



APPEL A PROJETS 10 000 LOGEMENTS HLM ACCOMPAGNÉS

PRESENTATION SYNTHETIQUE DES PROJETS

INFORMATIONS ET COORDONNEES PROFESSIONNELLES			
Responsable du projet : Marielle BRUYAS (chargée d'opérations Maitrise d'Ouvrage d'Insertion)			
Nom de l'organisme porteur du projet : SOLIHA Haute-Garonne			
Téléphone : 05-62-27-51-55		Adresse électronique : m.bruyas@solih31.fr	
Président / Directrice générale : Georges CHARRAS / Dominique BELTRAME-MONCOUET			
Fédération de l'organisme : SOLIHA		Région de l'organisme : Occitanie	
Ville : TOULOUSE		Code postal : 31400	
Numéro de SIRET : 776 951 501 000 43			
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 : 43 ans		Début : janvier 2018	Fin : 2me trimestre 2060
Coût total du projet : 867.800€		Montant des dépenses éligibles : 150.700€	
Taux de l'aide (par rapport aux dépenses éligibles) : 50%		Montant de l'aide demandée : 75.350€	
Autres financements : 651.600€		Financement sur fonds propres : 140.850€	
Nom du prestataire ou de l'opérateur de l'accompagnement : Autisme 31 et InPACTS Adom			
Localisation du projet : 49 rue de la République à TOULOUSE			
Description sommaire du projet :			
<p>Réhabilitation d'anciens bureaux vacants situés au centre-ville de Toulouse pour consacrer l'espace rénové en résidence inclusive, à destination de jeunes adultes autistes Asperger, combinant 6 appartements autonomes et des espaces-services collectifs (lingerie, cuisine et salle communes, 2 bureaux pour l'accompagnement individuel des résidents etc.). Notre projet couple logements adaptés et un accompagnement individuel et collectif</p>			
PIECES JOINTES			
<ol style="list-style-type: none"> 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 »

SOLIHA Haute-Garonne

Résidence République à destination d'adultes présentant un Trouble du Spectre Autistique (TSA) sans déficience intellectuelle

DEMANDEUR(S)

ORGANISME

- **Représenté par** : Madame Dominique BELTRAME-MONCOUET, Directrice générale de SOLIHA Haute-Garonne

Adresse : Immeuble le Dorval / 1 place Pierre Mendès France – 31400 TOULOUSE

Numéro SIREN : 776 951 501

141 logements, dont 6 en QPV

- L'organisme atteste qu'il est à jour de ses cotisations CGLLS, et qu'il dispose d'un PSP.
- **Responsable du dossier** : Marielle BRUYAS / 05 62 27 51 55 / m.bruyas@solihha31.fr
- **L'organisme a bénéficié des aides du FILLS ou du FSI au cours des trois années précédentes pour un montant total de :**

DESCRIPTION DU PROJET

Notre projet émane de la concertation et du partenariat entre quatre associations, Autisme 31, la Confédération Syndicale des Familles, InPACTS Adom et SOLIHA Haute-Garonne, spécialistes de l'autisme et des problématiques liées à l'insertion sociale des personnes, notamment par le logement.

Le projet consiste à réhabiliter un immeuble en centre-ville de Toulouse pour le consacrer en résidence inclusive, à destination de jeunes adultes autistes Asperger, combinant 6 appartements autonomes et des espaces-services collectifs (lingerie, cuisine et salle communes, 2 bureaux pour l'accompagnement individuel des résidents etc.) ainsi que des prestations d'accompagnement.

Le partenariat inter-associatif permet de mettre en synergie les compétences des quatre associations dont l'aboutissement sera la mise en service de la Résidence République. Ce projet est expérimental et innovant dans le couplage de prestations permettant d'une part, l'accès des personnes atteintes de Troubles du Spectre Autistique à un logement adapté (loyer abordable, configuration et architecture des lieux prenant en compte les singularités sensorielles des futurs locataires, site de projet au calme et à proximité des aménités urbaines etc.), et d'autre part, leur accompagnement social individualisé assuré par une équipe pluridisciplinaire de professionnels diplômés d'Etat, spécialistes de l'autisme.

La Résidence République constituera une véritable alternative aux structures collectives médicalisées ou l'hébergement familial. Les partenaires de territoire, notamment l'Agence Régionale pour la Santé (ARS) Occitanie et la Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH31) adhèrent pleinement au projet, reconnaissant sa pertinence, son caractère innovant et sa capacité à répondre à des besoins nombreux recensés sur la région Occitanie. Le partenariat inter-associatif pourra être reconduit pour de nouveaux projets permettant de démultiplier, en cohérence avec la demande, l'offre de Résidences adaptées aux personnes atteintes de TSA.

Trois idées fortes animent ce projet :

- 1- **L'inclusion** : d'abord par le logement avec accompagnement et soutien éducatif/psychologique favorisant à terme l'inclusion sociale et professionnelle des personnes
- 2- **Un parcours sans rupture, avec accompagnement adapté** : sans limite d'âge ou dans le temps (logements pérennes). Ce projet est envisagé comme un tremplin vers l'autonomie, au rythme de chacun. L'adulte s'inscrivant dans ce projet s'engage à respecter des règles de vie propres au lieu (mixant logements autonomes et espaces collectifs) et à accepter un accompagnement qui sera défini avec lui et modulé en fonction de ses besoins.
- 3- **Un répit aux aidants** : Le souci de « sécuriser » l'avenir est omniprésent chez tous les parents d'enfant différent, surtout quand les aidants vieillissent. Cette nouvelle offre de logement couplé avec un accompagnement permet une voie alternative pour l'apprentissage progressif à la vie en autonomie, au-delà du premier cercle du logement.

PUBLICS CIBLES DU PROJET

Nombre de ménages accompagnés : 6

Caractéristiques des publics cibles :

- Personnes majeures
- Ayant un diagnostic de Trouble du Spectre Autistique (TSA) sans déficience intellectuelle
- Ayant comme projet de vie d'habiter son propre logement
- Nécessitant un accompagnement par des professionnels afin de favoriser la vie en logement autonome
- Dont le plafond de ressources n'excède pas le plafond maximum PLS

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 : 6

Typologie des logements : 5 logements T1' et 1 logement de type 2

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

Région Occitanie – Département Haute-Garonne – Commune de Toulouse (retenue comme territoire d'expérimentation pour la mise en œuvre accélérée du plan « Logement d'Abord »)

L'opération se situe au cœur du quartier Saint-Cyprien à Toulouse. Ce quartier est très attractif, reconnu pour son caractère cosmopolite, son patrimoine bâti de caractère mêlé à un environnement naturel appréciable (berges de Garonne, parcs et espaces verts), ses équipements (musées, médiathèque...), ses services et commerces de proximité diversifiés et de qualité.

Modalités de réservation et d'attribution des logements : Financement des logements en PLS spécifique (stable) – pas de contingent de réservation – attribution des logements par une Commission d'Attribution des Logements

ACCOMPAGNEMENT

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

Les personnes qui intègrent cette résidence nécessitent et acceptent un accompagnement réalisé à deux niveaux :

- Un accompagnement collectif vecteur d'inclusion, assuré par un binôme constitué d'une psychologue et d'une éducatrice de l'association de parents d'enfants autistes Autisme31, chargées dans ce projet de faire vivre les lieux partagés et organiser des loisirs collectifs.
- Un accompagnement individuel, éducatif et/ou psychologique construit avec le jeune et sa famille, en fonction de ses besoins. Ce suivi sera assuré par l'association InPACTS Adom, équipe de 4 professionnels pluridisciplinaires (psychologue, éducateur, ergothérapeute et psychomotricien), spécialistes des questions d'autisme. Il pourra se faire sur site, dans les logements ou dans les bureaux prévus à cet effet dans la résidence. InPACTS Adom organisera également régulièrement des groupes collectifs d'habilités sociales, ouverts plus largement à toutes personnes souffrant de TSA, les modules abordés sont variés : sexualité, emploi, protection juridique...

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

SOLIHA Haute-Garonne œuvre pour l'insertion des ménages les plus démunis à travers l'habitat et l'accompagnement pour leur transition vers le logement ordinaire. Compte tenu des publics fragilisés que nous logeons, nous pratiquons au quotidien sur notre parc une gestion locative rapprochée visant à prévenir les difficultés des occupants et à consolider progressivement leur autonomie pour l'accès et le maintien dans le logement

ordinaire. Nous accompagnons les locataires à toutes les étapes de la vie locative : gestion adaptée des entrées (état des lieux et explications étoffées concernant les relations avec le service de gestion locative, remise d'un livret d'accueil), relation locative personnalisée (un gestionnaire référent, gestion personnalisée des difficultés...), gestion adaptée des aspects financiers (sensibilisation aux éco-gestes, mise en place d'échéanciers particuliers en fonction des situations financières des personnes), apprentissage de l'entretien du logement (ateliers collectifs pour apprendre à réaliser des petits travaux à la charge des locataires, éventuellement, dans une démarche pédagogique, appui pour la réalisation de travaux à la charge du locataire...), gestion adaptée des sorties (état des lieux de sortie explicite, aide à la mobilisation d'aides financières contre restitution de la caution en cas de besoin de remise en état du logement, aide à la préparation de la transition résidentielle...)

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

Les personnes intégrant la résidence ont comme Projet, la vie en autonomie. Elles sont volontaires, souhaitant l'accès à un logement couplé avec un accompagnement ajusté au plus près des leurs besoins.

En complément, nous pouvons préciser dans cette rubrique que le projet prévoit la création de 5 logements autonomes pérennes et un logement-sas qui permettra à des adultes présentant des fragilités ou hésitants pour s'engager dans la vie en autonomie-accompagnée, de s'essayer temporairement, quelques nuits par semaine, à la vie dans cette résidence. Ce logement-sas permettra de limiter les situations échecs qui s'avèreraient extrêmement néfastes dans la construction et prise de confiance des personnes entreprenant une démarche de prise d'autonomie.

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

Les liens entre les associations Autisme 31 et InPACTS Adom assurant l'accompagnement des personnes TSA est historique, les deux structures mutualisent les activités de secrétariat et de comptabilité.

- Pour l'animation et la coordination des accompagnements collectifs, Autisme31 mobilisera une fois par semaine une psychologue et une éducatrice.
- Les accompagnements individualisés sur site seront effectués en fonction des besoins et objectifs remis par écrit dans le Projet Personnalisé Individualisé (PPI) co-définis entre un bénéficiaire, sa famille et les professionnels d'InPACTS Adom.

Structuration de la relation bailleur/accompagnateur :

La relation bailleur/accompagnateur est une évidence dans ce projet co-construit dès le commencement entre les 4 associations. Les engagements et responsabilités respectives des associations ont été formalisées dans une convention de partenariat mentionnant notamment la réalisation annuelle d'un bilan social et d'exploitation de la Résidence sur l'année écoulée. Ces évaluations permettront aux associations de réorienter au besoin leurs modalités d'accompagnement ou de gestion locative.

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

La bonne adéquation du projet aux besoins spécifiques des bénéficiaires est garantie par une co-construction inter-associative du projet dès son commencement.

Elle sera régulièrement évaluée au moyen de plusieurs indicateurs tels que la satisfaction des adultes et de leur famille, les progrès des bénéficiaires en termes d'inclusion et d'autonomie, la mobilisation du réseau partenarial « de droit commun » (rectorat, cap emploi...) témoignant de la transition réussie d'un accompagnement individualisé à un accompagnement « ordinaire »

CARACTERE EXPERIMENTAL OU INNOVANT DU PROJET

- Co-définition inter-associative du projet depuis le choix du site de projet, sa programmation, son projet immobilier et social.
- Couplage des prestations pour une prise d'autonomie progressive des personnes : appartements adaptés aux profils des bénéficiaires (site idéal pour préserver l'intimité tout en favorisant leur inclusion sociale, niveau de loyers adapté aux ressources des bénéficiaires...) associés à des prestations d'accompagnements individuels évolutifs et d'accompagnements collectifs.
- Un appartement-sas permettant aux personnes présentant des Troubles du Spectre Autistique de s'essayer progressivement à la vie en autonomie.

PARTENARIAT ET MONTAGE FINANCIER

Partenaires mobilisés :

Partenariat inter-associatif entre :

- Autisme31 : il s'agit d'une association de parents bénévoles, née en 1989, qui propose aux enfants, adolescents et adultes atteints de troubles du spectre autistique, des moments de loisirs éducatifs.
→ Dans ce projet de Résidence, Autisme 31 assure l'animation des espaces partagés et de la vie collective.
- InPACTS Adom : l'association née en 2009 travaille en étroite relation avec Autisme 31. Elle accompagne les personnes présentant un Trouble Envahissant du Développement ou troubles apparentés, et leurs familles. InPACTS Adom est constitué d'une équipe pluridisciplinaire de professionnels composée de psychologues, éducateurs spécialisés, psychomotriciens et orthophonistes.
→ Dans ce projet, l'équipe propose un accompagnement personnalisé et adapté au besoin des personnes. Les professionnels travailleront à l'inclusion sociale et professionnelle des personnes suivies. L'association s'emploie pour ce faire à développer des partenariats avec des structures de droits communs tels que le rectorat, cap emploi, la MDPH etc...
→ Ce projet bénéficie de la structure de l'association ainsi que celle d'Autisme 31 : Conseil d'Administration, secrétariat, bénévoles etc.
- La Confédération Syndicale des Familles : cette association née dans les années 40 vise à assurer la défense et la représentation des intérêts matériels et moraux des familles, quelle que soit leur situation juridique et sociale ou leur nationalité. La Confédération Syndicale des Familles de la Haute-Garonne est devenue propriétaire de l'immeuble du projet situé 49 rue de la République à Toulouse, à la suite d'un don réalisé dans les années 1990. Pour ses activités, elle occupe le rez-de-chaussée, les étages sont inutilisés depuis plusieurs années. La Confédération Syndicale des Familles de la Haute-Garonne souhaite valoriser les locaux vacants pour un projet à dimension sociale et familiale, cette valorisation permettant également de développer et pérenniser ses activités associatives : les revenus du bail à réhabilitation conclu avec SOLIHA Haute-Garonne permettra pour la Confédération Syndicale des Familles de la Haute-Garonne la création et la pérennisation d'un nouveau poste salarié.
→ Pour ce projet, la Confédération Syndicale des Familles de la Haute-Garonne confie l'immeuble dont elle est propriétaire à SOLIHA Haute-Garonne via un bail à réhabilitation conclu pour 43 ans.
- SOLIHA Haute-Garonne : l'association départementale, née en 1961, œuvre pour l'insertion par le logement. Elle dispose depuis 2011 d'un agrément interministériel à l'échelle départementale pour la Maitrise d'Ouvrage d'Insertion (M.O.I.), cet agrément a été renouvelé en 2015 à l'échelle régionale. Dans le cadre de ses activités de Maitrise d'Ouvrage, l'association initie une production immobilière d'insertion visant à répondre aux besoins spécifiques des ménages fragiles.
→ Dans ce projet, l'équipe en charge des activités de Maitrise d'Ouvrage d'Insertion composée d'une responsable de pôle (qui encadre également les activités d'études pour le compte de collectivités et les réponses à appels d'offres), une chargée d'opérations et une chargée d'études-architecte assurent la prospection immobilière d'un bien adapté au projet, l'étude de la faisabilité technique et financière du projet, son montage administratif, technique et financier et le suivi de chantier jusqu'à la livraison des logements.
→ Grâce à ses agréments préfectoraux pour les activités d'intermédiation locative et sociale, SOLIHA Haute-Garonne assurera ensuite la gestion locative et l'entretien du bien pendant 40 ans.

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 : janvier 2018

Fin de l'action : 3ème trimestre 2060 (livraison prévisionnelle de l'immeuble : mai 2020 / 1eres mise en location prévisionnelle : juin 2020)

Durée : 43 ans (conventionnement des logements pendant 40 ans + 3 ans pour mise en œuvre pré-opérationnelle)

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

Tableau financier renseigné comme suit : Année 1= prix de revient opération / année 2 et 3 = plan d'exploitation de la résidence

DEPENSES				RECETTES			
	An 1	An 2	An 3		An 1	An 2	An 3
Dépenses subventionnables : Préciser la nature des dépenses éligibles - Diagnostic - Accompagnement social Gestion locative adaptée - Réalisée par le bailleur - Réalisée par l'opérateur de l'accompagnement Animation/coordination - Réalisée par le bailleur - Réalisée par l'opérateur de l'accompagnement Recrutement spécifique par un bailleur dans le cadre du projet Ingénierie/prestation Intellectuelle Formations-actions liées au projet : démarchage mécénat, réponse à appels à projet soutenant l'innovation sociale pour réunir les financements nécessaires à la réalisation du projet				Fonds propres Subvention sollicitée ¹ au titre de l'appel à projet 10 000 logements Hlm accompagnés Autres financements	76.000€ 50.000€ 651.600€	32.425€ 12.675€	32.425€ 12.675€
Sous - Total	100.000€	25.350€	25.350€				
Autres dépenses liées à la mise en œuvre du projet – dépenses non subventionnables <i>Travaux acquisition-amélioration</i> <i>Equipements des logements et lieux collectifs</i> <i>Aide sur quittance/remise des loyers...</i> <i>Accompagnement non subventionnable (sanitaire, médico-social...)</i> Dépenses d'investissements	An 1 657.600€ 20.000€	An 2 19.750€	An 2 19.750€	Total	777.600€	45.100€	45.100€
Sous – Total	677.600€	19.750€	19.750€				
Total	777.600€	45.100€	45.100€				

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