



APPEL A PROJETS 10 000 LOGEMENTS HLM ACCOMPAGNÉS

PRESENTATION SYNTHETIQUE DES PROJETS

INFORMATIONS ET COORDONNEES PROFESSIONNELLES			
Responsable du projet : Emmanuelle LABOURY			
Nom de l'organisme porteur du projet : LOGIREM			
Téléphone : 0619 56 95 87 – 04 91 28 03 79		Adresse électronique : emmanuelle.laboury@logirem.fr	
Président ou Directeur général : Frédéric LAVERGNE			
Fédération de l'organisme : USH		Fédération de l'organisme : USH	
Ville : MARSEILLE		Ville : MARSEILLE	
Numéro de SIRET : 060 804 770 00075			
Autres organismes (si projet inter organismes) :			
DESCRIPTION DU PROJET			
Nom du projet : Situations extraordinaires, logements ordinaires			
Projet innovant <input checked="" type="checkbox"/> Structurant <input checked="" type="checkbox"/> Inter organismes <input type="checkbox"/>			
Durée du projet : 3 ans		Début : juillet 2019	Fin : juin 2022
Coût total du projet : 391 139 €		Montant des dépenses éligibles : 376 139 €	
Taux de l'aide (par rapport aux dépenses éligibles) :		Montant de l'aide demandée : 188 068 €	
Autres financements :		Financement sur fonds propres : 76 000 €	
Nom du prestataire ou de l'opérateur de l'accompagnement : SOLIHA Provence et GCS Galilé			
Localisation du projet : Marseille Centre-Ville			
Description sommaire du projet :			
<p>Notre démarche fait suite au travail engagé depuis 2015 par la mise en œuvre d'un projet innovant soutenu par le FNAVDL dans le cadre de l'appel à projet 10000 logements accompagnés 2014.</p> <p>En effet, le bailleur et ses partenaires opérateurs ont su relevé le défi d'attribuer des logements adaptés à des personnes orientées par des CMP. Ces attributions ont permis au bailleur de réfléchir à ses modes d'attribution et aux adaptations à mettre en place pour répondre à des demandeurs particuliers, tout en restant dans le cadre réglementaire du droit commun. La nécessité de suivre sur plusieurs années le parcours des ménages orientés sur le volet Accès est aujourd'hui une évidence.</p> <p>De plus, le projet a montré ses limites sur le volet Maintien. L'ensemble des partenaires du projet s'est accordé quant à la pertinence de poursuivre l'expérience en se consacrant exclusivement à ce volet de l'accompagnement renforcé.</p> <p>Ce projet vise à l'accompagnement renforcé de locataires en grande précarité, déjà logé sur le parc du bailleur. Il vise à éviter l'expulsion domiciliaire, mais aussi à améliorer les conditions de vie du ménage, en leur permettant notamment d'envisager une mutation.</p> <p>Ces risques identifiés par le bailleur sont générés par le comportement du ménage en ce qui concerne l'entretien locatif, la gestion de leur budget et du règlement de leurs loyers et charges, l'obligation d'assurance et/ou leurs relations avec leur voisinage, avec les personnels des bailleurs, comme avec les personnels des entreprises devant intervenir dans le logement qu'ils occupent.</p> <p>Trouver les clés pour prendre en compte ces situations et mettre en œuvre des actions efficaces dans la gestion, voire la résolution des problèmes repérés est un enjeu majeur pour le bailleur.</p> <p>Par l'accompagnement renforcé des prestataires SOLIHA Provence et le GCS Galilé, par la formation de ces équipes, par la recherche et le test de modes opératoires adaptés, Logirem se réengage dans une démarche d'innovation sociale au service de ses clients, de ses collaborateurs et de ses partenaires associatif, professionnels et institutionnels.</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 »

Nom de l'organisme
Nom du projet

DEMANDEUR(S)

ORGANISME

- Représenté par Monsieur Frédéric LAVERGNE, Directeur général
- 111 Bd National - BP 204 - 13302 Marseille Cedex 3
- Numéro SIREN : 060 804 770 00075
- Plus de 23 000 logements, dont 10 867 en QPV soit 47 %.
- L'organisme atteste qu'il est à jour de ses cotisations CGLLS, et qu'il dispose d'un PSP.
- Responsable du dossier : Emmanuelle LABOURY, Chef de projet - Pôle Relations Clients - Direction de Clientèle - Tél : 04 91 28 03 79 - 06 19 56 95 87, emmanuelle.laboury@logirem.fr
- L'organisme a bénéficié des aides du FILLS ou du FSI au cours des trois années précédentes pour un montant total de 55 860 €.

DESCRIPTION DU PROJET

Descriptif sommaire du projet et objectifs poursuivis

1. Accompagnement social renforcé des bénéficiaires

36 accompagnements mis en œuvre, à raison de 12 par année de mise en œuvre du projet.

Le diagnostic et l'accompagnement social des 36 ménages concernés par l'appel à projets sera réalisé par deux opérateurs, le SOLIHA Provence et le GCS GALILE en coordination avec LOGIREM et les professionnels mobilisés notamment dans les deux dynamiques partenariales existants déjà à Marseille et animées par l'Atelier santé ville : les Réseaux santé mentale et logement et l'Intermédiation locative. Il s'agit également que le ménage soit partie prenante du projet, de son propre accompagnement.

I. REPERAGE ET DIAGNOSTIC PARTAGES

1- Identification des ménages

- à partir des situations traitées par les professionnels médicaux
- à partir des problèmes d'incivilités liées à des troubles de santé mentale repérés
- à partir des situations examinées au sein des Réseaux santé mentale et logement,
- à partir des situations repérées par les gestionnaires de terrain
- à partir du repérage des personnes sous tutelle ou curatelle
- à partir des situations repérées dans de relogements ANRU

2- Réalisation d'un diagnostic itératif

Il résulte d'un croisement entre diagnostics sociaux, médicaux, locatifs et partenariaux et permet de mesurer :

- la capacité à pouvoir être locataire : capacité financière, capacité à gérer un budget, à respecter les devoirs du locataire, le degré d'autonomie, etc.
- l'adéquation entre la situation sociale, financière et le logement proposé ou occupé.
- les besoins en accompagnement social (type d'accompagnement et durée) et donc le partenariat à mobiliser
- l'adhésion du ménage concerné au projet et à son accompagnement social : capacité à se projeter dans son futur logement.

- les besoins préparer pour l'entrée dans le logement ou préserver le maintien dans les lieux : capacité d'épargne, ressources et prestations à mobiliser, mobilier, besoin d'aide-ménagère, de travailleuse familiale, d'auxiliaire de vie, etc.

L'opérateur SOLIHA Provence/GALILE aura pour mission de recueillir auprès des autres professionnels les informations, les centraliser, analyser les éléments des diagnostics et proposer un projet de logement adapté lorsque les conditions de concrétisation sont réunies.

L'opérateur s'attachera à construire le projet avec le ménage. Pour cela il mettra en place une démarche consistant à aller vers le ménage, en coordination avec les professionnels référents du ménage.

L'opérateur devra systématiquement rencontrer le ménage pour permettre de confronter les éléments du diagnostic partagé aux besoins exprimés par le ménage, mais aussi confronter le ménage à la réalité de son projet de manière à ce qu'il puisse faire le choix d'un projet qui lui soit réellement accessible.

Ce principe intangible permet de construire un projet commun dont le ménage soit un véritable acteur.

3- Signature d'un contrat d'engagement réciproque

L'évaluation aboutit à la rédaction d'un contrat d'engagement réciproque entre le ménage, le bailleur et l'opérateur d'accompagnement social et potentiellement les autres partenaires impliqués dans le suivi du ménage.

Ce contrat décline tout ce qui a été abordé précédemment : objet, durée, méthodologie d'intervention, obligations réciproques, clauses résolutoires, etc.

4- Garantie de mise à disposition de logements adaptés

Pour faciliter le maintien durable dans un logement, réussir une mutation, il est important que le logement soit parfaitement adapté à la situation du ménage (localisation, typologie, loyer, voisinage...). Dans le cas de l'attribution d'un nouveau logement, il faut assurer de bonnes conditions de préparation : acceptation de la proposition, préparation financière, réalisation des éventuels travaux d'adaptation, articulation partenariale avec le travailleur social du secteur, les gestionnaires de site, le référent du bailleur en charge du projet.

II. MISE EN OEUVRE D'UN ACCOMPAGNEMENT SOCIAL ADAPTE

1- Autour de 5 objectifs

- Favoriser l'appropriation du logement, l'ancrage dans le nouvel environnement et l'intégration dans le quartier.
- S'approprier le statut de locataire par la connaissance de ses droits et devoirs et les conditions de leur respect.
- Prévenir les risques locatifs (impayés, bien vivre ensemble) et renforcer les capacités à habiter
- Mettre en œuvre avec les équipes de soin et le bailleur une stratégie de résolution des problématiques collégialement identifiées.
- Maintenir une veille sociale concernant la protection de l'enfance, l'éducation, l'épanouissement et le bien-être moral et psychique des ménages.

2- Déroulement

Il sera, en fonction des besoins, réalisé directement au domicile des personnes et/ou au sein des structures qui assurent le suivi.

L'accompagnement sera assuré par un travailleur social. En cas de besoin, les visites à domicile pourront être effectuées avec d'autres acteurs partenaires du projet, notamment les Centres médico psychologiques et le bailleur.

3- Durée de l'accompagnement

La volonté d'être au plus près des situations de chaque personne accompagnée conduit à considérer qu'un accompagnement pourra être proposé pour une période de 24 maximum. Cette durée d'accompagnement sera évaluée d'une part lors de la phase de diagnostic, et d'autre part tout au long de l'accompagnement du ménage permettant ainsi de tenir compte de l'évolution de la situation.

4- Le contrat tripartite d'engagement avec le ménage

Un contrat trimestriel ou semestriel, pourra être renouvelé en fonction de l'évaluation partagée par les partenaires du dispositif.

5- Mobilisation de la gestion sociale adaptée

La désignation d'un référent LOGIREM en charge d'animer et de suivre le dispositif permettra la mobilisation d'une gestion adaptée.

Il aura en particulier en charge d'assurer une veille sur les risques d'impayés, les éventuelles difficultés de voisinage ou d'occupation du logement.

6- Coordination entre la gestion locative adaptée et l'accompagnement social.

Cette coordination sera opérée en prenant appui sur les dispositifs partenariaux animés dans le cadre de l'Atelier santé ville Marseille santé mentale : l'Intermédiation Locative et les Réseaux santé mentale et logement, chargés d'animer des temps de travail partenariaux permettant la réflexion, l'échange et la prise de décisions communes aux acteurs, sur la situation des ménages cibles du projet.

2. Formation des collaborateurs du bailleur en charge des nouveaux territoires d'application du projet

Année 1 : 3ème trimestre 2020 - « Sensibilisation »,

Année 2 : 1er trimestre 2021 - « Réseau et Outils »,

Année 3 : 2ème trimestre 2021 -« Echange de pratique »

Il est envisagé de croiser dans le temps de l'échange des pratiques les regards des personnels formés dans le 1er projet : deux collaborateurs volontaires se joindront aux groupes d'échange des pratiques – année 3 du second projet.

Liste de collaborateurs

34 personnes sont concernées par la mise en œuvre opérationnelle du projet ; 19 seront formées. En effet, une partie significative des collaborateurs, affectés aux mises en œuvre opérationnelles du projet, a été formée au cours du 1^{er} projet.

26 appartient à la Direction Territoriale Marseille

8 sont des collaborateurs de la Direction de la clientèle (2 du Pôle Relations Clients et 6 du Pôle Gestion Locative et Social).

3. Capitalisation de la démarche

- Volet Accès : Suivi des bénéficiaires ayant accédé à un logement dans le 1er projet : entretien avec les bénéficiaires
- Volet Maintien : suivi des bénéficiaires accompagnés lors de la mise en œuvre du 1er projet, évaluation des accompagnements réalisés au cours des trois ans du 2ème projet
- Volet Formation :
 - Suivi des collaborateurs formés au cours du 1er projet,
 - Suivi et adaptation des outils de prise en compte de la santé mentale développé par la formation/action réalisée au cours du 1er projet

Les acteurs internes de la formation/action sont au nombre de 13 : ce sont des personnes qui ont déjà eu l'occasion, à Logirem ou dans d'autres structures, d'être des acteurs de la prise en compte de la problématique de la santé mentale. Ce sont des Responsables de service, des Agents de médiation, des Conseillères sociales, des Chargés de clientèle, ainsi que des Chargés de Secteur et des Gardiens d'immeuble.

PUBLICS CIBLES DU PROJET

Nombre de ménages accompagnés : 36 ménages

Caractéristiques des publics cibles :

- Locataires Logirem
- résidant dans le centre-ville de Marseille – 1er 2ème ou 3ème arrondissement
- en difficulté psycho-sociale ou atteint d'une maladie mentale
- suivis par la psychiatrie de secteur (CMP)

MODALITES DE MOBILISATION DES LOGEMENTS

Création d'une offre nouvelle ☐

Aménagement de logement existant **X**

Mobilisation de logements existants sans aménagement **X**

Reclassement offre existante en offre à bas loyer ☐

Nombre de logements : non défini au démarrage du projet

Typologie des logements : non défini au démarrage du projet

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

Marseille Centre-Ville ou sur une commune des Bouches-du-Rhône, a priori, nous nous adapterons au fonction de la situation travaillée.

Modalités de réservation et d'attribution des logements : attribution dérogatoire au titre de la mise en œuvre du projet expérimental « Situations extraordinaires, logements ordinaires ».

ACCOMPAGNEMENT

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

L'accompagnement se déclenche lors que la personne a été identifiée ; sa situation partagée entre les acteurs sociaux, sanitaires et bailleurs ; et l'accompagnement accepté par la personne à laquelle il aura été présenté par l'équipe TS du projet et le référent du CMP de la personne (AS, infirmier, médecin,...).

L'accompagnement peut durer jusqu'à 18 mois. Il est organisé autour de rencontres équipe accompagnantes et bénéficiaires convenues entre les deux parties et fixé par la signature d'un contrat d'engagement réciproque.

L'accompagnement arrive à son terme avec l'accord des deux parties ; l'équipe accompagnante veillera à faire le lien avec les dispositifs d'aide du droit commun et faire en sorte que le bénéficiaire de l'action soit en capacité de mobiliser de manière autonome celle dont il aura besoin.

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

La gestion locative est classique. Il s'agira pour le bailleur de mobiliser ses équipes afin qu'elle s'adapte à un accompagnement renforcé non conventionnel. Pour autant, l'objectif du bailleur n'est pas à ce stade de la réflexion de mettre en place une gestion adaptée, mais plutôt de faire bouger les lignes partout où cela est possible et bénéfique pour les locataires comme pour les personnels.

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

Identification des ménages avec le concours de la psychiatrie de secteur, soutien matériel possible en cas de problématique forte d'entretien locatif.

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

Analyse de la vacance correspondant au critère de recherche de logement établi suite au diagnostic sanitaire et social du bénéficiaire et identification par les travailleurs sociaux des souhaits de la personne accompagnée.

Structuration de la relation bailleur/accompagnateur :

Le bailleur et les accompagnateurs du projet font un point mensuel lors d'un COTECH. Il analyse ensemble le besoin de logement et les opportunités cohérentes avec la situation de la personne ainsi, qu'avec ses souhaits.

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

Les personnes accompagnées ne sont pas initialement en demande d'aide ; le projet est un projet d'aller vers et d'expérimentation de méthodes originales et atypiques de prise en compte des situations et capacités des personnes. Le projet laisse le temps nécessaire. Les travailleurs sociaux travaillant en

binôme éducateur spécialisé et assistant social, les bénéficiaires peuvent choisir une personne ou jongler avec le binôme en fonction du travail à réaliser.

Les personnes accompagnées ont besoin de voir concrètement un logement pour arriver à se projeter mentalement dans un déménagement et dans l'emménagement dans un nouveau d'un logement : la visite d'un logement est considérée comme un outil de travail de l'accompagnement ; elle est donc rendue possible par le bailleur.

CARACTERE EXPERIMENTAL OU INNOVANT DU PROJET

Le projet est expérimental. Il est la poursuite d'un projet innovant lors de sa mise en œuvre en 2015. Que nous poursuivons afin d'expérimenter le volet Maintien. Il s'agit de proposer à des ménages locataires Logirem, concerné par une problématique de santé mentale, un accompagnement social renforcé afin de leur permettre de mettre en place des démarches visant à leur maintien dans leur logement, maintien remis en question du fait de leur difficulté à assumer leurs obligations de locataires : paiement du loyer, entretien locatif, respect de la jouissance paisible de leur voisinage,...

Une plus-value majeure de l'accompagnement réside notamment dans la mise à disposition du ménage d'un binôme de travailleurs sociaux, constitué d'une éducatrice spécialisée et d'une assistante sociale.

PARTENARIAT ET MONTAGE FINANCIER

Partenaires mobilisés :

CMP Belle de Mai, CMP Pressensé : pôle 11/12 des secteurs de psychiatrie, correspondant au centre-ville de Marseille, 1^{er} 2^{ème} et 3^{ème} arrondissements.

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 : 1^{er} juillet 2019

Fin de l'action : 30 juin 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							
1.1 ETP							
- Diagnostic et Accompagnement social	83281	85929	85929	Fonds propres sous réserve d'obtention de subventions privées sollicitées,	26000	25000	25000
Gestion locative adaptée							
- Réalisée par le bailleur	8000	8000	8000				
- Réalisée par les opérateurs de l'accompagnement	3000	3000	3000	Subvention sollicitée ¹ au titre de l'appel à projet 10 000 logements Hlm accompagnés	64140	61964	61964
Animation/coordination							
- Réalisée par le bailleur	15000	13000	13000				
- Réalisée par les opérateurs de l'accompagnement	10000	6000	6000	Autres financements dont 10000 € acquis du Contrat de Ville AMP pour l'année 2019	43141	41965	41965
Recrutement spécifique par un bailleur dans le cadre du projet	-	-	-				
Ingénierie/prestation Intellectuelle	5000	5000	5000				
Formations-actions liées au projet	4000	3000	3000				
Sous - Total	128281	123929	123929	Sous – Total	133281	128929	128929
Autres dépenses liées à la mise en œuvre du projet – dépenses non subventionnables				Total	391139		
<i>Aménagement et équipements des logements</i>							
<i>Aide sur quittance/remise des loyers...</i>	5000	5000	5000				
<i>Accompagnement non subventionnable (sanitaire, médico-social...)</i>							
Dépenses d'investissements							
Sous – Total	133281	128929	128929				
Total	391139						

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