



**L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT**  
Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble



MINISTÈRE  
DE LA COHÉSION  
DES TERRITOIRES

## APPEL A PROJETS 10 000 LOGEMENTS HLM ACCOMPAGNÉS

### PRESENTATION SYNTHETIQUE DES PROJETS

INFORMATIONS ET COORDONNEES PROFESSIONNELLES		
Responsable du projet : <b>BUONO Raphaële</b>		
Nom de l'organisme porteur du projet : <b>OPH VAR HABITAT</b>		
Téléphone : <b>04 94 61 55 00</b>	Adresse électronique : <a href="mailto:dqls@varhabitat.com">dqls@varhabitat.com</a>	
Président ou Directeur général : <b>AUBRY Martial</b>		
Fédération de l'organisme : <b>OPH</b>	Région de l'organisme : <b>Sud PACA</b>	
Ville : <b>LA VALETTE</b>	Code postal : <b>83160</b>	
Numéro de SIRET : <b>47990473200019</b>		
Autres organismes (si projet inter organismes) :		
DESCRIPTION DU PROJET		
Nom du projet : <b>UN CHANGEMENT DE STATUT SANS CHANGEMENT DE LOGEMENT</b>		
Projet innovant <input checked="" type="checkbox"/> Structurant <input type="checkbox"/> Inter organismes <input type="checkbox"/>		
Durée du projet : <b>3 ANS</b>	Début : <b>01/01/2019</b>	Fin : <b>31/12/2021</b>
Coût total du projet : 246 400 Euros	Montant des dépenses éligibles : 235 900 Euros	
Taux de l'aide (par rapport aux dépenses éligibles) : 50%	Montant de l'aide demandée : 117 950 Euros	
Autres financements : 42 000 Euros	Financement sur fonds propres : 75 950 Euros	
Nom du prestataire ou de l'opérateur de l'accompagnement : <b>COLLECTIF HEBERGEMENT VAROIS (CHV) MOISSONS NOUVELLES</b>		
Localisation du projet : <b>Toulon – La Seyne sur Mer – Six Fours Les Plages – Ollioules.</b>		
<p>Description sommaire du projet :</p> <p>L'idée principale du projet est de penser le logement non pas comme un aboutissement mais bien comme le point de départ d'une insertion durable.</p> <p>Forts de l'expérience reconnue du « Collectif Hébergement Varois Moissons Nouvelles », de ses connaissances du public, de son maillage partenarial territorial, celui-ci se positionne sur ce projet en tant qu'opérateur de l'accompagnement.</p> <p>Son expérience nous permet d'être en capacité d'appréhender le travail nécessaire autour du logement et de l'accompagnement des familles concernées par des problématiques d'isolement social et familial, des personnes atteintes de troubles psychiques, des femmes en situation de vulnérabilité dont celles victimes de violence, les sortants de prison.</p>		
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>		
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

### UN CHANGEMENT DE STATUT SANS CHANGEMENT DE LOGEMENT

#### 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 : BUONO Raphaele 04 90 55 28 90 / 06 22 23 00 53  
[social@varhabitat.com](mailto:social@varhabitat.com) [dgls@varhabitat.com](mailto:dgls@varhabitat.com)
- 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

##### **Le point fort de ce projet : Un changement de statut sans changement de logement**

Face à un public vulnérable relevant du logement d'abord il nous a semblé important de se rapprocher de structure compétente dans le domaine de l'insertion par le logement. C'est pour ces raisons que nous avons construit ce projet de logements accompagnés avec le Collectif Hébergement Varois Moissons Nouvelles. (Etablissement qui fait partie du secteur Insertion Adulte du Pôle PACA).

Au sein de ce Pôle, il s'agit bien de soutenir les pratiques interdisciplinaires et interinstitutionnelles qui viennent garantir la fluidité des parcours des personnes accueillies au sein de nos dispositifs, ou dans le cadre d'actions partenariales devenues nécessaires, parce que permettant la complémentarité, le recours à des compétences nouvelles.

C'est bien ce qui est l'origine de l'évolution des organisations de Moissons Nouvelles. : la création du secteur Insertion adulte (CHRS Moissons Nouvelles et CHV Moissons Nouvelles) sous l'égide d'un directeur du secteur Insertion adulte, auprès d'un directeur du secteur Médico-social et d'une directrice du secteur Protection de l'Enfance. Ces trois directions sont sous l'autorité hiérarchique d'une directrice de pôle.

Cette création prend sens dans une logique de parcours des personnes accueillies pour :

- Aborder la gestion administrative comme un moyen de trouver des alternatives aux limites.

Le secteur doit mobiliser les ressources humaines pour soutenir l'amélioration constante de la qualité de prise en charge et de l'offre de service ou encore être capable de s'associer des énergies et des compétences qui ne sont pas toujours exploitées.

- Faire vivre l'esprit des lois en protégeant la dimension des personnes. Il doit être capable d'aborder la réalité des situations avec simplicité, capable de conserver un sens pratique, de développer une compétence d'organisation et de réalisation méthodique.

## **Un logement social pour construire une insertion durable**

A l'appui d'un diagnostic partagé global avec le bénéficiaire, le travail social de secteur et le professionnel du CHV Moissons Nouvelles, élaboré à partir de « là où la personne en est » et « là où elle se trouve », le ménage sera placé devant un choix qui est : accéder au logement implique d'accepter un accompagnement social afin que le risque pris par le bailleur soit associé à la sécurité que représente l'accompagnement socio-éducatif exercé par des professionnels référents de la situation.

Suite à ce diagnostic un travail collaboratif avec le travailleur social de Var Habitat permettra de cibler le logement le plus en adéquation avec le profil et le projet du ménage.

Nous proposons un logement HLM et un accompagnement « sur mesure » permettant de penser le changement du statut d'occupation (ALT, sous-location bail glissant,) en fonction de l'évolution du degré d'autonomie (pouvant s'améliorer ou se détériorer) du ménage afin de tendre vers le logement autonome.

Il s'agira de mettre en place une relation de confiance puis de poser des objectifs atteignables, évalués régulièrement et qui pourront être adaptés si cela s'avère nécessaire. Le ménage est ainsi partie prenante du projet et au centre de l'accompagnement. Notre intervention doit se baser sur la souplesse d'organisation pour en faciliter sa réussite.

- Proposer un accompagnement renforcé et adapté : Nous savons que le parcours des personnes en situation de grande précarité n'est pas linéaire. De façon à ce que notre accompagnement réponde aux difficultés des ménages accueillis, il est indispensable que cet accompagnement soit renforcé dans les moments de « crise » afin de prévenir les risques d'exclusion et favoriser la stabilisation sur le long terme. Il se fera sur la base de contacts directs (visites, rencontres, rendez-vous, contacts téléphoniques, etc.)

- Favoriser la stabilisation des ménages dans leur logement : sur le long terme dans de bonnes conditions. En intervenant de façon souple et adaptée auprès de ménages en difficulté, nous leur permettrons de se stabiliser dans leur logement, sur le long terme, dans de bonnes conditions.

- Proposer une souplesse dans la durée d'intervention : La durée de l'accompagnement sera de 12 à 18 mois maximum en fonction des situations et de leurs évolutions.

- Prendre en compte la globalité des situations et proposer des pistes d'accompagnement : Le partenariat que nous mettons en place est un élément essentiel du projet. Il permet d'établir le relais avec des structures spécialisées dans des domaines aussi différents que l'emploi, le soin, la justice, la gestion budgétaire...

## **PUBLICS CIBLES DU PROJET**

Nombre de ménages accompagnés : 10

Caractéristiques des publics cibles :

- \* Des personnes atteintes de troubles psychiques.
- \* Des femmes en situation de vulnérabilité dont celles victimes de violence.
- \* Des familles concernées par des problématiques d'isolement social et familial.
- \* Des sortants de prison.

Les publics visés correspondent à la multitude des situations rencontrées sur le territoire. Leurs besoins correspondent à ceux du territoire : accès plus simple au parc social, prévention des impayés, désengorgement des structures d'accueil d'urgence et sorties plus simples de celles-ci.

Ces personnes connaissent des difficultés en terme de ressources ou de capacités pour accéder ou se maintenir en logement autonome. Le projet s'adresse donc à des ménages en voie de marginalisation, rencontrant une problématique d'isolement et pour lesquels notre accompagnement va permettre d'accéder à un logement adapté et de s'y maintenir.

## 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**

Typologie des logements T2 et T3

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

Provence-Alpes-Côte d'Azur / Var / Toulon – La Seyne sur Mer – Six Fours Les Plages – Ollioules.

**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 ou l'association Moissons Nouvelles sera conviée afin de présenter la situation et le projet du ménage.

## ACCOMPAGNEMENT

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

Pour le public présentant des troubles psychiques, une coréférence sera mise en place entre le référent « Accompagnement Hors Les Murs » et le travailleur social en charge du dispositif «10000 Logements HLM Accompagnés » sur une période de 3 mois. Ce passage de relais permettra de ne pas rompre le lien de confiance préalablement construit avec ce public spécifique. Cette transition permettra une continuité du parcours du ménage encadré par des travailleurs sociaux appartenant à la même structure. L'accompagnement engagé permet de mettre en place une coordination entre les différents partenaires intervenants dans la situation des ménages.

Pour les autres personnes suivies, et en fonction des orientations, ce binôme ne sera pas obligatoirement mis en place.

En fonction de la situation des ménages, une entrée en ALT renouvelable une fois ou en Sous-Location Bail Glissant de 12 mois pourra être proposée.

Les trois derniers mois d'accompagnement, dans le cadre de la Sous-Location Bail Glissant, seront menés en binôme entre le travailleur social du CHV et celui du bailleur. Cela permettra d'avoir un lien privilégié avec le bailleur et de prévenir la rupture.

Un contrat d'accompagnement social personnalisé est élaboré en début de suivi (formalisation des objectifs à atteindre et du cadre de l'accompagnement, des moyens et de la durée de l'accompagnement). Ce contrat sera évalué tout au long du parcours locatif et à chaque étape clé du projet global (renouvellement convention ALT à 3 mois, entrée dans la Sous-Location Bail Glissant, rencontre intermédiaire avec le bailleur à 6 mois, glissement du bail).

Le travailleur social du CHV déploiera toutes ses compétences pour amener la famille à être autonome au terme de l'accompagnement. Cette autonomie portera sur la capacité du ménage à « savoir habiter » son logement, à faire ses propres choix, à saisir les personnes ressources dans son environnement et les dispositifs existants, à s'insérer socialement et à accomplir les démarches administratives. Il s'agit de valoriser la personne dans ses potentiels, de les faire émerger mais aussi de l'amener à appréhender ses limites éventuelles.

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

En interne, le CHV dispose d'un service de gestion locative adaptée (liens directs avec les bailleurs, l'équipe de travailleurs sociaux et possibilité de temps de rencontres avec les ménages). Un agent technique pourra se rendre disponible pour des petits travaux d'aménagement et d'embellissement.

Ce projet sera également nourri par les actions déjà mises en place au sein de l'association Moissons Nouvelles. Ainsi, les chantiers d'auto-réhabilitation accompagnée serviront de support à l'investissement et à la personnalisation du lieu de vie. Dans ce cadre, un éducateur technique de l'association Moissons Nouvelles pourra intervenir chez les ménages bénéficiaires du RSA afin de réaliser avec eux des travaux d'amélioration de leurs logements (Peinture, petits travaux divers...). Poursuivant le même objectif de développement de lien social, des ateliers collectifs sont proposées aux ménages, permettant ainsi de communiquer des informations sur des thèmes de prévention (réparations locatives, droits et devoirs du locataire, maîtrise de l'énergie...).

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

Il ne peut pas y avoir d'adhésion sans rencontre. L'adhésion sera travaillée en amont au travers d'un diagnostic partagé co-construit entre la famille, le travailleur social « 10000 Logements HLM Accompagnés » et les partenaires. Le recours au dispositif est une réponse immédiate, adaptée, et représente une alternative aux institutions. Le fait de proposer un logement comme première réponse aux besoins permet de ne pas répéter les parcours chaotiques déjà vécus, de mettre en place une relation de confiance dont les effets porteront sur l'estime de soi.

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

Les compétences que le CHV a développées et son expérience de cette offre d'accompagnement se traduisent par un partenariat déjà existant en termes d'animation, juridique, et de soins. La coréférence et la gestion locative adaptée sont des modalités d'intervention connues par l'association Moissons Nouvelles.

Structuration de la relation bailleur/accompagnateur :

Le bailleur est associé dans les différentes étapes du parcours du ménage. Il est acteur de l'accompagnement et sera présent au diagnostic d'entrée, à l'évaluation du parcours. Un relais sera opéré à la fin du suivi par la structure avec la conseillère sociale du bailleur, le contact ayant été maintenu tout au long du parcours.

Des formations collectives communes auxquelles participeront les travailleurs sociaux de l'association ainsi que les travailleurs sociaux de Var Habitat seront mises en œuvre au cours des trois années d'existence du projet. Elles seront coordonnées par l'association Moissons Nouvelles et s'appuieront sur les situations des ménages accompagnés dans le cadre de cet appel à projet. Elles porteront sur « Comprendre les troubles psychiques pour mieux agir » la première année, « L'intervention à domicile » la deuxième année et « La gestion de la violence » la dernière année.

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

Le CHV identifie les besoins et attentes de la famille et recueille ceux exprimés par celle-ci. Le travailleur social y répond soit en mobilisant les ressources en interne soit en orientant vers les dispositifs de droit commun. Le service est attentif à s'assurer que le logement proposé correspond à la composition du ménage, à ses capacités financières et à offrir un lieu de vie. Il sera particulièrement vigilant à la prise en compte de la santé de la personne.

## CARACTERE EXPERIMENTAL OU INNOVANT DU PROJET

Ce projet porte notamment son caractère innovant dans l'accompagnement de personnes atteintes de troubles psychiques et de personnes ayant connu une période d'incarcération.

Il implique nécessairement une intervention pluridisciplinaire auprès de la personne. Un partenariat et un travail en réseau seront étayés dans la dimension du soin. Le corps soignant interviendra de façon régulière au domicile du ménage.

## PARTENARIAT ET MONTAGE FINANCIER

Partenaires mobilisés : les Unités Territoriales et Sociales, les équipes mobiles précarité-santé, les structures faisant de l'accueil de jour, Promo-soins/SILOË, le SPIPE, les associations de quartier pour une insertion dans l'environnement et rompre l'isolement (AFL Transition,...), la cellule Ecoute et vigilance, les infirmiers libéraux, les cliniques psychiatriques, la CAF, la CPAM,...

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 : 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
<b>Dépenses subventionnables :</b> Préciser la nature des dépenses éligibles				Fonds propres	24 850	25 400	25 700
- Diagnostic	9 000	9 300	9 300	Subvention sollicitée <sup>1</sup> au titre de l'appel à projet 10 000 logements Hlm accompagnés	38 850	39 400	39 700
- Accompagnement social	24 600	25 400	25 400	Autres financements :			
Gestion locative adaptée				Conseil Départemental Chantiers auto réhabilitation	5 000	5 000	5 000
- Réalisée par le bailleur	12 000	12 000	12 000	Fondation Abbé Pierre Chantiers auto réhabilitation	3 000	3 000	3 000
- Réalisée par l'opérateur de l'accompagnement	16 200	16 200	16 200	ALT	6 000	6 000	6 000
Animation/coordination							
- Réalisée par le bailleur	5 000	5 000	5 000				
- Réalisée par l'opérateur de l'accompagnement	7 300	7 300	7 900				
Recrutement spécifique par un bailleur dans le cadre du projet							
Ingénierie/prestation Intellectuelle							
Formations-actions liées au projet	3 600	3 600	3 600				
<b>Sous - Total</b>	77 700	78 800	79 400	<b>Total</b>	77700	78800	79400
<b>Autres dépenses liées à la mise en œuvre du projet – dépenses non subventionnables</b>	<b>An 1</b>	<b>An 2</b>	<b>An 3</b>				
<i>Aménagement et équipements des logements</i>							
<i>Aide sur quittance/remise des loyers...</i>	1 500	1 500	1 500				
<i>Accompagnement non subventionnable (sanitaire, médico-social...)</i>							
<b>Dépenses d'investissements</b>	2 000	2 000	2 000				
<b>Sous – Total</b>	3 500	3 500	3 500				
	81 200	82 300	82900				

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