**APPEL A PROJETS 10 000 LOGEMENTS HLM ACCOMPAGNES**

**m2A Habitat, Accompagner en synergie**

L’Office est propriétaire de 9028 logements dont 6692 se situent dans des quartiers prioritaires. De longue date, l’Office accompagne les locataires en difficultés de paiement, en difficultés personnelles liées à la gestion ou à l’entretien du logement.

Néanmoins, depuis plusieurs années, nous faisons le constat que les situations des locataires sont de plus en plus complexes. C’est pourquoi, l’Office souhaite s’engager encore plus dans l’accompagnement des plus fragiles.

Compte tenu de sa présence forte sur la ville de Mulhouse (8150 logements), il apparait tout à fait pertinent que l’Office intervienne en synergie du plan « logement d’abord » mis en œuvre de façon accélérée sur le territoire de la Ville de Mulhouse.

Par ailleurs, l’Office a la volonté de renforcer les partenariats existants en matière d’accompagnement et de développer ses compétences et son savoir-faire sur ce champ.

Répondre aux besoins de nos locataires en difficultés et sécuriser l’accès au logement de publics en grande difficulté sont des enjeux majeurs : une véritable politique d’accompagnement favorise la mixité et permet de garder un équilibre dans un ensemble immobilier.

Il apparait donc essentiel d’initier de nouvelles pratiques d’accompagnement de nos locataires les plus fragiles. L’appel à projet 10 000 logements accompagnés est pour cela une véritable opportunité pour m2A Habitat.

**Quels objectifs, quelles actions et quels publics ?**

Notre projet s’articule autour de 2 grands axes : un accès au logement facilité pour les ménages en grande difficulté et une démarche proactive pour favoriser le maintien dans le logement.

Concernant le premier axe, l’accent sera mis sur l’évaluation approfondie des situations pour l’identification, avec la personne, du logement le mieux adapté à sa situation mais aussi sur un accompagnement renforcé de l’accompagnement à l’entrée dans le logement.

Ainsi, une réflexion particulière sera engagée avec les acteurs associatifs pour mener des actions permettant l’insertion des personnes dans leur quartier, leur immeuble, au-delà de l’intégration dans leur logement.

Concernant le second axe, il nous semble crucial de conduire une véritable stratégie de prévention précoce des impayés de loyer afin d’éviter autant que possible le recours à l’expulsion.

Ce travail nécessitera à la fois un travail précis de diagnostic des situations mais surtout un véritable maillage partenarial pour assurer aux locataires en difficulté, un accompagnement le plus adapté possible à leurs situations et leurs besoins.

Ainsi, pour ces deux grands axes, nous faisons le choix de créer deux postes dont un bénéficiant d’une formation en ESF afin à la fois d’assurer les missions d’évaluation des situations et d’accompagnement des ménages mais surtout pour mettre en synergie les différents acteurs et impulser l’émergence d’accompagnements innovants.

Les objectifs détaillés de notre projet sont présentés ci-dessous.

1. **Accès au logement des ménages en grandes difficultés**
2. Anticiper les risques
3. Réaliser un diagnostic social à domicile pour les demandeurs les plus fragiles afin d’évaluer leurs situations
4. Identifier le logement le mieux adapté
5. Préconiser si besoin des accompagnements adaptés
6. Présenter la situation aux membres de la Commission d’Attribution des Logements

Publics visés :

Familles monoparentales

Familles en situation d’hébergement

Les demandeurs labellisés droit de réservation préfectorale

Les demandeurs provenant d’associations

Les demandeurs en surendettement

Les demandeurs du dispositif DALO

Les ménages inscrits dans un parcours « Logement d’abord » orientés par le biais de la veille sociale (SIAO).

Objectifs :

Réaliser au minimum 200 diagnostics dont 60 à domicile par an

1. Sécuriser l’accès au logement
2. Accompagner l’entrée dans les lieux avec une conseillère économique et sociale :

* Elaboration d’un diagnostic et d’un budget familial
* Accompagnement dans la vie quotidienne (habitat, insertion sociale et professionnelle, santé, éducation…)

Public visé et objectifs :

Les familles monoparentales qui sont souvent plus vulnérables : précarité financière et difficultés dans l’éducation de leurs enfants, conflit de voisinage : 30

1. Contractualiser avec une association, pour d’autres publics identifiés lors d’une évaluation de leur situation, un accompagnement individualisé :

* Accueil et installation dans le logement
* Accompagnement dans les démarches administratives liées au relogement
* Suivi budgétaire
* Accompagnement dans l’usage de son logement et des parties communes
* Accompagnement dans l’intégration de son nouvel environnement par des actions innovantes qui restent à construire avec l’association partenaire

Publics visés et objectifs :

Plan logement d’abord : 10

Logements précaires : 5

Logements jeunes de 18 à 25 ans : 5

Personnes sortant du CHRS :10

1. Développer le dispositif des baux glissants pour un public en grande difficulté.

* Mettre en place un partenariat avec une association spécialisée dans l’accompagnement santé mentale et le CH Rouffach :
  + Intervention à domicile
  + Suivi médico-social
* Aménager une phase transitoire
* Développer « un savoir habiter »
* Valider les capacités des occupants à assumer les obligations locatives avant un accès direct au logement

Publics visés et objectifs :

Personnes en voie d’insertion avec problème de santé mentale : 5

Personnes en voie d’insertion issues de l’hébergement social : 5

1. **Maintien dans le logement et prévention des expulsions**

L’Office dispose d’une organisation de proximité riche avec ses 5 Agences composées de chargés de gestion précontentieux, chargés de gestion locative, de gardiens, d’agents de maintenance et d’un chargé de mission sociale au siège.

Cette organisation permet de repérer les ménages en difficultés économiques et sociales.

Cette proximité doit être complétée par une animation et une coordination des différents acteurs intervenant auprès des ménages.

Cet animateur et coordinateur doit mettre en place des nouveaux process transversaux en interne et avec les différentes instances (CCAPEX, FSL, DDCSPP, services sociaux, service hygiène …) pour soutenir nos locataires en difficultés sociales et financières.

1. Prévenir les expulsions :
2. Favoriser les mutations dites de « solvabilisation »

* Identifier les ménages qui ont une dégradation significative de leur capacité financière
* Réaliser un diagnostic social à domicile
* Identifier le logement le mieux adapté à leur situation
* Constituer avec le locataire le dossier nécessaire à l’instruction de leur demande en commission d’attribution des logements

1. Agir au plus vite, avec un traitement précoce des situations d’impayés

* Alerter la conseillère en économie sociale et familiale dès que le contact est rompu avec le locataire pour réaliser un diagnostic à domicile dès la saisine CAF
* Mobiliser et impliquer les acteurs concernés en interne à l’Office ou dans le réseau partenarial dès le commandement de payer
* Mettre en place un accompagnement social adapté
  + Suivi renforcé avec des rencontres régulières à domicile
  + Accompagnement dans les démarches administratives
  + Si problème de troubles de voisinage, mission de médiation

Cette action sera menée en étroite collaboration avec le projet porté par la Ville de Mulhouse sur la prévention précoce des expulsions locatives dans le cadre du Logement d’Abord.

Public visé et objectifs :

Secteur des Coteaux (1559 logements) particulièrement touchés par la précarité économique et social à titre d’expérimentation sur 6 mois

Développement de l’expérimentation au secteur Douves et Berge (341 logements) dans un deuxième temps

Faire adhérer 20 locataires à la mise en place d’un accompagnement

1. Prévenir les expulsions pour troubles de comportement

* Mettre en place des visites « sociales »
* Diagnostiquer l’origine du trouble
* Alerter les acteurs concernés si constat ou suspicion de violences familiales
* Créer un partenariat renforcé avec une structure compétente et les acteurs de la santé mentale
* Suivre les signalements d’insalubrité

Public visé et objectifs :

Les situations qui justifient un passage en commission trouble : 30

Adhésion des locataires aux actions nécessaires à la résorption du trouble : 10

1. Parcours résidentiel adapté

* Prise en charge du locataire et analyse du parcours résidentiel
* Diagnostic des nouveaux besoins
* Accompagnement à proposer au locataire en cas de détection particulière (décohabitation, séparation, violences familiales, perte d’emploi ….)

Notre volonté est de développer au sein de l’Office notre politique de demande de mutation qui renforcera nos ambitions pour le traitement des demandes de mutation.

Le CESF pourra également s’appuyer sur l’analyse données fournies par l’OPS pour les situations de sur occupation ou sous occupation.

Cette action sera de compléter et d’approfondir par un diagnostic précis de chaque demande, d’un accompagnement individualisé auprès des différents acteurs en charge de la location, et ce afin de trouver un logement adapté à la nouvelle situation et aux nouveaux besoins exprimés.

Le but est de proposer à nos locataires un parcours résidentiel positif et de créer un sentiment d’appartenance à l’entité de m2A Habitat .

L’essentiel en qualité de bailleur social étant de créer du lien social.

1. Mettre en place des actions pédagogiques :
2. Acquérir un savoir-faire et des astuces pour diminuer les consommations énergétiques
3. Organiser des sessions individuelles et collectives de coaching éco geste
4. Se réapproprier son logement et ses parties communes à travers des ateliers

Public visé :

Secteur des Coteaux (1559 logements) et secteur Douves et Berge (341 logements) particulièrement touchés par la précarité économique et social

**Quel partenariat ?**

L’Office souhaite conforter et développer son partenariat existant :

* Avec l’Association APPUIS qui réalise des mesures d’accompagnement social liées au logement au bénéfice des nouveaux locataires (soutien à l’accès) et des locataires en difficultés (soutien au maintien)
* Avec le CIDFF qui réalise pour l’office une mission de gestion sociale de proximité sur le secteur Drouot : accueil nouveaux locataires, médiations …

Une nouvelle convention est en cours de réflexion pour l’année 2019

* Avec les associations ACCES, APPUIS, TREMPLIN, l’Armée du Salut dans le cadre de baux glissants : un partenariat est déjà en place dans la location de 95 logements à ces associations. L’objectif est d’augmenter le nombre de baux glissants afin de permettre aux familles hébergées qui le souhaitent de rester dans un environnement connu
* Avec les services de la Ville de Mulhouse : Service Social et Service Hygiène et Santé pour gestion des situations complexes
* Avec le SIAO : dans le cadre de l’orientation des ménages en accès direct au logement, participation aux réunions de veille sociale sur Mulhouse
* Avec le Secrétariat de la Commission de Coordination d’Aide et de Prévention des Expulsions (CCAPEX)
* Avec les Travailleurs Sociaux du Conseil Départementale et de la CAF
* Avec la DDCSPP

Enfin, l’Office souhaite créer de nouveaux partenariats dans le domaine de la santé mentale afin d’intervenir auprès de nos locataires en souffrance psychique. Comment ?

Un contact sera établi avec les services de psychiatries des Hôpitaux de Mulhouse et Rouffach.

**Quels moyens et quels financements ?**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  | | --- | --- | | **DEPENSES** | **RECETTES** | | |  |  | | --- | --- | |  | **Montant** | | Analyse des besoins et évaluation du projet (poste CESF) | 15 000 | | Animation, coordination et suivi du projet (poste CESF) | 15 000 | | Accompagnement bailleur (poste de chargé de mission social)  la pierre et de travaux sur le bâti | 30 000 | | Diagnostic bailleur (poste de chargé de mission social) | 10 000 | | Accompagnements par association (Association pressentie APPUIS) | 50 000 | | Formation | 5 000 | | Actions liées au projet (prestataires , fournitures diverses | 10 000 | | **TOTAL** | 135 000 | | |  |  | | --- | --- | |  | **Montant** | | Autofinancement | 60 000 | | Subvention « 10 000 logements accompagnés » | 67 500 | | Subvention à rechercher (ARS, Logement d’abord ?) de travaux sur le bâti | 7 500 | | **TOTAL** | 135 000 | | |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

Dans le cadre de notre action concernant la santé mentale, il est envisagé, dès concrétisation d’actions, de se rapprocher de l’ARS afin d’étudier les possibilités de financements

Les actions non financées seront financées par des fonds propres.