

C – DESCRIPTION DU PROJET

1°) REPONSE AUX BESOINS DANS LE TERRITOIRE

Le Foyer Vellave est un bailleur social présent depuis des décennies sur la commune de Brioude.

Il dispose de 466 logements sur l'arrondissement de la commune de BRIOUDE dont 140 sur le quartier de « la Route de Saint Flour ».

Ce patrimoine, construit à l'origine pour loger les salariés du secteur dans de bonnes conditions de confort, a connu les évolutions de ce genre de parc avec la désindustrialisation.

Il accueille aujourd'hui une population de plus en plus précarisée et aux parcours de vie complexes.

Toutefois, avec un niveau de loyers très modéré (parmi les plus bas du Foyer Vellave), avec des charges maîtrisées, ce parc offre de réelles opportunités d'accueil de clientèles fragilisées dans de bonnes conditions.

Le partenariat avec l'association Trait d'Union existe depuis des années en particulier avec la location de logements à cette association pour organiser les sorties de CHRS.

La spécificité du territoire est liée à la proximité du département du Puy de Dôme.

La phase diagnostic devrait permettre de vérifier si le territoire accueille des populations en provenance du Puy de Dôme et plus particulièrement de Clermont-Ferrand.

2°) DIAGNOSTIC ET ACCOMPAGNEMENT

Panorama des sorties CHRS TRAIT D'UNION vers le logement

2014 de janvier à ce jour, 03 ménages ont accédé à un logement du parc public du foyer VELLAVE (04 personnes)

Sur l'ensemble des personnes ayant accédé à un logement depuis janvier 2014 (30 ménages représentant 54 personnes), 75% de dossiers de demande de logement public (foyer vellave et Opac) ont été faits.

Concernant les demandes d'hébergements (susceptibles de bénéficier d'un logement public avec accompagnement social) faites auprès de nos services et en ne visant que les familles, nous décomptons :

- 815 demandes d'hébergement traitées jusqu'au 08/10/2014.
 - 30 demandes concernaient des ménages avec enfants :
 - Nombre de ménages : 30
 - Nombre d'adultes : 30
 - Nombre d'enfants : 97 enfants
 - Nombre moyen d'enfants par ménage : 3.23 enfants /ménages.

La plupart des demandes n'ont pas été acceptées, faute de places disponibles.

A différentes reprises Le Foyer Vellave a été amené à établir des partenariats avec des associations ou collectivités locales lui permettant de faciliter l'accès au logement des familles. Des contacts privilégiés entre les interlocuteurs de chacune des structures, des projets personnalisés aux secteurs et publics (structures maisons relais par exemple) ont favorisé une location adaptée aux situations des familles.

Aujourd'hui, le nombre de demandeurs de logement de ménages marqués par une grande précarité (situations familiales de rupture, isolement, revenus très bas, manque d'emploi, souffrance psychique) est grandissant. Les critères de fragilité se cumulent souvent et les familles sont en manque de repères stabilisants.

Il est indispensable d'actionner d'autres leviers permettant d'accéder vers un logement ordinaire (qui veut dire de façon pérenne) et de bien vivre dans son logement pour être plus serein et aller vers une insertion professionnelle... pour les adultes, une sociabilisation et une vie scolaire dans de meilleures conditions pour les enfants...

Nous nous sommes rapprochés de l'Association pour le Logement et l'Insertion Sociale « Trait d'Union », partenaire ancien de notre organisme. L'idée était de « monter » des actions communes permettant d'établir des passerelles entre leurs publics et les locataires de nos immeubles pour briser les murs qui les séparent.

Après plusieurs rencontres, nous avons défini 3 points sur lesquels nos savoirs faire réunis pourraient apporter des réponses sociales aux demandeurs de logement en passe d'être logés et aux occupants de logements locatifs :

- . Améliorer l'entrée dans les lieux du public CHRS dans un logement locatif (créer un lien de confiance et de connaissances);
- . Améliorer l'implication des familles dans l'entretien de leur logement ;
- . Améliorer le comportement de maître d'animaux domestiques à l'intérieur d'un logement collectif, d'une résidence et d'un quartier.

ACTION I

Aujourd'hui, le nombre de demande d'hébergement d'urgence est sous pression. Il est indispensable d'améliorer le transfert hébergement vers le logement pérenne, notamment le logement social.

Après un séjour en milieu CHRS, la famille est en capacité d'habiter un logement autonome. La question de l'accompagnement est centrale : tout doit être mis en œuvre pour aller vers un maintien dans le logement. Un lien de confiance doit être noué autour du projet de la personne : faire face au quotidien (occuper le logement, régler les factures, construire des liens sociaux voir limiter au fil du temps la prise d'autonomie dans le logement. La réussite de ce projet d'emménagement repose en grande partie sur la capacité des professionnels du foyer CHRS et du Foyer Vellave de travailler ensemble sur un travail commun avec la famille (dont la parole est reconnue dans sa légitimité) : une convention tripartite bailleur, CHRS, personne logée, finalisera les engagements réciproques de chacun.

ACTION II

Constat est fait depuis plusieurs années d'un investissement en baisse du logement occupé : négligence d'entretien du logement suscitant des troubles de voisinage et des remises en état d'appartements onéreuses lors des relocations ; ceci malgré notre pratique de fourniture de papiers peints et peinture au cours de la location.

L'attachement à son lieu de vie est aussi en diminution : locations de courte durée, départs « à la cloche de bois » plus nombreux.

Nous notons une difficulté à s'approprier « son chez soi » et avons identifié des manques de savoir faire (en plus de certains troubles psychiques tel que le syndrome de Diogène).

L'Association pour le Logement et l'Insertion Sociale « Trait d'Union » avait pour projet de construire un « atelier de savoir faire » orienté vers son public. Ce projet était basé sur le changement d'ampoules, entretien sanitaires et équipement ventilation...

Notre organisme est demandeur pour que s'ouvre cet atelier aux locataires volontaires du Foyer Vellave. Après réflexions, ce projet pourrait être destiné aux futurs locataires émanant de CHRS, logements sociaux, logements privés de la commune de Brioude.

Foyer Vellave mettra à disposition une partie de son appartement ressource situé sur le quartier Route de St-Flour permettant d'avoir accès sur les équipements d'un logement.

Ce logement étant situé Rte de St-Flour à BRIOUDE aura pour intérêt également de faire « entrer » les personnes en situation, de créer des liens entre des personnes de parcours différents et très certainement d'échanger des savoirs faire.

...

ACTION III

Lors de l'entrée dans les lieux le Foyer Vellave s'attache à offrir aux locataires entrant un logement de qualité : embellissement, propreté (nettoyage, changement abattant WC), confort, sécurité (changement cylindre serrure, contrôle de toutes les installations (chauffage, électricité, ventilation, garde corps), favorise la maîtrise des charges (ampoules basse consommation, économiseur d'eau, remise d'un éco-guide).

De façon récurrente la tranquillité des immeubles est polluée par des comportements irrespectueux du voisinage et des parties communes de l'immeuble.

Le Foyer Vellave traite environ 700 troubles de voisinage chaque année. Les plus rencontrés sont les suivants :

- . Nuisance sonore liée à l'usage d'appareil audio écouté à un volume sonore trop élevé, cris, disputes... (de nuit comme de jour) ;
- . Stationnement sur des places réservées (handicap, arrêt minute) ;
- . Encombrants et voitures épaves, abandonnés sur les espaces communs des résidences ;
- . Divagation des animaux (chats, chiens) dans les entrées, couloirs d'immeubles, les espaces verts ; aboiements intempestifs des heures entières, animaux laissés seuls dans les logements, déjections non nettoyées sur les loggias.

Aujourd'hui, la 4^{ème} nuisance évoquée est une problématique qui nous pose un problème important.

L'attachement du maître à son chien, son comportement, confronté à l'intérêt qui n'est pas nécessairement partagé par les voisins, constitue une problématique importante lorsque le maître n'est pas attentif à la tranquillité de son voisinage.

De plus, des enquêtes montrent que nos logements sociaux sont occupés par un nombre grandissant de locataires possédant un animal de compagnie. Ce phénomène est également constaté par la structure CHRS.

La difficulté réside surtout sur le fait qu'évoquer ces troubles correspond, pour le maître, à une mise en doute sur sa capacité d'éducation de son animal...

L'Association pour le Logement et l'Insertion Sociale « Trait d'Union » a écrit un projet de médiation spécialisée concernant la tenue des chiens et l'éducation canine à l'adresse d'un public vivant en grande partie dans la rue.

Un partenariat sur ce dispositif nous intéresse fortement et répondrait à la problématique que l'on rencontre dans un lotissement avec plusieurs pavillons sur la commune de St-Florine et sur le quartier Route de Saint-Flour (plusieurs immeubles, nombreuses plaintes concernant les aboiements et les déjections hors « toutounettes »).

Concernant les locataires du Foyer Vellave :

Jusqu'à présent, nous essayons de régler le trouble par des rappels au règlement intérieur et à la charte d'immeuble (écrite en partenariat avec les associations de représentants des locataires) à domicile ou par courrier (simple puis mis en demeure), avons fait délivrer des actes par huissier de rappel à la règle. Notre taux de réussite est faible et l'insatisfaction des familles sans animaux est grande.

Un travail sur le fond est nécessaire plus porteur. Ce travail s'adressera bien sur aux familles possédant un animal mais une communication importante sera faite auprès des autres locataires afin que l'approche de l'animal et son maître soit partagé.

Diagnostic besoin : photos des animaux faisant déjections sur parties communes et des maîtres, la laisse ou pas à la main, attendant le retour de leur chien ou chat... ; lettres de réclamation locataires ou associations, parole donnée aux personnes avec ou sans animaux ...

Qui participerait : le personnel gérant le trouble au Foyer Vellave et des locataires possédant des animaux.

Comment amener le locataire à participer : sur la base d'obligation ou volontariat. Les deux nous semble intéressante : obligation pour éviter la résiliation du bail auprès du locataire peu soucieux de la règle jusqu'à présent ; volontariat : par une « campagne » d'information suscitant le besoin.

Où se déroulerait l'action : dans le quartier concerné, en tenant compte de la situation et les équipements de ce quartier.

Pour renforcer la validité de cette « formation » : une journée de remise de diplôme serait organisée par le Foyer Vellave avec un lot en appui (ex. distribution d'une laisse et collier...). Une petite animation conférence pourrait avoir lieu sur le quartier à l'adresse des locataires pas n'ayant pas suivi cette « formation », ayant ou n'ayant pas d'animaux afin de mutualiser le savoir et l'approche de l'animal.

3°) OFFRE DE LOGEMENTS MOBILISEE ET ORGANISATION DES PARCOURS

Détermination de l'offre

Le Foyer Vellave va mettre à disposition, sur la période 2015-2018, dans le cadre de cet appel à projet 8 logements (6 T3 et 2 T4).

Ces logements seront répartis sur l'ensemble du patrimoine de la Route de Saint Flour.

Il est à noter que ce quartier va faire l'objet d'une réhabilitation qui va s'étaler sur plusieurs années à compter de 2015.

La volonté du bailleur est de renforcer l'attractivité du bâti en le modernisant tout en conservant la capacité d'accueil des plus modestes par une politique de loyers adaptée.

Un travail sur les espaces extérieurs avec la création de jardins familiaux va compléter cette réhabilitation.

Grille des loyers pratiqués :

Bâtiment chauffage individuel	Loyer + charges diverses	Bâtiment Chauffage collectif	Loyer + Charges (dont chauffage)
T3	237 € + 48 €	T3	283 € + 134
T4	281 € + 53 €	T4	315 € + 92 €

Caractère pérenne

Les logements ciblés pour l'appel à projets feront l'objet d'un bail passé avec l'occupant.

Toutefois, au cas par cas, il pourra être mis en place des dispositifs intermédiaires de type baux glissants ou sous-location.

4°) PARTENARIAT FINANCIER

Financement du diagnostic et de l'accompagnement

L'Association pour le Logement et l'Insertion Sociale « Trait d'Union » évalue pour cet appel à projets la charge réelle comme suit :

Diagnostic (Actions II et surtout III) :

Durée 05 heures hebdomadaires sur 05 semaines (30 heures + 05 heures de synthèse) : 35 heures. Détermination des moyens d'intervention.

Coût prévisionnel.

Masse salariale : 50€/heures +10% de frais de structure.

Coût total intermédiaire (1) : 1925 €

Action II : (Atelier)

En raison d'une fois par mois sur le site de Brioude, en raison de trois heures par mois + temps de synthèse :

Coût prévisionnel :

36 h + 2h30 de synthèse

22.50€/heures+10% de frais de structure.

Coût total intermédiaire (2) : 952.87€.

Année n =	952.87 €
Année n+1=	970.02 €
Année n+2=	987.48 €

Action III

Accompagnement : 08 heures mensuelles (sur les deux sites : Brioude/04 heures et Sainte Florine/04 heures) :

- Première année : 96 heures :
- Seconde année : 96 heures
- Troisième année : 96 heures

Pilotage : 02 heures trimestre :

Total heure 104 h/an

50€/heure+ 10% de frais de structure

Année n= 5720 € +Frais d'intervention véto Educ. Canin

Année n+1=5 823 €+Frais d'intervention véto Educ. Canin

Année n+2=5 928. €+Frais d'intervention véto Educ. Canin

Frais d'intervention association ARDRA :

- Coût unitaire : 65€ Déplacement : A/R : 120 €
- Coût d'une intervention : 185 €
- 02 interventions par semaine :
- **185 €*2=370 €**
- **Interventions prévues sur11 mois/an, soient 22 interventions par an.**
- **Total : 4070 €/an**

	Action I	Action II	Action III			Total Act I+II+III
Diagnostic	Action intégrée dans les missions de l'établissement;	1 925 €				
Année n		952,87	5 720 €	4 070 €	9 790 €	10 743 €
Année n +1		970,02	5 823 €	4 143 €	9 966 €	10 936 €
Année n+2		987,48	5 928 €	4 218 €	10 146 €	11 133 €
Total		2 910 €	17 471 €	12 431 €	29 902 €	32 812 €

Coûts totaux

Pour le bailleur, l'action est intégrée dans les missions du pôle social sans ressources supplémentaires.

Investissement du bailleur

La création d'un lieu ressources dans le cadre du projet (dans un appartement dédié) est prévue dans le programme de travaux de réhabilitation.