre de logements conventionnés à l'A.P.L., l'association propose un service de restauration de qualité situé à Thionville et ouvert sur l'extérieur du lundi midi au vendredi soir.

Des activités et animations conviviales sont proposées :

- Une bibliothèque équipée d'ordinateurs munis d'un accès internet
- Une salle de musculation
- Un espace santé destiné à répondre aux diverses questions et aux besoins des résidents
- Une salle de télévision équipée et un accès wifi

Des activités culturelles et sportives et des soirées portant des thèmes différents rendent la vie au sein de l'association agréable et animée. Une équipe de professionnels est disponible sur place.

L'Association Habitat Jeunes des Trois Frontières est certifiée ISO 9001 version 2000.



Depuis sa création en 1970, l'association accompagne les jeunes en leur apportant des structures d'hébergement et de restauration, ainsi que des services sociaux éducatifs. Ses efforts en matière d'organisation, d'innovation et de rigueur portent sur :

- Une maîtrise du savoir-faire issu d'une longue expérience,
- Une garantie de service aux résidents,
- La confiance des résidents et usagers en démontrant que des critères tels que la qualité, les prix, les délais et la disponibilité, qui font partie des exigences quotidiennes, sont respectés.

Les engagements de l'association et son plan stratégique lui permettent de garantir un niveau élevé de professionnalisme pour obtenir la satisfaction durable des usagers et la poursuite de son développement.

### 1.3.2 Le foyer géré

#### Programme 2443 – Foyer « GANIGAS »

L'Association Habitat Jeunes des Trois Frontières gère 3 foyers dont celui de GUENANGE qui a fait l'objet d'une convention signée avec Logiest en date du 11 avril 2005. Le Foyer « GANIGAS », situé 18 rue des deux Flacons, est plutôt récent puisqu'il a été mis en service en 2006. Financé en PLA I, il est destiné à accueillir des jeunes travailleurs. Il comporte 10 logements indépendants de type T1 bis d'environ 30 m<sup>2</sup>. Une convention signée avec l'Etat permet aux locataires de bénéficier de l'aide personnalisée au logement.

## 1.4. Association d'action en faveur des personnes âgées de Saint-Avold et de son canton (A.A.F.P.A.)

### 1.4.1 Présentation du gestionnaire et activités

L'Association d'Action en Faveur des Personnes Agées gère :

- Le Centre Local d'Information et de Coordination (C.L.I.C.) qui a un rôle d'information du public et de coordination de l'action gérontologique sur le terrain ; en effet il délivre tous les renseignements utiles, oriente les demandes d'APA et délivre des conseils en matière d'aide à domicile et de structure d'hébergement pour les personnes âgées. Le C.L.I.C est un partenaire privilégié du Conseil Général de la Moselle.
- Le foyer-résidence pour personnes âgées « Les Platanes »
- Le Service de Soins Infirmiers à Domicile (S.S.I.D.) ; sous la responsabilité d'une infirmière coordinatrice, des aides-soignantes sillonnent les deux cantons de Saint-Avold afin de prodiguer des soins à des personnes âgées et de leur permettre de rester à leur domicile malgré leurs difficultés de santé.
- Le Club du 3<sup>ème</sup> âge, qui est ouvert du lundi au vendredi avec un planning d'activités varié.

#### 1.4.2 Le foyer géré

##### Programme 2706 – Foyer de SAINT-AVOLD

L'Association d'Action en Faveur des Personnes Agées et de son canton gère le foyer « Les PLATANES » qui a fait l'objet d'une convention signée avec Logiest en date du 24 octobre 1980. Le Foyer, situé 8 rue Mangin à SAINT-AVOLD, a été mis en service en 1983. Financé en PLA, il est destiné à accueillir des personnes âgées. Il comporte 52 studios indépendants (3 F1 – 48 F1 Bis – 1 F2). Une convention signée avec l'Etat permet aux locataires de bénéficier de l'aide personnalisée au logement.

Un projet portant sur la réhabilitation totale des logements est en cours de finalisation ; le montant de ces travaux est estimé à environ 838 000 euros, financés à hauteur de 75% par des subventions (ville et association pour l'essentiel) et à 25% par les fonds propres de LogiEst.

Ce foyer est idéalement implanté, au cœur de la Ville de Saint-Avold. La rue Mangin est en effet à quelques pas des commerces et des services de centre-ville mais également de la gare routière et du centre hospitalier de Saint-Avold.

Des locaux réhabilités et bien situés seront un atout indéniable pour le gestionnaire.

### 1.5. LogiEst

#### 1.5.1 Le foyer géré

##### Programme 2115 – Foyer du WARNDT

Le foyer est situé au 51 de la rue du Warndt à FREYMING-MERLEBACH. Il a été mis en service en 1982 et financé en ancien régime. Il est destiné à l'hébergement des travailleurs migrants. Il se compose de 122 chambres, soit 21 équivalents logements qui représentent 21 pavillons réels allant du T4 au T6. Un local social est également mis à la disposition des résidents.

Le foyer du WARNDT avait été donné en gestion au Centre Communal d'Action Social (C.C.A.S.) de la ville de FREYMING-MERLEBACH par le biais d'une convention signée avec LogiEst en date du 11 février 1980. Cette convention a été dénoncée par le C.C.A.S. le 01 juillet 2005 et aucune solution de reprise n'a pu être trouvée, malgré la sollicitation par LOGIEST de l'ensemble des opérateurs sociaux. LOGIEST a donc été amenée à assumer directement la gestion, bien que, théoriquement, ses statuts juridiques (art. L441-1 et R441-1 du Code de la Construction et de l'Habitat) ne lui permettent pas.

Après avoir aplani les difficultés liées à la gestion de ce type d'hébergement, une étude a été entreprise en vue de restructurer ce programme sur lequel aucune nouvelle attribution n'a été faite par LOGIEST depuis 2005.

**L'objectif est d'offrir de meilleures conditions de vie aux travailleurs migrants restants (65 à ce jour), de les regrouper et de vendre les pavillons vides.**

**Les pavillons libérés dans les prochaines années par la disparition progressive de la population de travailleurs migrants seront, à leur tour, mis en vente.**

Dans un premier temps, sur l'ensemble des 21 pavillons :

- 10 pavillons seront mis en vente
- 11 pavillons seront réhabilités en vue d'héberger les résidents actuels ;

Les travaux, dont le montant est estimé à 821 000 euros, porteront sur les économies d'énergie, l'amélioration du cadre de vie et la mise aux normes de l'électricité, de la plomberie et du chauffage.

Ils ont fait l'objet d'une enquête auprès des résidents et de réunions de concertation. Ils seront exécutés dans des pavillons vides, un plan de relogement ayant été mis en place par une conseillère en économie sociale et familiale arabophone, déjà employée par LOGIEST.

A la suite de ces travaux, chaque résident bénéficiera d'une chambre individuelle :

- dotée d'un coin toilette équipé d'un lavabo (eau chaude et froide) avec miroir et tablette
- meublée d'un lit, d'une table de chevet, d'une table, deux chaises, une armoire et un réfrigérateur.
- équipée de la literie (service de blanchissage assuré).

Chaque pavillon sera aussi doté :

- d'une cuisine entièrement refaite, équipée de placards pour chaque résident, d'un évier et deux jeux de plaques électriques, de tables et de chaises
- d'une salle de bain équipée de douche et de lavabo
- de deux cabinets de toilette

Un pavillon témoin a été réalisé. Il sera présenté aux résidents dans le cadre de la concertation.

Les premiers relogements définitifs interviendront à partir de juillet 2012 et s'échelonneront jusqu'en début 2013.

## 2. Bas-Rhin

### 2.1. Association Bas-Rhinoise d'Aide aux Personnes Agées (ABRAPA)

#### 2.1.1 Présentation du gestionnaire et activités

L'Association Bas-Rhinoise d'Aide aux Personnes Agées (ABRAPA) a été créée le 21 octobre 1961 à l'initiative de Théo BRAUN, ancien Ministre et président de la Caisse Régionale d'Assurance Vieillesse (CRAV). Association à but non lucratif, son but initial était de venir en aide aux personnes âgées du Bas-Rhin et de faciliter leur maintien à domicile dans les meilleures conditions.

Dès 1962, le service d'aide-ménagère s'étend sur tout le département du Bas-Rhin. Puis, à partir de 1964, l'association diversifie son action en créant un secteur hébergement : **Les résidences pour personnes âgées valides.**

Pour s'adapter à l'évolution des besoins, de nouvelles initiatives sont prises :

- ouverture du premier restaurant-club (1964)
- lancement du portage de repas à domicile (1964)
- ouverture du foyer du Polygone au Neuhof (1968).

D'autres restaurants-clubs seront ouverts à partir de 1971. A partir de 1975, tout club 3ème âge peut demander son affiliation à l'ABRAPA. En 2004, 131 Clubs (représentant environ 12 000 membres inscrits) y sont affiliés.

### ***Le domaine du sanitaire***

Dans les années 80, l'association continue de créer de nouveaux services et prend une orientation nouvelle en intégrant une activité sanitaire pour mieux répondre à la perte d'autonomie des personnes âgées.

L'ABRAPA ouvre en 1982 un service alternatif à l'hospitalisation : l'hôpital de jour gériatrique Germaine BORD à Strasbourg. Dix ans plus tard, un autre hôpital de jour, Michel PHILIBERT, sera créé et prendra en charge les personnes âgées atteintes de troubles cognitifs.

A partir de 1986, des Services de Soins Infirmiers à domicile sont déployés progressivement sur le département.

### ***Les nouveaux services et l'hébergement***

Les services "Mandataire" de l'Aide à domicile et télé assistance "Bip Tranquille" sont créés en 1988. En raison du manque crucial de lits médicalisés dans le département, l'association entend développer son action dans le secteur de l'hébergement en partenariat étroit avec les caisses de retraites et les communes. En 1989, elle ouvre sa première maison de retraite, la Maison MARZLOFF à Reichshoffen. Les années suivantes, l'ABRAPA prendra la gestion de six autres établissements.

### ***Indépendance et fusion avec l'Office Départemental des Personnes Agées***

L'importante croissance des services induit en 1980 un changement fondamental : le Conseil d'Administration décide de prendre son indépendance vis-à-vis de la CRAV et l'ABRAPA recrute son directeur et du personnel d'encadrement.

A la demande du Conseil Général, l'association "fusionne" le 21 septembre 1984 avec l'ODPA (Office Départemental des Personnes Agées), présidé par M. André BORD, Ancien Ministre. Elle reçoit le patrimoine de l'ODPA et s'engage à poursuivre son action. En 1994, Monsieur Jean-Jacques PIMMEL devient le deuxième Président de l'ABRAPA

### ***L'adhésion aux instances nationales, départementales et locales***

L'association, en tant qu'acteur gérontologique, adhère à diverses instances représentatives du secteur de la personne âgée. Elle encourage aussi l'initiative, en adhérant à d'autres associations ou organismes professionnels :

Instances représentatives du secteur : UNA – UNASSI - FEHAP- CODERPA – UROPA – UNIORPA

Autres Organismes : France Alzheimer – CAHPP – CARDEK – CODELICO – DFA – ESTES – FAMI EMPLOI 67 – GIHP – GIP – IFCAAD – JALMAV – SSF – VAL – VOLONTARIAT ADH.

### ***L'ABRAPA, une association départementale***

L'ABRAPA est à l'origine de la création de la plupart des services aujourd'hui existants dans le département du Bas-Rhin : Aide à domicile, Service de Soins Infirmiers à Domicile (S.S.I.D.), Hôpitaux de jour destinés aux personnes âgées, Portage de repas, Téléassistance, service de nuit itinérant.

L'association a également expérimenté ou participé aux expérimentations de services innovants, tel que : Aide aux aidants (Ecole Sociale des Aidants), Urgence médico-sociale avec l'Union Régionale des Médecins Libéraux d'Alsace, accompagnement des malades atteints du SIDA, Service de soins infirmiers à domicile pour adultes handicapés, Unité de Vie au Neuhof, etc...

En 2012, l'association emploie plus de 2 700 salariés et intervient auprès de 20 000 personnes âgées et/ou en situation de handicap. L'ABRAPA est désormais une importante structure professionnelle aux compétences reconnues. L'histoire de notre association montre que l'ABRAPA s'est toujours exprimée dans la diversité et l'adaptation des services proposés et développés sur tout le Bas-Rhin. Depuis sa création elle n'a cessé d'apporter une réflexion pertinente et engagée pour offrir les meilleures réponses possibles à la problématique de la personne âgée.

### 2.1.2 Le foyer géré

#### Programme 2204 – Foyer de REICHSHOFFEN

L'Association Bas-Rhinoise d'Aide aux Personnes Agées gère plusieurs foyers pour personnes âgées et maisons de retraite dont le foyer « Maison MARTZLOFF » qui a fait l'objet d'une convention signée avec Logiest en date du 31 mars 1988. Le Foyer, situé Place de la Liberté à REICHSHOFFEN, a été mis en service en 1989. Financé en PLA, il est destiné à accueillir des personnes âgées. Il comporte 27 lits, soit 13 équivalents logements. Une convention signée avec l'Etat permet aux locataires de bénéficier de l'aide personnalisée au logement.

L'ABRAPA a souhaité entreprendre des travaux sur le foyer, compte tenu de sa proximité avec la maison de retraite « MARZLOFF » et de la configuration des lieux. Après avoir obtenu un avis favorable du comité régional d'organisation sociale et médico-sociale (CROSMS) le 5 mai 2004, et l'autorisation délivrée par la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales (DDASS) et le Conseil Général du Bas-Rhin en date du 22 mai 2008, l'accord a été donné par LogiEst en vue de transformer la résidence de RESISCHSOFFEN en EHPAD (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes); la capacité d'accueil de la maison de retraite « MARZLOFF » passera ainsi de 50 à 69 lits et intégrera une unité pour personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer d'une capacité de 10 lits. Cette dernière sera localisée au rez-de-chaussée du foyer.

L'ABRAPA continuera à verser à LogiEst la redevance telle qu'elle est prévue dans la convention de location sans subir aucune modification jusqu'à la fin de l'emphytéose. De son côté, LogiEst s'engage à louer exclusivement à l'ABRAPA l'immeuble transformé en EHPAD.

L'ABRAPA assurera la réalisation de ces travaux de transformation ainsi que le financement correspondant. Il est en outre précisé que l'ABRAPA s'engage à souscrire toutes les assurances et répondra des toutes les obligations incombant au maître d'ouvrage de sorte à ce que LogiEst ne puisse jamais être recherchée à quelque titre que ce soit. Le coût total de cette opération est estimé à 3 800 000 euros dont 177 000 euros au titre de l'équipement.

### 3. Haut-Rhin

#### 3.1. Centre Hospitalier d'Altkirch Saint-Morand (Hospices civils d'Altkirch)

##### 3.1.1 Présentation du gestionnaire et activités

Le Centre Hospitalier d'Altkirch est situé à l'emplacement d'un ancien prieuré construit au VII<sup>ème</sup> siècle et à proximité de l'église Saint-Morand, qui présente une capacité de 253 lits en médecine (50), chirurgie (43), gynécologie (15), moyen séjour (10), hébergement et long séjour en EHPAD (135).

Les services médicaux offerts portent sur :

- Les urgences avec une Unité d'Hospitalisation de Très Courte Durée (UHTCD)
- L'addictologie
- L'anesthésie-réanimation
- La chirurgie
- L'exploration fonctionnelle
- La gériatrie
- La gynécologie-obstétrique
- L'hygiène hospitalière
- La médecine
- La radiologie
- Les services sociaux
- Une unité de soins continus
- Le moyen séjour

Un nouveau bâtiment a été mis en service en 2008 au niveau de la Gériatrie - Maison de Retraite afin de mieux accueillir les personnes âgées souffrant de la maladie d'Alzheimer.

Quelques dates :

En 1829, l'hôpital est créé par la ville après acquisition des bâtiments.

A partir de 1841, un orphelinat y est ouvert.

En 1871, il sert d'hôpital militaire ainsi qu'en 1914.

En 1928, création du service de Chirurgie et de la Maternité.

De 1932 à 1934, construction d'un nouvel hôpital.

En 1952, construction de l'hospice destiné à accueillir les vieillards.

En 1965, ouverture du bâtiment Long Séjour.

En 1982, ouverture du bâtiment de Médecine.

En 1992, construction de la nouvelle Maison de Retraite.

En 2002, ouverture des nouveaux locaux pour la Diabétologie.

En 2004, ouverture du nouveau magasin central et aménagement du parking du personnel.

En décembre 2006, ouverture du rez-de-chaussée du nouveau plateau technique, à savoir l'Accueil, les Admissions, les Urgences et la Radiologie

En janvier 2007, ouverture complète du nouveau plateau technique (partie neuve) : au 1<sup>er</sup> étage, les Soins Continus et la Stérilisation et au 2<sup>ème</sup> étage le Bloc Opératoire.

### 3.1.2 Le foyer géré

#### Programme 2178 – Foyer ALTKIRCH

Le Centre Hospitalier d'Altkirch gère le foyer par le biais d'une convention signée avec Logiest en date du 27 février 1974. Le Foyer, situé Rue du 3<sup>ème</sup> Zouave à ALTKIRCH, a été mis en service en 1975. Financé en ancien régime, il est destiné à accueillir des infirmières employées au Centre Hospitalier. Il comporte 20 logements et 2 chambres simples comportant chacun tous les équipements sanitaires indépendants (WC – lavabo – douche). Une convention signée avec l'Etat permet aux locataires de bénéficier de l'aide personnalisée au logement.

### 3.1.3 Le contexte

Le Centre Hospitalier Saint-Morand a récemment fait part de son intention d'acquérir le foyer. L'ensemble des éléments financiers, techniques, ainsi que l'avis de France Domaines sont en cours de collecte afin d'apporter une réponse à cette demande. Compte tenu de ces éléments, le foyer ne sera pas intégré au patrimoine concerné par le présent avenant.

## 3.2. Association pour la Réadaptation et la Formation Professionnelle (A.R.F.P.)

### 3.2.1 Présentation du gestionnaire et activités

L'Association est une association sans but lucratif et de droit privé (Code Civil local – 1908) fondée en 1946 ; elle est inscrite au Tribunal d'Instance de Mulhouse.

Ayant une finalité sociale, elle intervient, à sa mesure, dans le travail de transformation de la société, afin que celle-ci soit plus juste, plus ouverte, plus solidaire particulièrement envers les personnes souffrant d'une déficience ou d'un handicap. De fait elle s'oppose à toute discrimination. C'est une Association qui anime et gère des équipements de réadaptation, de façon professionnelle et militante. Il s'agit actuellement du Centre de Réadaptation de Mulhouse (CRM) et d'une plateforme (Ateliers Pédagogiques Personnalisés)

L'Association réalise ainsi une mission d'intérêt général, d'utilité sociale, relevant du champ d'action sanitaire, sociale et médico-sociale.

Elle participe au service public hospitalier.

- ➔ Elle est agréée à dispenser des soins et des formations aux assurés sociaux.
- ➔ Elle est habilitée au titre de l'Aide Sociale.
- ➔ Elle est autorisée à dispenser des actions de formation continue.
- ➔ Elle intervient auprès des pouvoirs publics pour rendre plus efficaces les politiques de réhabilitation (insertion sociale) et milite pour le maintien d'un haut niveau de qualité.
- ➔ Elle réactualise tous les trois ans les priorités de son plan d'actions.

Fondée en 1946, au lendemain du 2e conflit mondial, pour la rééducation professionnelle des victimes de guerre, l'association s'est développée depuis plus de 50 ans.

Après les mutilés et blessés de guerre, elle accueille toutes les personnes handicapées physiques pour une réadaptation professionnelle.

En 1972, l'Association ouvre son service de réadaptation fonctionnelle et en 1989 le centre de pré orientation. Pour expérimenter des formes innovantes de formation et d'accompagnement vers l'insertion de personnes en difficulté...

Si aujourd'hui la physionomie du Centre de Réadaptation de Mulhouse n'a que peu à voir avec celle de 1946, c'est bien la même inspiration qui motive ses acteurs. C'est en veillant à la continuité de cette inspiration que nous devons, aujourd'hui comme hier, bâtir notre développement sur une réflexion prospective.

Ses actions :

L'Association développe toute action favorisant :

- la réadaptation fonctionnelle et professionnelle
- l'insertion sociale et professionnelle des personnes ayant un handicap (déficiences organiques et fonctionnelles, altération des compétences, incapacités, désavantages sociaux et/ou professionnels ...)

L'Association anime et gère le Centre de Réadaptation de Mulhouse (CRM) assurant :

- la réadaptation fonctionnelle
- l'orientation et la formation professionnelle spécialisée
- l'insertion ou la réinsertion professionnelle et sociale
- l'accompagnement social des personnes ayant un handicap pour favoriser l'insertion des usagers l'Association organise des actions socioculturelles conjointes.

L'Association entreprend également des études et des recherches appliquées concernant le traitement, la réadaptation, l'insertion, l'orientation, la formation, les emplois des personnes en situation de handicap.

L'Association collabore avec des organismes poursuivant une même finalité. C'est pourquoi elle adhère et milite :

- à l'Union des Œuvres Privées d'Alsace (UROPA – UNIOPS)
- à la Fédération des Centres de Rééducation Professionnelle (FAGERH)
- à la Plate-Forme Européenne de Réadaptation (EPR) ;

Pour mieux réaliser ses objectifs, l'Association signe des conventions avec des partenaires extérieurs et acquiert, selon ses besoins, des biens immobiliers et mobiliers ; elle développe toute activité de quelque nature que ce soit, en rapport avec sa finalité.

L'organisation

L'efficacité de l'action gestionnaire et militante de l'Association est basée sur la reconnaissance de différents acteurs, sur leur implication, sur leur capacité à négocier et à débattre, sur l'engagement dans la création et le contrôle d'une œuvre commune.

Les acteurs permanents qui participent à l'action associative sont les bénévoles et les membres, qui tirent leur légitimité de leur action collective pour réaliser le but statutaire.

Les bénévoles peuvent être amenés à assumer des missions ponctuelles pour le compte de l'association ou à se voir confier des études ou des recherches concernant l'association.

Le projet associatif crée une dynamique, un progrès.

L'association délègue la mise en œuvre et la gestion de ses projets à des équipes de professionnels travaillant sous la responsabilité d'un directeur chargé de mettre en œuvre les dynamiques pour atteindre les objectifs.



### 3.2.2 Le foyer géré

#### Programme 2233 – Foyer de MULHOUSE

L'Association pour la Réadaptation et la Formation Professionnelle gère le foyer par le biais d'une convention signée avec Logiest en date du 4 novembre 1997. Cette convention vient en remplacement de celle qui avait été signée avec l'Association pour la Formation Professionnelle des Mutilés et Diminués Physiques (précédente dénomination de l'association) en date du 8 mars 1971. Le Foyer, situé 57 rue Albert Camus, a été mis en service en 1972. Financé en ancien régime, il est destiné à accueillir des personnes handicapées physiques. Il comporte 105 chambres, soit 40 équivalents logements. Ce foyer n'est pas conventionné.

Ce foyer a fait l'objet d'une réhabilitation en 2010 pour un montant de 254 000 euros financés sur les fonds propres de LogiEst, dont les travaux ont porté sur l'amélioration thermique du bâtiment et la mise en conformité de l'électricité.

## 3.3. Logiest

### 3.3.1 Le foyer géré

#### Programme 2227 – Foyer de l'ARTOIS

Le foyer de l'ARTOIS est situé rue de l'Artois à MULHOUSE. Il a été mis en service en 1971 et financé en ancien régime. Il était destiné à l'hébergement de personnes handicapées physiques. Il se compose de 60 chambres, soit 21 équivalents logements.

Ce foyer a été donné en gestion à l'Association pour la Réadaptation et la Formation Professionnelle (A.R.F.P.) par le biais d'une convention signée avec LogiEst en date du 5 juin 1997 ; il est à préciser que L'A.R.F.P. a repris la succession de l'ALTRAM à qui avait été confié la gestion à l'origine. Cette convention a été résiliée au courant de l'exercice 2008 et le foyer restitué à Logiest. Ce dernier, qui a connu diverses difficultés de gestion et d'occupation illégale (squat), a été définitivement fermé et muré.

Une réflexion est aujourd'hui menée sur son avenir (réhabilitation / destruction).

Compte tenu de ces éléments, le foyer ne sera pas intégré au patrimoine concerné par le présent avenant.

## **CHAPITRE 3 : INDICATEURS ET OBJECTIFS**

## 1 – Introduction : Les indicateurs

### Les indicateurs

Ils sont définis par l'article R 445-26 du CCH et sont à décliner par département. Ils sont repris dans le tableau ci-après :

ASPECTS DE LA POLITIQUE	ENGAGEMENTS	OBJECTIFS ET INDICATEURS
Développement de l'offre	Adapter l'offre des logements-foyers aux besoins des populations et des territoires en développant le volume de production nouvelle	ALF. I Nombre de logements équivalents donnant lieu à des dossiers de financement déposés complets dans les services de l'Etat ou auprès des délégataires, par an, et en cumulé sur les six ans
		ALF. II Nombre de logements équivalents mis en service par an et en cumulé sur les six ans
Dynamique patrimoniale et développement durable	Entretien et améliorer le patrimoine existant	CLF. I Montant en euros (hors taxes) par logement équivalent et par an en investissement (travaux de réhabilitation du parc et d'addition ou de remplacement de composants à la charge du propriétaire)
		CLF. II Montant en euros (hors taxes) par logement équivalent et par an en exploitation (dépenses de maintenance qui couvrent le gros entretien) à la charge du propriétaire
		CLF. III Pourcentage de logements équivalents rénovés au sens du premier alinéa du II de l'article 5 de la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement
Prévention des impayés du gestionnaire	Prévenir, détecter et, le cas échéant, traiter les impayés du gestionnaire	GLF. I Existence d'un processus formel de vérification, dès le montage de l'opération, de la capacité du gestionnaire à faire face à ses obligations financières vis à vis du propriétaire (OUI / NON)
		GLF. II Existence d'un processus formel de suivi des retards de paiement en fonction de l'échéance (OUI / NON)
		GLF. III Existence d'un processus opérationnel de traitement des impayés à partir d'une échéance impayée : point téléphonique, courrier de relance simple, relance A/R, engagement de reprise de paiement, plan d'apurement (OUI / NON)
		GLF. IV Taux de recouvrement des sommes dues par le gestionnaire sur douze mois glissants.

Les valeurs des indicateurs sont fixées pour la durée de la convention.

Sachant que la présente convention a été établie dans les conditions économiques et en référence aux dispositions réglementaires et financières alors en vigueur, les parties signataires sont amenées à conclure que toute appréciation des objectifs et engagements que celle-ci consigne, seront formulées en considération du contexte dans lequel la convention aura pu être mise en application.

## 2. Développement de l'offre

Adapter l'offre des logements foyers aux besoins des populations et des territoires en  
Développant le volume de production nouvelle

### Indicateur ALF.I

Nombre de logements équivalents donnant lieu à des dossiers de financement déposés complets dans les services de l'Etat ou auprès des délégataires, par an, et en cumulé sur les six ans.

OBJECTIFS ET INDICATEURS	UNITE	Département	2012	2013	2014	2015	2016	CUMUL SUR LES SIX ANS OU VALEUR INDICATEUR
ALF.I Nombre de logements équivalents donnant lieu à des dossiers de financement déposés complets dans les services de l'Etat ou auprès des délégataires, par an, et en cumulé sur les six ans.	Nombre de logements équivalents	Meurthe et Moselle	0	0	0	0	0	0
		Moselle	0	0	0	0	0	0
		Bas-Rhin	100	0	0	0	0	100
		Haut-Rhin	0	0	0	0	0	0
		Total	100	0	0	0	0	100

LogiEst étudie un projet de 100 logements foyers et un restaurant destinés à l'hébergement de jeunes travailleurs sur la commune de STRASBOURG avec l'association du Foyer NOTRE DAME. Ce dossier devrait être déposé au cours de l'exercice 2012. La mise en service de ce foyer est prévue dans le courant de l'année 2014.

### Indicateur ALF.II

Nombre de logements équivalents mis en service par an et en cumulé sur les six ans.

OBJECTIFS ET INDICATEURS	UNITE	Département	2012	2013	2014	2015	2016	CUMUL SUR LES SIX ANS OU VALEUR INDICATEUR
ALF.II Nombre de logements équivalent mis en service par an et en cumulé sur les six ans.	Nombre de logements équivalents	Meurthe et Moselle	0	0	0	0	0	0
		Moselle	0	0	0	0	0	0
		Bas-Rhin	0	0	100	0	0	100
		Haut-Rhin	0	0	0	0	0	0
		Total	0	0	100	0	0	100

Les 100 logements mis en service en 2014 correspondent au foyer pour jeunes travailleurs mentionné supra.

LogiEst ne peut s'engager plus précisément sur les indicateurs AL F.I et ALF.II.

Au-delà des opérations clairement identifiées dans la programmation avec un maître d'ouvrage et un gestionnaire connus, les organismes d'HLM ne peuvent pas s'engager sur des objectifs quantifiés et millésimés.

LogiEst a la capacité de produire des places en logement foyer et a la volonté de développer le partenariat avec les associations gestionnaires. Cependant LogiEst ne souhaite pas s'engager sur un objectif chiffré dont la réalisation ne dépend pas de ses capacités, mais du choix fait par les associations et

les collectivités. D'autre part LogiEst est fortement tributaire des crédits de fonctionnement de ces structures sur lesquels elle ne dispose d'aucune visibilité à court et moyen terme.

Comme indiqué dans la CUS logements signée le 28 juin 2011, LogiEst restera attentive aux besoins et aux attentes en la matière et s'engage à étudier toutes les propositions présentées par les acteurs locaux sur l'axe THIONVILLE – METZ – NANCY d'une part et du ressort de la communauté urbaine de STRASBOURG d'autre part ; LogiEst procédera, selon la faisabilité, à la réalisation, au plus, d'une opération de ce type par an et par région.

### Conditions de réussite

Ces prévisions sont effectuées sous réserve :

- de la disponibilité de la réserve foncière (mise à disposition de terrains, bail à construction, bail emphytéotique), dans un contexte grandissant d'insécurité juridique (recours judiciaires sur les permis de construire),
- de l'évolution du cadre réglementaire qui régit ces structures,
- du contenu des documents cadres de programmation (PLH, PDALPD, schémas gérontologiques départementaux, etc...),
- de l'accord des communes,
- des sollicitations des structures initiatrices des projets,
- du maintien de la TVA à 7%,
- du financement des différents partenaires (CDC, Action logement, Collectivités locales),
- du maintien de l'accompagnement des collectivités dans la maîtrise des prix du foncier,
- des prix du BTP (appels d'offres fructueux) et de la capacité du BTP à répondre à la demande,
- des aléas liés à la réglementation de l'urbanisme,
- du financement des structures gestionnaires.

### **3. Dynamique patrimoniale et développement durable**

Entretien et améliorer le patrimoine existant

#### **Indicateur CLF.I**

Montant en euros (hors taxes) par logement équivalent et par an en investissement (travaux de réhabilitation du par cet d'addition ou de remplacement de composants à la charge du copropriétaire).

OBJECTIFS ET INDICATEURS	UNITE	Département	2012	2013	2014	2015	2016
CLF.I Montant en euros (hors taxes) par logement équivalent et par an en investissement (travaux de réhabilitation du par cet d'addition ou de remplacement de composants à la charge du	Euros HT / an / logement	Meurthe et Moselle	0	0	0	0	0
		Moselle	1 298	21 807	0	0	0
		Bas-Rhin	0	0	0	0	0
		Haut-Rhin	0	0	0	0	0
		<b>Total</b>	<b>1 298</b>	<b>21 807</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Ces travaux concernent :

- ➔ Pour l'exercice 2012, le raccordement du Foyer « Soleil » au réseau de chauffage urbain
- ➔ Pour l'exercice 2013, la réhabilitation totale des 21 pavillons composant le foyer du Warndt à FREYMING MERLEBACH et la réfection de l'ensemble des 52 logements du Foyer pour Personnes Agées à SAINT-AVOLD.

## Conditions de réussite

Ces prévisions sont effectuées sous réserve :

- de l'évolution du cadre règlementaire qui régit ces structures,
- du contenu des documents cadres de programmation (PLH, PDALPD, schémas gérontologiques départementaux, etc...),
- de l'équilibre financier des structures gestionnaires,
- de l'accord des structures gestionnaires et des conseils de concertation,
- des plafonds équivalents loyers et charges de la convention APL,
- du maintien de la TVA à 7%,
- du financement des différents partenaires concernés,
- du coût des travaux et de la capacité à la filière à répondre pour le thermique,
- de la confirmation des résultats des Diagnostics de Performance Energétique avec la méthode THCEX (CLE3).

### Indicateur CLF.II

Montant en euros (hors taxes) par logement équivalent et par an en exploitation (dépenses de maintenance qui couvrent le gros entretien) à la charge du propriétaire.

OBJECTIFS ET INDICATEURS		UNITE	Département	2012	2013	2014	2015	2016
CLF.II	Montant en euros (hors taxes) par logement équivalent et par an en exploitation (dépenses de maintenance qui couvrent le gros entretien) à la charge du propriétaire.	Euros HT / an / logement	<i>Meurthe et Moselle</i>	0	0	0	0	0
			<i>Moselle</i>	0	0	0	0	0
			<i>Bas-Rhin</i>	0	0	0	0	0
			<i>Haut-Rhin</i>	0	0	0	0	0
			<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Les conventions de location des foyers signée entre LogiEst et les organismes gestionnaires prévoient le financement des travaux de gros entretien par la facturation au gestionnaire d'une provision destinée à couvrir ce type de dépense. L'ensemble des foyers qui entrent dans le périmètre du présent avenant sont concernés par ces dispositions. En conséquence, aucune dépense de gros entretien n'est prise en charge par Logiest à ce titre.

### Indicateur CLF.III

Pourcentage de logements équivalents rénovés au sens du premier alinéa de l'article 5 de la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement.

OBJECTIFS ET INDICATEURS		UNITE	Département	2012	2013	2014	2015	2016	VALEUR INDICATEUR CUS
CLF.III	Pourcentage de logements équivalents rénovés au sens du 1er alinéa du II de l'article 5 de la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement	%	<i>Meurthe et Moselle</i>	0	0	0	0	0	0
			<i>Moselle</i>	0	0	0	0	0	0
			<i>Bas-Rhin</i>	0	0	0	0	0	0
			<i>Haut-Rhin</i>	0	0	0	0	0	0
			<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Les travaux de réhabilitation thermique visant à atteindre une consommation annuelle inférieure à 150 kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré font généralement l'objet de demandes de la part des gestionnaires des foyers. Des concertations et négociations sont ensuite entreprises quant à la nature des travaux, leur coût et la participation financière des gestionnaires.

A ce jour, aucune réhabilitation thermique n'est prévue sur les logements foyers. Ces travaux seront entrepris avant l'horizon 2020, conformément à la réglementation en vigueur. Auparavant, il s'avère nécessaire de faire établir les diagnostics de performance énergétique afin de cibler les foyers concernés.

#### 4. Prévention des impayés du gestionnaire

Prévenir, détecter, et, le cas échéant, traiter les impayés du gestionnaire

##### Indicateur GLF.I

Existence d'un processus formel de vérification, dès le montage de l'opération, de la capacité du gestionnaire à faire face à ses obligations financières vis-à-vis du propriétaire (OUI / NON).

OBJECTIFS ET INDICATEURS	UNITE	Département	2012	2013	2014	2015	2016	VALEUR INDICATEUR A LA FIN DE LA CUS
GLF.I Existence d'un processus formel de vérification dès le montage de l'opération, de la capacité du gestionnaire à faire face à ses obligations financières vis-à-vis du propriétaire (OUI / NON).	OUI / NON	Meurthe et Moselle						-
		Moselle						NON
		Bas-Rhin						NON
		Haut-Rhin						NON

Il n'existe actuellement aucun processus formel de vérification de la capacité financière du gestionnaire. Cependant, la capacité du gestionnaire à porter le projet est analysée notamment sur la base des éléments financiers qu'il est amené à nous fournir, de son expertise et des soutiens locaux adossés au projet.

Lors du montage de l'opération plusieurs réunions sont organisées entre LogiEst et le futur gestionnaire qui portent aussi bien sur les aspects techniques du dossier que sur l'approche financière. De fait, les parties peuvent ainsi prendre toute la mesure de l'impact financier et s'assurer de la capacité du gestionnaire à prendre en charge les redevances.

##### Indicateur GLF.II

Existence d'un processus formel de suivi des retards de paiement en fonction de l'échéance (OUI / NON).

OBJECTIFS ET INDICATEURS	UNITE	Département	2012	2013	2014	2015	2016	VALEUR INDICATEUR A LA FIN DE LA CUS
GLF.II Existence d'un processus formel de suivi des retards de paiement en fonction de l'échéance	OUI / NON	Meurthe et Moselle						-
		Moselle						OUI
		Bas-Rhin						OUI
		Haut-Rhin						OUI

Il n'existe à ce jour aucun processus formel de suivi des retards de paiement.

Une note de procédure interne est envisagée avant la fin 2016 qui aura pour but de formaliser les actions à entreprendre en cas de retard de paiement sur les créances relatives aux foyers.

#### Indicateur GLF.III

Existence d'un processus opérationnel de traitement des impayés à partir d'une échéance impayée : point téléphonique, courrier de relance simple, relance A/R, engagement de reprise de paiement, plan d'apurement (OUI / NON).

OBJECTIFS ET INDICATEURS	UNITE	Département	2012	2013	2014	2015	2016	VALEUR INDICATEUR A LA FIN DE LA CUS
GLF.III Existence d'un processus opérationnel de traitement des impayés à partir d'une échéance impayés : point téléphonique, courrier de relance simple, relance A/R, engagement de reprise de paiement, plan d'apurement (OUI / NON).	OUI / NON	Meurthe et Moselle						-
		Moselle						OUI
		Bas-Rhin						OUI
		Haut-Rhin						OUI

Il existe un processus non formalisé de suivi et de traitement des impayés sur les créances relatives aux foyers. Les comptes locataires sont mis à jour mensuellement par le service comptabilité (facturation des loyers, régularisation des charges, TFPB, règlements) ; En cas d'impayé, des relances sont envoyées par courrier au gestionnaire. Dans la majeure partie des cas, il s'agit de retards liés aux délais de traitement du règlement par les services publics. Lorsque le solde du compte locataire reste débiteur ou prend de l'ampleur, malgré les diverses relances, la Direction Financière est saisie afin de prendre directement contact avec le gestionnaire et connaître la raison du problème ; en fonction des réponses apportées diverses actions adaptées peuvent être envisagées (plan d'apurement, action contentieuse, etc.....).

#### Indicateur GLF.IV

Taux de recouvrement des sommes dues par le gestionnaire sur douze mois glissants.

OBJECTIFS ET INDICATEURS	UNITE	Département	2012	2013	2014	2015	2016	VALEUR INDICATEUR A LA FIN DE LA CUS
GLF.IV Taux de recouvrement des sommes dues par le gestionnaire sur douze mois glissants.	%	Meurthe et Moselle	-	-	-	-	-	-
		Moselle	70%	75%	80%	100%	100%	100%
		Bas-Rhin	100%	100%	100%	100%	100%	100%
		Haut-Rhin	100%	100%	100%	100%	100%	100%
		<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Afin de tenir compte des difficultés rencontrées vis-à-vis de l'Association Séniors Temps Libre (ASTL) qui gère quatre foyers sur la ville de METZ, et de l'action entreprise en justice, une issue favorable n'est envisagée qu'à l'horizon 2015.

#### Conditions de réussite

Ces prévisions sont effectuées sous réserve :

- de l'évolution du cadre réglementaire qui régit ces structures,
- de l'évolution de la situation financière des gestionnaires.
- de l'évolution favorable de la situation contentieuse avec l'Association Séniors Temps Libre.