

Appel à Projet 2014
HLM ACCOMPAGNES

Projet **LOG.INNOV.AC.TE**

LOGement - INNOVation – ACcompagnement - TErritoire

Porteur de projet :

Terres du Sud Habitat (TSH)

Opérateur accompagnement :

Collectif Hébergement Varois (CHV)

Note Descriptive du Projet

**17 Rue Camille Pelletant
83500 La Seyne sur Mer**

Tel : 04.94.11.07.49

Fax : 04.94.11.07.43

E-mail :

tshabitat@tshabitat.fr

**19 Rue Paul Lendrin
83000 TOULON**

Tel : 04.94.92.18.13

Fax : 04.94.89.02.44

E-mail :

asso.chv@wanadoo.fr

PREAMBULE

L'Office Public de l'Habitat – TERRES du SUD HABITAT, est engagé dans un des plus importants Programme de Rénovation Urbaine (le PRU de Berthe à La Seyne sur Mer), existant depuis 65 ans, son parc constitué de 5000 logements, est occupé à plus de 90% par des familles dont les revenus sont parmi les plus faibles (avec des ressources inférieures à 60 % du plafond d'accès au logement social).

L'office s'est engagé depuis de nombreuses années à tout mettre en œuvre pour faciliter l'accès et le maintien dans le logement pour ces familles, autant dans son organisation interne, en mobilisant ses équipes (gestionnaire, chargé de clientèle, service spécifique de cesf) pour prévenir et trouver des solutions aux impayés, que dans l'organisation d'une gestion de proximité et dans la mise en place d'actions partenariales pour aider les locataires au maintien dans leur logement et leur assurer une qualité de vie.

Engagé dans le cadre du Contrat Urbain de Cohésion Sociale sur les quartiers Seynois, nous collaborons avec différentes associations dans le cadre d'actions spécifiques soutenues par les partenaires institutionnels locaux (logement, santé, emploi, insertion, actions de médiation, animation et bon voisinage, etc.). Dans le cadre de ces actions, nous sommes partenaires et agissons en lien avec un réseau très élargi d'acteurs, que nous pouvons mobiliser pour agir en faveur de nos locataires en difficulté.

A la recherche constante d'actions efficaces et innovantes pouvant répondre à ces différents enjeux, nous avons établi depuis plusieurs années un partenariat avec le Collectif Hébergement Varois, en travaillant sur des ateliers de réparations locatives et sur des chantiers d'auto-réhabilitation. Cette association engagée dans de nombreux projets sociaux liés notamment au logement, à la santé, à l'insertion, avec différents bailleurs, a développé une expertise et une capacité à s'adapter à différentes problématiques. Le CHV est reconnu localement et nationalement pour trouver des réponses innovantes et a reçu le soutien de la Fondation AG2R notamment.

C'est dans ce contexte que TSH et le CHV souhaitent apporter une réponse adaptée et innovante à cet appel à projet pour des logements HLM Accompagnés, au travers d'une action ciblant un public très en précarité, orienté dans le cadre des dossiers DALO de la Préfecture, de manière à les positionner sur des logements ciblés en fonction de leur profil familial et à organiser un accompagnement spécifique pour assurer leur maintien dans leur habitat, d'un point de vue financier et d'un point de vue du respect de leur cadre de vie. L'objectif au travers de cette prise en charge de leur parcours étant de garantir leur stabilité résidentielle et pouvoir expérimenter pour le déployer à d'autres publics cet accompagnement.

Nous proposons notamment une souplesse dans l'attribution des logements facilitant le passage de l'allocation logement, en bail glissant puis en bail direct. Cette souplesse pouvant s'apprécier dans les deux sens à savoir qu'en cas de difficultés rencontrées par les ménages au niveau du bail glissant, ces derniers pourront repartir en allocation logement temporaire. Le projet sera construit au travers d'un partenariat et d'une méthodologie d'accompagnement très précise, permettant également de mobiliser différents acteurs sociaux ou associatifs pour répondre à des besoins spécifiques des familles cibles et être en constante adaptation pour assurer la réussite de cette action et le maintien dans le logement.

SOMMAIRE

I) Présentation de Terres du Sud Habitat

II) Présentation du Collectif Hébergement Varois

III) Notre projet d'accompagnement

3-1) une réponse innovante pour un public précarisé

3-1-1) Le public

3-1-2) Les répercussions de leur difficulté sur l'accès au logement

3-1-3) une réponse innovante

IV) L'accompagnement proposé

4-1-1) Les objectifs

4-1-2) Les étapes de l'accompagnement

4-1-3) La gestion locative adaptée

V) Les temps collectifs

VI) Schéma récapitulatif du projet

VII) Les moyens

I TERRES DU SUD HABITAT

PRESENTATION DE TERRES DU SUD HABITAT :

Crée en 1948 à l'initiative des pouvoirs publics après la guerre, dans le but de reconstituer l'offre de logement d'une ville sinistrée à plus de 65 %, TERRES DU SUD HABITAT fut au départ un Office Public Municipal qui se transforma en Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial dans les années 2000.

De sa création à 1985, l'Office connaît en effet une période faste, pendant laquelle des milliers de logements sont construits. 1985 à 2006 marque au contraire un temps d'arrêt : l'Office connaît de grandes difficultés de gestion qui le plongent dans un interminable plan de redressement (malgré les efforts du personnel, le patrimoine sera quasiment laissé à l'abandon et seuls 29 logements seront construits en 1995).

A partir de 2009, grâce à des efforts considérables et au projet de rénovation urbaine (PRU de Berthe / ANRU), l'Office renoue avec l'équilibre financier et lance la réhabilitation de son patrimoine : 280 M€ sont notamment investis dans le quartier Berthe (opération de construction, démolition, réhabilitation, résidentialisation et aménagement d'espaces publics). Une nouvelle phase commence alors avec trois objectifs : réhabiliter la totalité du patrimoine hors Berthe, étendre son patrimoine au-delà de ville de La Seyne sur mer et réadapter son organisation interne pour une plus grande qualité de service. Et ceci, avec une seule constante à l'esprit : tout excédent reste au bénéfice du locataire grâce à la réalisation de travaux, améliorant ainsi sa qualité de vie au quotidien

Aujourd'hui le patrimoine de TERRES DU SUD HABITAT se compose de 5000 logements répartis principalement dans la ville de la Seyne sur Mer, mais une cinquantaine de logements ont été construits dans d'autres villes telles que Ollioules, Bormes les Mimosas ou encore Carnoules sur le territoire du Var.

SES ATOUTS

⇒ **Une expérience et une efficacité reconnue** : Depuis 65 ans notre office participe à la construction de nouveaux logements afin de favoriser notamment la mixité sociale, ce qui passe par une diversité des modes de financement (1% patronale, PLS).

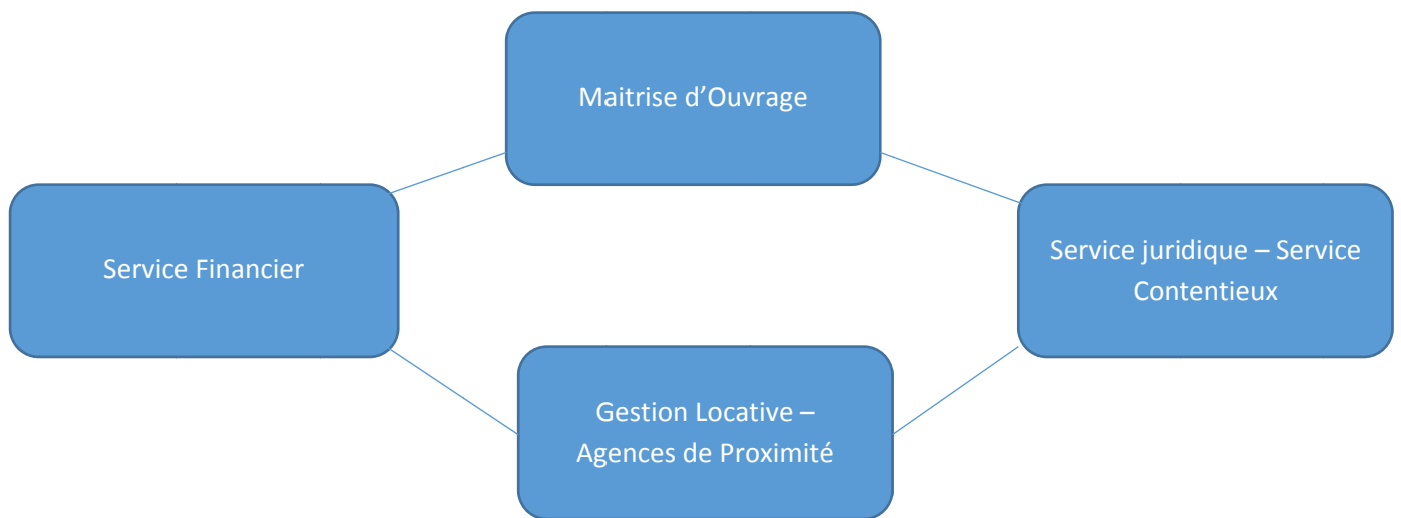
⇒ **Une volonté politique** : Qui passe par un soutien au développement économique local, le maintien et la création d'emplois (plus de 1000 emplois créés ou maintenus dans le bâtiment et les travaux publics).

Qui passe également par un effort portant sur le développement durable, tous nos logements construits bénéficient d'un label de qualité énergétique.

Et enfin par une volonté de lutter efficacement contre le mal logement, en effet la commune de la Seyne sur Mer respecte depuis plusieurs années déjà les critères fixés par la loi SRU de 2000.

⇒ **Une équipe engagée et à l'écoute** : Qui a permis de mener à bien, avec succès, l'un des plus grands projets de rénovation urbaine de France, ce qui lui a valu comme récompense pour toutes ses actions, d'être le 1er office à se voir attribuer la Marianne d'Or du développement durable en 2012. La création en 2013 de trois agences de proximité a permis de renforcer la qualité des services rendus aux locataires.

Direction Générale – Management & Gestion des Projets



⇒ **Des partenariats impliqués** : Pour permettre aux ménages un accompagnement vers et dans le logement ainsi qu'une aide pour leur garantir le maintien dans les lieux, nos chargés de clientèle, notre service spécifique de cesf et notre service contentieux travaillent de manière étroite avec les différents services de l'Etat ainsi que diverses associations (AVAF, France Terre d'Asile, SIAO, Handitoit, CHV....)

II LE COLLECTIF HEBERGEMENT VAROIS

PRESENTATION DU COLLECTIF HEBERGEMENT VAROIS :

Créé en 1990 à l'initiative de travailleurs sociaux de Centres d'Hébergement et de Réinsertion sociale, de la Communauté Emmaüs de la Seyne sur mer et du Centre de Probation et d'Assistance aux Libérés, le Collectif Hébergement Varois a fusionné et été absorbé par l'association nationale Moissons Nouvelles en 2009.

Sur l'ensemble de ses actions, le Collectif Hébergement Varois-Moissons nouvelles assure l'accompagnement d'environ 700 ménages par an et s'adresse à un public précarisé en difficulté de logement.

Nous disposons des agréments ingénierie sociale, financière et technique et intermédiation locative Conformément au décret du 25 mars 2009 de la loi dite de mobilisation pour le logement et lutte contre l'exclusion.

SES ATOUTS

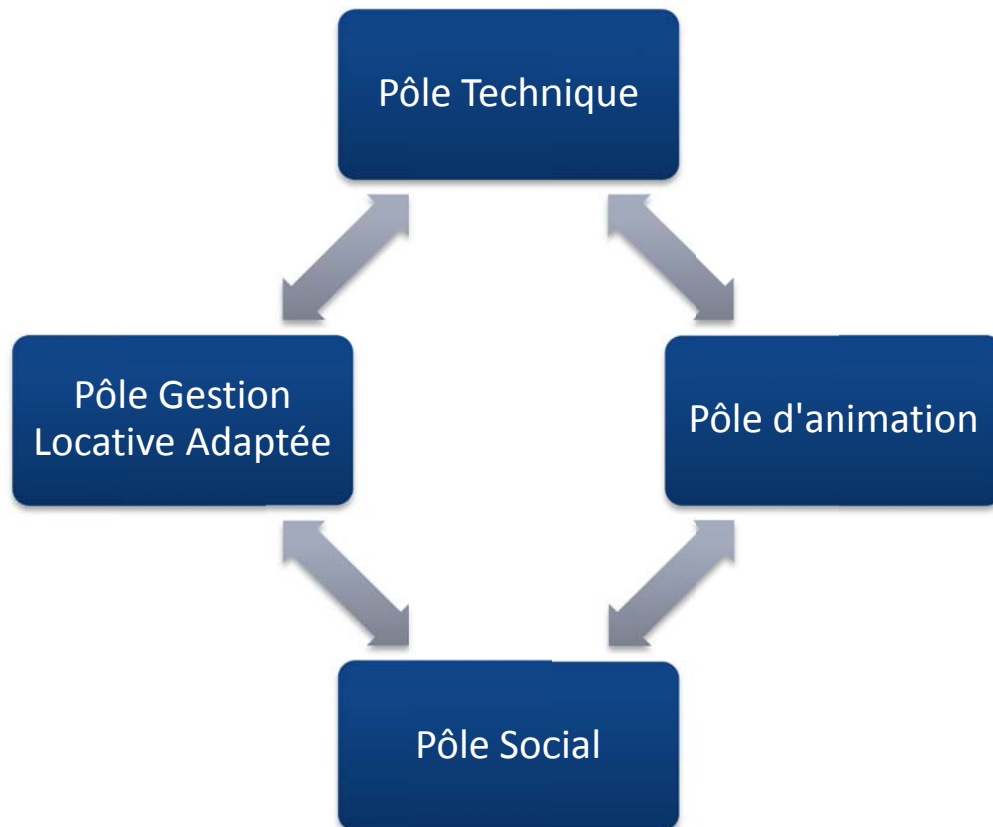
⇒ **Un projet fort** : permettre aux ménages en situation précaire de passer de la logique avoir un toit à la logique être bien sous son toit.

Les actions menées par le Collectif Hébergement Varois

- ✓ Un service d'intermédiation locative mutualisé : MPLD
- ✓ La Gestion Locative Adaptée dans le cadre du FNADVL.
- ✓ L'accompagnement social dans le cadre du FSL,
- ✓ L'accompagnement social dans le cadre de la sous-location avec bail glissant,
- ✓ Des chantiers d'auto-réhabilitation accompagnés,
- ✓ L'Amélioration de l'Habitat des Personnes Agées,
- ✓ Un Atelier amélioration du lieu de vie,
- ✓ Une permanence d'accès aux droits liés au logement
- ✓ L'animation d'un lieu de vie dans le Centre Ancien de Toulon : ALT et temps collectifs
- ✓ Une action loisir « Un temps ensemble »
- ✓ Des ateliers informatiques et de recherche de logement

« Avoir un toit, être bien sous son toit, faire que le droit au logement soit une réalité pour tous »

⇒ **Une compétence et une expérience reconnue** : participant à la lutte contre le mal-logement depuis plus de 20 ans, le Collectif Hébergement Varois met en œuvre des accompagnements sociaux, techniques, juridiques et d'animation. Ces accompagnements sont menés en complémentarité et permettent d'apporter des réponses souples et adaptées aux ménages en situation très précaire.



⇒ **Une maîtrise des dispositifs d'accompagnement social lié au logement.**

Œuvrant dans le domaine de l'insertion par le logement depuis plus de 20 ans, le Collectif Hébergement Varois maîtrise les différents dispositifs d'insertion par le logement : ALT, Accompagnement dans le cadre du FSL, sous location bail glissant.

Dans le cadre d'une convention avec la D.D.C.S. du Var :

- Nous menons 40 mesures d'intermédiation locative depuis 2009,
- Et sommes opérateur G.L.A. sur le département du Var : 12 GLA Bail glissant et 22 GLA simples.

⇒ **Une équipe dynamique et engagée** : Réunie autour de valeurs humanistes et convaincue de la place essentiel du logement dans la vie de chacun d'entre nous, l'équipe possède des compétences diversifiées et complémentaires. Dans le respect de la singularité de chaque personne, elle prend en compte son histoire, son rythme et ses capacités afin de mettre en place un accompagnement de grande proximité.

Au-delà des formations initiales, l'équipe suit des formations complémentaires de façon à d'adapter ses accompagnements à la réalité et à l'évaluation du contexte.

⇒ **Un partenariat très développé** :

De façon à prendre en compte la singularité de chaque ménage accueilli et à lui apporter une réponse de qualité, le CHV – Moissons Nouvelles prend en compte leur situation globale. Il a mis en place un partenariat dynamique afin de pouvoir les orienter et les accompagner vers des services spécialisés

Le partenariat dans les actions communes :

Sur des valeurs communes de solidarité, de soutien au plus démunis et afin de permettre à chaque personne de redevenir auteur de sa vie, le CHV mène des actions communes avec la Communauté Emmaüs de La Seyne sur mer et la Fondation Abbé Pierre.

La mutualisation

L'évolution des politiques publiques rend indispensable le développement de ce mode de réponse. La mutualisation doit comporter des bases solides afin que nous continuions à porter nos valeurs. Elle apporte de la complémentarité, une expérience et la mise en commun de moyens.

Pour répondre aux situations de mal-logement de plus en plus criantes et à l'isolement des ménages accueillis, nous avons mutualisé nos compétences et nos moyens avec plusieurs associations : ALINEA, RCVM, Archaos, Jéricho, les petits frères des Pauvres,

Un partenariat établi avec Terres du Sud Habitat :

Depuis plusieurs années le Collectif Hébergement Varois travaille en partenariat étroit avec Terres du Sud Habitat :

- **Une action d'auto-réhabilitation accompagnée sur le secteur de la cité Berthe depuis 2010,**
- **Un Atelier « Réparations locatives : comment répondre à son devoir de locataire, depuis 2013.**

Ce partenariat établi depuis plusieurs années a permis aux équipes d'apprendre à travailler ensemble et à être complémentaires, réactives et efficaces.

⇒ Les chantiers d'auto-réhabilitation accompagnée comme support à l'investissement du lieu de vie :

Notre équipe technique réalise 90 chantiers d'auto-réhabilitation par an. Ces chantiers permettent aux ménages d'améliorer leur lieu de vie, de s'y sentir bien et de s'y stabiliser dans de bonnes conditions. Cette action pourra être utilisée comme support à l'accompagnement pour favoriser le bon entretien du logement et sa personnalisation.

L'EXPERTISE DANS LE CADRE DU PROJET

Le Collectif Hébergement Varois - Moissons Nouvelles a une expérience de 22 ans dans le domaine de l'insertion sociale par le logement. Celle-ci a permis de développer des savoirs et savoir-faire par le biais d'un panel d'actions sociales, techniques et d'animation. Celles-ci apportent des réponses adaptées aux besoins repérés des personnes et familles défavorisées.

Au-delà de la question de l'accès à un logement autonome, nous avons toujours visé à développer de nouvelles actions en nous concentrant sur un des aspects qui nous semble incontournable : le travail autour de la fonction identitaire du logement.

Nous avons repéré au travers de nos interventions en direction des personnes et familles accueillies, que le logement constitue un élément complexe. En effet, il est un constituant et un support à différents besoins : vital, d'épanouissement, de reconnaissance, etc.

Le logement peut être considéré comme un révélateur des facettes de l'organisation familiale, du lien social, de la trajectoire socio-économique et du bien-être personnel, social ou familial.

Ainsi, nous évaluons un lien très étroit entre l'état du logement et les difficultés familiales, économiques, psychologiques, etc.

Notre expérience nous conforte dans le fait que les personnes en situation de grande précarité et dont le parcours a souvent été ponctué de ruptures a souvent besoin d'un accompagnement personnalisé et renforcé. Cet accompagnement doit leur permettre tout d'abord d'avoir un logement mais également d'être soutenues pour l'« habiter ».

Nous voyons également que les parcours et expériences locatives antérieures peuvent fragiliser psychologiquement les ménages. Parfois, lorsque le ménage a connu des échecs et un parcours marginalisé, il est indispensable de proposer une souplesse dans le statut d'occupation afin de favoriser une insertion durable.

Proposer un logement HLM avec un montant de loyer adapté et un accompagnement « sur mesure » est une des clés principales de l'insertion durable. Nous proposons à titre innovant, une action permettant de penser le changement du statut d'occupation (ALT, sous-location bail glissant ou bail direct) en fonction de l'évolution du degré d'autonomie (pouvant s'améliorer ou se détériorer) du ménage.

Forts de notre expérience reconnue, de nos connaissances du public, de notre maillage partenarial territorial, nous nous positionnons sur ce projet en tant qu'opérateur de l'accompagnement.

Notre expérience nous permet d'être en capacité d'appréhender le travail nécessaire autour du relogement et de l'accompagnement des familles concernées par des problématiques d'isolement social et familial.

III NOTRE PROJET D'ACCOMPAGNEMENT

3-1 UNE REPONSE INNOVANTE POUR UN PUBLIC PRECARISE

3-1-1 Le public cible

Ce projet s'adresse à des **ménages en voie de marginalisation**, rencontrant une problématique d'isolement et pour lesquels notre accompagnement doit non seulement leur permettre d'accéder à un logement adapté et de s'y maintenir mais également de recréer des liens sociaux que leur parcours de vie a souvent rompus.

Face aux difficultés constatées régulièrement de maintien dans le logement de **public issu de dossier DALO**, nous souhaitons pourvoir **les cibler sur des critères définis conjointement (cf. diagnostic p.12)**, dans le cadre de ce projet d'accompagnement renforcé.

Les parcours des familles que nous accueillons sont marqués de ruptures et d'échecs. Dans ces parcours différents, la fragilisation du lien social joue un rôle déterminant et entraîne pour ces familles une mauvaise image d'elles-mêmes.

Nous nous heurtons à l'augmentation de la précarité des ménages que nous accueillons. Il ne s'agit pas uniquement de l'augmentation de la précarité économique mais de la souffrance des familles, leur isolement, leur sentiment d'inutilité et de dévalorisation, leur difficulté à s'inscrire dans un projet.

Le projet accompagnera 10 familles en file active sur une durée de 18 mois.

3-1-2 les répercussions de leur difficulté sur l'accès à un logement :

Ce cumul de difficulté est un frein à leur capacité à construire un projet de relogement puis à le concrétiser

Les situations de mal-logement auxquelles sont confrontés ces familles ont un fort impact sur leur comportement.

Elles ressentent un fort sentiment de dévalorisation et n'ont plus la capacité à ce moment de leur parcours à s'inscrire dans une dynamique de projet.

Le cumul de difficultés rencontrées les amène à se trouver, dans bien des cas, dans une situation de conflit et peut entraîner des situations de violence.

Mal-être, isolement, dévalorisation, ruptures sociale et familiale autant d'éléments qui mettent à mal la construction d'un projet et sa poursuite sur le long terme.

3-1-3 Une réponse innovante :

Face à ces constats, cet appel à projet est l'opportunité de proposer un projet innovant. Cette réponse prend en compte la problématique du logement mais également celle de l'isolement.

- **Mobiliser 10 logements du parc de Terres du Sud Habitat, remis en parfait état ou dans des immeubles neufs,**

- Proposer un statut d'occupation adapté à la situation du ménage en fonction de son autonomie à ce moment de son parcours,
- Mettre en place un accompagnement de grande proximité de façon à favoriser la stabilisation du ménage dans le logement,
- Evaluer de façon régulière l'évolution du ménage afin de pouvoir modifier son statut d'occupation lorsque cela s'avère nécessaire.
- Proposer des temps collectifs en complément de l'accompagnement individuel.
- Mobiliser les différents acteurs locaux et associatifs pouvant répondre à des problématiques spécifiques du public en complément de notre accompagnement.

En effet, nous savons que le parcours des ménages en situation précaire n'est pas linéaire et que leur fragilité peut les amener à des dysfonctionnements mettant en péril leur statut de locataire. En cas de difficulté, ils pourront alors changer de statut et avoir à nouveau le statut d'hébergé.

A contrario, lorsque l'hébergement sera positif, ils pourront accéder au statut de locataire sans changer de logement.

Le point fort : un changement de statut adapté sans changement de logement

Cette possibilité d'adapter le statut du ménage à son autonomie à un moment donné, nous permettra de lui proposer un accompagnement souple et adapté.

Evolution



Précisions sur les logements :

Mobilisation de 10 logements, correspondants au besoin des publics ciblés sur la base de : 4 T2, 4 T3, 2 T4

Afin de faciliter l'insertion des familles marginalisées auxquelles s'adressent ces logements, ils seront situés, en diffus, hors du Centre de la Cité Berthe dans des immeubles réhabilités ou neufs.

Nous pourrions proposer un accompagnement diversifié :

- Un accompagnement social individuel,
- Une gestion locative adaptée
- Des chantiers d'auto-réhabilitation accompagnés
- Un atelier d'amélioration du lieu de vie
- La mise en place de relais vers les dispositifs (internes/externes)

IV L'ACCOMPAGNEMENT PROPOSE

4-1-1 Les objectifs

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 en discontinu** : 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, rendus, 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 pourra être de 9 mois renouvelables en fonction des situations et de leurs évolutions.
- **Proposer une souplesse dans la mise en œuvre des passerelles et du statut d'occupation** : Il est indispensable que des passerelles soient possibles en tenant compte de l'autonomie des personnes. La précarité des publics nécessite de s'adapter et d'envisager des possibles tenant compte l'éventuelle régression du degré d'autonomie. Nous prévoyons donc des évaluations régulières afin de repérer le statut adéquat de façon à proposer un parcours du logement adapté vers le logement en bail direct et si besoin du bail direct vers le logement adapté.
- **Prendre en compte la globalité des situations et proposer des pistes d'accompagnement** : Le partenariat que nous mettons en place est un élément essentiel dans la prise en compte de la globalité des situations. En effet, lorsque des difficultés apparaissent, il permet d'établir le relais avec des structures spécialisées dans des domaines aussi différents que l'emploi, la santé, les relations parents/enfants.

4-1-2 Les étapes de l'accompagnement

Nous prévoyons plusieurs étapes :

- Le diagnostic
- L'accompagnement social
- La gestion locative adaptée

Le diagnostic

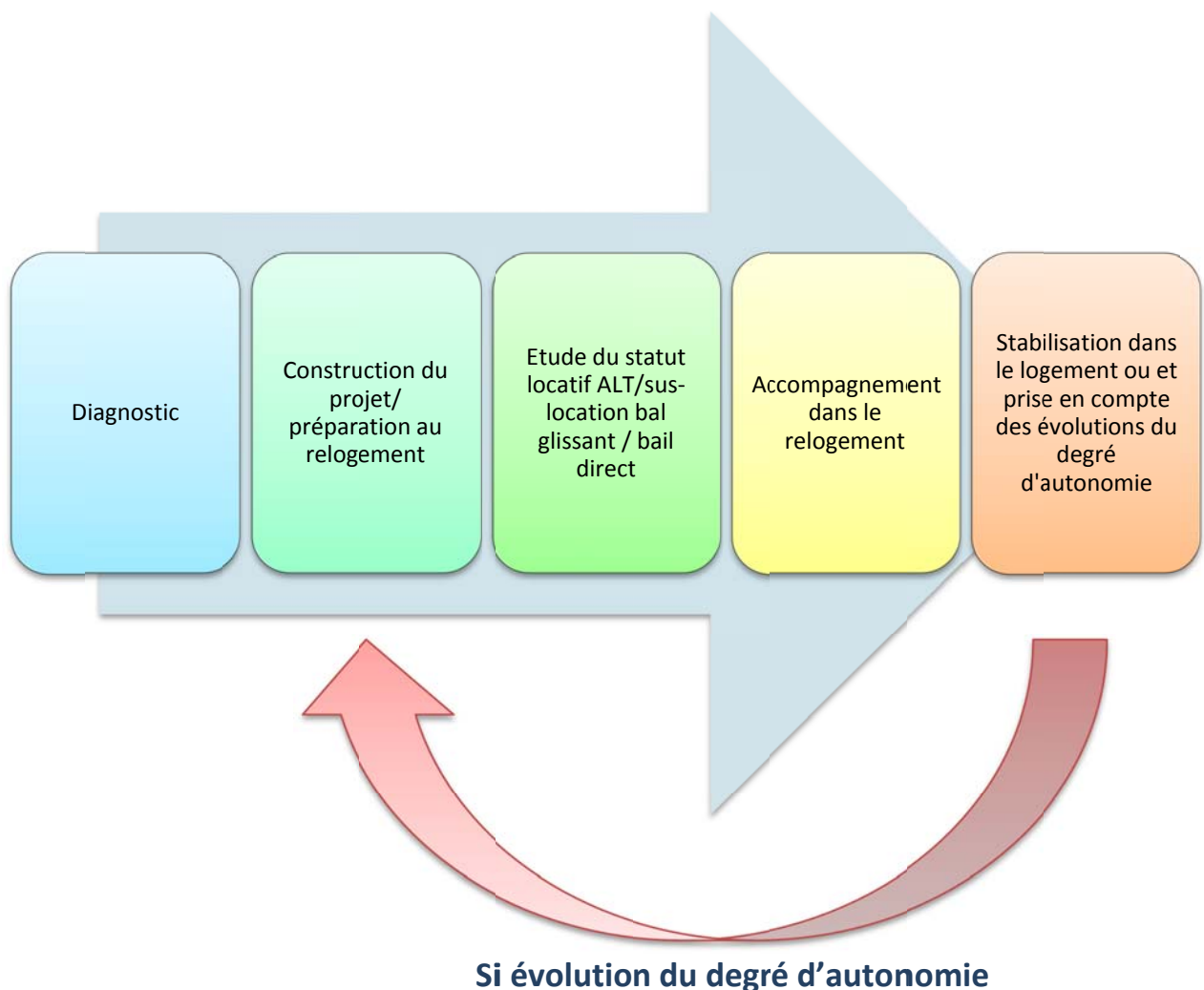
Sur la base des dossiers DALO positionnés lors des commissions par la Préfecture, le diagnostic, effectué en partenariat avec un travailleur social de TSH et un chargé de mission du CHV, permettra dans un premier temps de vérifier la possibilité pour le ménage d'accéder à un logement autonome en intermédiation locative (ALT ou sous-location bail glissant) ou bail direct. Il s'agit donc de prendre en compte ses difficultés, ses capacités et son rythme, de créer toutes les conditions pour que lors de l'attribution, les ménages soient préparés et que l'accès soit réussi.

Le lien avec les différents opérateurs (UTS, SIAO, Associations...) constitue un élément fondamental de ce diagnostic. Ce diagnostic sera la première étape permettant d'instaurer une relation plus durable dans le temps, afin qu'au moment de l'attribution, le ménage soit soutenu et accompagné dans les difficultés qu'il rencontre et dans leur résolution. Le diagnostic permettra de déterminer avec le ménage une solution de logement en fonction de son degré d'autonomie (bail direct, sous-location avec bail glissant, ALT...)

L'Accompagnement social

Il s'adaptera au rythme des ménages afin que nous soyons en mesure d'entendre leurs besoins et leurs attentes et que nous respectons leurs choix et leurs priorités. L'accompagnement social et en discontinu que nous proposerons permettra de nous adapter au rythme du ménage et de pouvoir le renforcer en période de crise.

Les étapes :



▪ **La construction du projet et préparation au relogement:**

Cette construction comprendra :

- Une clarification des attentes et des besoins du ménage,
- Un accompagnement dans les démarches administratives de façon à régulariser sa situation,
- Un travail autour de la gestion du budget,
- L'information sur les droits et obligations du locataire,
- Le soutien dans toutes les démarches administratives : signature du bail (intermédiation locative), états des lieux, ouverture des compteurs, assurance, dossier Allocation Logement, etc.

▪ **Accompagnement dans le relogement :**

La famille est accompagnée dans son entrée en logement puis dans sa stabilisation :

- Aide au déménagement,
- Achat du mobilier de première nécessité (Emmaüs, Envie Var...)
- Réalisation du dossier FSL ou GRL
- Aide à la gestion des charges du nouveau logement,
- Intégration dans l'immeuble et dans le quartier,

Les objectifs de cet accompagnement seront contractualisés. Ils seront simples et atteignables de façon à ce que le ménage puisse être valorisé par leur atteinte.

Tout au long de cet accompagnement nous réaliserons une évaluation régulière de façon à réadapter le projet si cela s'avère nécessaire.

▪ **L'intervention en partenariat avec le service de cesf de TSH**

En partenariat avec le service social de TSH nous interviendrons sur les points suivants :

- Un suivi budgétaire afin de prévenir les impayés,
- Un suivi de l'entretien du logement,
- Un suivi de l'investissement des personnes dans le logement,
- Un soutien à l'intégration dans le quartier.

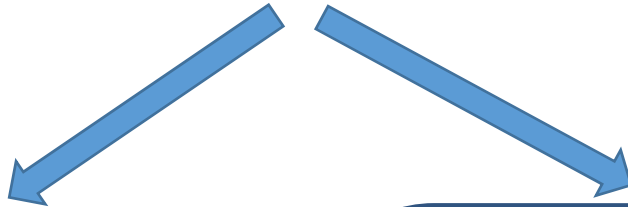
Afin de prendre en compte la thématique d'isolement, nous coordonnerons l'atelier d'amélioration du lieu de vie et les chantiers d'auto-réhabilitation dans le cadre de l'accès.

4-1-3 La gestion locative adaptée

Pour mener à bien cette action, il est indispensable de mettre en place une gestion locative adaptée de qualité.

LA GESTION LOCATIVE ADAPTEE

Soutien primordial dans la stabilisation dans le logement dans de bonnes conditions, elle apporte aux ménages, de façon adaptée, la connaissance de ses obligations et lui donne les moyens de les remplir. C'est donc un apprentissage de la règle et un soutien dans son application. Elle est menée de façon individuelle et collective



Les réunions collectives :

- Les informations : apporter aux ménages, de façon adaptée, les informations indispensables à leur statut de locataire
 - les droits et devoirs des locataires,
 - l'assurance,
 - l'entretien du logement...
- l'apprentissage : nous leur apportons les connaissances techniques indispensables à la réalisation des travaux qui leur incombent.

Le soutien individuel :

- Signature des baux ou des conventions d'occupation, état des lieux, appels de loyer...
- Suivi des comptes locataires et rencontres avec celui-ci en cas de dysfonctionnement.
- Suivi des travaux : en cas de dysfonctionnement il s'agit de savoir à qui incombent les travaux et faciliter leur réalisation.
- Rapports de voisinage : les difficultés multiples auxquelles sont confrontées les familles ont souvent une répercussion sur le mode de communication. Un travail de médiation entre la famille et les voisins est souvent nécessaire pour une stabilisation durable dans le logement dans de bonnes conditions.

V LES TEMPS COLLECTIFS

Si le logement est un élément essentiel dans l'insertion des ménages en situation précaire, il est également indispensable de permettre aux ménages de recréer des liens sociaux.

Le logement doit tout d'abord répondre à une fonction d'abri et de sécurité mais également être le théâtre d'une vie sociale lieu de rencontre et de convivialité.

Pour soutenir l'accompagnement social nous proposerons aux ménages de participer à des ateliers collectifs

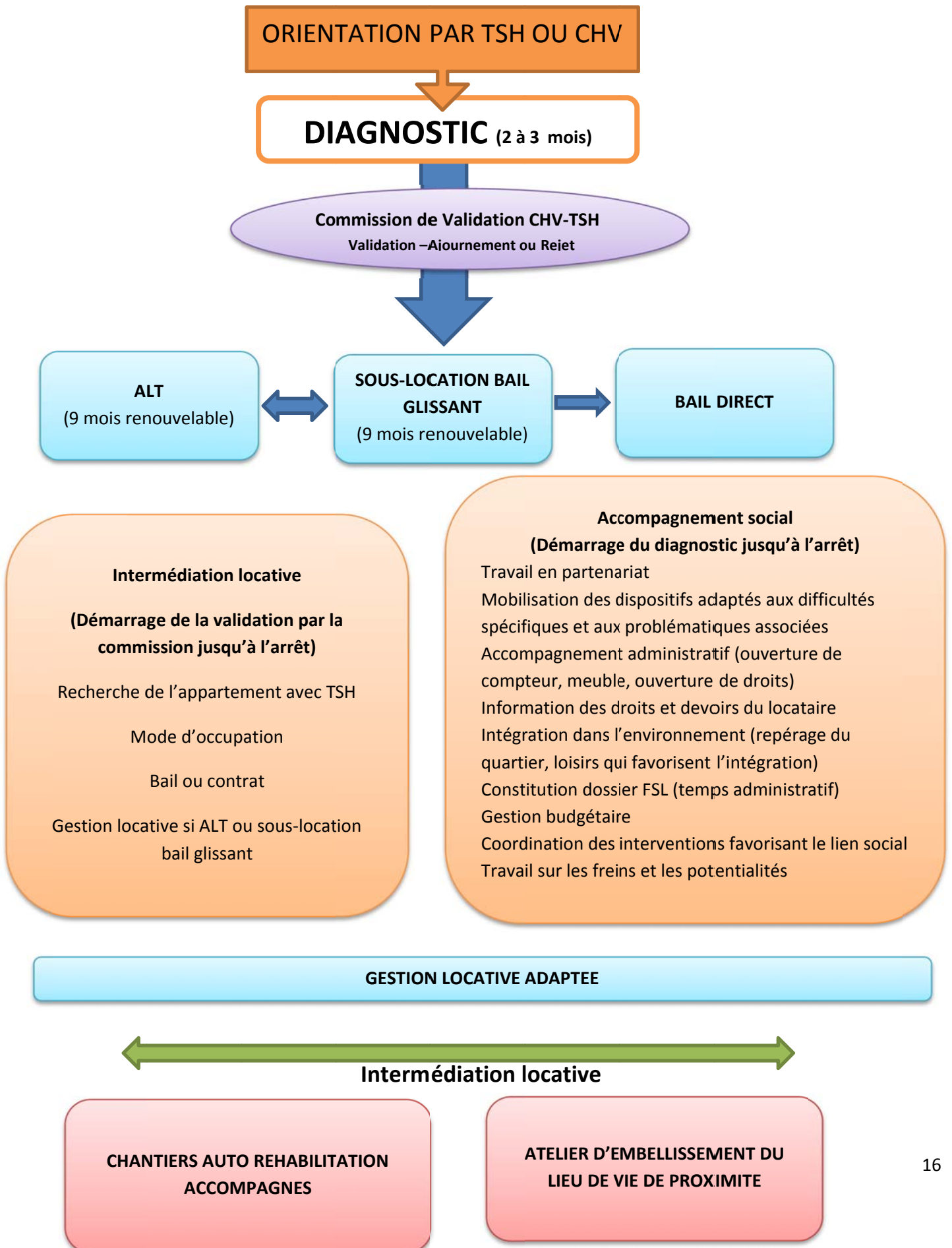
Nous proposerons aux ménages isolés de participer à l'atelier hebdomadaire qui sera mis en place au cœur de la cité.

Cet atelier permettra aux ménages :

- De rencontrer d'autres personnes/familles et de développer du lien social
- De réaliser des objets de décoration pour se sentir bien dans leurs logements
- De participer à des réunions d'informations sur des thèmes de prévention (réparations locatives, droits et devoirs du locataire, maîtrise de l'énergie...)
- De développer du lien intergénérationnel et de l'entraide entre les participants.

L'animatrice favorisera le développement d'une dynamique de groupe et une émulation.

VI. SCHEMA RECAPITULATIF DU PROJET



ECHEANCIER DE LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET

ORIENTATION

DIAGNOSTIC

Durée : 2 à 3 mois

Il permet de prendre en compte la situation globale de la personne/famille, de prendre en compte sa situation socio-économique et familiale, son degré d'autonomie, ses freins et potentialités ainsi que son adhésion.

ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

Durée : 9 mois renouvelable

Signature du contrat d'engagement – Projet logement

Travail partenariat

Mobilisation des dispositifs correspondant aux difficultés spécifiques et aux problématiques associées

Accompagnement administratif (ouverture de compteur, meuble, ouverture de droits)

Information des droits et devoirs du locataire

Intégration dans l'environnement (repérage du quartier, loisirs qui favorisent l'intégration)

Constitution dossier FSL (temps administratif)

Gestion budgétaire

Coordination des interventions favorisant le lien social

Travail sur les freins et les potentialités

INTERMEDIATION LOCATIVE

Durée : 9 mois renouvelable

Elaboration des contrats

Suivi des comptes,

Encaissement des participations locatives,

Versement des A.L.

Rencontre mensuelle avec le travailleur social pour faire le point sur les comptes. En cas de problèmes liés aux impayés et/ou aux versements des allocations, un relais est fait avec le travailleur social. Ceci afin que le travailleur social se rapproche rapidement de la famille pour proposer des solutions adaptées.

VII LES MOYENS

MOYENS HUMAINS :

Coordonné par TSH et le CHV,

L'action d'accompagnement du CHV sera encadrée par sa Directrice et sera menée par :

- un travailleur social diplômé et
- une animatrice logement

Du côté de Terres du Sud Habitat, cette action sera encadrée par :

- deux chargées de mission et
- une conseillère économique et sociale

MOYENS FINANCIERS

Pour mener à bien l'accompagnement social et la gestion locative adaptée un budget de 100 600€ est indispensable pour un nombre de 10 logements retenus.

L'accompagnement social renforcé représente dans ce budget un montant de 34 500€, nous sollicitons dans le cadre de l'enveloppe de cet appel à projet une subvention d'un montant de :

11 400 €

Budget prévisionnel de l'action

Projet HLM accompagnés 2014

DEPENSES		RECETTES	
60 Achats		74 Subventions	
Eau	750 €		
Fournitures d'entretien et de petit équipement	800 €	GLA FNAVDL	23 100 €
Carburant	1 500 €	APP USH Accompagnement	11 400 €
Entretien réparation			
Fournitures administratives		ALT	10 000 €
Fournitures d'atelier ou d'activités	3 000 €	Conseil Général du Var	12 500 €
61 Services Extérieurs		CAF	25 000 €
Locations mobilière et immobilière	39 000 €		
Assurances	1 500 €		
Documentation			
62 Autres services extérieur		Mairie de la Seyne s/Mer	7 500 €
Honoraires exp. compt.		Participation des familles	3 850 €
Honoraires Com.aux comptes		Fondation Abbé Pierre	3 750 €
Déplacements, Missions,récept		Emmaüs Var	3 500 €
Frais postaux et télécom	700 €		
Intervenants			
63 Impôts et taxes			
*Taxes/salaires	2 500 €		
64 Rémunération personnel			
*Salaires bruts	37 500 €		
*Charges sociales	13 350 €		
68 Dotation aux amortissements			
Dot. Amort. Corporelle			
TOTAL	100 600 €	TOTAL	100 600 €