



APPEL A PROJETS 10 000 LOGEMENTS HLM ACCOMPAGNÉS

PRESENTATION SYNTHETIQUE DES PROJETS

INFORMATIONS ET COORDONNEES PROFESSIONNELLES			
Responsable du projet : Bruno REGAZZONI			
Nom de l'organisme porteur du projet : OPH VAR HABITAT			
Téléphone : 04 94 61 55 00		Adresse électronique dqls@varhabitat.com / social@varhabitat.com	
Directeur général AUBRY Martial			
Fédération de l'organisme : OPH		Région de l'organisme : Sud PACA	
Ville : LA VALETTE		Code postal : 83160	
Numéro de SIRET : 47990473200019			
Autres organismes (si projet inter organismes) :			
DESCRIPTION DU PROJET			
Nom du projet : REUSSIR LE LOGEMENT D'ABORD ET LE VIVRE ENSEMBLE			
Projet innovant <input checked="" type="checkbox"/> Structurant <input type="checkbox"/> Inter organismes <input type="checkbox"/>			
Durée du projet : 3 ANS		Début : 01/2019	Fin : 12/2021
Coût total du projet : 270 500 €		Montant des dépenses éligibles : 225 500 €	
Taux de l'aide (par rapport aux dépenses éligibles) : 50%		Montant de l'aide demandée : 112 750 €	
Autres financements :		Financement sur fonds propres : 112 750 €	
Nom du prestataire ou de l'opérateur de l'accompagnement : ASSOCIATION « EN CHEMIN »			
Localisation du projet : COMMUNE DE HYERES LES PALMIERS			
Description sommaire du projet : <p>Il s'agit de permettre à des familles monoparentales vulnérables cumulant des difficultés multiples (familiale, santé, financière, sociale, éducative), en situation d'hébergement d'urgence, d'accéder à un logement autonome.</p> <p>La réponse à cet appel ambitionne l'insertion durable dans le logement autonome au sein du quartier du Val des Rougières (classé en QPV), et d'y travailler également le vivre ensemble avec les locataires en place.</p> <p>Pour cela, un accompagnement individuel et renforcé sera mis en place auprès de ce public, couplé d'atelier collectif ouvert aux locataires du quartier.</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»

OPH VAR HABITAT

REUSSIR LE LOGEMENT D'ABORD ET LE VIVRE ENSEMBLE

DEMANDEUR(S)

ORGANISME

- Représenté par Monsieur **Martial AUBRY**, Directeur général

Adresse **Avenue PABLO PICASSO 83160 LA VALETTE DU VAR**

Numéro SIREN **479904732**

14036 logements, dont **2527** en QPV

- L'organisme atteste qu'il est à jour de ses cotisations CGLLS, et qu'il dispose d'un PSP.
- Responsable du dossier : **Bruno REGAZZONI** , 04 94 61 55 00 / 06 14 11 80 84
dqls@varhabitat.com, social@varhabitat.com

- L'organisme n' a pas bénéficié d' aides du FILLS ou du FSI au cours des trois années précédentes

▪ DESCRIPTION DU PROJET

Cette action s'inscrit dans la politique du logement d'abord, en permettant au famille monoparentale vulnérable d'accéder à un logement autonome.

On recense sur le département du Var 1 300 demandes de logement avec comme motif «violences conjugales» dont 53 souhaitent un logement sur la commune de HYERES.

Au vue de la vulnérabilité de ce public, un partenariat sera mis en place avec l'Association «En Chemin».

L'offre de logement se fera sur le quartier du Val des Rougières en QPV.

Fort de nos expériences, il nous semble indispensable de co-construire ce projet logement avec les ménages et d'avoir un accompagnement renforcé vers et dans le logement. L'objectif étant de favoriser l'insertion durable de ces familles dans le logement social et de leur permettre une occupation sereine et pérenne au sein de leur logement, mais également au niveau de leur environnement proche (entrée, bâtiment, quartier.).

Cet objectif ne peut être réalisé qu'au travers d'une approche à la fois individuelle et collective.

Pour ce qui est du collectif, il sera ouvert aux locataires en places, afin de tisser du lien social et aller vers un «bien vivre ensemble».

Ce projet impliquera d'autres partenaires (DDCS, SIAO, milieu associatif...), et il s'appuiera et s'articulera auprès des instances existantes, car il s'inscrit dans les politiques d'accès au logement social et permettra de répondre à la fluidité des parcours.

PUBLICS CIBLES DU PROJET

Nombre de ménages accompagnés : **10 ménages**

Caractéristiques des publics cibles :

Familles monoparentales avec enfants mineurs plus particulièrement en bas âge, cumulant des multiples problématiques, en rupture familiale avec ou sans violence à la rue et/ou se trouvant en hébergement d'urgence (nuitées hôtelières ou en chrs) orientées principalement par le SIAO.

Dans le cadre des ateliers collectifs, y seront associés les locataires (récents, anciens) du quartier du Val des Rougières.

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 : **10 sur 3 ans**

Typologie des logements :

La typologie des logements sera à définir en fonction des ménages orientés et accompagnés.

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

Le territoire concerné se situe sur la commune de Hyères (territoire de la métropole Toulon Provence Méditerranée).

C'est un territoire tendu en terme de logements. Le prix du parc locatif privé et les contraintes locatives très sélectives, couplés à un parc social tendu font que les ménages monoparentaux se voient exclus de tous circuits locatifs.

L'offre se trouve sur le Quartier du Val des Rougières classé en QPV (2042 habitants).

Situé à l'Est de la ville, à 2 km du centre ville et 5 km de la mer, le Val Des Rougières est un ensemble immobilier composé de 832 logements sociaux propriété de Var Habitat et de 5 groupes d'habitations :

- Le Val des Rougières (258 logements 1953 et 1961),
- Le Bellevue (293 logements construits en 1975),
- Le Mataffe, (228 logements construits en 1966),
- L'Excelsior (34 logements construits en 1966),
- Hyères Armées (19 logements construits en 1958)

Les résidences se trouvent à flanc de colline dans un espace boisé. Le cadre environnant est de qualité. Les bâtiments possèdent un ensoleillement important et une vue agréable lorsqu'il s'agit des derniers étages. Le quartier est desservi par un réseau de transport en commun, qui assure des rotations centre ville/quartier de façon très fréquente. Plusieurs structures se situent à l'intérieur du quartier : une école maternelle (val des Pins), une halte garderie/crèche (Tom Pouce), l'agence décentralisée de Var Habitat, un médecin généraliste . D'autres commerces, situés sur le quartier du Pyanet (Intermarché, boulangerie, pharmacie, presse, laverie, boucherie...), jouxtent le Val des Rougières.

Les loyers sont très attractifs (ex : loyer moyen d'un T3 350 € et 64 € de charges locatives).

Modalités de réservation et d'attribution des logements :

Mobilisation des logements sur les contingents du Bailleur, de la Préfecture et d'Action Logement. Les attributions seront validées par la Commission d'Attribution des Logements.

ACCOMPAGNEMENT

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

On note 5 grandes phases :

1/ Orientation :

Les ménages ciblés pour les 10 logements seront orientés par le SIAO et/ou la DDCS (ménages labélisés ou PU) et/ou Var Habitat (service social).

2/ Diagnostic Social réalisé par un binôme : Travailleur social de Var Habitat et le Travailleur social de l'association En Chemin:

- ✓ Prise de contact du binôme avec le référent du ménage ayant fait remonter la situation
- ✓ Rencontre du ménage par le binôme afin d'élaborer un diagnostic social global partagé à 360°

Objectif du diagnostic : Faire un point global et précis de la situation du ménage orienté : potentiel et frein en s'appuyant sur différents axes plus ciblés sur le logement :

- Pouvoir louer : les capacités à accéder au logement
- Savoir louer : les capacités à assumer financièrement son logement de façon autonome
- Savoir habiter : les capacités à entretenir et utiliser correctement son logement
- Savoir s'adapter à son environnement : les capacités à investir son quartier et son logement autour de la notion du vivre-ensemble.

De ce diagnostic découlera la mise en place **d'un projet personnalisé** co-construit avec l'usager. Les travailleurs sociaux pourront s'appuyer sur «la grille d'élaboration du projet d'accès au logement » Cf. Annexe « *grille d'élaboration partagé du projet d'accès au logement* »

Ce projet mettra en avant les objectifs à court, moyen et long terme, ainsi que la possibilité durant la phase d'accompagnement de mobiliser des compétences pluridisciplinaires complémentaires.

3/ Passage en CAL :

Présentation par la Conseillère En Economie Sociale et Familiale de Var Habitat de la situation du ménage.

4/ Attribution et entrée dans le logement

- Visite du logement par la famille accompagnée par le binôme social (En chemin et Var Habitat)
- Si accord du ménage signature du bail et état des lieux d'entrée (Cf PARTIE gestion locative adaptée)
- Elaboration **du contrat social tripartite** (l'usager, Var Habitat, En Chemin). Il permettra de rendre acteur le ménage dans son projet et son insertion par le logement. Ce contrat sera signé pour une durée initiale d'un an renouvelable sans excéder la période de trois ans.

5/ Bilan et fin de mesure

Elaboration d'un bilan de fin d'accompagnement avec les travailleurs sociaux En Chemin, Var Habitat et le ménage, afin de revenir sur:

- ce qui est acquis

- ce qui reste à consolider et à travailler pour pérenniser le maintien définitif dans le logement.

Début de la prise en charge par le Travailleur Social Var Habitat pour une durée minimum de 6 mois voir plus si besoin.

Pour mener à bien ces phases, on s'appuiera sur deux types d'accompagnements complémentaires dont le référent est le travailleur social d'En Chemin :

- **ACCOMPAGNEMENT INDIVIDUEL RENFORCE ET DE PROXIMITE**

L'accompagnement peut être gradué et s'inscrit dans la durée :

*UN ACCOMPAGNEMENT VERS : préparation de l'entrée, mobilisation des partenaires extérieurs en fonction du diagnostic dans le but d'enlever les derniers freins à l'accès au logement (financier, social, éducatif.)

*UN ACCOMPAGNEMENT DANS :

-*Phase d'environ 3 mois* qui consiste à favoriser l'autonomie dans les démarches administratives et l'accès aux droits : élaboration du dossier FSL, ouverture des compteurs d'énergie, ameublement, découverte du quartier....

-*Phase de pérennisation du maintien* dans le logement, permettre une bonne appropriation et utilisation du logement, travail sur la phase collective (je m'approprie mon logement, mon entrée, mon quartier, mes relations avec les voisins..), contribuer à l'intégration dans le cadre de vie, travail sur le vivre ensemble.

L'intensité de celui-ci varie selon les moments et doit s'adapter à l'évolution de la situation du ménage. Ainsi la temporalité pourra varier en fonction des besoins et des phases du projet.

Cet accompagnement social personnalisé va s'appuyer sur une approche collective, pour tendre et apprendre à vivre ensemble.

- **ACCOMPAGNEMENT COLLECTIF**

EN AMONT DE L'ENTREE

Il est souhaitable de faire entrer au moins deux familles en même temps afin d'impulser une entraide.

Un premier temps de collectif sera proposé dont l'objectif est de créer cette dynamique et de rendre acteurs de leurs projets logement.

DURANT LE BAIL

La démarche collective s'ouvrira aux locataires déjà en place.

Ces ateliers collectifs organisés en binôme par l'Association En Chemin et Var Habitat impulseront une dynamique, cela favorise l'échange des ménages entrants et ce déjà sur place depuis un certain temps.

Différents thèmes seront abordés en fonction des besoins identifiés ou posés lors du diagnostic et des rencontres collectives en amont de l'entrée dans le logement, tels que : droits et devoirs des locataires, charges locatives, prévention énergie, entretien du logement, relation de bon voisinage, réappropriation des espaces collectifs, présentation du quartier et de ses animations, travail sur le vivre ensemble.

Les ateliers se feront au fur à mesure des différentes phases du projet, dans une salle sur le quartier. Ils seront plus fréquents au début pour travailler l'entrée en logement, créer du lien et renforcer l'entraide entre les locataires déjà sur place et les nouveaux puis, plus espacés en fonction des demandes. Selon les thèmes abordés une participation du gardien ou technicien, ou partenaires associatifs extérieurs, sera envisagée et permettra aux ménages de rencontrer les acteurs locaux ce qui favorisera des interactions au sein du quartier.

Ces ateliers seront un lieu d'échange, de partage d'expériences et de connaissances. C'est aussi un moyen, pour certains, de sortir de leur solitude et de créer du lien social.

Mobilisation des partenaires

Suite à l'élaboration du projet personnalisé, les problématiques ont été recensées pour lesquelles une mobilisation de partenaires est nécessaire :

Acteurs identifiés sur le territoire

Problématique éducative : Association de Prévention Spécialisée, mission locale, le PRE, associations dans le cadre du REAAP

Problématique santé : orientation CMP, CSAPA, MDPH, PMI, médecins de ville ou spécialistes...

Problématique sociale et financière : CESF Var Habitat et travailleur social En Chemin, et dans certaines situations, mobilisation du dispositif AEB ou MASP

Gestion locative adaptée

Dans le cadre de l'accueil et de l'accompagnement de ce public, le Service Social de Var Habitat sera mobilisé. (Cf paragraphe accompagnement).

L'agence Var habitat est en plein cœur du quartier du Val des Rougères.

Elle est gérée par un Chef d'agence qui assure avec son équipe la Gestion locative et technique du patrimoine.

Les différents corps de métier seront parties prenantes de ce projet expérimental et adapteront leurs méthodes de travail. Le gardien aura une place essentielle sur le thème du vivre ensemble et participera, selon la thématique, aux ateliers collectifs.

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

L'accompagnement ne peut être imposé, il repose sur l'adhésion de la personne.

La relation travailleur social/usager se caractérise par l'écoute et la mise en confiance.

Dans un premier temps il sera posé un **diagnostic partagé à 360°** et la construction avec la personne d'un projet personnalisé.

Le ménage reste acteur de son projet.

La mise en place du référent unique pour le ménage est importante, car celui-ci est le garant de la cohérence des actions d'accompagnement.

Le contrat social tripartite (usager, travailleurs sociaux, Var Habitat et En Chemin) sera élaboré afin de rendre l'usager acteur.

Ce contrat sera signé pour une durée initiale d'un an renouvelable sans excéder la période de trois ans.

À la fin du contrat, la Conseillère en Economie Sociale et Familiale de Var Habitat assurera une veille et sera l'interlocutrice privilégiée sur une période de 6 mois après l'arrêt de la mesure.

Structuration de la relation bailleur/accompagnateur :

La relation bailleur association s'articulera autour d'une convention.

Le choix de l'Association En Chemin c'est fait par sa capacité à mobiliser ses compétences en matière d'accompagnement global d'insertion par le logement en s'appuyant sur ses 3 pôles (précarité, santé logement, activité/insertion).

La relation bailleur association s'articulera à travers un rapprochement des professionnels

sociaux œuvrant dans ce projet.

L'ensemble du personnel de l'agence recevra une formation-action, afin d'avoir une écoute et des réponses plus adaptées. Cette formation sera assurée par l'association en chemin.

*La Création d'un **comité de pilotage** entre acteurs du projet (Var Habitat, En Chemin et SIAO). Ce dernier se réunira 2 fois par an. Une première évaluation aura lieu à 6 mois afin de réajuster le projet. Cette évaluation s'appuiera sur la mise en place d'une grille d'évaluation qualitative et quantitative. Lors de cette évaluation et en fonction des nécessités, des partenaires du projet pourront être conviés.

* Création d'une **commission technique de suivi et d'orientation** tous les deux mois ou en fonction des besoins réunissant les responsables de services (pôle logement pour l'association et la Responsable du Département Social de Var habitat) et les travailleurs sociaux référents du projet. C'est un espace d'échange de pratique professionnelle entre le bailleur et l'association à travers ses missions :

- Présentation des diagnostics partagés et des mesures en terme d'orientation, de calibrage.
- Point sur les ménages et leur projets avec réajustement si besoin
- Validation des fins de mesure.

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

Le public ciblé est un public précaire, cumulant de multiples problématiques qui rend l'accès au logement complexe.

L'accompagnement ne s'enferme pas sur un dispositif défini, mais s'articule autour d'un projet co-construit avec le ménage, et en lien avec son nouvel environnement.

CARACTERE EXPERIMENTAL OU INNOVANT DU PROJET

Nous sommes dans un dispositif expérimental et innovant, sur un territoire en QPV, avec un accompagnement qui va se dérouler sous deux formes : individuelle et collective.

On fait le pari, du logement d'abord, à savoir permettre l'accès au logement autonome à ce public ciblé, couplé de mesure d'accompagnement social renforcée et personnalisée. Et du vivre ensemble, en s'appuyant sur des ateliers collectifs afin de recréer du lien social.

CALENDRIER PREVISIONNEL OU DUREE DE L'ACTION

Début de l'action : début 2019

Fin de l'action : fin 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 Diagnostic et Accompagnement social (70% ETP) Individuel 35 000 35 000 35 000 Collectif 8 000 8 000 8 000 Gestion locative adaptée - Réalisée par le bailleur (25%ETP) 15 000 15 000 15 000 Animation/coordination - Réalisée par le bailleur(15%ETP) 9 000 9 000 9 000 - Réalisée par l'opérateur(10% ETP) 6 000 6 000 6 000 formations-actions liées au projet 3 500 1 500 1 500				Fonds propres (part salariale + INVESTISSEMENT 38 250 37 250 37 250 Subvention sollicitée ¹ au titre de l'appel à projet 10 000 logements Hlm accompagnés 38 250 37 250 37 250 Autres financements			
Sous - Total	76 500	74 500	74 500	Total	76 500	74 500	74 500
Autres dépenses liées à la mise en œuvre du projet – dépenses non subventionnables <i>Aménagement et équipements des logements et réfection des logements</i> 35 000 10 000 Dépenses d'investissements	An 1	An 2	An 3				
Sous – Total	35 000	10 000					
Total	111 500	84 500	74 500				

Soutien atelier collectif

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