

APPEL A PROJETS 10 000 LOGEMENTS HLM ACCOMPAGNÉS



PRESENTATION SYNTHETIQUE DES PROJETS

INFORMATIONS ET COORDONNEES PROFESSIONNELLES			
Responsable du projet : Solenne Nieto			
Nom de l'organisme porteur du projet : MISTRAL HABITAT			
Téléphone : 04.90.14.72.00		Adresse électronique : snieto@mistral-habitat.fr	
Président ou Directeur général : Mr Jean-Baptiste Blanc			
Fédération de l'organisme : ARHLM		Région de l'organisme : PACA	
Ville : Avignon		Code postal : 84000	
Numéro de SIRET : 27840002300026 6820A			
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 checked="" type="checkbox"/>			
Durée du projet : 3 ans		Début : 01/01/2019	Fin : 31/12/2021
Coût total du projet :		Montant des dépenses éligibles :	
Taux de l'aide (par rapport aux dépenses éligibles) :		Montant de l'aide demandée :	
Autres financements :		Financement sur fonds propres :	
Nom du prestataire ou de l'opérateur de l'accompagnement : Associations AIVS® SOLIGONE et CAP HABITAT			
Localisation du projet : VAUCLUSE			
Description sommaire du projet :			
<ul style="list-style-type: none"> « Bail de sécurisation » : cette action vise l'accès à un logement pérenne de ménages qui restent à la marge des dispositifs d'hébergement au travers d'un bail glissant et d'un accompagnement social soutenu et adapté. Il s'agit là, de sécuriser la situation des ménages fragilisés et de lever les freins pouvant compromettre leur accès. L'accompagnement social proposé dans ce cadre, permettra également de sécuriser les bailleurs sociaux au travers d'un travail en amont sur le projet logement, la préparation à l'accès et la stabilisation de la situation des ménages dans le logement. « Bail de sauvegarde » : cette action vise à apporter une réponse à des ménages présentant un risque de perte du logement et pour lesquels une procédure d'expulsion est engagée (bail résilié). Au travers d'une intervention ajustée associant accompagnement social et bail glissant. Il s'agit de maintenir les ménages dans un logement adapté tout en les soutenant au travers d'un accompagnement social ciblé (impayés de loyers, trouble de voisinage, appropriation...). Cette action vise plus particulièrement des ménages en situation de précarité (financière, sociale, santé...) occupant déjà un logement adapté à la situation des ménages (loyer, typologie, localisation). 			

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 »
OPH MISTRAL HABITAT
Logement Social Accompagné : bail de sécurisation et bail de sauvegarde

DEMANDEUR(S)

ORGANISME

- Représenté par Monsieur BRUNET-DEBAINES, Directeur général
38 Boulevard St MICHEL
Numéro SIREN : 27840002300026 6820A
9386 logements, dont 4732 en QPV
- L'organisme atteste qu'il est à jour de ses cotisations CGLLS, et qu'il dispose d'un PSP.
- Responsable du dossier : Solenne Nieto , snieto@mistral-habitat.fr
- L'organisme n'a pas bénéficié d'aides du FILLS ou du FSI au cours des trois années précédentes

DESCRIPTION DU PROJET

Descriptif sommaire du projet et objectifs poursuivis

● **« Bail de sécurisation »** : cette action vise l'accès à un logement pérenne de ménages qui restent à la marge des dispositifs d'hébergement au travers d'un bail glissant et d'un accompagnement social soutenu et adapté. Il s'agit là, de sécuriser la situation des ménages fragilisés et de lever les freins pouvant compromettre leur accès. L'accompagnement social proposé dans ce cadre, permettra également de sécuriser les bailleurs sociaux au travers d'un travail en amont sur le projet logement, la préparation à l'accès et la stabilisation de la situation des ménages dans le logement.

Objectifs :

- Lever les freins pouvant compromettre l'accès au logement de ces ménages et favoriser l'insertion de ces derniers dans leurs nouveaux logements,
- Sécuriser le parcours logement des ménages fragilisés par un parcours de vie et un parcours locatif complexe,
- Améliorer la fluidité des parcours en repérant les ménages prêts à habiter, en travaillant en partenariat avec le SIAO en vue de raccourcir la durée de l'hébergement.
- Permettre au bailleur d'améliorer le relogement des publics prioritaires,
- Mettre en place une collaboration étroite et suivie entre les gestionnaires de logements réservataires, MISTRAL HABITAT et les associations SOLIGONE et CAP HABITAT.
- Sécuriser le bailleur social au travers de l'accompagnement social proposé, de l'étaiyage mis en place et de la coordination partenariale,
- Instaurer une relation de confiance entre les opérateurs et le bailleur social partenaire,

● **« Bail de sauvegarde »** : cette action vise à apporter une réponse à des ménages présentant un risque de perte du logement et pour lesquels une procédure d'expulsion est engagée (bail résilié). Au travers d'une intervention ajustée associant accompagnement social et bail glissant. Il s'agit de maintenir les ménages dans un logement adapté tout en les soutenant au travers d'un accompagnement social ciblé (impayés de loyers, trouble de voisinage, appropriation...). Cette action vise plus particulièrement des ménages en situation de précarité (financière, sociale, santé...) occupant déjà un logement adapté à la situation des ménages (loyer, typologie, localisation).

Objectifs :

- Prévenir les risques d'expulsion des ménages en situation de précarité,
- Recréer un lien avec les ménages en situation de "décrochage" et prévenir les situations pouvant présenter un risque de perte du logement ou de retour à la rue,
- Sortir de la relation conflictuelle et rechercher des solutions adaptées, en garantissant les intérêts du bailleur,
- Assurer une fonction d'interface entre le bailleur et le locataire, pour favoriser la création et/ou la restauration du lien.

PUBLICS CIBLES DU PROJET

Nombre de ménages accompagnés : 18 MENAGES.

Caractéristiques des publics cibles :

Les publics cibles du « bail de sécurisation sont :

- les ménages primo-locataires,
- Les ménages venant d'obtenir la protection internationale,
- Les personnes sortant de prison,
- Les jeunes en fin de prise en charge ASE,
- Les ménages rencontrant des problématiques psychologiques (prise en charge ou non) du fait de leur situation d'isolement et de leur parcours,
- Les familles avec enfant présentant des troubles autistiques.

Ces personnes seront repérés par le SIAO ou le bailleur social comme ayant un parcours logement précaire ou institutionnel long et nécessitant un accompagnement social global afin de réduire ou de faciliter la fluidité des parcours institutionnels et de sécuriser l'accès au logement, en application du principe du logement d'abord.

Les publics cibles pour « le bail de sauvegarde » sont

- Les ménages en situation de précarité (financière, sociale, santé ...),
- Les ménages en impayé de loyer et pour lesquels une procédure d'expulsion avec une résiliation de bail est effective.

Ces ménages seront identifiés par MISTRAL HABITAT, ou par le SIAO ou les travailleurs sociaux de secteur (EDES, ...).

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 : 18 logements

Typologie des logements : T1 au T5 à mobiliser en fonction des besoins des ménages.

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

Modalités de réservation et d'attribution des logements : Les logements seront mis à disposition sur les réservations prévues pour l'accueil des ménages prioritaires.

Les dossiers seront présentés en CAL : Les attributions des logements seront faites en adéquation avec les demandes des associations qui auront travaillé en amont le projet logement avec les ménages. Pour ce faire, les associations mettront en commun des outils d'analyse et une grille d'évaluation afin de rendre homogènes² les pratiques professionnelles.

Pour mettre en corrélation l'offre et la demande et donc identifier au mieux les besoins, un programme de rencontre est établi. Ce dernier permet la fixation d'une concertation locative tous les deux mois.

Les ménages « prêts à habiter » sont répertoriés par les associations et l'équipe commerciale pourra ainsi définir les possibilités de positionnement en Commission d'attribution.

ACCOMPAGNEMENT

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

L'accompagnement social en amont de l'accès au logement ou dans le logement (bail de sauvegarde) sera adapté aux besoins identifiés des ménages (traitement de toutes les problématiques : budgétaires, administratives, insertion professionnelle, parentalité) et en lien avec les partenaires œuvrant sur des champs spécifiques (professionnels de santé, structure spécialisée en droit des étrangers, service de l'ASE, service d'accompagnement spécifique, SPIP...). L'intensité et la durée de l'accompagnement social seront également ajustées.

L'accompagnement social visera à :

- Lever les freins pouvant compromettre l'accès au logement de ces ménages et favoriser l'insertion de ces derniers dans leurs nouveaux logements,
- Sécuriser le parcours logement des ménages fragilisés par un parcours de vie et un parcours locatif complexe,

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

La gestion locative adaptée visera à sécuriser les rapports locatifs via l'intermédiaire du bail glissant

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

Période d'adaptation de l'accompagnement social en amont puis signature du projet personnalisé d'accompagnement. Les objectifs d'accompagnement définis de façon partagée avec le ménage permettent à celui-ci de favoriser sa place au sein de l'accompagnement.

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

Ce dispositif permettra de mobiliser tous les types d'accompagnement existant sur notre territoire : ASLL, AVDL, mesures d'accompagnements spécifiques, ...

Structuration de la relation bailleur/accompagnateur :

Réunion mensuelle :

- Validation des ménages sur le dispositif,
- Positionnement de la demande de logement,
- Suivi des ménages jusqu'au glissement du bail.

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

Le public cible de ce projet est en parti celui défini par le PDALHPD de Vaucluse.

CARACTERE EXPERIMENTAL OU INNOVANT DU PROJET

Ce projet a été mené au cours des trois dernières années sur notre territoire à titre expérimental, sur un public restreint afin de pouvoir confronter nos hypothèses de départ avec la réalité de terrain. Par exemple, nous avons envisagé que quel que soit le stade de la procédure d'expulsion, le maintien dans le logement est possible malgré le fait, que certains ménages ne se mobilisent plus. Mais pour ce faire, ces ménages doivent bénéficier d'une évaluation globale de leur situation « en allant vers » et d'un accompagnement social prenant en compte toutes les problématiques. Après trois ans, nous pouvons dire que la majorité des ménages ont été maintenu dans leur logement et que le dispositif apporte les effets escomptés.

Cependant, entre le moment où le projet a été mis en place et aujourd'hui nous avons dû constamment faire preuve de créativité en termes d'accompagnement, mais surtout en allant au-delà de ce que prévoient certains dispositifs ou institutions, tel que la CAF ou le FDUSL. C'est ainsi, qu'au travers de ce projet et en concertation avec l'Etat, la CAF, la CNAF, le Conseil Départemental, nous avons pu porter sur notre département certaines avancées que ce soit sur le bail de sécurisation ou le bail de sauvegarde. Néanmoins, nous sommes conscients que notre environnement est en perpétuel mouvement ainsi que les politiques sociales. Ainsi, les réponses que nous devons apporter restent encore à ajuster et/ou à créer. C'est au travers de l'accompagnement social menés auprès des ménages les plus éloignés des services sociaux et qui bien souvent, présentent un cumul de difficultés que nous pourrions travailler sur de nouvelles réponses à apporter à ces publics.

La nécessité de poursuivre mais surtout de développer les partenariats avec des services prenant en charge des publics spécifiques, favorise un travail de concert permettant ainsi une prise en charge globale des problématiques rencontrées par les ménages. En effet, cette prise en charge globale est un outil qui contribue à lever l'ensemble des freins à l'accès ou au maintien dans le logement. De plus, l'intervention d'équipe pluridisciplinaires des différents champs du social et du médico-social permet aux intervenants de développer des nouveaux modes de prise en charge en croisant les compétences développées dans leurs métiers respectifs.

Un travail a été mené avec les services de l'ASE pour la prise en charge des jeunes en fin de contrat jeunes majeurs. Il en est de même avec les personnes sortant de prison. Ce travail doit se poursuivre et s'étendre à d'autres intervenants. Fort de ces constats, la prise en charge de ménages avec enfants

présentant des troubles autistiques nécessite une attention spécifique et le développement d'un partenariat étroit avec les structures compétentes. De même, pour l'accès au logement des ménages bénéficiant de la protection internationale et dont le cumul de problématiques pourrait compromettre l'accès ou le maintien dans le logement.

PARTENARIAT ET MONTAGE FINANCIER

Partenaires mobilisés :

ETAT, Conseil départemental, CAF, bailleur social

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'évaluation et d'accompagnement social, de gestion locative adaptée, les missions d'animation/ de coordination liées au projet, les dépenses d'évaluation liées au 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 : 31/12/2021

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			
- Diagnostic	4004	4004	4004	Subvention sollicitée ¹ au titre de l'appel à projet 10 000 logements Hlm accompagnés	41792	41792	41792
- Accompagnement social	37800	37800	37800				
Gestion locative adaptée				Autres financements	10000	10000	10000
- Réalisée par le bailleur	8648	8648	8648	Conseil départemental 84	11200	11200	11200
- Réalisée par l'opérateur de l'accompagnement	30719	30719	30719	DDCS 84	3800	3800	3800
Animation/coordination				Valorisation 2 mesures ASLL	12600	12600	12600
- Réalisée par le bailleur	4252	4252	4252	Valorisation 6 mesures AVDL	4200	4200	4200
- Réalisée par l'opérateur de l'accompagnement	5024	5024	5024	Valorisation 2 mesures spécifiques	16904	16904	16904
Recrutement spécifique par un bailleur dans le cadre du projet				MISTRAL HABITAT			
Ingénierie/prestation Intellectuelle	10049	10049	10049				
Formations-actions liées au projet							
Sous - Total	100496	100496	100496	Total	100496	100496	100496
Autres dépenses liées à la mise en œuvre du projet – dépenses non subventionnables	An 1	An 2	An 3				
<i>Aménagement et équipements des logements</i>							
<i>Aide sur quittance/remise des loyers...</i>							
<i>Accompagnement non subventionnable (sanitaire, médico-social...)</i>							
Dépenses d'investissements							
Sous – Total							
Total	100496	100496	100496				

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.

¹ Sous réserve des décisions du FSI et du FNAVDL

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