



GROUPE
POSTE HABITAT



INAUGURATION DE LA RÉSIDENCE « Maison Cour Neuve »

24 bis boulevard Pasteur
93120 La Courneuve

RÉHABILITATION DE L'IMMEUBLE ET CRÉATION DE 22 PLACES D'HÉBERGEMENT
POUR ACCUEILLIR ET LOGER DES MINEURS NON ACCOMPAGNÉS.



Le projet de la résidence « Maison Cour Neuve » mené par Toit et Joie - Poste Habitat et dont Aurore est le gestionnaire, permet l'accueil et l'hébergement de 22 jeunes entre 17 et 21 ans au sein de 6 appartements. Ils sont entourés par une équipe de travailleurs sociaux dans le cadre d'une prise en charge 7 jours/7 et 24 heures/24. L'objectif est l'accès à l'autonomie, l'insertion dans la société et la construction d'un parcours. L'entrée dans les lieux de cette résidence de 336 m² a eu lieu en décembre 2021.

PRÉSENTATION DU PROJET



L'HISTORIQUE DU BÂTIMENT

Ce bâtiment est composé d'un socle en pierre de meulière du rez-de-chaussée au 1^{er} étage. **Une surélévation plus récente a été réalisée pour créer les 2^{ème} et 3^{ème} étages ainsi que des combles aménagées.**

L'immeuble comportait à l'origine des logements insalubres loués par un propriétaire privé. Acquis par la ville, ce bâtiment a ensuite été revendu à Toit et Joie - Poste Habitat.

LA RÉHABILITATION DU BÂTIMENT

La réhabilitation de l'immeuble comprend une modification de la distribution des logements. Un bureau et une salle de réunion ont été créés pour l'animation ainsi que la gestion des locaux, nécessaires au bon fonctionnement de la résidence (ordures ménagères, entretien, espace dédié aux vélos dans la cour...).

Les logements ont été complètement rénovés et les façades des derniers étages ont été isolées par l'extérieur. Après la rénovation de la toiture des panneaux solaires y ont été installés.

LE PROJET

« Maison Cour Neuve »

La « Maison Cour Neuve » fait partie du dispositif « MNA Wilson » (2 adresses en Seine-Saint-Denis, l'une à Saint-Denis, l'autre à la Courneuve). Ce dispositif, financé par l'Aide sociale à l'Enfance du département de Seine-Saint-Denis, prend en charge des mineurs non accompagnés*. Les MNA hébergés à la « Maison Cour Neuve » vivent en autonomie dans des appartements (du T1 au T4) tout en bénéficiant de l'accompagnement socio éducatif de l'association Aurore.

* Un mineur non accompagné (MNA ou mineur isolé étranger (MIE) est un jeune de moins de 21 ans, de nationalité étrangère, arrivé sur le territoire français sans être accompagné par l'un ou l'autre des titulaires de l'autorité parentale ou par un représentant légal.

Ce projet est un partenariat entre le bailleur social Toit et Joie - Poste Habitat et l'association Aurore. Il est encadré par un bail de droit privé d'une durée de 12 ans.

LE DISPOSITIF D'HÉBERGEMENT

COLLECTIF

Ce dispositif s'adresse aux jeunes qui doivent construire un projet professionnel après l'intégration d'un parcours scolaire. L'objectif est de mener ces jeunes vers l'autonomie.

L'accompagnement global porte sur une prise en compte des problématiques sociales, administratives, de santé et d'insertion. Le projet plaide en faveur de la mise à disposition d'une équipe pluridisciplinaire composée de :

- travailleurs sociaux (éducateurs spécialisés, assistants de service social, conseillers en insertion professionnelle, médiateurs en santé, animateurs) ;
- de formateurs linguistiques ;
- d'un psychologue clinicien ;
- d'un personnel infirmier ;
- des intervenants extérieurs selon les besoins des jeunes.



LES MODALITÉS D'HÉBERGEMENT

Les jeunes sont accueillis dans des appartements disposant de chambres partagées par 2 résidents. Chaque appartement dispose d'une cuisine et de sanitaires en commun.

L'hygiène et l'entretien de l'appartement sont à la charge des occupants, avec le soutien des équipes éducatives sur place.

Les travailleurs sociaux portent une attention particulière à la vie en collectivité. Pour cela, des temps conviviaux sont organisés au sein de la résidence.

LES CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

A l'avant du bâtiment une cour extérieure permet aux locataires de stationner leur vélo.

Les locaux communs occupent le rez-de-chaussée avec un bureau, une salle de réunion, un espace multimédia, un salle de sport, un local technique et celui des ordures ménagères.

Les logements s'étendent du 1^{er} au 3^{ème} étage. L'électricité, la plomberie ont été refaites ainsi que les revêtements des sols et des murs.

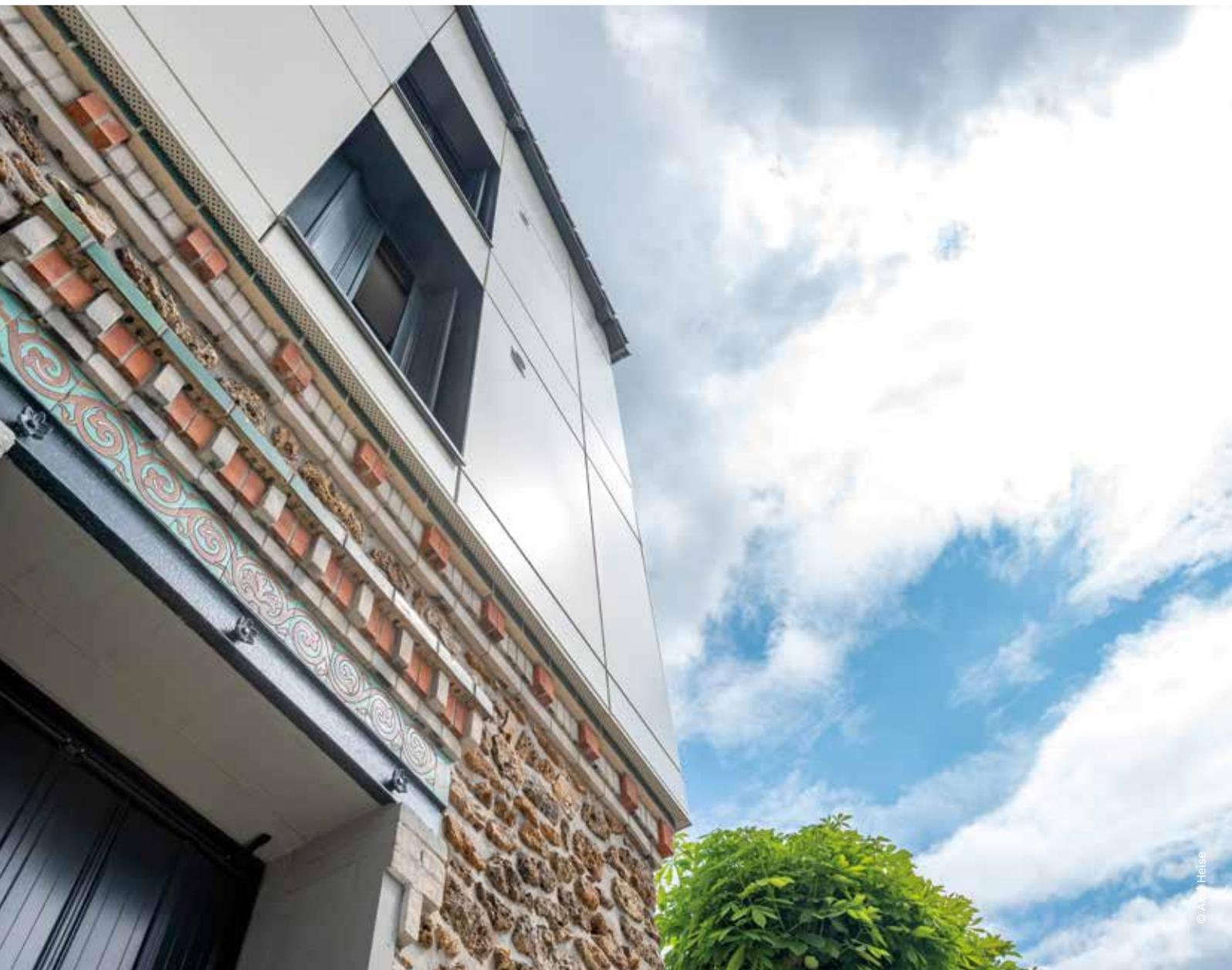
La sécurité incendie a été mise aux normes avec la création d'un système de désenfumage.

Les façades en pierre ont été conservées et habillent le rez-de-chaussée ainsi que le 1^{er} étage. Les 2^{ème} et 3^{ème} étages bénéficient d'une isolation par l'extérieur avec bardage.

Dans la continuité de la rénovation de la toiture, des panneaux solaires y ont été installés. Ces derniers sont reliés à des radiateurs avec batterie intégrée.

Grâce à ces travaux de réhabilitation, l'étiquette énergétique du bâtiment passe de G à C.





TYOLOGIE DES LOGEMENTS ET RÉPARTITION

- T1 : 1 - T2 : 2 - T3 : 1 - T4 : 2
- **Surface habitable totale de 336 m²**
- Les 2 T4 sont en duplex sur les deux derniers niveaux

FINANCEMENTS DE L'OPÉRATION DE RÉHABILITATION

- **Montant des travaux** : 927 410 € HT
- **Prix de revient** : 1 957 332 € TTC entièrement financé par prêt libre
- **Logements libres non conventionnés**

LES INTERVENANTS

- **Architecte** : Olivier PARE
- **Bureau d'études thermiques** : BET LOUVET
- **Bureau de contrôle** : BTP Consultants
- **Coordonnateur SPS** : JPS Contrôle
- **Entreprise generale** : SPECV

FINANCEMENTS DU FONCTIONNEMENT

Le département de Seine Saint-Denis finance l'intégralité du dispositif auquel s'ajoute une participation des locataires au loyer.

L'ASSOCIATION AURORE POUR LA GESTION DE L'ÉTABLISSEMENT

Créée en 1871, l'association héberge, soigne et accompagne des personnes en situation de précarité ou d'exclusion vers une insertion sociale et/ou professionnelle. En 2022, elle a accompagné plus de 145 000 personnes.

S'appuyant sur son expérience, elle propose et expérimente des formes innovantes de prises en charge qui s'adaptent à l'évolution des phénomènes de précarité et d'exclusion.

Aurore travaille en partenariat avec l'Etat et les collectivités locales, régions, départements et communes. Le dialogue avec les autorités qui financent les actions est permanent, en cohérence avec les besoins recensés sur ses territoires d'intervention.

Aurore, le plus souvent délégataire de missions d'hébergement, de soin ou de formation, emploie plus de 2 500 personnes et anime un réseau de bénévoles.

Organisées autour de trois missions, hébergement, soin et insertion, ses activités sont multiples : maraudes, centres spécialisés dans l'accueil et l'hébergement de personnes rencontrant des problèmes d'addiction, activités de réinsertion professionnelle à destination de personnes en rupture d'emploi ou handicapées, hébergement de personnes en souffrance psychique...

TOIT ET JOIE - POSTE HABITAT

Toit et Joie - Poste Habitat intervient en tant qu'opérateur de logement social pour répondre aux attentes des ménages, des collectivités territoriales et des réservataires.

La Poste, actionnaire de référence donne aux sociétés du groupe Poste Habitat les moyens de poursuivre leur développement, et leur offre les garanties nécessaires pour remplir leurs objectifs ambitieux en termes de production.

Aujourd'hui, Toit et Joie - Poste Habitat possède 3 filiales en régions Rhône-Alpes, Provence-Alpes-Côte d'Azur et Normandie, et forme avec elles le groupe Poste Habitat.

Dans le cadre de partenariats forts et en s'appuyant sur des financements publics, Toit et Joie - Poste Habitat se caractérise en proposant une gamme de produits complète et spécifique :

- logements familiaux en locatif social ;
- accession sociale à la propriété ;
- résidence étudiante ;
- résidence à caractère très social ;
- et toute autre opération d'habitat spécifique.

Au service des communes où elle est implantée, la société met tout en oeuvre pour optimiser la qualité de vie de ses locataires et faire évoluer ses résidences pour répondre aux besoins actuels.

Quelques chiffres :

- plus de 15 000 logements en Île-de-France ;
- plus de 5 600 logements en cours de production ;
- 1 agent de proximité (gardien ou employé d'immeuble) pour 80 logements ;
- 1 200 nouvelles familles de locataires par an ;
- 13 millions d'euros investis dans la maintenance de son patrimoine ;
- plus de 130 millions d'euros ont été, soit engagés, soit lancés en travaux de réhabilitation thermique depuis deux ans.

Aujourd'hui, Toit et Joie - Poste Habitat possède 3 filiales en régions Rhône-Alpes, Provence-Alpes-Côte d'Azur et Normandie, et forme avec elles le groupe Poste Habitat.

ENSEMBLE
CONSTRUISONS
**LE LOGEMENT
SOCIAL**