



APPEL A PROJETS 10 000 LOGEMENTS HLM ACCOMPAGNÉS

PRESENTATION SYNTHETIQUE DES PROJETS

INFORMATIONS ET COORDONNEES PROFESSIONNELLES			
Responsable du projet : Marie Bréant			
Nom de l'organisme porteur du projet : Sodineuf Habitat Normand			
Téléphone : 0608622202		Adresse électronique : m.breant@sodineuf.fr	
Président ou Directeur général : Henry Gagnaire			
Fédération de l'organisme : ESH		Région de l'organisme : Normandie	
Ville : Dieppe		Code postal : 76201	
Numéro de SIRET : 58275056800021			
Autres organismes (si projet inter organismes) :			
DESCRIPTION DU PROJET			
Nom du projet :			
Projet innovant <input checked="" type="checkbox"/> Structurant <input type="checkbox"/> Inter organismes <input type="checkbox"/>			
Durée du projet : 3 ans		Début : 1/01/2019	Fin : 1/01/2022
Coût total du projet : 265 971€		Montant des dépenses éligibles : 196 767€	
Taux de l'aide (par rapport aux dépenses éligibles) : 50%		Montant de l'aide demandée : 98 382€	
Autres financements : 125 589€		Financement sur fonds propres : 42 000€	
Nom du prestataire ou de l'opérateur de l'accompagnement : L'Œuvre Normande des Mères – dans le cadre de sa convention partenariale avec Les Nids			
Localisation du projet : Dieppe – Neuville Lès Dieppe – Immeuble Surcouf			
Description sommaire du projet :			
<p>Le Surcouf est un immeuble composé de 34 logements ainsi que d'un local de 150m² conçu pour être un lieu de vie et d'animation. Il est aujourd'hui peuplé au 2/3. Les ménages accueillis ont des profils divers mais cumulent pour la plupart des difficultés (sociales ou financières). Une première action a été portée par Sodineuf en lien avec l'association ENSEMBLE du Groupe SOS Solidarités pendant trois ans et s'est achevé en septembre 2018.</p> <p>Le nouveau projet « Le Surcouf : Un tremplin » est un projet audacieux autant qu'innovant. Il vise à construire une réponse adaptée aux ménages fragiles que nous peinons parfois à accueillir au sein de notre patrimoine compte-tenu de leurs fragilités dont on sait qu'elles dépassent largement la problématique logement. Les 12 logements vacants seront donc dédiés à ce type de public. 2 appartements seront également réservés à 2 expérimentations. Le premier appartement « Coloc'Attitude » sera consacré à de la colocation meublée pour jeunes de moins de 30 ans en situation d'insertion professionnelle. Ils seront orientés en particulier par l'Aide Sociale à l'Enfance et le pôle Mineurs non accompagnés. Le deuxième appartement « Logi'Family » sera porté en direct par l'opérateur de l'accompagnement (l'ONM). Il accueillera pour de courts séjours (2 à 5 jours) des parents ou famille monoparentale dont le ou les parents ne bénéficient que d'un droit de garde ou sont hébergés dans des logements qui ne permettent pas l'accueil de leurs enfants.</p> <p>La présence – à plein temps – d'un coordinateur, expert de l'accompagnement social et en capacité d'animer le réseau associatif présent - sera gage de réussite.</p>			

PIECES JOINTES		
1. Courrier d'acte de candidature signé du Directeur de l'organisme 2. Fiche d'identification du porteur de projet et de l'opérateur de l'accompagnement 3. Attestation de l'organisme qu'il est à jour de ses cotisations CGLLS et qu'il dispose d'un Plan stratégique de Patrimoine 4. Bilan des financements du FSI obtenus par l'organisme sur les trois dernières années. 5. Note de présentation du projet, selon modèle ci-dessous 6. Si ingénierie/ prestations intellectuelles, projet de cahier des charges ou des contrats liés au projet. 7. Si le projet nécessite des recrutements au sein de l'organisme, fournir une fiche de poste		
AVIS DES CPR		
Région :	Adresse électronique :	Tél :
Avis : 	Questions soulevées :	
Remarques : 		
Date de l'instruction :		
Rang de classement régional du dossier parmi les dossiers retenus :		

Appel à projets « 10 000 logements Hlm accompagnés »

SODINEUF HABITAT NORMAND *LE SURCOUF : UN TREMPLIN*

DEMANDEUR(S)

ORGANISME

- Représenté par Monsieur Henry Gagnaire, Directeur général
 - ZA Les Vertus – Rue de la Briqueterie
Saint-Aubin sur Scie – CS 60017
76201 Dieppe cedex
 - Numéro SIREN : 582750568
 - 8600 logements, dont 2359 en QPV
- L'organisme atteste qu'il est à jour de ses cotisations CGLLS, et qu'il dispose d'un PSP.
- Responsable du dossier : BREANT MARIE, 0608622202, m.breant@sodineuf.fr
- L'organisme n'a pas bénéficié des aides du FILLS ou du FSI au cours des trois années précédentes

DESCRIPTION DU PROJET

L'immeuble Surcouf est situé dans le quartier (QPV) de Neuville Lès Dieppe. Sodineuf y a conduit un projet spécifique depuis 3 ans – soutenu par le Fonds d'Innovation des ESH – qui visait à accompagner les habitants et engager une dynamique collective pour repeupler l'immeuble et assurer une occupation équilibrée et paisible. Cette action s'est achevée en octobre 2018 avec des résultats mitigés.

Aujourd'hui le bailleur est prêt à aller plus loin dans la démarche d'intégration de publics spécifiques au sein d'un immeuble qu'elle veut transformer en véritable « laboratoire d'expérimentation », s'appuyant sur un écosystème associatifs riche et des partenariats institutionnels solides.

Le point d'appui physique à ce projet est un local, au premier étage du Surcouf, 100% conçu pour devenir un lieu de vie, de convivialité, d'animations, au service des habitants et du quartier. Par la présence d'associations / de la régie de services (qui emploie 14 habitants du quartier pour réaliser l'entretien des parties communes des immeubles) / et du futur coordinateur de l'action, nous souhaitons rejoindre les habitants dans leurs besoins pour les ouvrir ensuite vers le quartier et la ville. Cet appartement de 150m² (fusion de 2 appartements) est neuf. Les travaux s'y sont achevés fin septembre.

Concernant les publics logés au sein du Surcouf. Le but est de favoriser une mixité des profils. Aujourd'hui 21 logements sur 34 sont occupés. Les profils des habitants sont divers (9 familles monoparentales / 8 couples avec enfants / 4 couples sans enfant). Une dizaine de ménages sont des « anciens locataires » du Surcouf. Ils sont attachés à cet immeuble et ont adhéré dans une moindre mesure aux actions proposées dans le cadre de notre projet initial. Les autres ménages sont plus fragiles. Ils sont parfois entrés au Surcouf par le biais d'un bail glissant ou avec un ASSL et quelques-uns sont accompagnés sur le volet parentalité par l'Aide Sociale à l'enfance. Il persiste aujourd'hui quelques problématiques d'impayés / ou de troubles à la tranquillité, qu'il convient de suivre de près. Aujourd'hui, Sodineuf souhaite confier à l'ONM (Œuvre Normande des Mères) la coordination de cette action pour assurer l'accompagnement global de l'ensemble des habitants du Surcouf et l'accompagnement spécifique des 2 appartements expérimentaux :

Le premier appartement (T5) sera consacré à une colocation meublée pour quatre jeunes de moins de 30 ans (jeunes sortants de l'ASE / jeunes ex-MNA / jeunes en décohabitation forcée / jeunes stagiaires de Forjecnor 2000 (partenaire porteur de la Régie de Services) : TOUS en situation de formation professionnelle / d'étude ou d'emploi. Un contrat de location sera conclu avec chaque locataire. Il s'agira ici d'un système de redevance globale incluant les charges / l'accès à la laverie / à internet. Ce logement sera appelé : « Colo'Attitude ».

En fonction de la pertinence de ces projets, du taux d'occupation des logements et de l'évaluation réalisée par l'ensemble des partenaires, nous pourrions envisager l'ouverture d'une deuxième colocation pour jeunes d'ici 18 mois.

Le second appartement (T4) sera consacré à une démarche expérimentale d'accueil de parents avec enfants pour des courts séjours (week-end / quelques jours en semaine). Les publics concernés seront : Des parents hébergés (qui pour cette raison n'ont matériellement pas la possibilité d'accueillir leurs enfants). Des papas qui ont un droit de garde mais vivent dans des petits logements qui ne permettent pas l'accueil. Des parents (ou un papa ou une maman) qui ont leurs enfants placés par l'ASE et n'ont pas de place pour les accueillir momentanément. L'ONM serait porteur du bail de ce logement. Ce logement sera appelé : « *Logi'Family* ».

PUBLICS CIBLES DU PROJET

Nombre de ménages accompagnés : Même si l'accompagnement sera de nature différente selon les besoins, notre projet vise bien à accompagner l'ensemble des ménages du Surcouf soit 34 ménages maximum (correspondant aux 34 logements du Surcouf)

Caractéristiques des publics cibles :

Public 1 : Jeunes de moins de 30 ans (dont jeunes sortants de l'ASE / jeunes ex-MNA / jeunes en décohobitation forcée)

Public 2 : Couple ou parent isolé qui pourront bénéficier de l'appartement « Logi'Family »

Public 3 : Ménages cumulant quelques difficultés – Relevant du droit commun / ou pouvant être orientés par le SIAO.

MODALITES DE MOBILISATION DES LOGEMENTS

Création d'une offre nouvelle ☐ Aménagement de logement existant ☒

Mobilisation de logements existants sans aménagement ☐ Reclassement offre existante en offre à bas loyer ☐

Nombre de logements : 2

Typologie des logements : T5-T4.....

Localisation de l'offre de logements accompagnés (région/département/commune(s)) :

Normandie / Seine-Maritime / Dieppe-Neuville Lès Dieppe (QPV)

Modalités de réservation et d'attribution des logements :

3 contingents seront mobilisés pour l'ensemble de ce projet : Etat / Ville / Sodineuf.

S'agissant des 2 logements expérimentaux, ils relèveront du contingent du Préfet.

Concernant les modalités d'attribution des logements :

Le coordinateur du projet (dépendant de l'opérateur de l'accompagnement) sera chargé, en binôme avec le chef de projet côté bailleur, de réaliser les évaluations des ménages et jeunes qui pourraient potentiellement entrer au Surcouf. Il s'agira d'évaluer la cohérence du projet logement et de déterminer leurs besoins en matière d'accompagnement.

Le chef de projet Sodineuf participera aux commissions d'attributions dès lors qu'un dossier pour le Surcouf y sera présenté pour partager le rapport d'évaluation. Une fois l'accord de la CAL prononcé, un contrat d'accompagnement sera signé avec le futur locataire en même temps que son bail.

ACCOMPAGNEMENT

Méthodologie de réalisation de l'accompagnement (étendue de l'accompagnement et objectifs visés, méthodes, durée et adaptabilité) :

1 – Diagnostic

Comme indiqué plus haut, une évaluation sociale de chaque potentiel futur locataire sera réalisée. Il conviendra de sécuriser le projet logement et les conditions de sa réussite en lien avec les partenaires.

L'orientation vers les deux logements expérimentaux : la « Coloq'Attitude » et le « Logi'Family » se fera via les partenaires engagés dans la démarche.

Parallèlement, un diagnostic social de tous les locataires déjà en place au Surcouf sera réalisé par l'opérateur de l'accompagnement. Ce diagnostic permettra d'identifier les besoins et attentes des habitants de même que leur capacité à rejoindre la dynamique collective au travers du projet d'appropriation des espaces extérieurs « Projet La Nature en Ville ».

2 – Accompagnement différencié selon les profils et besoins

L'ONM-Les Nids, opérateur de l'accompagnement, est reconnu à l'échelle départementale pour son professionnalisme et ses savoirs-faire en matière d'accompagnement des publics fragiles. En tant que porteur du SIAO à l'échelle de Dieppe, son réseau et sa capacité à faire converger les partenaires n'est pas à prouver.

Le profil recherché pour devenir coordonnatrice du « *Surcouf : un Tremplin* » est celui d'une conseillère en économie sociale et familiale ou assistante de service social. La personne recrutée sera à plein temps au Surcouf. Elle devra disposer de compétences autant en matière d'accompagnement social autant que de la capacité à porter et animer des animations collectives.

Dans ce projet atypique, l'accompagnement n'est pas formaté. Il est global et assuré dans la durée. Le Surcouf est un tremplin mais il a aussi vocation à être un point de chute pérenne pour ceux qui le souhaiteraient.

La coordonnatrice n'a pas vocation à se substituer à l'accompagnement de droit commun. Elle peut orienter, solliciter et assurer le lien entre les professionnels et structures agréés. Parce que ce projet dépasse le cadre habituel, il peut permettre de cumuler certains dispositifs. Ainsi, un ménage bénéficiaire d'une MASP (non cumulative avec de l'ASSL) pourra bénéficier d'un accompagnement global (le logement / le budget / l'insertion / la santé / la parentalité / ...) pour une durée modulable (sur-mesure) et assuré par la coordonnatrice.

Concernant les deux logements expérimentaux :

C'est la coordonnatrice qui est la référente principale en matière d'animation / accompagnement.

Pour la colocation pour jeunes intitulé « **Coloq'Attitude** », les objectifs sont définis comme suit :

- Accompagnement éducatif global
- Apprentissage de l'autonomie

Le point commun aux colocataires devra être la dynamique de projet. Chaque jeune devra être moteur dans son projet logement et rejoindre ce logement par choix. Chaque jeune devra être dans une dynamique d'insertion professionnelle, d'étude ou de premier emploi.

S'agissant du deuxième appartement expérimental intitulé « **Logi'family** », la coordonnatrice est chargée du planning, du lien avec l'ensemble des partenaires qui souhaiteraient positionner des familles. La coordonnatrice est chargée de l'accueil de ces familles, de l'état des lieux d'entrée et de sortie, en lien avec le chef de projet Sodineuf. La coordonnatrice fait le lien avec les structures associatives du quartier lorsque cela s'avère pertinent.

Complémentarité avec la gestion locative (type de gestion locative : classique ou adaptée) :

La gestion locative sera adaptée. Un chef de projet sera désigné au sein du service de développement social de Sodineuf. Il aura la charge (en lien avec l'ensemble des services de la société) de la gestion locative adaptée. Il s'agira d'être très réactifs en matière de suivi : des impayés / des régularisations de charges / des problèmes de voisinage / de fuites ou tout autre désagrément. La chef de projet Sodineuf sera l'interlocuteur direct des habitants et en lien permanent avec la coordinatrice de l'ONM.

L'immeuble Surcouf correspond à une offre locative adaptée.

- Le loyer est aligné sur les plafonds APL (35,196€ m²/an) – qui correspond au plafond PLAI.
Exemples : le loyer d'un grand T5 est de 428€ / d'un petit T5 de 392€ / d'un T4 de 380€.
- Les charges sont maîtrisées (Sodineuf a prévu de refondre complètement sa grille de charges liée au Surcouf pour compresser au maximum les frais).
- Chaque logement vide est remis en état avant relocation
- L'entretien des parties communes est assuré par la régie de services
- L'immeuble dispose d'un ascenseur à mi-palier
- L'immeuble est situé juste derrière la place Henri Dunant, en plein cœur de Neuville, en face de la crèche associative, du parc paysager, des écoles, transports en commun et commerces.

Démarche mise en place pour favoriser l'adhésion du ménage :

- 1-La démarche de diagnostic et d'évaluation doit permettre des premiers échanges approfondis et constructifs avec les locataires en place et futurs locataires.
- 2-La mise en place d'un contrat d'accompagnement annexé au bail est un premier support.
- 3-Le local en pied d'immeuble (qui dispose d'un espace de convivialité à part entière et qui sera animé par des multiples partenaires) sera un levier
- 4-Le projet « Nature en ville » et sa déclinaison avec le poulailler urbain et peut-être ensuite ateliers cuisine (le local dispose d'une grande cuisine de 25m²) constitue un bon support

Modalités de mobilisation de l'offre d'accompagnement existante ou nouvelle :

Mobilisation de l'offre existante

L'évaluation de chaque futur locataire réalisée par le binôme Sodineuf / ONM permettra de mesurer les besoins d'accompagnement et de solliciter si besoin l'accompagnement de droit commun (ex : ASLL) / ou de réorienter vers la plate-forme SIAO.

Mobilisation de l'offre nouvelle

Cette évaluation permettra d'établir un contrat d'engagement identifiant les besoins du ménage et le type d'accompagnement sur-mesure envisagé et conduit par la coordinatrice de l'ONM.

Enfin, s'agissant des ménages actuellement locataires au Surcouf, un diagnostic initial sera conduit et permettra de mobiliser un accompagnement de droit commun ou un accompagnement sur-mesure.

Structuration de la relation bailleur/accompagnateur :

3 instances de pilotage de cette action sont prévues.

Un comité de pilotage se réunira une fois par an, il associe tous les partenaires de l'ensemble du projet « Le Surcouf : Un Tremplin » et se réunit à l'initiative de la coordinatrice du projet. La liste des membres sera à affiner dès lors que le projet sera validé.

Un comité technique se réunira trois fois par an pour évaluer le projet et ajuster les actions.

Enfin, le binôme Sodineuf-ONM via le chef de projet Sodineuf et la coordinatrice ONM auront un rendez-vous chaque semaine pour suivre les besoins des habitants et le planning des actions conduites par les partenaires au sein du local.

Adéquation du projet aux besoins spécifiques des publics ciblés par le projet :

Trois réunions partenariales ont été portées par Sodineuf depuis fin août. Le nombre très important de partenaires à chacune de ces réunions témoigne de l'intérêt pour ce projet. Chacun des partenaires à contribuer à affiner le public cible / la nature des appartements expérimentaux / le rôle et la nécessité d'un coordinateur. Le projet est partenarial depuis le départ. Il se construit au regard des publics que nous souhaitons y accueillir.

CARACTERE EXPERIMENTAL OU INNOVANT DU PROJET

Ce projet, dans son ensemble est, nous semble-t-il, expérimental et innovant.

Par son cadre d'abord : un immeuble + un vaste espace vert

Par la diversité de ses partenariats :

- Institutionnels d'abord avec un engagement fort de la Ville (via les élus / le pôle solidarité / le référent contrat de ville) et du Département de Seine-Maritime (via le pôle logement / l'UTAS / l'ASE / le pôle Mineurs Non Accompagnés) autour des publics à loger
- Associatifs reliant les champs de l'accompagnement social / du médico-social / de l'animation sociale via l'ONM / les NIDS / OKOTOP / OXYGENE / LE FOYER DUQUESNE /

Par la mise en place de deux logements expérimentaux

Par une dynamique de projet : autour de la Nature en ville

« **La Nature en ville** ». Tel est le fil rouge identifié pour tisser le lien entre les habitants de l'immeuble et les habitants du quartier autant qu'entre les partenaires multiples. Sodineuf conduit depuis le printemps dernier une gestion adaptée de ses espaces verts par le biais de l'éco-pâturage en lien avec une association spécialisée : OKOTOP. Les bénéfices ne sont pas tant financiers, l'influence des animaux sur les relations de voisinage est manifeste.

Dans ce projet, nous souhaitons créer une dynamique collective autour de l'appropriation des espaces extérieurs. Composé d'un terrain de 1000m² face devant l'immeuble, cet espace est relativement encaissé et partiellement ensoleillé. Après une étude du site avec notre partenaire OKOTOP, cet espace est parfaitement adapté à la mise en place d'un poulailler urbain / d'un compost collectif et de jardinières comestibles, convaincus que ces supports sont des leviers pour travailler le vivre-ensemble / la gestion des déchets / l'alimentation de qualité / autant que la parentalité (la place du papa notamment)/ ... L'expérience de notre partenaire OKOTOP qui a installé un poulailler au sein de l'établissement Notre Dame des Flots (Maison d'enfants à Caractère Social (MECS) sur ce sujet est particulièrement concluante.

Le Centre Social Oxygène (partenaire étroit de Sodineuf) est prêt à porter la gestion de ces outils. Les locaux d'Oxygène étant face au Surcouf, en pied d'immeuble, devant l'espace vert qui fera l'objet de notre action, légitime d'autant plus leur implication (rôle de surveillance, de gestion, ...).

Le Foyer Duquesne, association de prévention spécialisée, porteuse de l'Université Populaire des Parents souhaite s'associer au projet « Surcouf : un tremplin ». Leur action autour de la parentalité pourrait s'établir au sein du local du Surcouf. Cela permettrait à d'autres familles de venir, le temps d'une réunion ou d'une soirée, dans ce lieu de vie. Cela contribue à l'ouverture de l'immeuble sur son quartier et sur sa ville.

PARTENARIAT ET MONTAGE FINANCIER

Partenaires mobilisés : Ville de Dieppe / Département de Seine-Maritime / ONM-Les Nids / OKOTOP / Oxygène / Foyer Duquesne.

Montage financier :

- Précisez dans le tableau ci-dessous le montage financier par grande catégorie d'actions - *les coûts liés à la structure (téléphone, bureau, frais de déplacement...) pour le projet doivent être intégrés aux coûts d'accompagnement ou d'ingénierie.*

- Les dépenses subventionnables sont **les dépenses d'accompagnement social (diagnostic et AVDL), de gestion locative adaptée, les missions d'animation/ de coordination liées au projet, les dépenses d'ingénierie / de prestations intellectuelles / d'évaluation liées au projet, ainsi que les formations des collaborateurs de l'organisme ou inter-acteurs nécessaires à la mise en œuvre du projet.**

- Mentionner également les autres dépenses liées au projet, même si celles-ci ne sont pas subventionnables : dépenses d'investissement, autres coûts liés au projet...ceci afin de permettre au Comité de sélection d'avoir une visibilité globale du projet

CALENDRIER PREVISIONNEL OU DUREE DE L'ACTION

Début de l'action : 01/01/2019

Fin de l'action : 01/01/2022

Durée : 3 ans

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

DEPENSES				RECETTES			
	An 1	An 2	An 3		An 1	An 2	An 3
Dépenses subventionnables : Préciser la nature des dépenses éligibles				Fonds propres	10000	10000	10000
- Diagnostic - Accompagnement social	56100	56100	56100	Subvention sollicitée ¹ au titre de l'appel à projet 10 000 logements Hlm accompagnés	32794	32794	32794
Gestion locative adaptée - Réalisée par le bailleur - Réalisée par l'opérateur de l'accompagnement	5327	5327	5327	<u>Autres financements :</u>			
Animation/coordination - Réalisée par le bailleur - Réalisée par l'opérateur de l'accompagnement	4162	4162	4162	Ville de Dieppe (Contrat de Ville)	8000	8000	8000
Recrutement spécifique par un bailleur dans le cadre du projet				Département de Seine-Maritime (PST)	0	0	0
Ingénierie/prestation Intellectuelle Formations-actions liées au projet				Fond d'innovation sociale des ESH	14795	14795	14795
Sous - Total	65589	65589	65589	Total	65589	65589	65589
Autres dépenses liées à la mise en œuvre du projet – dépenses non subventionnables	An 1	An 2	An 3				
<i>Aménagement et équipements + Remise en état et remise en peinture des 2 logements (T4-T5)</i>	23000						
<i>Projet associatif La Nature en Ville (Poulailler / Compost collectif / Jardinières comestibles)</i>	15000	5000	5000				
<i>Loyer+Charges logement expérimental « Logi'family » (T4)</i>	6168	6168	6168				
Borne wifi sécurisée pour la « Coloc attitude »	900	900	900				
Sous – Total	45068	12068	12068				
Total	69204						

Recettes triannuelles (partie non subventionnable)	ANNEES 1-2-3
<i>Sodineuf</i>	12000
<i>Vinci</i>	11000
<i>Département</i>	A préciser
<i>FIS</i>	36204
<i>Fondation des Dentelles</i>	10000
Total	69204

¹ Sous réserve des décisions du FSI et du FNAVDL

A noter ! En cas de cofinancement du projet par un autre organisme public, montant cumulé des financements publics (y compris de la CGLLS) inférieur ou égal à 80% du montant.

A renseigner par le comité de sélection « 4^{ème} appel à projet logements accompagnés »

Orientation des financements

FNAVDL : euros de subvention

FSI – Innovation : euros de subvention

FSI – Modernisation : euros de subvention