

Appel à projets Etat – USH
« 10.000 logements Hlm accompagnés »

VEILLE SOCIALE HABITAT REUNI

Note de présentation du projet

Octobre 2014

Les associés d'Habitat Réuni, 1^{er} groupement coopératif national de bailleurs sociaux créé en 2011, constatent depuis plusieurs années une dégradation très sensible des situations sociales, tant pour les locataires en place que pour les ménages qui sont accueillis dans le parc Hlm, ou susceptibles de l'être.

Cette évolution, dont on peut craindre qu'elle soit durable, implique une adaptation des modalités d'exercice de notre métier de bailleur social afin de mieux gérer et accompagner les situations les plus difficiles. Convaincus que cette évolution du métier Hlm implique de nouvelles formes de coopération, les associés d'Habitat Réuni proposent d'expérimenter pendant 2 ans, dans le cadre de l'appel à projets USH-Etat, **une organisation innovante de veille et d'accompagnement social**, qui repose notamment sur :

- la mutualisation de ressources entre bailleurs,
- un partenariat élargi avec les associations,
- l'expérimentation de nouveaux métiers centrés sur l'accompagnement global
- le développement d'un nouvel outil de lien social et de solidarité, la coopérative d'habitants

Cette expérimentation, déployée sur trois régions d'implantation du groupement – Nord Pas de Calais, Ile de France et Centre – a pour objectif d'accompagner **au minimum 100 ménages sur deux ans** : 50 « situations bloquées » de locataires en place présentant de graves difficultés, avec pour objectif le maintien dans les lieux, et 50 nouveaux ménages (DALO, femmes victimes de violence...) en vue d'assurer leur bonne insertion dans le parc social.

Nous proposons par ailleurs la mise en place d'une évaluation spécifique fondée sur le suivi comparé pendant deux ans de deux groupes de ménages : les bénéficiaires du dispositif mis en place d'une part, un panel de ménages gérés dans le cadre de notre organisation habituelle d'autre part.

Notre objectif est de tester une organisation et de nouvelles formes d'interventions susceptibles d'être étendues et pérennisées. Elle ne se limite donc pas, volontairement, à un public spécifique ni à un seul territoire mais s'appuie sur plusieurs sites pilotes.

La note de présentation du projet s'organise comme suit.

- Présentation du groupement Habitat Réuni
- Enjeux et objectifs de la démarche
- L'organisation et les modes d'intervention proposés
- Budget et plan de financement
- Echancier de mise en œuvre.

Un encadré spécifique est consacré aux quatre points à traiter tout particulièrement dans le cadre de l'appel à projets : la réponse aux besoins dans le territoire, le diagnostic et l'accompagnement, l'offre de logement mobilisée et l'organisation des parcours, le partenariat financier.

Enfin, est détaillé en annexe le projet de notre associé Pierres et Lumières, tout particulièrement ciblé sur l'accueil de femmes victimes de violences.

1. Le groupement Habitat Réuni

Constitué en 2011, Habitat Réuni est un groupement d'organismes HLM fédérés autour de valeurs partagées et de projets communs, dans le respect de l'indépendance et de l'ancrage local de ses membres. Habitat Réuni regroupe aujourd'hui 27 ESH et coopératives HLM, qui gèrent ensemble 120 000 logements sociaux sur le territoire national.

Les principaux territoires d'implantation du groupement sont :

- le Nord Pas de Calais (45.000 logements gérés),
- l'Île de France (53.000 logements gérés)
- la région Centre, avec 1.500 logements gérés par Pierres et Lumières à Orléans,
- les régions sud et ouest, avec quelque 20.000 logements gérés.

Chaque année, Habitat Réuni ce sont :

- 12.000 attributions,
- 4500 logements locatifs sociaux produits,
- 500 logements en accession sociale,
- 2000 réhabilitations thermiques.

L'animation et le développement des projets communs sont assurés par une tête de réseau, la SAS Coopérative Habitat Réuni. Détenue à parts égales par les organismes HLM associés, elle assure la cohésion du groupement, le représente et prend les engagements communs avec ses partenaires, mutualise les compétences et les capacités financières des associés. Pour la mise en œuvre des actions communes à caractère opérationnel, le groupement s'appuie également sur la Coop Hlm Habitat Réuni, filiale de la SAS Coopérative.

Habitat Réuni développe deux types d'actions collectives :

- des actions de mutualisation de moyens et d'achats en vue d'une meilleure efficacité collective : accords financiers, groupements de commande, parcours métiers commun pour le recrutement et la formation du personnel de proximité, mutualisation des C2E... ;
- des projets innovants sur les enjeux clés du secteur : transition énergétique, gestion du risque amiante, habitat participatif, accompagnement social...

Pour de plus amples renseignements sur le groupement, ses associés et son activité, on se reportera utilement au site internet www.habitat-reuni.fr.

L'expérimentation proposée dans le cadre de ce projet sera menée par **6 ESH** implantées dans le Nord Pas de Calais, en Ile de France et dans la région Centre : **Habitat 62/59 Picardie, Habitat du Nord, Toit et Joie, Essonne Habitat, Logis Transports et Pierres et Lumières, mandataire du groupement.**

On trouvera en annexe 1 les coordonnées et caractéristiques des associés participants au projet, qui gèrent ensemble un patrimoine de 64.000 logements, dont 28.500 dans le Nord pas de Calais, 34.000 en Ile de France et 1.500 en région Centre.

2. Enjeux et objectifs de la démarche

a) Un constat partagé

Evolution de la précarité, accroissement de l'isolement des ménages, vieillissement de la population, augmentation des troubles psychiques pour une frange notable de la population : 1 personne sur 4 sera concernée par un trouble majeur de santé mentale dans son existence, rappelle l'organisation mondiale de la santé... Ces phénomènes touchent pour partie le public logé dans le parc social.

Ce sont des situations sociales pour certaines très dégradées, chronophages, sources de tensions, qui demandent aux bailleurs de s'outiller de nouvelles compétences, et de nouveaux outils, afin de faire face à ces situations qui fragilisent l'organisation quotidienne de l'entreprise.

Les associés d'Habitat Réuni font tous vers le même bilan : une nécessité d'adapter et de renforcer nos pratiques sociales afin de continuer à pouvoir remplir notre mission principale qui est d'accueillir des populations modestes.

b) La recherche de solutions innovantes

Les associés d'Habitat Réuni ont commencé à travailler en amont de l'appel à projets sur de nouvelles réponses. Voici quelques exemples des actions menées par le groupement.

- Création d'une équipe mobile d'intervention auprès des personnes en grande difficulté psychologique (Toit et Joie / Aurore, élargi depuis à d'autres bailleurs franciliens)
- Mise en place de référents « Sécurité Tranquillité » (Domnis, Essonne Habitat...)
- Etude des solutions d'accompagnement individuel ou collectif développées à l'étranger (Canada, Londres, Amsterdam, Turin), confiée à un groupe d'étudiants du mastère Affaires Urbaines de Sciences Po (juin 2014).

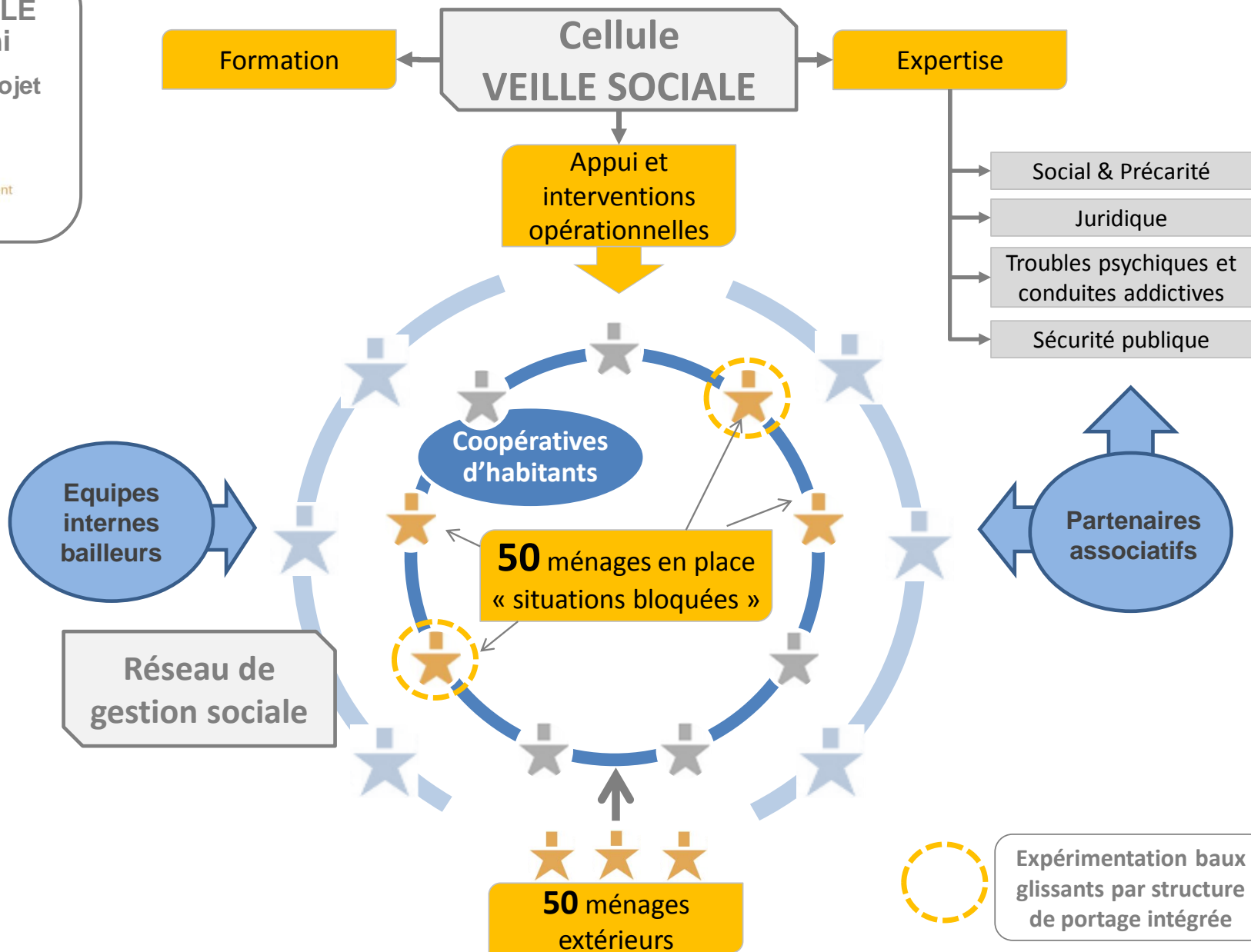
Le groupement a par ailleurs mis en place un groupe des référents sociaux « Habitat Réuni », en charge du développement des projets communs en matière d'innovation sociale, de la constitution d'un réseau métier « gestion sociale », et du développement des partenariats, avec les associations en particulier.

c) Les objectifs de la démarche

Partant du principe que c'est l'organisation même de notre métier et de nos modes de gestion qui doit être adaptée, le projet présenté vise à expérimenter un dispositif de veille sociale :

- **suffisamment souple et robuste pour s'adapter à la grande disparité des profils** de ménages en grande difficulté,
- pérenne et bien intégré à l'organisation des bailleurs, avec un souci de **mutualisation** des ressources
- fondé sur le développement de **partenariats durables** avec les associations ;
- permettant d'assurer un **accompagnement global** des ménages ;
- ... et doté des outils et compétences nécessaires pour **gérer les deux problématiques majeures de l'isolement** et des **troubles de comportement et santé mentale**.

VEILLE SOCIALE
Habitat Réuni
Synoptique du projet



3. Le projet : la « Veille sociale » Habitat Réuni

Le projet consiste à expérimenter, dans le cadre de l'appel à projets USH-Etat et pour une durée de deux ans, un dispositif commun de veille et d'accompagnement social.

Ce dispositif est structuré comme suit.

- La création d'une **cellule commune de « Veille sociale »** par les associés avec leurs partenaires associatifs
- La mise en place d'un **réseau de chargés de gestion sociale**, intégrés dans l'organisation des bailleurs associés et en mesure d'assurer, avec l'appui de la cellule « veille sociale » et des partenaires associatifs, **une prise en charge et un accompagnement global** des ménages en grandes difficultés.
- La création et l'animation, à titre expérimental et sur un site pilote à Orléans, d'une **coopérative d'habitants**, levier nouveau de développement du lien social et d'intégration des ménages en difficulté.

Le portage des baux glissants au moyen d'une structure commune et intégrée au groupement Habitat Réuni, pourra par ailleurs être expérimenté de façon ciblée dans les cas où le portage par une association partenaire n'est pas envisageable ou opportun.

Notre objectif est d'assurer l'accompagnement d'**au moins 100 ménages en grande difficulté** sur le patrimoine des bailleurs associés.

a) Partager des ressources clés : une cellule commune de Veille Sociale

La Veille Sociale - par analogie avec la veille d'urgence Habitat Réuni qui assure la prise en charge des appels des locataires en cas d'urgence – est une équipe restreinte chargée de répondre, guider, analyser, préconiser et soutenir les équipes sociales des membres d'Habitat Réuni, confrontées à des situations sociales et médico-sociales très complexes.

Elle assure par ailleurs le pilotage global du dispositif d'accompagnement expérimenté dans le cadre du présent appel à projets, et l'orientation des ménages pris en charge en fonction des disponibilités des bailleurs associés. Elle travaille à ce titre en relation étroite avec les associations partenaires.

Cette Veille se doit d'être pluridisciplinaire et transversale. Car les situations rencontrées sont multifactorielles et c'est au croisement de ces analyses que se trouve souvent la réponse la plus adaptée.

Le rôle de la Veille Sociale

- Aider et soutenir les associés d'Habitat Réuni, pour le dénouement des situations sociales les plus complexes.
- Piloter le dispositif commun d'accompagnement afin d'orienter au mieux le parcours des ménages pris en charge selon les besoins et disponibilités sur le parc des bailleurs associés.
- Améliorer les pratiques d'interventions sociales par le biais d'un éclairage « expert » et en recul par rapport au quotidien.
- Aider au développement local des réseaux nécessaires dans la prise en charge des situations sociales les plus lourdes : secteur social, secteur psychiatrique, services de Police, secteur associatif...

- Capitaliser les expériences et rendre compte régulièrement au conseil d'administration d'Habitat Réuni et aux partenaires.

La composition de la cellule de Veille

Quatre compétences clés seront représentées au sein de la Veille Sociale, chacune portée par des professionnels expérimentés pour un total de 1 ETP par an.

- deux personnes qualifiées « Social & précarité » (avec diplôme d'Etat en travail social, pour 0,35 ETP/an au total)
- une personne qualifiée « Juridique » (0,10 ETP/an)
- une personne qualifiée « Troubles psychiques & conduites addictives » (0,4 ETP/an)
- une personne qualifiée « Sécurité Publique » (0,15 ETP/an)

Les professionnels membres de cette veille sont issus des membres d'Habitat Réunis et du réseau de nos partenaires associatifs. Elles ont une véritable capacité d'analyse et sont en mesure aussi de conseiller sur les modalités d'intervention.

Elles peuvent aussi au cas par cas accompagner les équipes sociales dans la mise en œuvre concrète des interventions auprès des locataires. La cellule peut dispenser des temps d'information et de formation auprès des équipes le désirant.

Concernant la compétence « Troubles psychiques & conduites addictives », la personne qualifiée sera issue du secteur associatif médico-social – en l'occurrence de notre partenaire, l'association AURORE. Ses interventions seront indemnisées par Habitat Réuni. Les autres profils, qui correspondent à des compétences existantes et susceptibles d'être mobilisées dans différents organismes du groupement, sont mis à disposition pour une partie de leur temps par les directions concernées.

Les membres de la cellule Veille sociale fonctionnent en équipe mais ne sont pas nécessairement regroupés en un même lieu, ils peuvent être répartis sur différentes localisations en Ile de France, Centre et Nord Pas de Calais et interviennent sur ces trois régions.

b) Assurer un accompagnement global : le réseau des chargés de gestion sociale

Les chargés de gestion sociale ont pour mission d'assurer un accompagnement global des personnes concernées et sont leur interlocuteur de référence dans leur parcours de réinsertion. Ils suivent un effectif restreint de ménages « sensibles » qui ne peuvent être gérés suivant les modalités usuelles de l'organisme.

Les chargés de gestion sociale

Le réseau associe à la fois des intervenants de nos partenaires associatifs, mobilisés selon le profil et les problématiques des ménages à accompagner, et des collaborateurs des bailleurs Hlm, pour lesquels il s'agit là clairement d'expérimenter un nouveau métier.

Les postes de chargés de gestion sociale intégrés aux équipes des bailleurs seront mis en place, pour le temps de l'expérimentation, soit par recrutement extérieur, soit par évolution de personnels en poste. Deux cas de figure sont identifiés à ce jour et seront testés.

- Extension des missions de CESF¹ en poste chez les associés, afin d'assurer un accompagnement global auprès des ménages identifiés (ex : Pierres et Lumières)
- Adaptation du poste de gestionnaires clientèle volontaires, pour assurer une gestion adaptée et personnalisée sur un nombre restreint de ménages. Ces personnels n'ayant pas a priori la qualification de travailleur social, ils s'appuieront sur la Veille Sociale ou les partenaires associatifs pour garantir un accompagnement global (ex : Habitat 62/59)

Les chargés de gestion sociale pourront être mutualisés, le cas échéant, entre différents bailleurs membres d'Habitat Réuni. L'ensemble des membres du réseau sont référencés auprès de la Veille Sociale et peuvent solliciter son appui ou son intervention.

Un accompagnement global

Les critères de réussite, de l'accompagnement global préconisé, se traduisent par un accompagnement social global et une gestion adaptée à la situation du ménage. Cet accompagnement sera mis en place à la demande du bailleur et suite au diagnostic du chargé de gestion sociale :

- soit dans le cadre de la réintégration des 50 ménages à loger
- soit en complément de la cellule de veille sociale

Le chargé de gestion sociale définit la durée et l'intensité de l'accompagnement en fonction de la situation du ménage.

L'accompagnement social global personnalisé intervient dans l'écologie de la vie quotidienne de ces ménages dit « sensibles ». Il se traduit par des informations, conseils, actions et/ou orientations sur différents thèmes : budget, consommation, alimentation en prenant en compte les cultures, coutumes, le budget et autres contraintes d'ordre médical par exemple. Il permet d'améliorer les liens que le ménage entretient avec son habitat, l'économie, la santé...

Le chargé de gestion sociale repère, analyse et élabore des propositions pour la gestion quotidienne, à savoir, la consommation, la gestion du budget familial, l'accès et le maintien dans le logement, l'aménagement et l'amélioration de l'habitat, l'organisation de la vie quotidienne, l'alimentation, la gestion du capital santé, l'insertion, l'emploi, la formation, la vie sociale, les loisirs, la culture...

L'accompagnement social personnalisé se développe sous différentes aspects :

→ Accueil

- Organiser les conditions d'accueil.
- Recevoir la famille ou aller à sa rencontre au sein du domicile.
- Repérer les besoins, attentes et les demandes de la famille .
- Informer les personnes.
- Orienter vers les services compétents.

¹ Conseiller(e)s en Economie Sociale et Familiale.

→ Diagnostic

- Analyser les informations recueillies et la demande exprimée par la famille.
- Formuler un diagnostic.
- Identifier les potentialités de la famille et du territoire.

→ Construction du projet

- Identifier et formuler les priorités d'actions avec la famille.
- Concertation avec les différents partenaires mobilisables. Il s'agit d'avoir pu en amont trouver les différents partenaires utiles.
- Définition du projet.

→ Mise en œuvre du projet avec la famille

- Planifier les tâches
- Rechercher des moyens
- Mobiliser et valoriser les compétences et les savoirs de la famille
- Réaliser les actions définies
- Assurer le suivi de(s) actions

→ Evaluation

- Réaliser un bilan des actions avec la famille et les partenaires mobilisés
- Proposer des réajustements
- S'assurer de la capacité de la famille à mobiliser les moyens utiles à la résolution de leur nouvelle problématique.

L'intervention privilégie une finalité éducative par une action contribuant au développement de la personne. Celle-ci devient acteur de son évolution en participant à la conception et à la mise en œuvre des moyens définis. L'intérêt de cette action étant d'utiliser et de valoriser les compétences du ménage, en co-construction avec le chargé de gestion sociale et par une participation active et permanente.

Cette action se développe en 2 volets :

- accéder à leurs droits
- prévenir et/ou gérer les difficultés de la vie quotidienne

Ce plan d'action est mis en œuvre avec le ménage pour prévenir leurs difficultés et sécuriser la relation bailleur/locataire.

Le chargé de gestion sociale doit développer un réseau de partenaire au sein du tissu local. Le partage de l'analyse de la situation, lui permettra d'établir des actions spécifiques et leurs priorités pour une réintégration du ménage réussie.

c) Articuler accompagnement individuel et insertion sociale : les Coopératives d'habitants

Au-delà de l'accompagnement social individuel assuré par les équipes sociales auprès des personnes en difficulté, le parcours de réintégration de chacun repose largement sur la reconstruction de liens sociaux, en particulier dans son voisinage. La tendance à l'enfermement, au repli sur soi, est en effet une constante forte relevée par les référents sociaux dans l'analyse du comportement des ménages les plus fragiles et précaires.

Les expériences européennes analysées dans le cadre de l'étude Sciences Po commanditée par Habitat Réuni, donnent à cet égard des pistes intéressantes en matière de développement des initiatives individuelles et collectives des habitants. Ces actions sont usuellement désignées sous le vocable « d'empowerment » ou « développement du pouvoir d'agir ».

Afin de faciliter l'intégration des personnes dans leur immeuble, leur voisinage, leur quartier, nous proposons de nous appuyer sur la création, à titre expérimental, de **Coopératives d'habitants** à l'échelle du voisinage. Ces coopératives, qui naturellement n'ont pas le même rôle que les associations de locataires, peuvent développer diverses activités, animations et services communs (création et entretien de jardins familiaux, services d'entraide, achats groupés, partage de matériels et services communs, épicerie solidaire, ateliers culinaires, ateliers de gestion budgétaire et maîtrise des charges, etc.).

L'objectif est de faciliter l'intégration des ménages fragiles sur un site, en faisant en sorte qu'ils ne soient plus seulement locataires parmi d'autres, mais également membres actifs d'une coopérative qui apporte des services aux habitants.

Dans le cadre de l'appel à projets, nous sollicitons un appui pour **la mise en place et le démarrage d'une première Coopérative d'habitants à Orléans, quartier de la Source**, sur une partie du patrimoine de 1435 logements géré par notre associé Pierres et Lumières. Celui-ci est l'un des sites pilotes identifiés pour l'accueil de ménages accompagnés, DALO et femmes victimes de violence en particulier.

L'organisation proposée est la suivante.

- Mise en place et animation de la coopérative pendant les deux premières années par des volontaires du service civique de notre partenaire CONCORDIA, avec l'appui du bailleur et de la Veille Sociale Habitat Réuni ;
- L'objectif est de mobiliser une trentaine de coopérateurs, et une centaine à terme sur l'ensemble du quartier.
- un terrain de 200 m² aménageable en jardins partagés sera gracieusement mis à disposition par le bailleur, ainsi qu'une salle de réunion selon les besoins.
- Il reviendra aux coopérateurs de définir, avec l'animateur mis à disposition, les services et activités qu'ils souhaitent développer en commun. Néanmoins et au regard du soutien apporté au démarrage de la coopérative, il sera demandé aux habitants :
 - o d'adopter une « charte commune » fixant des règles de fonctionnement partagées ; on veillera notamment à ce que la coopérative et ses services soient ouverts à tout habitant du quartier qui s'engage à respecter ses règles de fonctionnement ;
 - o d'assurer la mise en valeur du terrain mis à disposition par le bailleur.

L'objectif est que la coopérative soit autonome dans son fonctionnement, au-delà de ces deux premières années.

d) Les publics visés et la volumétrie du projet

Il est proposé que l'expérimentation porte au minimum sur :

- l'intégration et l'accompagnement dans le parc de **50 ménages extérieurs** ;
- l'accompagnement de **50 ménages en place** dans le parc, en situation problématique (« situations bloquées » liées à des difficultés financières, de comportement...)

Soit un total de **100 ménages** en 2 ans d'expérimentation.

Pour les ménages non locataires Hlm, trois profils sont d'ores et déjà identifiés :

- ménages DALO,
- autres ménages relevant du PDALPD et présentant des besoins d'accompagnement spécifiques ;
- femmes victimes de violence, dans le cadre de notre partenariat avec la FNSF (Fédération Nationale Solidarité Femmes) et l'AHU à Orléans.

Cette liste n'est cependant pas limitative et le dispositif a vocation à être ouvert à tout autre profil de ménage en grande difficulté identifié avec nos partenaires sur ce projet : AURORA, FNSF, France Terre d'Asile...

e) L'offre mobilisée et les sites pilotes

Le patrimoine mobilisé est constitué notamment de logements conventionnés de type « HLMO » dont les plafonds de loyers sont très proches des plafonds APL (de 34,12 € à 41,37€/m² SC/an selon la zone géographique, pour du patrimoine réhabilité en PALULOS ou conventionné sans travaux).

Tableau 1 : comparatif loyers plafonds APL / loyers plafonds parc Hlm ancien conventionné

Loyer moyen en €/mois hors charges	Ile de France		Nord Pas de Calais	
	T2	T3	T2	T3
Parc ancien en SC	330 €	370 €	210 €	280 €
Parc récent	440€	520 €	370 €	400 €
Rappel loyers plafonds APL	En zone I : 285 € / 344 € (isolé/couple sans enfants)	En zone I : 388 € / 445 € (1 à 2 personnes à charge)	En zone II : 248 € / 304 € (isolé/couple sans enfants)	En zone II : 342 € / 392 € (1 à 2 personnes à charge)

Ces logements qui ont en général déjà fait l'objet d'au moins une réhabilitation présentent des niveaux de charges maîtrisées pour des surfaces compactes, qui permettent de dégager des quittances modestes largement couvertes par l'APL.

Plusieurs sites pilotes ont été identifiés pour la mise en œuvre du dispositif : **ils sont répartis sur 35 communes** (15 dans le Nord Pas de Calais, 19 en Ile de France, Orléans en région Centre) et représentent **un patrimoine total de 14.253 logements**.

Il s'agit de sites d'accueil potentiels, qui sont ici listés sous réserve :

- de la disponibilité effective de logements adaptés compte tenu de la rotation des locataires en place et des réservations en vigueur,
- des contraintes et demandes de localisation exprimées par les ménages concernés.

Les bailleurs associés se réservent la possibilité de proposer d'autres sites, selon la nature des demandes et les opportunités sur leurs patrimoines respectifs.

Tableau 2 :
Liste des sites pilotes

<i>Associés</i>	<i>Dépt</i>	<i>Communes</i>	<i>Nb logts</i>
Nord Pas de Calais			4 462
Habitat 62/59	62	Artois/Lens Liévin : communes de Béthune, Auchel, Marles les Mines, Harnes, Courcelles les Lens	500
Habitat du Nord	62	Harnes	139
	59	St Pol sur Mer	1 028
	59	Maubeuge	604
	59	Ronchin	521
	59	Armentières	384
	59	Hautmont	362
	59	Lomme	293
	59	Faches-Thumesnil	234
	59	Ferrière la Grande	165
	59	Cappelle la Grande	140
	59	Annœullin	92
Ile de France			8 356
Essonne Habitat	91	Ris-Orangis	2 794
	91	Sainte Geneviève des Bois	806
	91	Evry	2 150
	91	Corbeil	429
Pierres et Lumières	78	Sartrouville	123
	78	Maurecourt	119
	78	Saint Cyr l'Ecole	361
	93	Pierrefitte	251
	94	Bonneuil	170
	94	Villeneuve le Roi	195
Logis Transports	92	Puteaux	100
	93	Bobigny	120
	93	Montreuil	149
	93	Saint-Denis	102
	93	Stains	120
	94	Boissy-Saint Léger	250
	94	Choisy le Roi	70
Toit et Joie	75	Paris "Bréguet"	47
	93	Clichy sous bois	110
Centre			1 435
Pierres et Lumières	41	Orléans - la Source	1 435
TOTAL groupement			14 253

4. Budget et financement

Le budget prévisionnel total du projet s'élève à 390.760 € (TTC) sur une durée 2 ans, qui se décomposent comme suit :

- Volet 1 : Cellule de veille sociale	156.840 €
- Volet 2 : gestion adaptée et accompagnement par le réseau de chargés de gestion sociale	184.100 €
- Volet 3 : Coopérative d'habitants	24.820 €
- Volet 4 : Evaluation	25.000 €

Le financement est pris en charge à hauteur de 140.910 € par les associés Habitat Réuni. Une aide de 246.850 € est sollicitée pour cette expérimentation, dans le cadre de l'appel à projet.

Le coût du dispositif d'accompagnement proposé – hors coopérative d'habitants et évaluation de la démarche - est de 3409 € par ménage sur deux ans, soit 1705 € par an et par ménage accompagné, avec une hypothèse minimale de 100 ménages bénéficiaires.

(cf. tableau 3 – Budget et financement prévisionnel)

5. Echancier de mise en œuvre

Après une phase de mise en place au 4ème trimestre 2014, la démarche se déroulera sur l'ensemble de la période 2015-2016 avec un point intermédiaire en fin d'année 2015.

VEILLE SOCIALE HABITAT REUNI		Echéancier de mise en œuvre									
Actions	2014	2015				2016				2017	
	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	
I - CELLULE DE VEILLE SOCIALE	Mise en place du dispositif et du pilotage Formalisation des partenariats					Bilan intermédiaire	→				Evaluation finale
II - GESTION ADAPTEE & ACCOMPAGNEMENT GLOBAL / RESEAU DE GESTION SOCIALE							→				
III - COOPERATIVE D'HABITANTS							→				
IV - EVALUATION	Consultation / Choix prestataire	Choix 2 panels						Analyse des parcours			

Tableau 3 : Budget et financement prévisionnel

VEILLE SOCIALE HABITAT REUNI						HYPOTHESES DE FINANCEMENT							
Actions						Coût total en € TTC sur 2 ans	Associés Habitat Réuni	Autres Partenaires	Aide sollicitée 10.000 logements	TOTAL Financement			
I - CELLULE DE VEILLE SOCIALE						% ETP sur projet	Coût annuel d'un ETP	Coût annuel sur projet	Coût total sur 2 ans	Associés Habitat Réuni	Autres partenaires	Aide sollicitée 10.000 logements	Total Financement
I-1	Référents Social & Précarité	2 personnes HR	0,35	68 200	23 870	47 740	47 740	0	0	47 740	0	0	47 740
I-2	Référent Sécurité publique	1 personne HR * 0,15 ETP	0,15	68 200	10 230	20 460	20 460	0	0	20 460	0	0	20 460
I-3	Référent juridique	1 personne HR * 0,10 ETP	0,10	68 200	6 820	13 640	13 640	0	0	13 640	0	0	13 640
I-4	Référent Troubles psychiques et conduites addictives	1 personne AURORE * 0,4 ETP	0,40	90 000	36 000	72 000	0	0	72 000	0	72 000	0	72 000
I-5	Frais de mission et déplacements				1 500	3 000	3 000	0	0	3 000	0	0	3 000
Sous-total cellule de Veille Sociale			1,00		78 420	156 840	84 840	0	72 000	156 840	0	72 000	156 840
<i>soit prix de journée moyen</i>			<i>200</i>		<i>392 €</i>		<i>54%</i>	<i>0%</i>	<i>46%</i>				
II - GESTION ADAPTEE & ACCOMPAGNEMENT GLOBAL / RESEAU DE GESTION SOCIALE						Nb dossiers suivis	Nb j/dossier	Coût moyen par dossier	Coût total sur 2 ans	Associés Habitat Réuni	Autres partenaires	Aide sollicitée 10.000 logements	Total Financement
II-1	Gestion locative adaptée+Accompagnement global assurés en interne		50	5 à 7	1500 à 1750 €	94 850	43 750	0	51 100	94 850	0	0	94 850
II-2	Accompagnement global assuré par les associations partenaires		50	5 à 6	1500 à 1750 €	85 250	0	0	85 250	85 250	0	0	85 250
II-3	Autres frais (achats mobilier, aides sur loyer...)					4 000	0	0	4 000	4 000	0	0	4 000
Sous-total gestion adaptée et accompagnement global / chargés de gestion sociale			100			184 100	43 750	0	140 350	184 100	0	140 350	184 100
<i>Détail budgétaire par projets et associés</i>							<i>24%</i>	<i>0%</i>	<i>76%</i>				
Dét 1 Pierres et Lumières / AHU (15 femmes victimes de violences)													
	Gestion locative adaptée				3 675	7 350			7 350	7 350			7 350
	Aide au loyer		15		2 000	4 000			4 000	4 000			4 000
	Accompagnement partenaire associatif (AHU)				12 000	24 000			24 000	24 000			24 000
Total projet Pierres et Lumières / AHU			15			35 350	0	0	35 350	35 350	0	35 350	35 350
Dét 2 Autres associés (tous ménages en grandes difficultés)													
	Gestion locative adaptée + accompagnement interne		50	7	1 750	87 500	43 750		43 750	87 500			87 500
	Accompagnement partenaires associatifs (FNSF, France Terre d'Asile, Aux captifs la libération...)		35	5,5	1 750	61 250			61 250	61 250			61 250
Total projets autres associés			85			148 750	43 750	0	105 000	148 750	0	105 000	148 750

Actions						Coût total en € TTC sur 2 ans	Associés Habitat Réuni	Autres Partenaires	Aide sollicitée 10.000 logements	TOTAL Financement			
III - COOPERATIVE D'HABITANTS						% ETP sur projet	Coût annuel d'un ETP	Coût annuel sur projet	Coût total sur 2 ans	Associés Habitat Réuni	Autres partenaires	Aide sollicitée 10.000 logements	Total Financement
III-1	Appui à la mise en place de la coopérative	Temps collaborateurs P&L	0,05	68 200	3 410	6 820	6 820	0	0	0	0		
III-2	Animateur en service civique	1 ETP sur 2 ans	1,00	6 000	6 000	12 000	0	0	12 000				
III-3	Mise à disposition terrain et salles réunion par P&L	Sur 2 ans			1 500	3 000	3 000	0	0	0			
III-4	Aide au démarrage : participation frais sur 2 ans	Aide collectivité sollicitée			1 500	3 000	0	3 000	0	0			
Sous-Total Coopérative d'habitants			1,05		12 410	24 820	9 820	3 000	12 000	24 820			
							40%	12%	48%				
IV - EVALUATION						% ETP sur projet	Coût annuel d'un ETP	Coût annuel sur projet	Coût total sur 2 ans	Associés Habitat Réuni	Autres partenaires	Aide sollicitée 10.000 logements	Total Financement
IV-1	Analyse comparée des parcours et résultats pour 2 panels de ménages : - un groupe de 25 ménages accompagnés - un groupe témoin de 25 ménages hors dispositif	Mission confiée à un Bureau d'études sociales indépendant				25 000	2 500	0	22 500				
Sous-total Evaluation de l'expérimentation									25 000	2 500	0	22 500	25 000
									10%	0%	90%		
TOTAL GENERAL									390 760	140 910	3 000	246 850	390 760
<i>Coût total par ménage accompagné sur 2 ans (hors Coopérative et évaluation)</i>									340 940 €	36%	1%	63%	
						<i>nb ménages</i>	100		3 409 €				
						<i>soit par an et par ménage</i>			1 705 €				

SYNTHESE

1. La réponse aux besoins des territoires

L'expérimentation portera au minimum sur :

- l'intégration et l'accompagnement dans le parc de 50 ménages extérieurs ;
- l'accompagnement de 50 ménages en place dans le parc, en situation problématique (« situations bloquées » liées à des difficultés financières, de comportement...), dans une perspective de maintien dans les lieux

Soit un total de 100 ménages en 2 ans d'expérimentation. Pour les ménages non locataires Hlm, trois profils sont d'ores et déjà identifiés :

- ménages DALO,
- autres ménages relevant du PDALPD et présentant des besoins d'accompagnement spécifiques ;
- femmes victimes de violence, dans le cadre de notre partenariat avec la FNSF (Fédération Nationale Solidarité Femmes) et l'AHU à Orléans.

Cette liste n'est pas limitative et le dispositif a vocation à être ouvert à tout autre profil de ménage en grande difficulté identifié avec nos partenaires sur ce projet.

2. Le diagnostic et l'accompagnement

Mise en place d'un dispositif d'accompagnement global :

- Cellule de veille sociale mutualisée entre les associés, en partenariat avec AURORE
- Réseau de chargés de gestion sociale internes et de nos partenaires associatifs
- Expérimentation d'une coopérative d'habitants à Orléans, pour associer accompagnement individuel et développement du lien social.

Le dispositif proposé intègre la mise en place d'une gestion locative adaptée auprès des ménages accompagnés. Suffisamment souple et robuste pour s'adapter à la grande disparité des profils de ménages en grande difficulté, il est par ailleurs doté des outils et compétences nécessaires pour gérer les deux problématiques majeures de l'isolement et des troubles de comportement et santé mentale.

3. L'offre de logements mobilisée et l'organisation des parcours

Le patrimoine mobilisé est constitué notamment de logements conventionnés de type « HLMO » dont les plafonds de loyers sont très proches des plafonds APL (de 34,12 € à 41,37€/m² SC/an selon la zone géographique, pour du patrimoine réhabilité en PALULOS ou conventionné sans travaux).

Plusieurs sites pilotes ont été identifiés pour la mise en œuvre du dispositif : ils sont répartis sur 35 communes (15 dans le Nord Pas de Calais, 19 en Ile de France, Orléans en région Centre) et représentent un patrimoine total de 14.253 logements.

4. Le partenariat financier

Le budget prévisionnel total du projet s'élève à 390.760 € TTC sur une durée 2 ans. Le financement est pris en charge à hauteur de 140.910 € par les associés Habitat Réuni. Une aide de 246.850 € est sollicitée pour cette expérimentation, dans le cadre de l'appel à projet.

Le coût du dispositif, hors coopérative d'habitants et évaluation, est de 1705 € / ménage / an pour une hypothèse minimale de 100 ménages accompagnés.

ANNEXES

Annexe 1. Fiche d'identification Habitat réuni et associés participant au projet

Annexe 2. Fiches d'identification partenaires

**Annexe 3. Présentation détaillée du projet PIERRES ET LUMIERES / AHU /
FEMMES VICTIMES DE VIOLENCE A ORLEANS**