|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| appel a projets 10 000 logements hlm accompagnés PRESENTATION SYNTHETIQUE DES PROJETS  **IMMOBILIERE PODELIHA /**  **Associations ADAPEI, La Résidence sociale, Aide Accueil** | | | | | |
| **Informations et coordonnées professionnelles** | | | | | |
| Responsable du projet : Madame Caroline DONNEZ | | | | | |
| Nom de l’organisme porteur du projet : Immobilière Podeliha | | | | | |
| Téléphone :02 41 68 82 34 | Adresse électronique : cdonnez@podeliha.fr | | | | |
| Président ou Directeur général : Monsieur Gonzague NOYELLE | | | | | |
| Fédération de l’organisme: ESH | | | Région de l’organisme: PAYS DE LA LOIRE | | |
| Ville : ANGERS | | | | Code postal : 49000 | |
| Numéro de SIRET : 057 201 139 00029 | | | | | |
| Autres organismes (si projet inter organismes):/ | | | | | |
| **DESCRIPTION du projet** | | | | | |
| Nom du projet : Accompagnement & Inclusion – Saint Barthelemy d’Anjou | | | | | |
| Projet innovant X Structurant  Inter organismes  | | | | | |
| Durée du projet : 1 an de co-construction avec les partenaires et les habitants et 3 ans de déploiement après livraison | | Début : 2019 (co-construction  projet social) | | | Fin : 2023  (livraison +3ans) |
| Coût total du projet : 314 934 € sur 3 ans | | Montant des dépenses éligibles : 184 934 € | | | |
| Taux de l’aide (par rapport aux dépenses éligibles) :  50% | | Montant de l’aide demandée : **92 468 €** | | | |
| Autres financements : Néant à octobre 2018 | | | | | |
| Nom du prestataire ou de l’opérateur de l’accompagnement :  Immobilière Podeliha ESH + 3 associations partenaires de l’accompagnement sur 3 publics cibles inclus dans le projet : Adapei – La Résidence Sociale – Aide Accueil | | | | | |
| Localisation du projet: territoire départemental - SAINT BARTHELEMY D’ANJOU | | | | | |
| Description sommaire du projet :  Immobilière Podeliha va déposer un permis pour la construction de 62 logements PLUS et PLAi et de locaux dédiés au Village Pierre RABHI (CCAS) ainsi qu’une MAM en cœur de ville de SAINT BARTHELEMY D’ANJOU.  Il s’agit d’une opération de renouvellement urbain en proximité d’un patrimoine appartenant à Immobilière Podeliha comptant 529 logements locatifs, et de nombreux espaces verts non « appropriés » par les habitants du coeur de ville et qui feront l’objet d’une requalification paysagère visant à déployer des actions thématiques inclusives et participatives en lien avec le service innovation sociale d’Immobilière Podeliha.  Objectif :  Aborder l’inclusion des personnes concernées comme une démarche humaine et collective dont la réussite sera optimisée par la participation de ces publics à la vie du quartier, à la co-construction du projet de vie pour aboutir à un effacement ou au moins à une atténuation de la « différence ».  Les logements seront proposés à des ménages répondant aux critères ci-dessous :  - De adultes déficients intellectuels, Association ADAPEI ;  - De jeunes autistes en amendement Creton , Association La Résidence Sociale ;  - De seniors en situation de vulnérabilité, Association Aide Accueil et CCAS—Village Pierre RABHI. | | | | | |
|  | | | | | |

|  |
| --- |
| **AVIS DES SERVICES DECONCENTRES DE L’ETAT** |
| DDCS 49 |
| Ce projet répond aux caractéristiques suivantes :  - Le projet mixe habitat et activités (62 logements, CCAS, épicerie sociale, Maison des Assistantes Maternelles),  - c'est un projet d'habitat inclusif dans une opération globale de 62 logements dont 14 pour des publics vulnérables (2 pour des séniors vulnérables, 4 pour des déficients intellectuels apte à vivre de manière autonome, 8 pour des jeunes autistes en amendement Creton). Le projet mixe également les typologies de ménages (personnes seules, familles) et les âges des ménages (jeunes adultes, familles avec enfants, seniors).  - le projet répond à un besoin local : Immobilière Podeliha a sollicité les partenaires locaux et institutionnels pour s'en assurer,  - le lieu d'implantation du projet se situe en cœur de ville de Saint Barthélemy, commune de la première couronne d'Angers Loire Métropole, proche des transports en commun, des services et des commerces,  - le projet vise 3 niveaux d'inclusion pour les publics vulnérables bénéficiaires : dans le logement individuel, dans la résidence, au sein de la commune,  - il comprend à la fois un accompagnement individualisé, global et adapté des publics vulnérables, en lien avec les partenaires locaux dont la commune et 3 associations qui sont compétentes pour intervenir auprès de ces publics.  - il est prévu de financer les logements destinés aux publics vulnérables en PLAI.  Le Département sollicité émet un avis favorable avec un point d'attention sur les moyens d'aide à domicile à mobiliser en complément de cette offre d'habitat, dans un contexte où le Département travaille actuellement sur la définition des modalités de mise en œuvre des orientations stratégiques du schéma départemental de l'autonomie (cf courrier joint).  En conclusion, l'avis conjoint de la DDCS et de la DDT est favorable au projet présenté par Immobilière Podeliha. |

|  |
| --- |
| **AVIS DE LA DREAL DES PAYS DE LA LOIRE** |
| Le projet s’inscrit parfaitement dans la démarche recherchée par le présent appel à projets, en termes de public visé (et en particulier les personnes autistes), de processus de travail, de partenariat et d’accompagnement.  Il s’agit d’une opération de renouvellement urbain qui vise à favoriser l’insertion durable de publics en situation de handicap ou de perte d’autonomie (déficients intellectuels, jeunes autistes et seniors en situation de fragilité) dans le cadre d’une opération située en cœur de ville, à Saint Barthélémy d’Anjou, première couronne d’Angers.  L’opération globale porte sur 62 logements, un CCAS, une épicerie sociale et une maison des assistantes maternelles. 14 de ces logements seront attribués à ces publics vulnérables. Les 2 logements prévus pour les personnes seniors seront financés en PLAI adaptés (programmation 2018).  Le projet se veut partenarial, le bailleur a travaillé en amont avec le CCAS, le SIAO, les services de la DDCS et du département, afin de s’assurer de l’adéquation de l’offre envisagée avec les besoins du territoire (réalisation d’une étude de besoins).  Le projet est réalisé en lien avec 3 associations, chacune référente pour les différents publics pris en charge. Chacune de ces associations signera une convention tripartite avec Immobilière Podeliha et le CCAS Village Pierre Rabi, qui portera sur les modalités d’attribution des logements ainsi que sur les modalités de mise en œuvre de la gestion locative adaptée et les mesures d’accompagnement des occupants.  La démarche globale du projet d’insertion inclusive et les modalités d’accompagnement sont clairement explicités dans le dossier.  Il s’agit d’un projet global d’envergure ce qui rend cette démarche très intéressante et innovante. Le parti pris du bailleur repose sur la volonté d’inclure des personnes vulnérables par de droit à l’accès à un logement attractif et de qualité à un tarif très abordable et de prodiguer un cadre de vie valorisant.  Le montant de la subvention sollicitée n’est pas identique à la somme de chaque subvention sollicitée dans le plan de financement détaillé par public. Le taux de financement est ainsi légèrement supérieur à 50 %.  => l’opérateur doit corriger les plans de financement détaillés pour qu’ils correspondent à la demande.  Le dossier n’indique pas quelles sont les modalités de suivi ou d’évaluation qui seront mises en place, afin de permettre plus facilement la capitalisation et la reproductibilité de la démarche.  => l’opérateur pourrait préciser ce point. |

|  |
| --- |
| **AVIS DU CPR USH ET DREAL PAYS DE LA LOIRE DU 5 NOVEMBRE 2018** |
| **AVIS FAVORABLE**  Classement : **1/4**  Proposition de financement : **FSI innovation**  **Réserves** : il a été demandé au porteur de projet de corriger le plan de financement et de préciser les démarches d’évaluation du projet |

|  |
| --- |
| **SUITES DONNÉES AU COMITE** |
| Le porteur de projet a corrigé le plan de financement et précisé la démarche de suivi et d’évaluation du projet.  Les réserves sont levées |

Appel à projets « 10 000 logements Hlm accompagnés »

Nom de l'organisme : Immobilière Podeliha

Nom du projet : Accompagnement & Inclusion – Saint Barthelemy d’Anjou

# Demandeur(s)

**ORGANISME**

* Représenté par Monsieur Gonzague NOYELLE, Directeur général

13 RUE Bouch2 Thomas – 49 000 Angers

Numéro SIREN : 057 201 139 00029

21 101 logements, dont 5 732 en QPV

* L'organisme atteste qu'il est à jour de ses cotisations CGLLS, et qu'il dispose d'un PSP.
* Responsable du dossier : Caroline DONNEZ, Responsable du service développement – 02 41 68 82 34 - [cdonnez@podeliha.fr](mailto:cdonnez@podeliha.fr)
* L'organisme n’a pas bénéficié des aides du FILLS ou du FSI au cours des trois années précédentes

# Description du projet

Descriptif sommaire du projet et objectifs poursuivis

**Le projet se veut inclusif par le logement :**

Il comprendra à terme 62 logements bien situés en cœur de ville dont 43 PLUS et 19 PLAi. La mixité programmatique travaillée par Immobilière Podeliha en lien avec le CCAS est forte :

- 39 logements familiaux du T2 au T4 (financement PLUS et PLAi)

- 11 logements labélisés Habitat Seniors Services (du T2 au T3 – PLAi et PLUS) dont 2 dédiés à des seniors vulnérables,

- 4 logements dédiés à des adultes déficients intellectuels pouvant vivre de manière autonome avec un accompagnement adapté (4T2 PLAI)

- 8 logements dédiés à de jeunes adultes autistes en amendement Creton (8 T1BisPLAi) directement locataires également et accompagnés par l’Association La Résidence Sociale.

**Le projet se veut partenarial**

Immobilière Podeliha a travaillé en lien avec le CCAS et avec les services de la DDCS et du Département de Maine et Loire ainsi qu’avec le SIAO de Maine et Loire afin de vérifier l ’adéquation de l’offre envisagée avec le besoin. Les partenaires associatifs ont également recensés les demandes à Septembre 2018 sur les publics ciblés sur le programme.

**Le projet social d’accompagnement des publics cible se veut collaboratif et adapté à chaque public cible en fonction de sa fragilité**

Immobilière Podeliha en lien avec le CCAS Village Pierre RABHI travailleront en lien direct avec les 3 associations partenaires sur un mode de gestion locative adaptée et très proche du locataire. Des visites communes fréquentes et cadencées auront lieu afin de prodiguer le meilleur accompagnement qu’il soit sur la sphère du logement, sur la sphère professionnelle et sur la sphère personnelle également du locataire. Le but étant d’aborder cet accompagnement de la manière la plus humaine et la plus sensible possible, afin d’assurer une vie quotidienne paisible au locataire ciblé, comme tout à chacun.

**Le parti pris d’Immobilière Podeliha : insertion du dispositif dans une dynamique collective de site à vocation inclusive**

La volonté affichée de ce projet est d’insérer l’accompagnement renforcé et adapté de ces publics dans un cadre de vie agréable et attractif. L’idée étant que les bénéfices tirés de cette aide individuelle à la personne, soient décuplés lorsqu’elle est pratiquée dans un cadre de vie inclusif et dynamique, voire ludique. Le service Animation et Innovation sociale accompagnera les habitants dans une dynamique collective de site qui sera tournée également vers les publics fragiles de manière à susciter d’une part leur participation à la vie du quartier et de leur résidence, en lien avec les associations accompagnantes, mais aussi une dé-stigmatisation de la différence dans l’esprit des habitants. Des animations autour de l’art, de la médiation numérique, de la permaculture …. Pourront être imaginées avec pour objectif constant l’inclusion et la sensibilisation des autres habitants, de manière à inclure au-delà que par le logement.

*Voir dossier de candidature page 21sur l’insertion du dispositif dans une vie de quartier animée et inclusive*

**PUBLICS CIBLES DU PROJET**

Nombre de ménages accompagnés : 14 ménages accompagnés sur 62 ménages à terme

**Caractéristiques des publics cibles sur les 62 ménages à terme :**

-2 seniors vulnérables (FSL et sortie de Maisons Relais ou de CHRS)

-4 ménages : adultes déficients intellectuels (1 couple possible sur une maison T3)

-8 jeunes adultes autistes en amendement Creton

**L’accent est mis sur la mixité de ces publics respectivement intégrés en pet its nombres dans un cadre plus large de ménages familiaux qui vivront à terme sur la nouvelle résidence.**

Les logements des 2 premières catégories seront volontairement disséminés dans le programme.

En raison des besoins particuliers du public autiste, les 8 logements seront groupés au rez-de-chaussée du bâtiment B, en lien avec un local privatif qui leur sera dédié.

**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 : 14 inclusifs dédiés sur 62 logements

Typologie des logements : du Type 1bis au Type 3

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

Région PAYS DE LA LOIRE

Département – MAINE ET LOIRE

Ville - SAINT BARTHELEMY D’ANJOU Rue Pierre Coubertin

Modalités de réservation et d’attribution des logements :

Immobilière Podeliha en lien avec les associations partenaire a réfléchi à un cadre atypique de réservation des logements dédiés. En effet, la volonté est que les occupants soient directement locataires de leur logement. En s’inspirant d’un dispositif réalisé avec Immobilière Podeliha pour les publics sortant de prison, il est proposé de signer avec chaque association et le CCAS une convention tripartite globale sur les 14 logements identifiés. Cette convention cadre définira les modalités d’attribution et de mise en œuvre de la gestion locative adaptée et de l’accompagnement de chaque public selon ses spécificités

**Mise en place d’un comité spécifique :**

Un comité spécifique dont la composition est détaillée page 18 du dossier de candidature interviendra en amont de la procédure d’attribution des logements dédiés afin d’identifier et de prioriser les demandes des candidats sur lesdits logements.

**ACCOMPAGNEMENT**

L’ensemble des intentions et des pistes de réflexion sont précisées au dossier de candidature joint en pages 17 à 21

Interventions communes d’Immobilière Podeliha et de chaque association référente détaillée p. 18 et 19 du dossier de candidature

Les grands axes :

-Présence renforcée à l’arrivée dans les lieux durant 6 mois, avec accompagnement sur la sphère du logement, de l’insertion professionnelle et sur la sphère person nelle

-Visite commune Immobilière Podeliha et association organisée ensuite tous les 3 mois pour assurer la pérennité de la bonne occupation du logement et le bien-être du locataire dans son logement

-Présence graduée ensuite selon les besoins que l’association pourrait remonter,

L’accompagnement portera sur l’ensemble des éléments de la vie quotidienne du locataire : de la prise en main physique du logement, démarches administratives, à la mise en œuvre d’actions dédiées à le faire participer à la vie du quartier, à rompre l’isolement et atténuer la différence le cas échéant (lien avec le service animation et innovation pour intégration dans le lieu de vie et favoriser la relation avec l’environnement des habitants du quartier)

Complémentarité avec la gestion locative

Mise en place d’une gestion locative adaptée par Immobilière Podeliha en lien avec les associations partenaires. Le principe est de partir sur un accompagnement commun et renforcé les 6 premiers mois de l’occupation du logement, puis dé-graduer selon le besoin.

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

Visites régulières de la chargée de l’action sociale d’Immobilière Podeliha en lien avec l’association référente,

Coordination avec le service Animation et Innovation Sociale pour favoriser le lien avec le quartier et les autres habitants = insertion dans le lieu de vie au-delà de l’insertion par le logement

Modalités de mobilisation de l’offre d’accompagnement existante ou nouvelle

Immobilière Podeliha s’est entouré de 3 partenaires associatifs présents sur Angers Loire Métropole et s’appuiera sur la présence du centre social du CCAS Village Pierre RABHI dont les locaux seront intégrés au programme.

Structuration de la relation bailleur/accompagnateur

Les modalités d’interventions respectives seront réglées par conventions cadre sur les logements dédiés. Une convention par association. Des comités spécifiques seront institués pour identifier les candidat s au logement avant l’attribution.

Un comité de résidence sera dédié à assurer le suivi d u bien vivre collectif sur le site et éventuellement proposer les actions de régulation sociale qui pourraient être mises en œuvre en cas de difficulté. Il aura un rôle de veille sociale collaborative, et sera relais d’information et force de proposition pour les éventuelles difficultés qui pourraient intervenir (trouble de voisinage, constat de l’efficacité des actions collectives à vocation inclusive …) (page 20 du dossier de candidature – composition envisagée et mission générale)

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

Etude des besoins réalisée en lien avec la DDCS de Maine et Loire, le Département, le SIAO, le CCAS Village Pierre RABHI et les associations partenaires : *(voir détail page 12 dossier de candidature)*

-*Seniors vulnérables :*

Croisement des données du SIAO et du Département sur Angers Loire Métropole :

Données du SIAO : en 2017 sur Angers Loire Métropole, il y avait 45 demandes de personnes de +de 60 ans - Sur la commune en 2017 il y avait 101 demandes FSL dont 4 sortant de CHRS (données département) – Immobilière Podeliha propose de dédier 2 de ses logements habitat seniors services à des seniors « vulnérables »

*-Adultes déficients intellectuels*

L’Adapei compte actuellement 12 demandes sur la commune de Saint Barthélemy d’Anjou, dont 1 couple – Immobilière Podeliha propose de dédier 3 appartements et 1 maison à ce public spécifique.

*-Jeunes majeures autistes*

L’association la Résidence Sociale compte 8 demandes de jeunes sans solution d’hébergement actuellement.

**CARACTERE EXPERIMENTAL OU INNOVANT DU PROJET**

**FIL CONDUCTEUR DES TRAVAUX DE REFLEXION DE L’EQUIPE ET DES PARTENAIRES :**

« Aborder l’inclusion comme une démarche humaine et collective dont la réussite sera optimisée par la participation des publics vulnérables à la vie de leur quartier et tenter d’aboutir à une atténuation de la différence, et à une sensibilisation des autres habitants »

**Immobilière Podeliha souhaite :**

-Inclure PAR le logement en proposant 14 logements PLAi à 3 publics différents dans un programme d’habitat familial classique,

-Inclure DANS le logement en mettant en œuvre avec les associations partenaires un accompagnemen t renforcé et une gestion locative adaptée à chaque occupant,

-Inclure socialement DANS LE LIEU DE VIE en favorisant les animations collectives à vocation inclusives (déstigmatisation et sensibilisation des autres habitants pour bien vivre ensembles)

Immobilière Podeliha dispose d’une maîtrise d’œuvre sociale interne permettant de mettre en place les actions dédiées (2 services dédiés à l’accompagnement individuel et à l’accompagnement collectif de site (présentation page 7 et 8 du dossier de candidature) et sera appuyée dans ses démarches par le CCAS Village Pierre RABHI et par les associations partenaires sur le projet.

**Plusieurs atouts et originalités de l’approche sur ce projet de vie :**

-Pluralité de publics dits « vulnérables ou spécifiques » inclus en petit nombre dans un projet d’habitat familial classique,

-Volonté d’inclure ces personnes par le droit d’accéder comme tout à chacun à un logement attractif et de qualité, à tarif très abordable, et de prodiguer un cadre de vie valorisant tout en ayant une approche sensible de ceux qui auront besoin d’un accompagnement,

-Démontrer que les actions d’accompagnement individuel spécifiques gagneront en efficacité lorsqu’elles sont exercées dans une politique collective de site (projet d’innovation sociale faisant du bien vivre et de l’inclusion l’affaire de tous les habitants)

- des forces d’accompagnement et d’animation déjà présentes (pages 27 à 31 du dossier joint – CCAS Village Pierre RABHI, réseau d’habitants solidaires …)

**PARTENARIAT ET MONTAGE FINANCIER**

Partenaires mobilisés : Immobilière Podeliha – Adapei – Aide Accueil – Association La Résidence Sociale

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 : 2019

Fin de l’action :2021

Durée : 3 ans

**Début de l’action :**

La mise en place des conventions avec les partenaires associatifs aura lieu en 2019 et 2020 – la co- construction du projet de vie du site débutera également en 2019 et pourra se poursuivre sur l’année 2020.

Le projet sera livré en 2021

Le dispositif d’accompagnement individuel et de gestion locative adapté devra être poursuivi au-delà des 3 années de financement. Il devra d’ailleurs être réitéré à chaque rotation sur le logement.

Sur la dynamique de site et le projet collectif (Animation et Innovation Sociale) : il est prévu à ce stade une intervention sur 3 années afin de faire approprier le site et les actions aux habitants. Les interventions seront dégressives sur ce volet jusqu’à prise e n main et auto-gestion par les habitants, avec évidemment un suivi et des interventions ponctuelles d’Immobilière Podeliha en lien avec les associations présentes et le CCAS Village Pierre RABHI.

Durée : 2 années de préparation – 3 années de mise en œuvre

## Fin de l’action :

**PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL**

***Un détail par public est intégré au dossier de candidature + un détail sur les actions d’innovation sociale collectives à vocation inclusives pages 22 à 26***

|  |  |
| --- | --- |
| **DEPENSES** | **RECETTES** |
| |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | |  | **An 1** | **An 2** | **An 3** | | Le projet et l’accompagnement a été étudié avec chaque association partenaire pour les 3 publics ciblés et donne lieu à 1 bilan par public :  Séniors vulnérables : page 23 du dossier  Déficients intellectuels : page 24 du dossier  Jeunes adultes autistes : page 25 du dossier  Actions collectives inclusives : page 26 du dossier |  |  |  | | **Total** | 66 111€ | 59 411€ | 59 411€ |   **Voir bilans détaillés par public et actions dans le dossier de candidature** | |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | |  | **An 1** | **An 2** | **An 3** | | Fonds propres  Subvention sollicitée[[1]](#footnote-1) au titre de l’appel à projet 10 000 logements Hlm accompagnés  Autres financements | 33 056€  33 056€  / | 29 706€  29 706€  / | 29 706€  29 706€  / | | **Total** | 66 111€ | 59 411€ | 59 411€ | |

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 « 4ème appel à projet logements accompagnés »**

Orientation des financements

FNAVDL : …………………………………………… euros de subvention

FSI – Innovation : ……………………………… euros de subvention

FSI – Modernisation : ………………………… euros de subvention

1. Sous réserve des décisions du FSI et du FNAVDL [↑](#footnote-ref-1)