

## APPEL A PROJETS 10 000 LOGEMENTS HLM ACCOMPAGNÉS

### PRESENTATION SYNTHETIQUE DES PROJETS

INFORMATIONS ET COORDONNEES PROFESSIONNELLES			
Responsable du projet : Agnès LEVELER			
Nom de l'organisme porteur du projet : OPH05			
Téléphone : 04 92 40 27 01		Adresse électronique : aleveler@oph05.fr	
Directrice générale des services : Marie-Jeanne PASTOR			
Union Nationale des Fédérations d'organismes HLM		Région de l'organisme : PACA	
Ville : GAP		Code postal : 05000	
Numéro de SIRET : 445 046 899 00016			
Autres organismes (si projet inter organismes) : ERILIA			
DESCRIPTION DU PROJET			
<b>Nom du projet : Projet d'accompagnement dans le logement des publics psychologiquement fragiles</b>			
Projet innovant <input checked="" type="checkbox"/> Structurant <input checked="" type="checkbox"/> Inter organismes <input checked="" type="checkbox"/>			
Durée du projet : 3 ans		Début : Janvier 2019	Fin : Décembre 2021
Coût total du projet : 175 424 € /an		Montant des dépenses éligibles : 175 424 € /an	
Taux de l'aide (par rapport aux dépenses éligibles) : 50%		Montant de l'aide demandée : 87 339 € /an	
Autres financements : Fond d'appui aux politiques d'insertion (FAPI) Département et Etat pour un total de 53 000 €/an		Financement sur fonds propres : 35 085 €	
Nom du prestataire ou de l'opérateur de l'accompagnement : Fondation Edith Seltzer et /ou UDAF			
Localisation du projet : Département des Hautes-Alpes			
<p>Description sommaire du projet :</p> <p>L'objectif principal est de permettre de s'inscrire pleinement dans le plan quinquennal « logement d'abord » en facilitant l'accès au logement d'un public psychologiquement fragile. Cependant le constat des bailleurs face à ce public dès le premier incident, ils se retrouvent face à ce public, en étant pas forcément formé et ne sachant comment aborder la maladie psychique. Ainsi ils mettent en évidence l'absence d'outils spécifiques et adaptés permettant l'accès et le maintien dans le logement.</p> <p>Pour répondre à ce besoin, il convient de développer :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une offre de logement adapté et accessible économiquement,</li> <li>- un outil de coordination de l'offre d'accompagnement existante (CSAPA, Psychiatrie de secteur...) ,</li> <li>- au travers d'une gestion locative adaptée (support bail glissant, famille gouvernante) et un accompagnement social personnalisé, ainsi que,</li> <li>- la sécurisation du parcours résidentiel en s'appuyant sur un réseau d'acteurs formalisé (convention) capable d'être en veille et d'apporter leur expertise.</li> </ul>			
PIECES JOINTES			
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Courrier d'acte de candidature signé du Directeur de l'organisme</li> <li>2. Fiche d'identification du porteur de projet et de l'opérateur de l'accompagnement</li> <li>3. Attestation de l'organisme qu'il est à jour de ses cotisations CGLLS et qu'il dispose d'un Plan stratégique de Patrimoine</li> <li>4. Bilan des financements du FSI obtenus par l'organisme sur les trois dernières années.</li> <li>5. Note de présentation du projet, selon modèle ci-dessous</li> <li>6. Si ingénierie/ prestations intellectuelles, projet de cahier des charges ou des contrats liés au projet.</li> <li>7. Si le projet nécessite des recrutements au sein de l'organisme, fournir une fiche de poste</li> </ol>			

## Appel à projets « 10 000 logements Hlm accompagnés »

Nom de l'organisme : OPH05

Nom du projet : Projet d'accompagnement dans le logement des publics psychiquement fragiles

### DEMANDEUR(S)

#### ORGANISME

- Représenté par Madame Marie-Jeanne PASTOR, Directrice Générale  
Adresse : 23 boulevard Pompidou 05000 GAP  
Numéro SIREN 445 046 899  
5891 logements, dont 274 en QPV
- L'organisme atteste qu'il est à jour de ses cotisations CGLLS, et qu'il dispose d'un PSP.
- Responsable du dossier : Mme Agnès LEVELER, 04 92 40 27 01 (aleveler@oph05.fr)
- L'organisme a bénéficié des aides du FILLS ou du FSI au cours des trois années précédentes pour un montant total de 0

### DESCRIPTION DU PROJET

Descriptif sommaire du projet et objectifs poursuivis

Face aux difficultés rencontrées par les bailleurs sociaux, pour répondre au besoin spécifique de ces publics pour l'accès et le maintien dans le logement et celles des partenaires pour les accompagner vers et dans le logement, les dispositifs existants (AVDL, ADL, IML, etc.) montrent leur limite, et afin de compléter les dispositifs existants des résidences sociales (seules trois résidences en collectif sur le département des Hautes Alpes) qui ne répondent pas à toutes les situations, il convient de développer :

- une offre de logement adapté (offre en diffus) et accessible économiquement,
  - un outil de coordination de l'offre d'accompagnement existante (CSAPA, Psychiatrie de secteur...),
  - au travers d'une gestion locative adaptée (support bail glissant, famille gouvernante) et un accompagnement social personnalisé, ainsi que,
  - la sécurisation du parcours résidentiel en s'appuyant sur un réseau d'acteurs formalisé (convention) capable d'être en veille et d'apporter leur expertise,
  - une nouvelle forme d'intervention à domicile notamment du secteur de psychiatrie, secteur avec lequel fonctionne déjà une cellule de veille,
- Pour favoriser le caractère pérenne et viser la stabilisation de la situation résidentielle de ces publics.

Le caractère innovant de ce projet dans lequel s'inscrit l'OPH05 réside notamment dans la continuité de l'accompagnement au-delà du glissement du bail ou de l'accès à un logement de type « familles gouvernantes », grâce à la forte implication des partenaires autour de ce projet qui mobilise l'ensemble des intervenants médico-sociaux sur le territoire mais également dans la complémentarité (diffus/collectif) de ces deux dispositifs et de la possibilité d'évoluer d'un dispositif à l'autre.

### PUBLICS CIBLES DU PROJET

Nombre de ménages accompagnés : 16 par an et 5 places de familles gouvernantes soit 2 logements.

Caractéristiques des publics cibles : toute personne rencontrant une difficulté psychique et/ou addictive et pour laquelle l'accès au logement nécessite un travail partenarial et un accompagnement spécifique et rapproché.

### 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 : 16 + 2 = 18

Typologie des logements : Selon les besoins exprimés.

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

Département des Hautes-Alpes

Modalités de réservation et d'attribution des logements :

Les bailleurs s'engagent à mettre en place cette expérimentation sur 18 logements : 16 logements sous la forme bail glissant et deux logements pour l'expérimentation des familles gouvernantes.

Les publics seront présentés en CAL pour accéder au logement, auront auparavant été évalués par le SIAO pour l'activation de la mesure d'accompagnement spécifique ou l'entrée dans le dispositif famille gouvernante.

## **ACCOMPAGNEMENT**

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

Objectifs : du bail glissant pour les personnes psychiquement fragiles

- Lutter contre l'isolement voire l'auto-exclusion, en allant vers et en amenant vers,
- Eviter les ruptures résidentielles dans les moments de vulnérabilité du parcours de vie,
- Faciliter l'accès aux soins et éviter les ruptures dans les parcours de soins complexes
- Lutter contre les discriminations et les stigmatisations
- L'aide et le soutien à la vie quotidienne des usagers dans une dynamique de co-construction avec les bénéficiaires concernés.

Objectif pour les ménages orientés vers le dispositif « famille gouvernante »

- offrir une forme de logement adapté et durable pour des personnes ne pouvant pas vivre seules de façon autonome en leur proposant une sous location et un soutien au travers la présence d'une « maitresse de maison » chargée de veiller à leur bien-être.

Pour atteindre ces objectifs trois leviers d'actions sont développés :

- la gestion de cas (accompagnement individuel)
- la gestion locative sociale
- L'animation et la contractualisation avec les partenaires du soin et de l'accompagnement.
- la formation spécifique pour la communication et l'accompagnement du public cible

Pour le dispositif « familles gouvernantes »

S'intégrer dans un environnement «de droit commun »

S'inscrire dans le tissu social dans un cadre sécurisé en favorisant l'accompagnement des personnes

### **La gestion de cas (accompagnement individuel)**

Le logement accompagné propose un accompagnement conçu pour répondre aux besoins individuels.

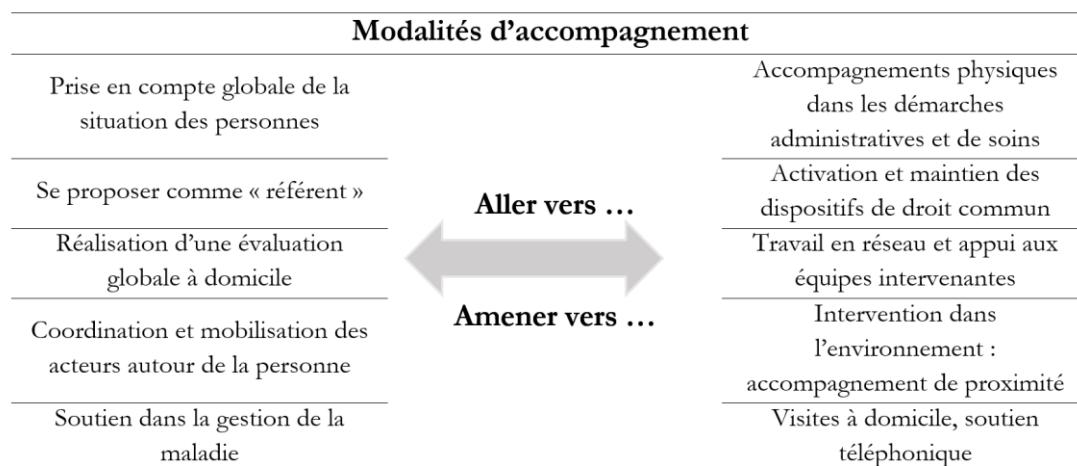
L'accompagnement s'adapte, il est souple et peut également être imaginatif et répondre à chaque ensemble de besoins uniques en fonction de la personne, du moins dans le cadre des ressources (financières) à la disposition du service. L'intensité de l'accompagnement peut augmenter ou diminuer en fonction des besoins individuels, de façon à pouvoir s'adapter aux besoins plus ou moins importants de la personne.

L'accompagnement basé sur la gestion de cas propose d'accompagner les usagers vers d'autres services sociaux et de santé (services du système ordinaire de prise en charge) pour répondre à leurs besoins dans ces différents domaines.

La fréquence et le type de contacts sont déterminés par les besoins exprimés par l'utilisateur. Le rôle de l'équipe dans l'aide au maintien dans le logement implique les activités suivantes:

- Examiner régulièrement avec l'utilisateur l'état du logement, aider à résoudre les problèmes en cours et potentiels en termes de maintien dans le logement.

- S'assurer que les relations avec le voisinage sont aussi bonnes que possible. Il s'agit là d'un point essentiel de l'accompagnement. Le maintien dans le logement est étroitement lié à l'intégration sociale.
- Fournir des conseils et une aide pratique pour s'assurer que le logement est adéquat. Il s'agit ici d'aider la personne concernant le mobilier, l'équipement de la cuisine, le fonctionnement de l'électricité et de l'eau (FSL accès kit ameublement) ou lorsque quelque chose ne fonctionne pas dans l'appartement et que l'usager a besoin d'aide pour une éventuelle réparation.
- Conseiller et aider l'usager à vivre de façon autonome. Certains usagers peuvent avoir besoin au départ d'apprendre à préparer des repas équilibrés (partenariat avec CODES ...), à nettoyer et entretenir ou décorer leur logement, car ce sont des choses qu'ils n'ont jamais faites ou pas depuis longtemps.
- Tous les autres types d'accompagnement doivent être proposés en fonction des besoins : il est important que les services soient très souples, que les membres de l'équipe soient compréhensifs, ne portent pas de jugement et soient dans un état d'esprit ouvert. On peut les appeler pour déboucher un évier ou des toilettes, pour expliquer à une personne comment fonctionne la cuisinière ou la commande à distance de la télé, pour l'aider à s'adapter au voisinage, pour montrer comment utiliser la machine à laver, apprendre à éviter un trafiquant de drogue et souvent, simplement pour écouter, non seulement en tant que professionnel, mais aussi en tant qu'humain vis-à-vis d'un autre être humain.



## **La gestion locative sociale**

### Un accompagnement personnalisé du locataire :

- Un suivi du ménage adapté à ses besoins : accès aux droits, appropriation du logement, médiation avec le voisinage, etc.
- Un niveau de loyer en adéquation avec ses ressources.

### Un service pour le bailleur :

- Une gestion rigoureuse du logement assurée par des professionnels
- Un suivi technique du logement.
- Un partenariat avec l'ensemble des acteurs sociaux

La modalité retenue pour l'intégration dans le dispositif logement accompagné est la location / sous location avec glissement de bail. Le glissement du bail, est travaillé avec le bailleur dès l'entrée du ménage dans le logement

Les points suivants seront définis par convention, contrats, règlements :

Les conditions d'accès au logement social : Enregistrement de la demande, Instruction de la demande, Conditions d'attribution, Logements mis à disposition des bailleurs dans le cadre de ce projet, engagements de peuplement, Commission d'attribution

Entrée dans les lieux des locataires : Signataires du bail, Contrats de location/sous location, Contenu : clauses principales, clauses spécifiques logement social, Annexes au bail, Etat des lieux d'entrée

Exécution du contrat de location : Obligations du locataire, Obligations du bailleur, obligation du gestionnaire, Conditions économiques du bail

Le congé du locataire : Délai du préavis, Conséquences, Etat des lieux de sortie

## **L'animation et la contractualisation avec les partenaires du soin et de l'accompagnement.**

La durée moyenne de gestion de cas associé à la gestion locative sociale est estimée à 1 an avec in fine l'objectif d'un glissement de bail. Pour sécuriser le parcours, une fois le bail glissé, le gestionnaire a la charge d'animer et formaliser le réseau d'acteurs du soin et de l'accompagnement déjà en place sur le

territoire (psychiatrie, csapa) afin de permettre une veille active de ces acteurs auprès des ménages bénéficiant de ce dispositif.

L'organisation une fois par an de formation en direction des professionnels qui assurent l'accompagnement dans le cadre de ce projet et des professionnels au sein des organismes HLM

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

Il s'agit d'impliquer les ménages dans ce projet dès la préconisation de travailleur social au SIAO, en procédant par pédagogie et d'utiliser ensuite les expériences favorables pour valoriser ce dispositif par ses pairs (GEM).

**Pour le dispositif famille gouvernante :**

-Permettre l'accès à un logement durable et stable

-Favoriser l'accès à l'autonomie et à une vie quotidienne normale grâce à la gouvernante

-Rompre l'isolement en favorisant la reconstruction de liens de vie communautaire de type familial

Pour un public cumulant handicap ou pathologie de nature psychique dont l'état de santé est stabilisé, mais ne pouvant vivre de manière totalement autonome, et ne relevant pas d'un mode d'hébergement institutionnel.

La famille gouvernante est un partenariat qui permettra le partage de différentes compétences en matière médicale, sociale, et médico-social avec une approche globale des problèmes et une meilleure prise en charge des difficultés rencontrées par ces publics fragiles tant au niveau du lien, de l'autonomie, de la pérennité dans le logement, ...

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

Structuration de la relation bailleur/accompagnateur :

Convention tripartite bénéficiaire prestataire et bailleur

Convention bipartite bailleur prestataire

Convention prestataire bénéficiaire (sous forme d'une charte d'occupation par exemple)

Réunion de coordination bailleur prestataire et ou bénéficiaire

Animation du réseau d'acteurs du soin, conventionnement, rémunération des interventions.

Famille gouvernante : une convention entre le porteur du dispositif et le bailleur

Charte d'occupation et règlement intérieur au sein du logement

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

Ce projet a été construit pour répondre aux besoins non couverts relevés par les bailleurs, par la psychiatrie, par le SIAO et la DDCSPP.

De plus la sécurisation du bail glissant, ainsi que le dispositif de Familles gouvernantes sont inscrits dans le PDALHPD 2015-2019. Le Conseil Départemental s'inscrit pleinement dans ces projets dans le cadre du Fond d'Appui aux Politiques d'Insertion (pour le bail glissant) et d'un financement pour soutenir le dispositif familles gouvernantes.

L'accompagnement renforcé, la modularité de cet accompagnement et l'implication formelle du réseau existant dans le domaine psychiatrie et de l'addictologie permettent la pérennité dans le logement et l'adéquation du projet aux besoins non couverts sur notre territoire.

## **CARACTERE EXPERIMENTAL OU INNOVANT DU PROJET**

**Projet qui s'adresse à un public éloigné du logement ordinaire jusqu'à présent et qui mobilise des mesures d'accompagnement modulables (existantes et nouvelles) suivant les besoins des familles.**

**Le caractère innovant se traduit par la mise en œuvre de nouvelles pratiques de travail partenariales s'inscrivant dans la durée au-delà du dispositif d'accompagnement structuré, ainsi que de nouvelles méthodes d'accompagnement en lien avec le réseau associatif formalisé et réellement impliqué (prestations d'intervention)**

## **PARTENARIAT ET MONTAGE FINANCIER**

Partenaires mobilisés : OPH05 / ERILIA / Fondation Edith Seltzer / UDAF / Psychiatrie de secteur /CSAPA/ Département / État.

Ce projet prend en compte la perte d'autonomie des personnes accompagnées sans mobiliser le droit commun (PCH) du fait de l'évaluation difficile du public concerné dans ce cadre. Le temps d'expérimentation du projet permettra de lever ce frein.

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 2019

Fin de l'action : Décembre 2021

Durée : 3 ans

## PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

DEPENSES				RECETTES			
	An 1	An 2	An 3		An 1	An 2	An 3
<b>Dépenses subventionnables :</b> Préciser la nature des dépenses éligibles				Fonds propres	35085	35085	35085
- Diagnostic + Accompagnement social (psychiatrie+ udaf)	54062*	54062	54062	Subvention sollicitée <sup>1</sup> au titre de l'appel à projet 10 000 logements Hlm accompagnés	87339	87339	87399
Gestion locative adaptée				Autres financements			
- Réalisée par le bailleur	12528	12528	12528	FAPI	8000	8000	8000
- Réalisée par l'opérateur de l'accompagnement	22404	22404	22404	Département	20000	20000	20000
-				État (Bop 177)	25000	25000	25000
Animation/coordination							
- Réalisée par le bailleur	32800	32800	32800				
- Réalisée par l'opérateur de l'accompagnement	52230**	52230	52230				
Recrutement spécifique par un bailleur dans le cadre du projet							
Formations-actions liées au projet.....	1400***	1400	1400				
<b>Sous - Total</b>	175424	175424	175424	<b>Total</b>	<b>175424</b>	175424	175424
<b>Autres dépenses liées à la mise en œuvre du projet – dépenses non subventionnables</b> <i>Aménagement et équipements des logements</i> <i>Aide sur quittance/remise des loyers...</i> <i>Accompagnement non subventionnable (sanitaire, médico-social...)</i> <b>Dépenses d'investissements</b>	An 1	An 2	An 3	*Diagnostic = 22400 opérateur+ 5520 accompagnement spécifique du secteur de la psychiatrie+ 26142 udaf familles gouvernantes  **Animation 22400 opérateur + 2128 secteur psychiatrie+ 27700 udaf  ***formation 1 jour/an			
<b>Sous – Total</b>							
<b>Total</b>	185424	185424	185424				

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.

<sup>1</sup> Sous réserve des décisions du FSI et du FNAVDL

**A renseigner par le comité de sélection « 4<sup>ème</sup> appel à projet logements accompagnés »**

Orientation des financements

FNAVDL : ..... euros de subvention

FSI – Innovation : ..... euros de subvention

FSI – Modernisation : ..... euros de subvention