

# 10000 Logements accompagnés

Cottage Social des Flandres  
PACT de la Région Dunkerquoise.

# Le contexte.

Les organismes des habitations à loyer modérés (HLM) sont impliqués de longue date dans le logement des ménages ayant des difficultés économiques et sociales. Ils ont acquis des savoir-faire, mis en place des outils, adapté leurs organisations et contribuent à la production et à la gestion de logements ordinaires (logements d'insertion par exemple) destinés à ces publics ou de formules intermédiaires entre logement ordinaire et hébergement (pensions de famille, résidences sociales, foyers de jeunes travailleurs, logements-foyers pour personnes âgées), ainsi que d'hébergements éclatés. Ils développent des partenariats avec les associations (intermédiation locative, accompagnement social...).

La période récente est marquée par le nombre croissant dans la demande de logement social de ménages à bas et très bas revenus même lorsqu'ils travaillent, souvent isolés et dans des situations familiales, sociales, et d'emploi, marquées par la précarité. Ce contexte amène à développer, dans les territoires, des politiques globales, cohérentes qui intègrent toute une gamme de solutions, dont l'accès au logement ordinaire.

Pour certains des ménages en difficultés, la réussite de l'accès au logement ordinaire ou de leur maintien dans un tel logement et d'une bonne insertion dans leur environnement est conditionnée à la mise en oeuvre d'un accompagnement de durée et d'intensité variable, dont la mise en place doit être coordonnée avec l'attribution du logement.

Or, il s'avère que, en dépit de l'existence de collaborations bailleurs-associations dans certains territoires, cette articulation est encore souvent difficile. Des formules intégrées de type bail glissant qui incluent une dimension intermédiation locative sont mieux identifiées et plus spontanément mises en oeuvre.

Dans ce contexte, en vue de faciliter l'accès au logement ordinaire pour des ménages rencontrant des difficultés particulières, l'Etat et l'Union sociale pour l'habitat sont convenus, dans le cadre du pacte qu'ils ont signé le 8 Juillet 2013, de lancer un appel à projets en direction de l'ensemble des acteurs du secteur, visant à la mise en place de 10 000 logements sociaux accompagnés en trois ans.

Il apparaît en effet opportun de susciter des expérimentations afin de faire émerger des processus de travail partenarial reproductibles, dont la diffusion inciterait à un développement de ce type de formules de « logement hlm accompagnés ».

# Le porteur du Projet: Le Cottage social des Flandres

La SA « Le Cottage Social des Flandres » s'inscrit dans la grande famille de l'Union des organismes H.L.M. Sa mission permanente confortée par l'objectif de qualité du logement social garantit un cadre de vie décent à ses locataires et résidents.

En 2007, le patrimoine du « Cottage social des Flandres atteint plus de 6400 logements.

Le Cottage Social des Flandres est un interlocuteur privilégié des communes mais aussi des habitants, représentés par leurs associations pour une construction plus belle, mieux adaptée et plus solidaire.

Le Cottage accompagne les communes dans leurs grands projets de rénovation urbaine. La qualité, le confort des logements sociaux démontrent que la SA H.L.M maîtrise toutes ces notions avec succès dans une dimension sociale et citoyenne. Aujourd'hui, la SA H.L.M le Cottage social des Flandres répond à la demande toujours croissante de logements et prend en compte la notion d'intégration dans la cité.

Membre du groupe Oxalia qui fédère 4 groupes de sociétés d'HLM ( habitat 62/59, Cottage, Habitat du nord, Logis métropole) unissant leurs forces pour être un opérateur reconnu de l'habitat dans le Nord, le Pas-de-Calais et la Somme.

Le Cottage social des Flandres porte le projet de « 10000 logements accompagnés » pour le groupe Oxalia sur la Flandre maritime. Il a choisi le PACT de la région dunkerquoise comme opérateur afin de mettre en place un projet innovant entrant dans le cadre défini par l'appel à projet.

# L'opérateur du projet: Le PACT de la Région Dunkerquoise.

Fort d'une expérience significative en matière de logement pour tous, le PACT de la Région dunkerquoise a pour objet :

- la mise en état d'habitabilité, la restauration, la réhabilitation, l'équipement, le développement, la création d'une offre nouvelle de logements, notamment destinée aux personnes ou familles modestes ou défavorisées, par acquisition, prise à bail et ou gestion, pour soi-même et (ou) pour le compte de tiers,
- la diffusion des informations de nature à faciliter l'amélioration de l'habitat défectueux ou insalubre,
- de promouvoir la réhabilitation des immeubles et ensemble d'immeubles constitués principalement de locaux d'habitation en vue de les améliorer et les adapter aux conditions de vie de leurs occupants,
- d'exercer, par tout moyen, une action en vue de la restauration et de l'équipement du patrimoine existant, ainsi que pour l'accès et le maintien des personnes dans un habitat décent,
- d'assurer, par tout moyen, l'accès durable au logement, le logement ou le relogement individuel ou collectif des personnes et des familles défavorisées, sans abri, mal logées ou en difficulté, voire d'assurer et de gérer l'hébergement temporaire en aménageant ou éventuellement en construisant, à titre provisoire ou définitif, pour son compte ou celui de toute personne publique ou privée, les locaux ou immeubles nécessaires à cet effet, en prenant à bail, gérant ou acquérant de tels locaux ou les terrains nécessaires à leur réalisation,
- d'assurer l'accompagnement social lié au logement, la médiation liée à l'habitat, l'action socio-éducative en vue de l'insertion par le logement et la promotion des personnes et des familles,
- de promouvoir et engager toute action tendant à une revitalisation des quartiers existants en milieu urbain ou rural, de participer à toute action ayant pour but l'amélioration de l'habitat et du cadre de vie et en général, de contribuer à la définition de politiques en matière d'aménagement et d'habitat,
- de recevoir mandat de gestion de deniers publics et para publics.

# Les objectifs définis

Le programme a pour objet d'expérimenter des réponses innovantes, diversifiées, comportant :

un logement accessible économiquement et bien localisé,

Une gestion locative adaptée

Un accompagnement adapté aux besoins

# Les secteurs concernés: un périmètre couvrant plus de 600 logements.

## Dunkerque

- Quartier du Banc Vert (ANRU)

## Saint Pol sur Mer

- Quartier la frégate (ZUS)
- Quartier Plan d'eau (ZUS)

*Soit sur ce périmètre, 10 logements en accès et 30 situations en maintien.*

# Les partenaires (cf glossaire):

## Les CCAS de Dunkerque et Saint pol sur Mer:

Par la création du « fond social dédié au logement. » L'idée serait de pouvoir soutenir financièrement la famille quand la part à charge du loyer dépasse les 30% des ressources du foyer, avec une limitation dans la durée et des leviers identifiées en terme de ressources ou d'aides pérennes.

## ENTREPRENDRE ENSEMBLE (association Dunkerquoise d'insertion professionnelle):

Par leur spécificité concernant l'insertion professionnelle des familles et la valorisation de leurs compétences au sein de leur quartier (mutualisation des savoirs faire)

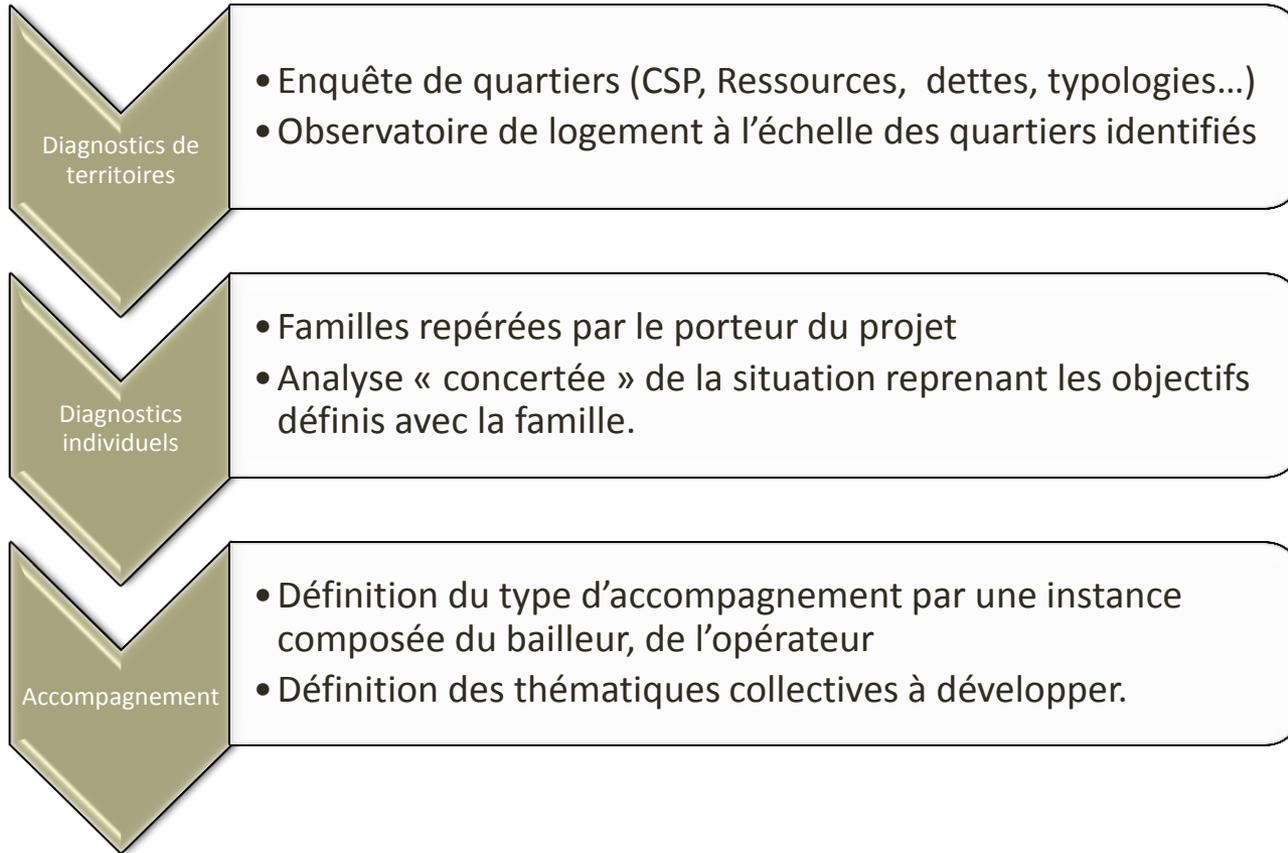
## La maison de la promotion de la santé ( association Dunkerquoise oeuvrant sur la thématique santé):

Par la mise en place d'ateliers collectifs sur des thématiques liées à la santé, par un relais (dans le cadre des accompagnements proposés) sur les thématiques santé.

## Ville envie et l'ADUGES (Associations gestionnaires des maisons de quartier Dunkerque et Saint pol sur Mer):

De par leur proximité avec les habitants, leur participation se fera par l'accès à des salles pour l'animation d'actions et ainsi faire en sorte d'identifier les maisons de quartier comme un lieu ressource et loisirs.

# Les actions:



# Les moyens mis en place:

## Création d'une instance décisionnaire

- Composée du bailleur, de l'opérateur, CCAS, et les partenaires œuvrant sur ce projet.
- Décisions sur les diagnostics à mettre en place, les accompagnements et leur type.
- Concertation sur les actions collectives à développer sur le territoire identifié.
- Décisions sur l'octroi d'aides complémentaires

## Création d'un lieu « ressources » (local au cœur du quartier Plan d'eau)

- Animations collectives (« mon logement et moi » avec lequel toutes les thématiques du logement pourront être abordées)
- Organisation de « permanences » permettant d'accueillir les différents partenaires au sein du quartier (principe d'aller vers).

## Création d'un « fond social lié au logement »

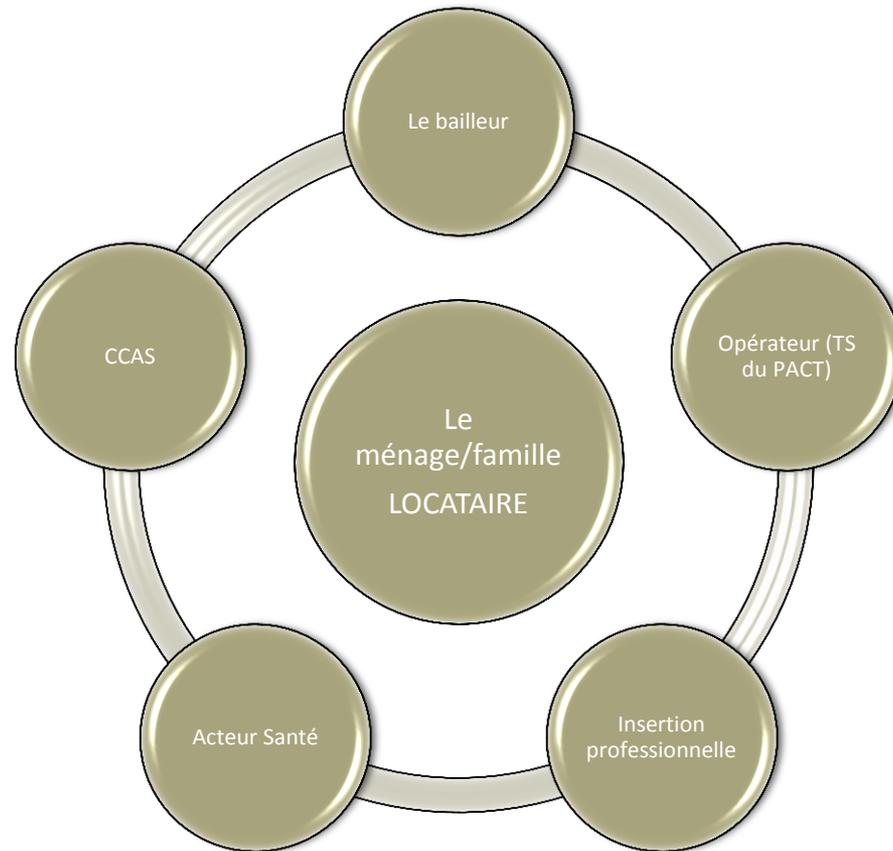
- Mise en place d'un fond permettant de soutenir certaines familles devant supporter une Part à charge au-delà des 30%
- Ce fond pouvant être abondé par le CCAS de la collectivité concernée (soutien aux administrés avec garanti d'accompagnement) et /ou par le bailleur.

## Mise à disposition de 2 travailleurs sociaux et une médiatrice sociale

- La présence de 2 Travailleurs sociaux diplômés d'état (sur du temps partiel) sur ce projet permettra d'avoir une plus grande « présence » sur le terrain en se répartissant au mieux les temps sur place.
- La médiatrice devra mettre en place les actions collectives et développer les « permanences » partenaires.

# Des acteurs autour de la famille.

Tous les acteurs sont mobilisés autour de la famille afin de pouvoir travailler tous les leviers permettant l'accès et le maintien dans un parc locatif adapté aux situations familiales et financières des familles ciblées.



# Les coûts: Pour 40 familles ciblées

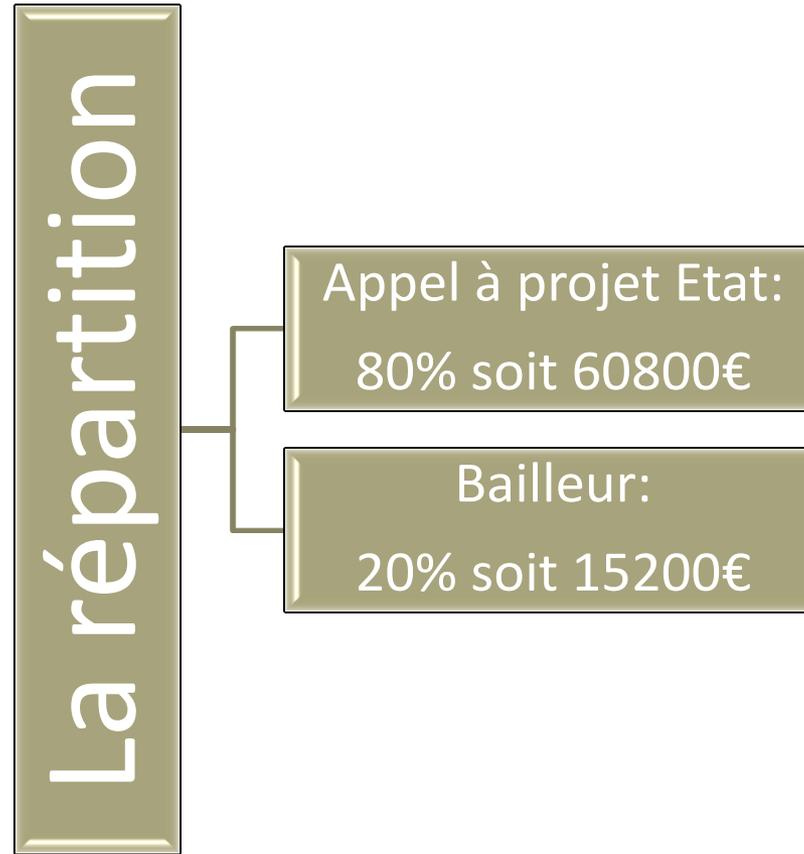
Coût unitaire diagnostic social: 150€

Coût annuel accompagnement individuel: 1500€

Coût actions collectives (comprenant 3 ateliers) par quartier: 1000€

<u>Diagnostic de territoire ( analyse des documents transmis par les partenaires sur les 3 sites):</u>	1000€
<u>Diagnostic individuel:</u>	150€ x 40 familles = 6000€
<u>Accompagnement individuel:</u>	1500€ x 40 familles = 60000€
<u>Accompagnement collectif:</u>	1000€ x 3 = 3000€
<u>TOTAL:</u>	76 000€

# Le financement



# GLOSSAIRE:

## CCAS (Dunkerque et Saint Pol/mer)

- Le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) est un établissement public communal administré par un Conseil d'Administration composé de 15 membres et présidé par le Maire de la commune.
- Le CCAS développe son action au profit des personnes en difficulté sociale. Il propose des lieux d'accueil pour répondre aux attentes et besoins sociaux des habitants de la commune.
- Des équipes de professionnels sont à disposition pour écouter, informer, orienter, mobiliser des suivis et dispositifs, ouvrir des droits dans le but d'améliorer la vie quotidienne des dunkerquois.
- Il développe en priorité une action en direction des personnes seules, des familles et des personnes âgées. Il travaille en partenariat dans le cadre d'un large réseau institutionnel et associatif.

## « Entreprendre Ensemble »

- Cette association a pour objet, sur le bassin d'emploi de la région dunkerquoise, de favoriser le retour à l'emploi, la formation tout au long de la vie, l'insertion sociale et professionnelle, le maintien, le développement de l'activité et de l'emploi ainsi que l'aide à la création et à la reprise d'entreprise, et ce, notamment dans le champ de l'économie sociale et solidaire ou encore de l'intégration à l'emploi des personnes souffrant de handicaps ou des personnes âgées dépendantes.

## « Maison de promotion de la santé -MPS-»

- Créée le 25 juin 2001, la **Maison de Promotion de la Santé (MPS)** de **Dunkerque** est une association ouverte au public comme aux professionnels.
- La MPS participe activement aux actions des groupes de travail locaux, régionaux et nationaux dans le cadre des programmes visant à développer des **actions favorables à la santé** et à la qualité de vie urbaine en s'appuyant principalement sur la politique de « **La Santé pour tous** » de l'Organisation Mondiale de la Santé et la Charte d'Ottawa pour la Promotion de la Santé. La Maison de Promotion de la Santé de Dunkerque gère aussi la **distribution de documentation** et le prêt d'**outils pédagogiques de prévention**.

# GLOSSAIRE:

## « Villenvie »

- Villenvie est l'une des plus importantes associations de la commune de Saint Pol sur Mer puisqu'elle compte plus de 650 familles adhérentes soit près de 1500 usagers réguliers. Elle a pour mission de renforcer les liens entre les habitants de la ville en leur proposant les activités répondant à leurs attentes et à leurs besoins. Villenvie met ainsi en place de nombreux ateliers et de nombreuses animations qui visent des publics de tous âges.
- Les Maisons de Quartier de Saint Pol sur Mer sont donc de réels lieux de vie où les habitants se rencontrent régulièrement.

## « ADUGES »

- Au coeur des quartiers, L'ADUGES propose aux habitants du dunkerquois un ensemble de prestations, de moyens, d'activités, de lieux de vie et de pôles de compétences offrant à toutes les familles et à tous les âges un accueil, des services et des activités personnalisés. Elle favorise la réalisation de projets construits collectivement.
- Maillons de la chaîne éducative, nous avons l'ambition de participer à l'amélioration de la vie collective des habitants et des familles, et au développement des quartiers.