



Opération Nice Sainte Catherine

Christian Abbes et Nicolas
Escande,
La Maison Familiale de Provence



Préambule

Présentation de La Maison Familiale de Provence

- Une coopérative HLM, filiale d'**Expansiel Promotion** – Groupe Valophis
- Une **jeune** coopérative Hlm qui a démarré son activité en 2011 en région PACA (siège à Marseille)
- Une activité **mixte** sur l'ensemble des champs du **logement abordable** : PSLA, accession sécurisée, logement locatif social, résidence sociale, habitat participatif,
- Une production cumulée de **1000 logements** dont 40 % livrés et 60 % en montage, majoritairement en accession : 500 logements en accession en montage dont **400 en PSLA**
- Une forte sensibilité **sociale** et un souci d'**innovation** : résidences sociales, habitat participatif, DFS – BRS
- La constitution en 2018 d'une **URCOOP PACA** regroupant l'ensemble des coopératives Hlm Paca avec en projet la constitution d'un **DFS coopératif** en lien avec le Groupe Arcade et Grand Delta Habitat,



Le contexte du projet

Le Département des Alpes-Maritimes est particulièrement confronté aux violences faites aux femmes (parmi les trois plus meurtriers de France).

Face à constat, le manque de structures spécifiques visant à héberger et à réinsérer socialement les femmes victimes de violences conjugales ou familiales est prégnant.

Cette problématique fait donc l'objet d'une attention particulière des élus de la Métropole Nice Côte d'Azur, de la ville de Nice, des services de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur et des services de l'Etat pour accompagner au mieux les femmes en grande détresse et les aider à se reconstruire.

Pour répondre à ce besoin, la Métropole Nice Côte d'Azur et la Ville de Nice ont sollicité La Maison Familiale de Provence afin de réaliser une nouvelle structure innovante d'accueil à mi-chemin entre la résidence sociale et la pension de famille.



Le montage de l'opération 20 logements PLA-I neuf et acquisition-amélioration

- *Préemption par la Métropole Nice Côte d'Azur, par le biais de l'Etablissement Public Foncier PACA, de 2 immeubles fin 2013 en vue de la création d'une structure innovante.*
- *Cession par la Métropole Nice Côte d'Azur de ces immeubles à La Maison Familiale de Provence*
- *Montage du projet par La Maison Familiale de Provence en lien avec le CCAS de la Ville de Nice.*
- *Réalisation de ce projet par La Maison Familiale de Provence (financement et la maîtrise d'ouvrage):*
 - *Réhabilitation d'une belle villa existante (locaux communs en RDC + 4 logements à l'étage), opération d'acquisition-amélioration financée en PLA-I.*
 - *Démolition d'un bâtiment et la reconstruction d'un immeuble neuf en R+4 (locaux communs en RDC + 16 logements en étage), opération neuve financée en PLA-I.*



*1^{ère} pierre le 8 mars 2017
Journée internationale
de la femme*



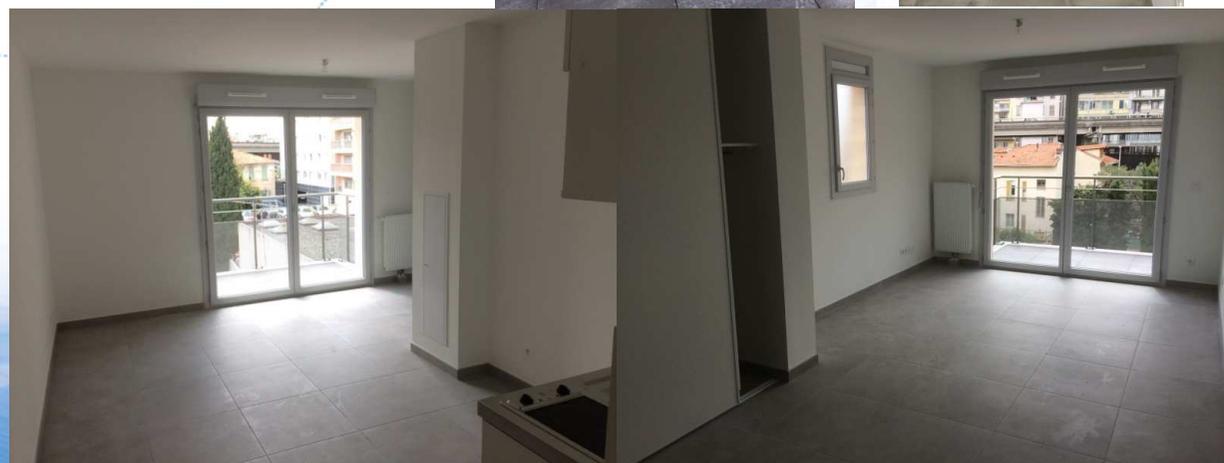


Groupe Valophis

— LA MAISON FAMILIALE —
DE PROVENCE

Le descriptif de l'opération

- Localisation dans une ruelle discrète au cœur de Nice, dans un quartier très bien desservi par les transports en commun,
- Accueil prioritaire des femmes majeures en situation de vulnérabilité (victimes de violences conjugales ou familiales, désocialisées, en situation de précarité, avec ou sans enfant)
- TYPLOGIE : 20 logements PLA-1 : 9 T1, 8 T2 et 3 T3
- SHAB moyenne par type :
 - T1 : 28 m²
 - T2 : 38 m²
 - T3 : 48 m²
- Surface totale logements : 704 m²
- Locaux communs et administratifs : 193 m²
- Surface utile de l'opération : 897 m²



Le financement de l'opération

BUDGET DE L'OPERATION

<i>Coût Terrain</i>	<i>505 250 € HT Soit 590 €HT/m²</i>	
<i>Coût Travaux</i>	<i>1 518 460 € HT Soit 1 771 €HT/m²</i>	
<i>Honoraires et taxes</i>	<i>621 795 €</i>	<i>Soit 725 € /m²</i>
TOTAL BUDGET	2 645 505 € TTC	Soit 3 087 € TTC /m²

FINANCEMENT DE L'OPERATION

Métropole Nice Côte d'Azur : subvention de 154 611 €, soit 6 %
Ville de Nice : subvention de 154 611 €, soit 6 %
L'Etat : subvention de 254 316 €, soit 10 %
La Région Provence-Alpes-Côte d'Azur : subvention de 150 734 €, soit 6 %
Total subventions : 714 272 €, soit 27 %

Prêt Locatif Aidé d'Insertion de la Caisse des Dépôts et Consignations : 1 931 232 €, soit 73 %,

REDEVANCE PREVISIONNELLE CCAS

La redevance prévisionnelle auprès du CCAS de la Ville de Nice s'établit pour la 1ère année à 83 500 €, soit 350 € moyen / mois / logement.

LIVRAISON PREVISIONNELLE : MAI 2018



Le caractère remarquable de l'opération : *sa dimension très sociale*

- *Accueil de femmes majeures en situation de précarité, pouvant être victimes de violences conjugales ou familiales, accompagnées éventuellement de leurs enfants.*
- *L'objectif principal de cette structure : offrir à ce public fragile une stabilité et l'accès à l'autonomie par une reconstruction personnelle*

Les actions menées permettront :

- *d'assurer un relogement sur une durée variable*
- *de permettre une réadaptation à la vie sociale et quotidienne, dans un cadre stable, sécurisé et rassurant*
- *d'assurer une orientation vers des dispositifs de droit commun (Maisons des Solidarités départementales, Accueil de jour de la Ville...)*
- *d'assurer une coordination avec les services de droit commun, les institutions et les associations participant à leur prise en charge.*

L'ensemble de ces actions doivent œuvrer à un retour à une vie en société et à accéder à un logement autonome de droit commun.



La reproductibilité de l'opération

→ *Une opération très sociale en plein centre de Nice, avec un prix de revient raisonnable : environ 3000 €/m² TTC*

→ *Une opération au service des territoires*



La Maison Familiale de Provence a déjà participé au développement de structures spécifiques sur la Ville de Nice, telle que la résidence Bréa, pension de famille de 16 logements dédiée aux personnes atteintes de handicap psychique et gérée par l'Association ISATIS, association qui œuvre pour l'Intégration, le Soutien et l'Accompagnement au Travail de personnes en situation de handicap psychique

