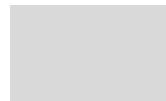




Appel à projet
« 10 000 logements HLM accompagnés »

Propositions du
GIE Est Habitat



9 mai 2014



Contenu du dossier

Présentation du GIE Est Habitat	<i>page 3</i>
Propositions du GIE dans le cadre de l'appel à projet	<i>page 6</i>
Description du projet n° 1	<i>page 6</i>
Description du projet n° 2	<i>page 10</i>
Description du projet n° 3	<i>page 12</i>
Bilan des propositions	<i>page 16</i>
 Annexes	
Présentation synthétique projet n° 1	<i>page 18</i>
Présentation synthétique projet n° 2	<i>page 22</i>
Présentation synthétique projet n° 3	<i>page 26</i>
Tableau d'analyse des projets	<i>page 30</i>
Fiche d'identification des structures membres du GIE Est Habitat	<i>page 31</i>

Appel à projet
« 10 000 logements HLM accompagnés »

Propositions du
GIE Est Habitat

**Le GIE Est Habitat :
un groupement au carrefour du logement et de l'hébergement**

Origine

Créé il y a maintenant dix ans dans l'agglomération lyonnaise, le Groupement d'Intérêt Economique (GIE) Est Habitat avait initialement pour objectif de permettre une mutualisation de moyens et d'activités entre deux offices Hlm (Villeurbanne Est Habitat et Porte des Alpes Habitat). Il s'agissait alors de pouvoir développer des ressources communes autour de la prospection foncière, de la stratégie urbaine et de la vente HLM, ou encore à travers des opérations d'aménagement. Depuis, le GIE a connu de récentes et importantes évolutions autour de ses membres comme de ses activités.

Outre le regroupement entre les deux OPH ayant donné lieu à l'émergence d'un nouvel office communautaire en 2014 (Est Métropole Habitat), le GIE s'est élargi en 2011 à une coopérative Hlm (Rhône Saône Habitat) pour la fonction de syndic, et début 2013 au secteur associatif en accueillant deux nouveaux opérateurs spécialistes de l'hébergement d'urgence, de l'insertion (Alynea) et du logement accompagné (Aralis).

Cet élargissement vient entériner et renforcer des partenariats préexistants.

Il traduit surtout la volonté de favoriser la mobilité et les parcours résidentiels des ménages tout en organisant une complémentarité d'interventions entre les structures membres, que ce soit en termes de gammes de réponse d'habitat ou de métiers.

Constats

Les lignes de partage qui ont longtemps prévalu entre les systèmes du logement et de l'hébergement se trouvent aujourd'hui largement remises en cause et une porosité de plus en plus forte se fait jour, a fortiori dans les marchés de l'immobilier marqués par une forte pression.

Aussi, en secteurs tendus, l'adéquation entre l'offre et la demande se réalise au gré des (insuffisantes) disponibilités qui se présentent et la gestion de la pénurie conduit à un accueil en fonction des opportunités. Dès lors, il n'est pas rare que l'hébergement serve de logement par

défaut, tandis que sont accueillies dans le logement des situations dont la capacité à vivre de façon autonome apparaît toute relative.

Les secteurs du logement social et de l'hébergement se trouvent traversés par deux évolutions croisées des « figures » logées et hébergées : l'occupation du logement social se caractérise par une importante montée de l'isolement tandis que de plus en plus de situations familiales frappent aux portes de l'hébergement.

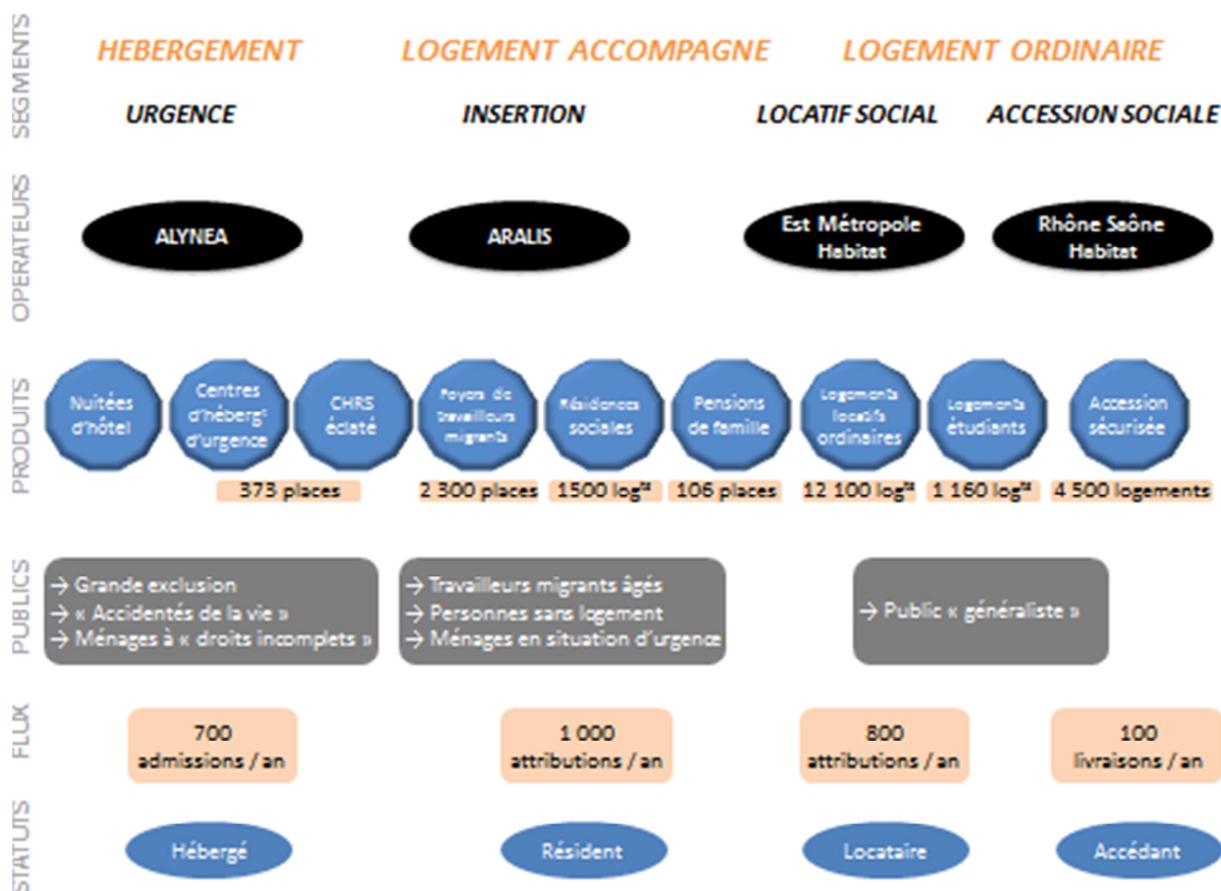
Par ailleurs, les deux secteurs sont tous deux confrontés à des transformations sociales et à des problématiques communes : souffrance psychique, précarité, monoparentalité, travailleurs pauvres, (...).

Enfin, loin d'être figées, les situations des ménages sont de plus en plus évolutives et chaotiques, tandis que les parcours résidentiels sont en panne et que la fluidité des réponses est grippée.

Objectifs

Fort de ces différents éléments de constat, le GIE Est Habitat vise à développer des synergies entre ses membres et, par là-même, à décloisonner les approches entre logement et hébergement.

L'ambition poursuivie consiste à partir des besoins des personnes plutôt que des offres immédiatement disponibles, en cherchant à optimiser la gamme de réponses potentielles pour trouver « la bonne solution, pour le bon ménage, au bon moment ».





Cette volonté se traduit par la recherche de « jeux de chaise musicale » à travers des parcours en cascade visant à libérer des opportunités adaptées, et consiste également à encourager les changements de statuts lorsque cela s'avère judicieux (recours à de l'intermédiation locative, vente, bail glissant, ...).

Au-delà de la diversité des formules d'habitat qu'il regroupe, le GIE rassemble une complémentarité de métiers et de savoir-faire développés par ses membres : les différentes professionnalités autour de la maîtrise d'ouvrage, de la gestion locative adaptée, de la fonction de syndic et de l'accompagnement social sont ainsi potentiellement mises à disposition du collectif.

Ces synergies formalisées dans le cadre d'un groupement commun permettent de modifier la nature des relations entre acteurs : loin de rapports de type commanditaires/prestataires, les structures membres du GIE se situent comme de véritables partenaires.

Elles visent à instaurer des relations de confiance réciproque pour à la fois gérer des projets et/ou situations complexes, mais aussi s'inscrire dans une logique d'innovation et d'expérimentation à travers une dimension « laboratoire » dans l'agglomération lyonnaise.

L'inscription de démarches de projets au sein du GIE participe à ce que le parc social joue pleinement son rôle d'accueil des ménages en difficultés, dans des conditions de mise en œuvre qui permettent de l'exercer et de l'assumer du mieux possible.

Ceci sans exclusive ni volonté de travailler en vase-clos, mais en s'inscrivant bien au contraire dans les dynamiques et les dispositifs locaux existants, au service des politiques locales de l'habitat.

**Les propositions du GIE Est Habitat
dans le cadre de l'appel à projet « 10 000 logements HLM accompagnés »**

Dans le cadre de l'appel à projet « 10 000 logements HLM accompagnés », le GIE Est Habitat souhaite développer un éventail de réponses complémentaires pour de l'accompagnement à destination de ménages en grandes difficultés, qui portent à la fois sur :

- la création d'une offre nouvelle (proposition n° 1),
- l'accès au parc locatif social existant (proposition n° 2),
- le maintien dans le parc locatif social (proposition n° 3).

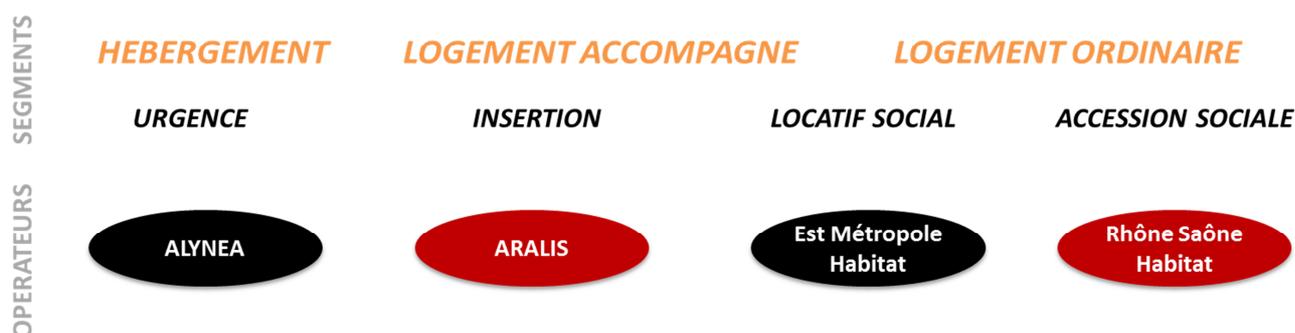
Ces projets sont distincts et concernent des opérateurs différents, mais ils sont regroupés dans la présente proposition dans la mesure où ils s'inscrivent tous les trois au sein du GIE Est Habitat et qu'ils présentent une cohérence d'ensemble qui les rend indissociables.

Globalement, ces trois propositions regroupent 101 logements HLM accompagnés / an.

Proposition n° 1 : *CREATION D'OFFRE NOUVELLE*
Pension de famille inclusive

Acteurs concernés

Le projet implique à la fois Rhône Saône Habitat (maîtrise d'ouvrage) et Aralis (gestionnaire).



Réponse aux besoins dans le territoire

L'accès à un logement ordinaire se révèle difficile pour de nombreux ménages vulnérables, désocialisés, et souffrant d'isolement relationnel voire de maladies psychiques.

Pour ces situations, les pensions de famille constituent souvent une réponse adaptée et pérenne et représentent une alternative à l'hébergement grâce à un type d'habitat de petite taille et de semi-collectivité (associant logements privatifs et espaces collectifs) proposant un accueil sans limitation de durée.

Si ce type de réponses s’est fortement développé dans l’agglomération lyonnaise sur la période récente, le volume de réalisations ne permet toutefois pas de répondre à l’ampleur des besoins qui en relèveraient. Ce constat est particulièrement vrai sur le secteur d’implantation visé (commune de La Mulatière) où cette offre fait défaut.

Diagnostic et accompagnement

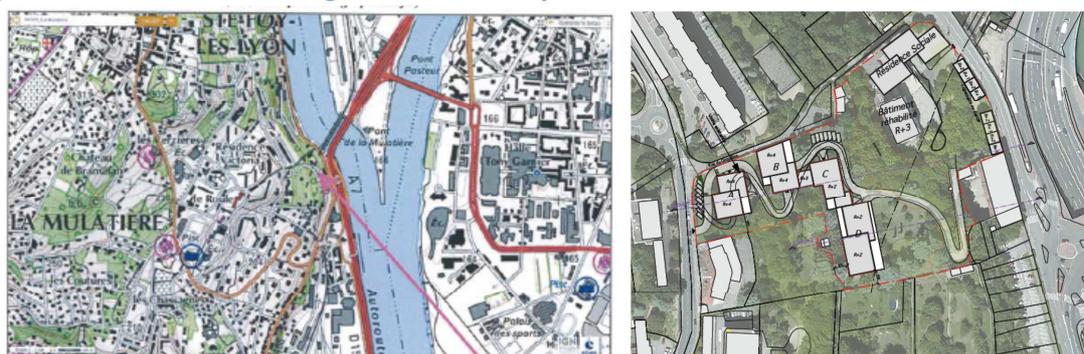
Opérateur du logement accompagné, Aralis gère d’ores et déjà deux autres pensions de famille dans l’agglomération lyonnaise. Acteur reconnu en la matière, cette association a recours à la fois à des intervenants sociaux et à la présence d’un hôte en journée.

Par ailleurs, Aralis est pleinement qualifiée pour exercer les diagnostics sociaux et procéder aux orientations des ménages pour l’accès à ce type de structure, en étroite articulation avec le SIAO du Rhône (Maison de la Veille Sociale).

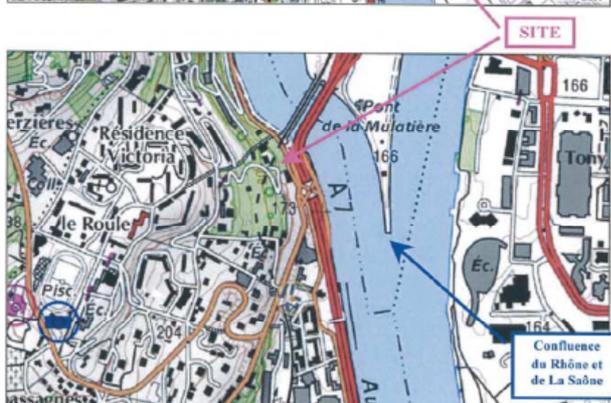
Originalité du projet : la pension de famille est intégrée dans un bâtiment regroupant également des logements à destination de jeunes actifs et d’étudiants. La mixité sociale qui était à l’origine recherchée dans l’occupation des pensions de famille s’avère délicate à mettre en œuvre à cette échelle-là. Le projet que nous souhaitons développer vise à favoriser les rencontres et à générer des dynamiques collectives sur l’ensemble du site, en ménageant à la fois des espaces de tranquillité et de sécurité pour les résidents de la pension de famille tout en envisageant des temps de rencontre, des liens et une dynamique de projets au sein du bâtiment.

L’ambition poursuivie étant de permettre un passage du « vivre ensemble » au « faire ensemble » entre habitants, dans le cadre d’une démarche qui s’inscrit dans une logique de développement local social et d’inclusion pour les ménages accueillis.

Offre de logement mobilisée et organisation des parcours



Plans de situation



La future pension de famille est intégrée dans un projet beaucoup plus global porté par Rhône Saône Habitat et qui comprend par ailleurs :

- du logement locatif social,
- de l'accèsion sécurisée,
- de l'accèsion libre.

Concernant plus spécifiquement la pension de famille, celle-ci comportera 21 logements : ce qui correspond bien à l'exigence de taille réduite pour de telles opérations.

Elle est adossée à 17 logements pour jeunes actifs et étudiants (14 petits logements et 3 grands logements en colocation), ainsi qu'à 11 logements locatifs sociaux familiaux.



Partenariat financier

Le montage financier pour l'investissement du projet de pension de famille est en cours de finalisation, et devrait aboutir favorablement en associant le Grand Lyon, l'Etat, un collecteur du 1% (Amallia) et la Fondation Abbé Pierre.

Il n'en va pas de même pour l'ingénierie de projet et le fonctionnement de la structure. En ce qui concerne l'aide au fonctionnement de cette pension de famille et le financement de l'hôte ou de la maîtresse de maison dont le rôle est essentiel, la DDCS du Rhône n'est aujourd'hui plus en capacité de supporter le coût dédié de 16 € / jour / place pour de nouvelles opérations.

Le financement de la présence de l'hôte sur des fonds nationaux dans le cadre de l'appel à projet est donc déterminant pour envisager la mise en place d'un tel projet.

⇒ La demande d'appui financier pour l'hôte sur les deux premières années est estimée à :
 $16 \text{ €} * 365 \text{ jours} * 21 \text{ places} * 2 \text{ ans} = 245\,280 \text{ €}$

Autre volet incontournable pour la concrétisation du projet de pension de famille tel que souhaité et décrit précédemment : l'ingénierie sociale.



Pour cela, le responsable mobilité résidentielle du GIE est susceptible de consacrer 10% de son temps pour la recherche et l'aboutissement de partenariats permettant le développement de liens entre la pension de famille et les logements destinés aux jeunes actifs et étudiants.

⇒ La demande d'appui financier pour l'ingénierie sociale est estimée sur une année à :
110 000 € de rémunérations + charges + frais de fonctionnement * 10% = 11 000 €

Echéancier de mise en œuvre

Sauf recours, le démarrage du chantier est prévu pour septembre 2015, avec une livraison envisagée après deux années de travaux.

Le calendrier prévisionnel de l'opération est le suivant :

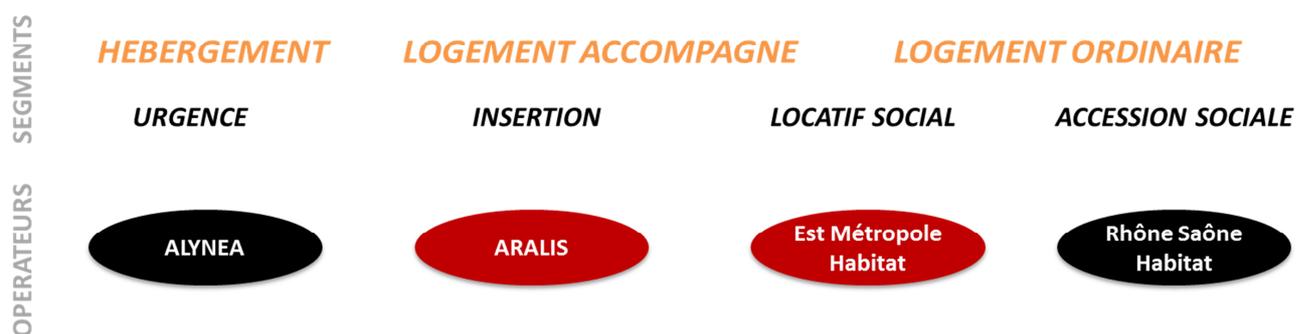
- dépôt du PC : *avril 2014*
- obtention du PC : *juin 2014*
- dépôt DDT / Grand Lyon : *septembre 2014*
- OS : *automne 2015*
- Livraison : *automne 2017*

En ce qui concerne l'ingénierie sociale, celle-ci peut démarrer dès à présent et devrait se prolonger pendant une année.

Interface pour fluidifier les sorties d'hébergement

Acteurs concernés

Le projet implique à la fois Aralis et Est Métropole Habitat.



Réponse aux besoins dans le territoire

A travers les quelques 40 établissements qu'elle gère, l'association Aralis accueille près de 6000 personnes chaque année. Ces personnes regroupent une grande diversité de publics, qui peuvent globalement être distingués en trois principales catégories :

- les vieux migrants,
- les personnes sans logement,
- les situations d'urgence.

L'objectif d'Aralis est de loger ces ménages en difficultés de façon transitoire et de les accompagner dans un parcours résidentiel vers l'autonomie.

Pour autant, la fluidité vers le logement ordinaire ne se fait pas sans obstacles dans un secteur tendu comme celui de l'agglomération lyonnaise, et parmi les quelques 730 résidents d'Aralis demandeurs de logement social 440 attendent depuis plus de 18 mois (potentiellement éligibles à un recours Dalo).

Ces ménages sont pour beaucoup d'entre eux « prêts à accéder » au parc locatif social, tandis que d'autres le pourraient sous couvert d'un accompagnement social adapté.

C'est vers ces derniers que le GIE Est Habitat souhaite plus particulièrement se tourner, les ménages sans difficultés particulières accueillis par défaut d'offre de logement suffisante pouvant plus « naturellement » et facilement être accueillis par les autres bailleurs sociaux de l'agglomération.

L'enjeu de pouvoir leur faciliter l'accès au parc locatif social est triple :



- il concerne la satisfaction des ménages eux-mêmes en premier lieu ;
- il vise également les politiques locales de l'habitat. Le relogement des résidents d'Aralis induit en effet la libération et la fluidité d'un habitat transitoire indispensable pour assurer un rôle de premier accueil dans l'agglomération, plus souple et réactif que ne peut l'être le parc locatif social ;
- il permet enfin de répondre aux exigences d'Aralis de devoir engager la libération de certaines résidences dans le cadre d'opérations de réhabilitation, démolition ou transformation de FTM en résidences sociales.

Diagnostic et accompagnement

Pour faciliter et accompagner le relogement d'une partie de ces ménages d'Aralis vers le parc d'Est Métropole Habitat, la création d'un poste de chargé de relogement rattaché au GIE Est Habitat s'avère nécessaire.

De profil conseiller en économie sociale et familiale (CESF), ce poste constituera un rôle d'interface pour :

- élaborer un diagnostic social sur les ménages à reloger,
- définir avec les ménages leur projet de relogement,
- identifier les besoins d'accompagnement.

En matière d'accompagnement aux relogements, Aralis sera plus particulièrement susceptible d'intervenir pour faciliter l'appropriation du logement et l'intégration dans un nouvel environnement. Il s'agira de renforcer le « savoir habiter », les règles de vie en collectivité, la connaissance de l'environnement et des services de proximité pour des sortants de foyers ou de résidence sociale sans parcours locatif antérieur.

Offre de logement mobilisée et organisation des parcours

Les sorties d'Aralis vers le parc d'Est Métropole Habitat se feront dans les logements locatifs sociaux « ordinaires », en fonction des disponibilités de l'offre et selon les souhaits des ménages.

Il est prévu de pouvoir assurer 40 relogements / an pendant deux ans, soit 80 logements HLM accompagnés.

Partenariat financier

Il est proposé que le financement du poste de chargé de relogement soit pris en charge à parité par le GIE Est Habitat et les fonds nationaux de l'appel à projet.

Le coût d'un tel poste peut être estimé à 65 000 € / an (rémunérations + charges + frais de fonctionnement).



⇒ La demande d'appui financier pour le poste de chargé de relogement sur deux années est donc estimé à :

65 000 € * 50 % * 2 ans = 65 000 €

Echéancier de mise en œuvre

Démarrage immédiat, après les délais incompressibles nécessaires pour le recrutement (1,5 à 2 mois).

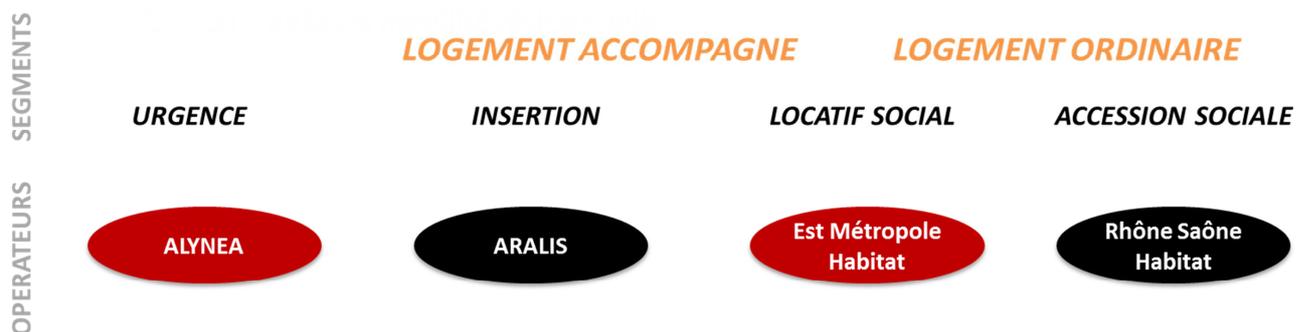
Proposition n° 3 :

MAINTIEN DANS LE PARC EXISTANT

Equipe mobile pluridisciplinaire

Acteurs concernés

Le projet implique à la fois Alynea et Est Métropole Habitat.



Réponse aux besoins dans le territoire

Qu'il s'agisse de ménages en difficultés dès leur entrée dans le logement mais surtout face à des locataires dont la situation se dégrade suite à des « accidents de la vie » (perte d'emploi, séparation, problème de santé, violences conjugales, ...), les organismes HLM se trouvent confrontés à devoir gérer de nombreuses situations face auxquelles ils sont souvent isolés et démunis.

Pour autant, le maintien dans le patrimoine locatif social de la plupart de ces situations complexes peut s'avérer collectivement préférable à une sortie du parc (avec ou sans solution de repli), dès lors que l'organisme bénéficie d'un accompagnement renforcé et adapté pour l'aider à les gérer.

Est Métropole Habitat est aujourd'hui particulièrement concerné par trois problématiques ayant trait au maintien dans son parc de ménages en grandes difficultés :

- procédures d'expulsion locative en « bout de course », pour lesquelles le travail de prévention n'a pas produit d'effets malgré la bonne foi du locataire et la bonne volonté du bailleur ;
- problématiques de santé mentale, que ce soit à travers la gestion de situations de crise (importants troubles de voisinage) ou des syndromes d'auto-exclusion (incurie et syndrome de Diogène, ...) ;
- relogements de situations complexes et fragiles dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain.

Il ne s'agit pas de recourir à un dispositif d'accompagnement renforcé pour toutes ces situations. Le volume d'interventions annuel pour permettre le maintien dans le parc social de ménages en grandes difficultés peut être estimé à :

- 20% des situations d'expulsion locative pour lesquelles le concours de la force publique a été accordé ou est en passe de l'être, soit 5 ménages / an ;
- 20% des situations de troubles, soit 10 ménages / an ;
- 10% des situations de relogement liées au renouvellement urbain, soit 25 situations / an.

En définitive, ce sont donc 40 ménages / an d'Est Métropole Habitat qui bénéficieraient d'un accompagnement spécifique renforcé pour permettre leur maintien dans le parc dans les meilleures conditions possibles.

Diagnostic et accompagnement

Face à ces différentes problématiques, les dispositifs de droit commun apparaissent difficilement mobilisables et insuffisamment souples et adaptés (en particulier, logique de « mise à disposition » plutôt que celle « d'aller vers »)..

Les travailleurs sociaux présents au sein d'Est Métropole Habitat interviennent sur chacune des problématiques évoquées, que ce soit pour la prévention des expulsions locatives (conseillères sociales), la gestion des troubles de voisinage (chargés de tranquillité résidentielle et de médiation), ou les relogements liés aux opérations de renouvellement urbain (chargées de relogement). Ils ne peuvent toutefois pas résoudre à eux seuls toute la complexité de certaines situations et ont besoin d'un accompagnement renforcé pour permettre le maintien des ménages concernés dans le parc social.

Le recours à un partenaire tel qu'Alynea présente de nombreux atouts, dans la mesure où :

- L'externalisation du travail social évite toute « confusion des genres » (lorsque le bailleur est aussi l'accompagnateur) et permet une meilleure objectivation des situations ;
- La conduite de diagnostic partagé se trouve facilitée par le regard extérieur porté par un tiers ;

- Le traitement des situations les plus complexes conduit à devoir bénéficier d'une approche médico-psycho-sociale, compétences réunies au sein d'Alynea (croisement de temps de travailleur social + psychologue clinicien + infirmier psychiatrique + psychiatre) ;
- Le maintien du ménage dans le parc social peut nécessiter une intermédiation locative, ce que cette association est également en capacité de faire.

L'accompagnement des ménages les plus en difficultés renvoie nécessairement à une approche de type « aller vers », ce qui constitue la logique d'action d'Alynea. La constitution d'une équipe mobile est ainsi envisagée pour intervenir auprès des situations les plus en difficultés présentes dans le parc d'Est Métropole Habitat.

Devant l'importance des problématiques ayant trait à la santé mentale et aux souffrances psychiques, elle regroupera un infirmier psychiatrique et des professionnels du travail social pour exercer un accompagnement global à travers des approches pluridisciplinaires. Les professionnels mobilisés par Alynea pourront être différents selon les ménages, en veillant au principe d'un travailleur social qui reste référent dans la durée pour chaque situation accompagnée. Cette équipe sera adossée à une cellule composée d'un psychiatre et d'un psychologue clinicien pour une approche médico-psycho-sociale.

Au-delà du travail d'accompagnement conduit en propre par Alynea, l'association mènera les médiations nécessaires pour faciliter la mobilisation des réseaux de partenaires existants et organiser les relais vers le droit commun sur les territoires.

Offre de logement mobilisée et organisation des parcours

Le maintien dans le parc social d'Est Métropole Habitat des ménages les plus en difficultés concerne l'ensemble du patrimoine.

Deux cas de figure sont envisageables pour assurer ce maintien dans le parc :

- Il pourra s'agir d'un maintien dans le logement d'origine lorsque celui-ci apparaît adapté (que ce soit en termes de niveau de quittance et d'environnement). Dans cette hypothèse, une intermédiation locative pourra être mise en place, de façon à organiser une « prise de relai » permettant de repartir sur de « nouvelles bases ». Ce scénario concerne les situations d'impayés et d'incurie.
- Pour le traitement des situations de trouble de voisinage et les opérations de renouvellement urbain, il s'agira d'organiser le maintien dans le parc social d'Est Métropole Habitat mais dans un autre logement.

Comme indiqué plus avant, il est prévu de pouvoir organiser le maintien de 40 ménages / an pendant deux ans, soit 80 logements HLM accompagnés.



Partenariat financier

Le partenariat local sera mobilisé pour le financement en cas de recours à des dispositions d'intermédiation locative, que ce soit via le Conseil Général ou dans le cadre du FNAVDL pour des ménages reconnus prioritaires dans le cadre du droit au logement opposable.

Par ailleurs, Est Métropole Habitat finance déjà plusieurs postes tournés sur le maintien à domicile de ménages en difficultés, par l'intermédiaire de :

- 3 travailleurs sociaux chargés de tranquillité résidentielle et de médiation,
- 6 conseillères sociales chargées de prévention des expulsions locatives,
- 3 CESF chargées de relogement lié aux opérations de renouvellement urbain.

En ce qui concerne la prise en charge de l'accompagnement réalisé par l'équipe mobile qui viendrait en appui, un financement à hauteur de 3 000 € par ménage accompagné dans le cadre de l'appel à projet national, soit 120 000 € annuels, permettrait le recrutement et la rémunération des postes dédiés (infirmier psychiatrique + travailleur social + psychiatre et psychologue clinicien à temps partiels).

Echéancier de mise en œuvre

Démarrage immédiat, après les délais incompressibles nécessaires aux recrutements (1,5 à 2 mois).

Bilan des trois propositions :

Pension de famille inclusive

CREATION D'OFFRE NOUVELLE

Interface pour les sorties d'hébergement

ACCES AU PARC EXISTANT

Equipe mobile pluridisciplinaire

MAINTIEN DANS LE PARC EXISTANT

<i>Projet</i>	<i>Poste</i>	<i>Durée</i>	<i>Nombre de ménages accompagnés</i>	<i>Financement demandé dans l'appel à projet</i>
Pension de famille	Hôte	2 ans	21 / an	245 280 €
	Ingénierie sociale	1 an		11 000 €
Interface	Chargé de relogement	2 ans	40 / an	65 000 €
Equipe mobile	Infirmier psychiatrique	2 ans	40 / an	240 000 €
	Travailleur social			
	Psychiatre			
	Psychologue clinicien			
TOTAL		1 an	101	286 140 €
		2 ans	202	561 280 €

D'où un coût global par logement accompagné compris entre 2 833 € (financement sur 1 an) et 2 779 € (financement sur 2 ans).



Appel à projet
« 10 000 logements HLM accompagnés »

Propositions du
GIE Est Habitat



ANNEXES

Appel à projets

Mise en place de 10 000 logements HLM accompagnés

Présentation synthétique du projet n°1

Localisation du projet : *département du Rhône, commune de La Mulatière*

Nom du projet : PENSION DE FAMILLE INCLUSIVE

Statut et nom du ou des porteur(s) du projet :

- GIE Est Habitat
- *coopérative d'Hlm RHÔNE SAÔNE HABITAT*
- *association ARALIS*

Descriptif sommaire du projet et objectifs poursuivis :

Création d'une pension de famille intégrée dans un programme immobilier plus large regroupant des logements en colocation à destination de jeunes actifs et d'étudiants, des logements locatifs sociaux familiaux et des logements en accession à la propriété (sociale + libre).

Objectif d'accueillir des ménages isolés désocialisés tout en développant la capacité à agir des habitants, et en instaurant une dynamique collective sur le site.

Publics cibles du projet

Nombre de ménages accompagnés : **21 / an**

Ménages éligibles au DALO oui non

ou des accords collectifs oui non

ou relevant globalement des publics cibles du PDALPD oui non

Caractéristiques des publics cibles (typologie des ménages, problématiques rencontrées, ressources) : *Ménages isolés et désocialisés, victimes d'isolement relationnel et/ou en souffrance psychique, pour lesquels un habitat semi-collectif de type pension de famille représente une réponse adaptée dans la durée. Bénéficiaires quasi exclusifs de minima sociaux (RSA / AAH / minimum vieillesse).*

Modalités 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 : 21

Typologie des logements : 18 T1' et 3 T2

Modalités de réservation et d'attribution des logements : *réservations non encore établies car bouclage financier de l'opération en cours de finalisation. Réservations pressenties : Grand Lyon + Etat + Amallia. Orientations par le SIAO du Rhône et Aralis. Attributions par Aralis.*

Localisation de l'offre de logements accompagnés :

40 quai Jean-Jacques Rousseau / 69350 La Mulatière

Accompagnement

Méthodologie de réalisation de l'accompagnement (étendue de l'accompagnement et objectifs visés, méthodes - l'aller vers, autres...-, durée et adaptabilité) : *Accompagnement et animation de la vie collective réalisée par l'hôte de la pension de famille + intervenants sociaux d'Aralis. Partenaire(s) à trouver pour instaurer une dynamique collective de projets avec les logements adjacents à destination des jeunes actifs et étudiants (AFEV, CLLAJ, école de travail social, ...).*

Complémentarité avec la gestion locative (type de gestion locative : classique ou adaptée) : *Gestion locative adaptée exercée par Aralis.*

Démarche mise en place pour favoriser l'adhésion du ménage : *Volonté de favoriser la capacité à agir des personnes. Leur adhésion fait partie des postulats de départ et correspond aux valeurs de base d'Aralis.*

Modalités de mobilisation de l'offre d'accompagnement existante ou nouvelle : *Hôte inhérent à la pension de famille + mobilisation des intervenants sociaux d'Aralis + liens avec le droit commun.*

Structuration de la relation bailleur/accompagnateur : *Deux fonctions internalisées au sein d'Aralis.*

Adéquation du projet aux besoins spécifiques des publics ciblés par le projet : Pour certains ménages isolés cumulant difficultés économiques et sociales, la pension de famille constitue une réponse adaptée et pérenne. Elle représente une alternative entre hébergement et logement autonome grâce à un type d'habitat de petite taille et de semi-collectivité (associant logements privés et espaces collectifs) proposant un accueil sans limitation de durée.

Partenariat

Partenaires mobilisés - exemples : collectivités territoriales, SIAO, associations, coordination entre les organismes, ... : *Ville de La Mulatière, Grand Lyon, et très prochainement l'ensemble des autres partenaires de l'instance de l'habitat spécifique de l'agglomération lyonnaise (DDT / DDCS / Conseil Général / Collectif logement Rhône).*

Montage financier (solidité financière du plan de financement et d'exploitation du projet, optimisation des coûts) : *financement de l'investissement en cours de finalisation*

Coût du diagnostic de la situation des ménages par rapport au logement : exprimé en € par ménage

Coût de l'accompagnement par ménage : exprimé en € au mois ou à l'année.

Coût interne ou externe de la gestion locative adaptée par logement : exprimé en € au mois ou à l'année.

Coût global en cas d'offre intégrée gestion locative adaptée + l'accompagnement par ménage: exprimé en € au mois ou à l'année.

Cofinancements apportés (apports du CG, des collectivités territoriales, EPCI et Etat) :

Dans le Rhône le financement de l'hôte ou de la maîtresse de maison pour de nouvelles pensions de famille ne peut aujourd'hui plus être pris en charge dans le cadre du BOP177 (alors même que les besoins sont nombreux).

En ce qui concerne le Conseil Général et le Grand Lyon, l'émergence à venir de la Métropole lyonnaise au 1^{er} janvier 2015 rend prématurée toute possibilité de positionnement de leur part sur le sujet.

Pour le poste de responsable mobilité résidentielle du GIE Est Habitat dont l'intervention s'avère nécessaire en matière d'appui à l'ingénierie sociale sur ce projet, son financement est actuellement supporté en totalité par les structures du GIE (prise en charge à 70% par EMH, 10% par RSH, 10% par Aralis et 10% par Alynea).

En cas de création d'offre nouvelle, projet bénéficiant d'un financement à l'investissement du FNDOLLTS oui non ou en ayant candidaté à un appel à projets en cours oui non

Inscription de la démarche dans la durée

Les engagements pris par les porteurs du projet portent sur une durée de : *L'investissement est prévu sur une durée de 50 ans. En ce qui concerne le fonctionnement, une aide est demandée pour financer le couple d'hôte sur les 2 premières années. Il s'agit là d'une condition incontournable pour le démarrage du projet, en prévoyant de solliciter le partenariat local pour la suite.*

Avis du service départemental en charge des politiques sociales du logement (DDCS ou DDT) :

champ libre

Pertinence du projet au regard des objectifs visés par l'appel à projets : *champ libre*

Caractère reproductible de la démarche : Faible Moyen Fort

Conditions jugées nécessaires : *champ libre*

**Avis global formulé par le niveau régional
(DREAL en collaboration avec DRJSCS) :**

Favorable

Défavorable

Appel à projets

Mise en place de 10 000 logements HLM accompagnés

Présentation synthétique du projet n°2

Localisation du projet : *département du Rhône, Est de l'agglomération lyonnaise*

Nom du projet : INTERFACE POUR FLUIDIFIER LES SORTIES D'HEBERGEMENT

Statut et nom du ou des porteur(s) du projet :

- GIE Est Habitat
- OPH Est Métropole Habitat
- association ARALIS

Descriptif sommaire du projet et objectifs poursuivis :

Création d'un poste de chargé de relogement pour fluidifier les sorties de foyers et résidences sociales d'Aralis à destination du parc d'Est Métropole Habitat, en privilégiant 3 objectifs :

- la sortie des résidences ayant un projet de réhabilitation, transformation ou démolition ;
- les ménages dont la présence continue chez Aralis est supérieure à 18 mois (éligibilité au Dallo) ;
- les ménages dont le relogement nécessite un accompagnement à l'accès.

Publics cibles du projet

Nombre de ménages accompagnés : **40 / an**

Ménages éligibles au DALO oui non

ou des accords collectifs oui non

ou relevant globalement des publics cibles du PDALPD oui non

Caractéristiques des publics cibles (typologie des ménages, problématiques rencontrées, ressources) : *Vieux migrants isolés ou ménages sans logement cumulant difficultés économiques et sociales.*

Modalités 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 : 40

Typologie des logements : *principalement petites typologies*

Modalités de réservation et d'attribution des logements : *utilisation du patrimoine non réservé (ou remis à disposition) d'Est Métropole Habitat.*

Localisation de l'offre de logements accompagnés :

Patrimoine d'Est Métropole Habitat (Est de l'agglomération lyonnaise).

Accompagnement

Méthodologie de réalisation de l'accompagnement (étendue de l'accompagnement et objectifs visés, méthodes - l'aller vers, autres...-, durée et adaptabilité) : *Diagnostic social des situations + aide au projet de relogement + accompagnement à l'accès au logement (aide à l'appropriation du logement et à l'intégration dans un nouvel environnement).*

Complémentarité avec la gestion locative (type de gestion locative : classique ou adaptée) : *Gestion locative exercée par Est Métropole Habitat, en étroite articulation dans le cadre du GIE.*

Démarche mise en place pour favoriser l'adhésion du ménage : *Prise en compte des besoins et attentes des ménages concernées, et recherche d'adéquation avec les capacités de relogement.*

Modalités de mobilisation de l'offre d'accompagnement existante ou nouvelle : *Le chargé de relogement pourra mobiliser en tant que de besoin l'accompagnement à l'accès réalisé par les intervenants sociaux d'Aralis.*

Structuration de la relation bailleur/accompagnateur : *étroit partenariat dans le cadre du GIE Est Habitat.*

Adéquation du projet aux besoins spécifiques des publics ciblés par le projet : *Beaucoup de ménages présents en foyers ou résidences sociales souhaitent pouvoir bénéficier d'un logement autonome...*

Partenariat

Partenaires mobilisés - exemples : collectivités territoriales, SIAO, associations, coordination entre les organismes, ... : *Grand Lyon, DDCS et Conseil Général.*

Montage financier (solidité financière du plan de financement et d'exploitation du projet, optimisation des coûts) :

Coût du diagnostic de la situation des ménages par rapport au logement : exprimé en € par ménage

Coût de l'accompagnement par ménage : exprimé en € au mois ou à l'année.

Coût interne ou externe de la gestion locative adaptée par logement : exprimé en € au mois ou à l'année.

Coût global en cas d'offre intégrée gestion locative adaptée + l'accompagnement par ménage: exprimé en € au mois ou à l'année.

Cofinancements apportés (apports du CG, des collectivités territoriales, EPCI et Etat) :

- *Co-financement du poste de chargé de relogement par le GIE Est Habitat à hauteur de 50 %*
- *Financement complémentaire existant pour un accompagnement à l'accès par l'intermédiaire de mesures d'ASLL portées par le Conseil Général du Rhône (convention Aralis / Conseil Général).*

En cas de création d'offre nouvelle, projet bénéficiant d'un financement à l'investissement du FNDOLLTS oui non ou en ayant candidaté à un appel à projets en cours oui non

Inscription de la démarche dans la durée

Les engagements pris par les porteurs du projet portent sur une durée de : *deux ans.*

Avis du service départemental en charge des politiques sociales du logement (DDCS ou DDT) :

champ libre

Pertinence du projet au regard des objectifs visés par l'appel à projets : *champ libre*

Caractère reproductible de la démarche : Faible Moyen Fort

Conditions jugées nécessaires : *champ libre*

Avis global formulé par le niveau régional (DREAL en collaboration avec DRJSCS) : Favorable Défavorable

champ libre

Appel à projets

Mise en place de 10 000 logements HLM accompagnés

Présentation synthétique du projet n°3

Localisation du projet : *département du Rhône, Est de l'agglomération lyonnaise*

Nom du projet : EQUIPE MOBILE PLURIDISCIPLINAIRE DANS UNE APPROCHE MEDICO-PSYCHO-SOCIALE

Statut et nom du ou des porteur(s) du projet :

- GIE Est Habitat
- OPH Est Métropole Habitat
- association Alynea

Descriptif sommaire du projet et objectifs poursuivis :

Mise en place d'une équipe mobile pluridisciplinaire pour des interventions médico-psycho-sociales permettant le maintien dans le parc social de ménages :

- *en fin de procédure d'expulsion ;*
- *relevant de problématiques de santé mentale, que ce soit à travers des troubles de voisinage ou des syndromes d'auto-exclusion ;*
- *en grandes difficultés dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain.*

Publics cibles du projet

Nombre de ménages accompagnés : **40 / an**

Ménages éligibles au DALO oui non

ou des accords collectifs oui non

ou relevant globalement des publics cibles du PDALPD oui non

Caractéristiques des publics cibles (typologie des ménages, problématiques rencontrées, ressources) : *Ménages en souffrance psychique et « accidentés de la vie »*

Modalités 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 : 40

Typologie des logements : /

Modalités de réservation et d'attribution des logements :

- utilisation du patrimoine non réservé (ou remis à disposition) d'Est Métropole Habitat pour la prévention des expulsions locatives et le traitement des problématiques de santé mentale ;
- utilisation plus large du patrimoine d'Est Métropole Habitat (y compris logements réservés) pour les situations complexes de relogement lié au renouvellement urbain (dans le cadre des accords partenariaux locaux).

Localisation de l'offre de logements accompagnés : Patrimoine d'Est Métropole Habitat

Accompagnement

Méthodologie de réalisation de l'accompagnement (étendue de l'accompagnement et objectifs visés, méthodes - l'aller vers, autres...-, durée et adaptabilité) : *Logique « d'aller vers » grâce à l'équipe mobile d'Alynea, en lien avec les travailleurs sociaux d'Est Métropole Habitat (conseillères sociales, chargés de tranquillité résidentielle et de médiation, chargés de relogement). Accompagnement global renforcé dans une approche médico-psycho-sociale, par l'intermédiaire d'un binôme infirmier psy / travailleur social, avec le soutien d'une cellule composée d'un psychiatre et d'un psychologue clinicien.*

Complémentarité avec la gestion locative (type de gestion locative : classique ou adaptée) : *possibilités d'intermédiation locative le cas échéant.*

Démarche mise en place pour favoriser l'adhésion du ménage : *préalable incontournable à l'intervention d'Alynea.*

Modalités de mobilisation de l'offre d'accompagnement existante ou nouvelle : *mobilisation par l'intermédiaire des travailleurs sociaux d'Est Métropole Habitat, en lien avec le responsable mobilité résidentielle du GIE Est Habitat.*

Structuration de la relation bailleur/accompagnateur : *étroit partenariat dans le cadre du GIE Est Habitat.*

Adéquation du projet aux besoins spécifiques des publics ciblés par le projet : *seuls l'accompagnement renforcé et l'approche médico-psycho-sociale de l'équipe mobile permettent d'envisager un maintien dans le parc social de situations en très grandes difficultés.*

Partenariat

Partenaires mobilisés - exemples : collectivités territoriales, SIAO, associations, coordination entre les organismes, ... : Ville de Vaulx-en-Verin.

Montage financier (solidité financière du plan de financement et d'exploitation du projet, optimisation des coûts) :

Coût du diagnostic de la situation des ménages par rapport au logement : exprimé en € par ménage

Coût de l'accompagnement par ménage : exprimé en € au mois ou à l'année.

Coût interne ou externe de la gestion locative adaptée par logement : exprimé en € au mois ou à l'année.

Coût global en cas d'offre intégrée gestion locative adaptée + l'accompagnement par ménage: exprimé en € au mois ou à l'année.

Cofinancements apportés (apports du CG, des collectivités territoriales, EPCI et Etat) :

Les cofinancements à cette action sont aujourd'hui portés par le GIE Est Habitat à travers la prise en charge du poste de responsable mobilité résidentielle (rôle de coordination) et les différents postes d'accompagnement financés par Est Métropole Habitat (rôle d'accompagnement de « premier niveau » à travers les chargés de tranquillité résidentielle et de médiation, les conseillères sociales et les chargées de relogement).

En cas de création d'offre nouvelle, projet bénéficiant d'un financement à l'investissement du FNDOLLTS oui non ou en ayant candidaté à un appel à projets en cours oui non

Inscription de la démarche dans la durée

Les engagements pris par les porteurs du projet portent sur une durée de : *deux ans*.



EST Habitat



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble



MINISTÈRE
DE L'ÉGALITÉ
DES TERRITOIRES
ET DU LOGEMENT

Avis du service départemental en charge des politiques sociales du logement (DDCS ou DDT) :

champ libre

Pertinence du projet au regard des objectifs visés par l'appel à projets : *champ libre*

Caractère reproductible de la démarche : Faible Moyen Fort

Conditions jugées nécessaires : *champ libre*

**Avis global formulé par le niveau régional
(DREAL en collaboration avec DRJSCS) :**

Favorable

Défavorable

champ libre

TABLEAU D'ANALYSE DES PROJETS

A RENSEIGNER PAR LE PORTEUR DE PROJET											
Localisation			Identification maître d'ouvrage			Identification du projet				Avis des services déconcentrés	
Région	Département	Commune(s)	Nom du maître d'ouvrage	Statut du maître d'ouvrage	Nom du projet	Nom du ou des partenaires principaux associés et rôles respectifs	Nombre de ménages accompagnés	Profil des ménages ciblés par le projet social (troubles psychiques, sans domicile, sortants ASE ou de prison, victimes de violence...)	Nombre de logements mobilisés	Avis du service en charge des politiques sociales du logement (DDCS ou DDT)	Avis formulé par la DREAL (établi en collaboration avec la DRJSCS) : favorable / défavorable et motifs
RHÔNE-ALP	Rhône	La Mulatière	Rhône Saône Habitat	coopérative d'Ilm	PENSION DE FAMILLE INCLUSIVE		21	isolé désaffiliés	21		
RHÔNE-ALP	Rhône	Est agglo lyonnais	Est Métropole Habitat OPH		INTERFACE FLUIDITE HERBERGEME		40	migrants âgés et mer	40		
RHÔNE-ALP	Rhône	Est agglo lyonnais	Est Métropole Habitat OPH		EQUIPE MOBILE PLURIDISCIPLINAIRE		40	troubles psychiques	40		

FICHE SYNTHETIQUE DES STRUCTURES MEMBRES DU

GIE EST HABITAT



Création en 1973
 Membre du GIE EST Habitat depuis 2013
 Président : François Thévenieu
 Directeur Général : Jérôme Colrat

Principales missions :

- > Gestion de 5 établissements d'hébergement d'urgence et d'insertion,
- > Pilotage du Samusocial 69,
- > Services d'accompagnement à l'insertion par le logement,
- > Dispositif de prévention en santé mentale,
- > Dispositifs de formation et d'emploi de jeunes et d'adultes en difficulté d'insertion professionnelle



Création en 1951
 Membre du GIE EST Habitat depuis 2013
 Président : Yvon Condamin
 Directeur Général : Richard Jeannin

Principales missions :

- > Le logement accompagné
- > L'hébergement d'urgence
- > L'insertion, l'intégration et la lutte contre la discrimination
- > L'accès aux droits : logement, emploi, formation, santé, ...



Création en 1919
 Membre fondateur du GIE EST Habitat en 2004
 Président : Jean-Paul Bret
 Directeur Général : Cédric Van Styvendael

Principales missions :

- > Produire des logements sociaux diversifiés pour favoriser les parcours résidentiels,
- > Rénover et restructurer le patrimoine dans un souci de haute qualité environnementale, sans augmenter le coût du logement pour les locataires,
- > Accueillir des ménages de plus en plus modestes tout en maintenant la mixité sociale,
- > Adapter les logements aux besoins spécifiques des populations,
- > Assurer la meilleure qualité de service rendu aux locataires par la gestion de proximité et le traitement de la réclamation,
- > Développer son implantation sur l'Est lyonnais et participer à l'aménagement de ces territoires.



Création en 1950
 Membre du GIE EST Habitat depuis 2011
 Président : Marc Damians
 Directeur Général : Benoît Tracol

Principales missions :

- > Promotion immobilière,
- > Syndic de copropriété,
- > Gestion immobilière,
- > Locatif social.