

# Convention

## Accompagnement du patrimoine Domnis à Achères

Entre

- L'ESH DOMNIS
- La SAS Recipro-Cité
- La commune d'Achères ( ?)

Il a été convenu ce qui suit :

### Contexte

Le bailleur DOMNIS, est de loin, le premier bailleur de la commune d'Achères avec environ 3000 logements. Près de la moitié de la population municipale habite aujourd'hui dans le parc du bailleur, rénové dans les années 90, dans un contexte globalement apaisé.

Domnis et la ville d'Achères se sont montrés intéressés par la défense d'un mieux-vivre à tous les âges à l'échelle communale, lequel pourrait passer par un travail de formation et d'accompagnement conjoint auprès des habitants et des équipes de proximité.

### 1. POURQUOI RECIPRO-CITE PROPOSE D'ACCOMPAGNER DOMNIS SUR L'ENSEMBLE DE SON PATRIMOINE ACHEROIS ?

#### 1. Domnis possède un patrimoine important et concentre sur le territoire d'Achères

Propriétaire et gestionnaire de 3 000 logements au sein du territoire d'Achères, les actions de progrès engagés par DOMNIS sur son patrimoine, peuvent avoir un impact considérable à l'échelle communale.

Aujourd'hui, ce patrimoine est bien administré et la majorité des indicateurs sont positifs : les taux de vacance et d'impayés sont très faibles, il existe peu de problèmes techniques et les charges sont relativement maîtrisées, notamment grâce à la présence de 2 chaufferies collectives au bois.

En outre, la présence de grands employeurs tel que PEUGEOT, sur le territoire achérois, assure jusqu'à présent une activité à de nombreux locataires du parc social.

Néanmoins des difficultés sociales existent, liées notamment au vieillissement de la population et à la déscolarisation, par exemple. La ville d'Achères a d'ailleurs des attentes en matière de liens intergénérationnels, afin d'aller à l'encontre des phénomènes d'isolement et de fragilisation des personnes vieillissantes, que DOMNIS souhaite concrétiser par la création d'une résidence intergénérationnelle accompagnée.

Le terrain identifié pour la création de cette nouvelle résidence est localisé dans la continuité d'un ensemble urbain essentiellement occupé par des immeubles d'habitat social appartenant à DOMNIS, maillé par un large réseau d'espaces publics (espaces verts, jeux d'enfants...) et ponctué d'équipement publics (salle de spectacles, maison de quartier).

## *2. Recipro-Cité accompagne le projet de résidence intergénérationnelle*

---

Dans le cadre d'un contrat avec le maître d'ouvrage et bailleur DOMNIS, Récipro-cité doit assurer une mission d'assistance à maîtrise d'usage puis une mission de gestion-animation, intervenant durant la conception, la réalisation puis les trois premières années d'exploitation de cette résidence.

La réalisation de la première mission (AMU) d'accompagnement du futur projet résidentiel sera l'occasion pour Récipro-Cité de :

- Rencontrer les habitants, acteurs et partenaires locaux afin de constituer un comité de pilotage et définir un projet résidentiel
- Etudier, analyser et comprendre les logiques territoriales et sociales à l'œuvre dans le quartier
- Effectuer un inventaire et une analyse des services urbains du territoire

Dans le cadre de la seconde mission (GA), Récipro-cité garantira sa présence pérenne au sein de la résidence (et du quartier) grâce au recrutement, à la formation puis à la supervision d'un gestionnaire animateur, chargé d'initier puis d'accompagner le projet résidentiel aux côtés des habitants.

## *3. Notre accompagnement en faveur du vivre ensemble à l'échelle territoriale*

---

Dans ce contexte, Récipro-Cité propose d'accompagner DOMNIS et la commune d'Achères sur l'ensemble du patrimoine communal du bailleur, afin d'initier puis accompagner un véritable projet de « Vivre-ensemble » à l'échelle territoriale, dont la finalité est d'apporter aux personnels de proximité et aux habitants, l'ensemble des moyens permettant d'agir collectivement sur ces trois volets :

- Identifier, prévenir et agir sur les difficultés sociales et les phénomènes de désocialisation (déscolarisation, vieillissement, addictions...)
- Identifier et trouver les moyens afin de réaliser des économies du « vivre-ensemble » (co-voiturage, achats groupés, économies de charges, services mutuels...)
- Créer et faire vivre une convivialité et des relations de voisinage à tous les âges à l'échelle du quartier et de la commune

Dans cette perspective, notre levier principal d'action sur lequel nous concentrerons nos moyens, est d'accompagner les habitants afin qu'ils deviennent les acteurs essentiels de leur lieu de vie.

## 2. II. COMMENT RECIPRO-CITE ACCOMPAGNE DOMNIS SUR L'ENSEMBLE DE SON PATRIMONE ?

### 1. NOS VOLETS D'ACTION

---

- Diagnostic socio-territorial
- Etude d'usages et enquête terrains
- Formations présentiellees au personnel et aux habitants
- Animations ponctuelles
- Formation continue et back-office

### 2. NOS 2 MISSIONS

---

- Une Assistance à Maîtrise d'Usage Initiale : Récipro-Cité réalise un diagnostic à l'échelle du patrimoine Domnis sur Achères, avec une rencontre et une mobilisation des locataires et des équipes de proximité. Récipro-Cité accompagne également la démarche partenariale et anime le COPIL du projet. Enfin, l'équipe identifie les thématiques d'intérêt pour la suite de sa mission et conçoit les supports de formation et d'animation à destination des gardiens et résidents.

- Une Assistance à Maîtrise d'Usage d'Exploitation : Récipro-Cité accompagne et forme les équipes de proximité et les locataires sur les thématiques identifiées en AMU Initiale. Une formation initiale est complétée par des Formations-Actions mensuelles réalisées sur site et un accès à un backoffice et une plateforme de ressources.

## 3. L'Assistance à Maîtrise d'Usage Initiale

### *1. Montage partenarial du projet*

---

#### **Objectifs :**

Mettre autour de la table les partenaires potentiels du projet pour une définition commune des orientations de la mission

#### **Missions :**

- Rencontre, dès les premières phases du projet, des partenaires potentiels (collectivités, autres réservataires, partenaires financiers potentiels...)
- Constitution d'un comité de pilotage incluant Domnis, la commune d'Achères, et autres collectivités et autres partenaires associatifs, entrepreneuriaux
- Travail commun sur l'affinement des objectifs de la mission d'Assistance à Maîtrise d'Usage

### *2. Diagnostic socio-territorial*

---

#### **Objectifs :**

Comprendre le contexte territorial, la situation socio-économique, pour y adapter le projet. Relever des points d'intérêt auxquels la mission pourrait répondre. Préfigurer les orientations futures des trames d'entretien avec les habitants et les équipes de proximité.

#### **Missions :**

- Caractérisation de la population du secteur
  - Emploi,
  - Revenus
  - Démographie,
  - Logement...
- Inventaire des principaux services et loisirs, transports, commerces, et de leur accessibilité

### *3. Diagnostic du patrimoine Domnis*

---

#### **Objectifs :**

Saisir les enjeux et problématiques des différentes résidences du bailleur sur le territoire communal, afin d'y adapter la réponse en matière de formation et de mobilisation.

#### **Missions :**

- Diagnostic du patrimoine Domnis sur la commune d'Achères
  - Adresses, Surfaces, Logements, Profil locataires, problématiques
  - Référencement des équipes de proximité, organigramme

- Analyse de l’insertion au sein des quartiers, des interfaces, et des flux
- Rencontre individuelle avec les gardiens Domnis de la commune
  - Entretien semi directif avec chaque gardien
  - Relevé des problématiques et enjeux personnels et d’équipe

#### *4. Mobilisation des locataires*

---

**Objectifs :**

Présenter la démarche aux habitants et initier une dynamique collective au sein des résidences.

**Missions :**

- Conception, avec Domnis et ses équipes de proximité, d’une communication en direction des locataires du territoire communal
- Présentation de la démarche aux habitants (via liste de contacts bailleur et/ou courrier)
- Organisation d’un événement de lancement conviant les résidents, le bailleur, la collectivité

#### *5. Enquête de proximité sur panel de locataires*

---

**Objectifs :**

Dresser un état des lieux des enjeux et problématiques des locataires de Domnis sur le territoire communal, échanger sur le projet et saisir les leviers d’action qu’il serait intéressant de mobiliser

**Missions :**

- Constitution d’un panel de locataires représentatif de la population du bailleur (répartition sur résidence, âge, sexe, PCS)
- Rencontre individuelle de ces locataires pour un entretien semi-directif autour des thématiques du mieux vivre ensemble et de la gestion de proximité
  - Le parcours de vie et la vie dans la résidence,
  - Les relations de voisinage
  - Les relations avec Domnis et ses équipes
  - Les projets et opportunités en matière de mieux vivre-ensemble
- Synthèse des résultats de cette enquête

#### *6. Mise en place de la plateforme de formation de proximité*

---

**Objectifs :**

Création des contenus de formation qui seront mobilisés en formation initiale et au cours de la phase d’AMU d’Exploitation.

**Missions :**

- Analyse des besoins formulés lors des enquêtes auprès des locataires et gardiens

- Construction des supports de formation adaptés aux problématiques rencontrées sur site et lors des entretiens
- Echanges avec Domnis sur ces supports de communication
- Mise en ligne de la plate-forme de communication, avec un accès pour chaque personnel formé

## 4. Assistance à Maîtrise d'Usage d'Exploitation

### 1. Formation initiale du personnel de proximité

---

#### Objectif :

Apporter méthodes et moyens au personnel de proximité pour qu'ils puissent :

- Exercer une veille des fragilités (seniors notamment)
- Détecter les dysfonctionnements de la résidence et des logements en termes de confort d'usages et d'accessibilité
- Intervenir sur les sujets de veille et d'accompagnement des seniors, et sur des résolutions de conflits...
- Identifier et prévenir les difficultés sociales (déscolarisation, addiction...) pour en informer les services compétents

#### Missions :

- Réaliser un cycle de formation initiale auprès des gardiens et personnels de proximité.
  - Réalisation et production de supports
  - 3 jours de formation animée par Récipro-Cité
  - Retours à Domnis sur ces formations (bilan, ressentis gardiens,...)

### 2. Formation-action continue

---

#### Objectifs :

Impliquer collégialement locataires et équipes de proximité Domnis autour d'événements animés par Récipro-Cité, afin d'initier des relations

#### Missions :

- Organiser chaque mois une formation-action thématique à destination du personnel et des résidents actifs. Exemples de thématiques :
  - Economies de charges et d'énergie
  - Veille sur les plus fragiles
  - S'impliquer collectivement sur mon lieu de vie
  - Formations recyclage et tri sélectif
  - Monter un projet de jardin ...

### 3. Formation à distance

---

**Objectif :**

Permettre aux équipes de proximité de s'appuyer sur un centre de ressources et de se mettre en relation avec d'autres équipes de proximité pour un retour sur leurs pratiques.

**Missions :**

- Accès, pour les équipes de proximité de Domnis, à une plateforme de ressources et d'échanges
- Veille active sur les sujets et problématiques soulevés par les utilisateurs
- Récipro-Cité gère et dynamise le réseau social

## 5. Budget

Assistance à Maîtrise d'Usage Initiale (3 ans)

..... Budget forfaitaire : 60.000,00 € HT

Assistance à Maîtrise d'Usage d'Exploitation (3 ans)

..... Budget forfaitaire : 75.000,00 € HT

## 6. Echancier

### Assistance à Maîtrise d'Usage Initiale

---

|                          |      |             |
|--------------------------|------|-------------|
| 1/6 à la commande        | soit | 10.000 € HT |
| 1/6 2ème semestre        | soit | 10.000 € HT |
| 1/6 3ème semestre        | soit | 10.000 € HT |
| 1/6 4ème semestre        | soit | 10.000 € HT |
| 1/6 5ème semestre        | soit | 10.000 € HT |
| 1/6 solde fin de mission | soit | 10.000 € HT |

### Assistance à Maîtrise d'Usage d'Exploitation

---

**Par année :**

|                             |      |             |
|-----------------------------|------|-------------|
| 50% début premier semestre  | soit | 12.500 € HT |
| 50% début deuxième semestre | soit | 12.500 € HT |