

Dossier suivi par Hélène Reys  
Référente concertation locative et partenariale  
[h-reys@grand-perigueux-habitat.fr](mailto:h-reys@grand-perigueux-habitat.fr)  
06.79.54.12.19

Le 5 octobre 2018

**4<sup>EME</sup> APPEL A PROJETS : « 10 000 LOGEMENTS HLM ACCOMPAGNES. »**  
**DOCUMENT COMPLEMENTAIRE PRESENTANT LA DEMARCHE ET LE DIAGNOSTIC DU PROJET**  
**L.A. C.L.E : LOGEMENT ACCOMPAGNE, COORDINATION LOCALE EXPERIMENTALE**

---

**1) L'APPEL A PROJETS : LA MOTIVATION DE GRAND PERIGUEUX HABITAT :**

La Dordogne, territoire rural, est déjà marqué par une grande pauvreté. Les mouvements de population les plus modestes de la métropole bordelaise, qui migrent vers nos territoires, sont motivés par l'amélioration de leur « reste à vivre » qui y est plus confortable. Ce mouvement accroît la spécialisation de nos territoires et interroge souvent l'autonomie dans les logements. Or, la capacité collective des acteurs à agir reste souvent calibrée ou indexée à leurs moyens d'action, qui eux, n'évoluent pas proportionnellement aux besoins. Il est donc facile de se figurer le décalage croissant pour répondre au besoin d'accès au logement autonome.

**Grand Périgueux Habitat a mis au cœur de son projet d'Office, le locataire.** Son organigramme vocationnel est orienté « client » et sa lecture permet de valoriser les missions des services (voir en annexe).

Grand Périgueux Habitat, au travers de ses 90 ans d'histoire, s'est **spécialisé auprès des publics les plus modestes, en relation avec beaucoup d'acteurs de terrains et d'institutions.** Ces partenariats visent la complétude des parcours résidentiels vers le logement autonome et dans le logement. A Grand Périgueux Habitat, l'accompagnement et le repérage des difficultés des locataires présents, comme des demandeurs, sont de plus en plus invités dans nos pratiques et deviennent une compétence que nous développons.

L'appel à projet lancé par L'Etat (Ministère de la cohésion des territoires) et l'Union sociale pour l'habitat s'inscrit dans le cadre du plan quinquennal « **Logements d'abord** ». Il

s'adresse aux bailleurs sociaux, propose **l'accès à un logement pérenne et stable, adapté aux besoins de publics cibles, et impose la mise en place d'un accompagnement social global**, pour répondre aux besoins des plus précaires et/ou des plus fragiles.

Parce que la pauvreté s'épaissit en Dordogne, parce que la diversité des situations de vulnérabilités ou de fragilités s'accroît, l'ensemble des acteurs ont pris conscience que **l'action pouvait être plus efficiente ensemble**, en regroupant nos compétences pour assurer des combinaisons de réponses adaptées. Les moyens de chaque acteur restant constants, le développement de pistes agiles nous motive.

Les éléments présents dans notre projet correspondent aux diagnostics territoriaux et plans d'action départementaux et locaux en faveur du logement des populations vulnérables. La présente proposition permet donc de développer des réponses aux problématiques repérées, grâce la mise en place de méthodes nouvelles impliquant l'affirmation d'un partenariat structuré pour relever ensemble les défis qui s'imposent dans nos territoires.

Cet appel à projet est donc un moyen de donner une impulsion pour faciliter l'installation de modes opératoires irréversibles, permettant d'accroître le niveau d'engagement des politiques publiques que nous sommes tenus de mettre en œuvre. Ces dernières sont cadrées par le Plan Local pour l'Habitat et le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées de la Dordogne, pour ne citer que ceux-ci.

## **2) L'EXISTANT A GRAND PERIGUEUX HABITAT :**

### *a. Ce qui est dans l'ADN de Grand Périgueux Habitat :*

- Location de logements à des mineurs (selon un protocole défini) en direct et par le biais d'associations (foyer la Beauronne et Centre Educatif et Technique La Rousselière).
- Location de logements thérapeutiques à l'association Aurore.
- Partenariats faits avec les associations :
  - Baux glissants : 10/an (APARE, ASD, SAFED).
  - Location / sous-location : 160 logements dont 55 logements dédiés à l'accueil des migrants.
  - Location de 10 logements à l'ASD pour l'intégration dans le parcours locatif des publics fragilisés.
  - Partenariat avec le SAFED pour 2 maisons relais.
  - Partenariat avec le CCAS de Périgueux pour 1 maison relais et 1 RPA.
  - Partenariat avec le PDLHPD, la CORA, la COMED et la COMEX : commissions en charge d'étudier, de proposer des solutions d'accompagnement pour les publics fragilisés.

- Partenariat avec l'agglomération du Grand Périgueux dans le cadre de la plateforme « jesuisunjeune.com » : formation des équipes sur le diagnostic et sur les états des lieux.
- En interne : recrutement de 2 CESF pour l'accompagnement des publics fragilisés.

*b. Ce qui est dans les projets de GPH :*

- Projet avec l'ASD : opération spécifique pour un centre d'hébergement des sans abris.
- Projet de convention partenariale d'accompagnement des personnes en sortie d'hôpitaux ou de CHRS.
- Projet avec l'ARS pour le public relevant de problématiques de santé mentale.
- Projet avec la ville de COURSAC : maison médicale.
- Projet avec la ville d'ANTONNE : construction de 25 logements pour les travailleurs en situation de handicap.
- Projet avec la ville de CHATEAU L'EVEQUE : maison intergénérationnelle.

*c. Ressource interne pour l'accompagnement social :*

La présence d'un CESF de formation au service précontentieux est un atout dans la détection des fragilités sociales. L'office continue de souligner ses missions de services publics, notamment par la mise en pratique des compétences CESF pour **lutter contre les impayés de loyers d'un public déjà identifié pour sa précarité sociale**. L'axe de l'impayé permet de rencontrer ces personnes et de **travailler auprès d'elles sur leurs difficultés et leurs potentialités, afin de les amener vers une stabilité financière** et parfois même personnelle. En effet, l'agent précontentieux est inscrit dans la gestion des premiers et seconds mois d'impayés pour les locataires de GPH. La mission de recouvrement des impayés passe par une analyse de leur cause à travers des outils internes, et un réseau institutionnel (CMS et CAF). L'agent est en lien direct avec les locataires grâce à des entretiens individuels. La relation créée permet alors de faire le point sur la situation au sein de son logement, de son environnement, et donc sur la situation globale qui l'a amené à créer de la dette. La mise en place d'un accord, d'une négociation de paiement passe par une analyse budgétaire. **Les premiers axes de gestion budgétaire peuvent alors être abordés** (cohérence des charges et habitudes de consommation). La récurrence des impayés est un moyen d'identifier un public fragilisé ou qui n'adhère pas aux obligations de locataires. **L'accompagnement par le biais de l'impayé permet de justifier la fragilité de la gestion budgétaire et administrative de certains locataires. Le réseau partenarial permet alors de soutenir les demandes d'accompagnement plus interdisciplinaire et global.**

### 3) LES AXES DE TRAVAIL PROPOSES :

- **Proposer des logements HLM aux personnes victimes de violence au sein du couple, en accès direct ou en sortie de CHRS dédié.** Renforcer l'accompagnement social de ces bénéficiaires.
  - Partenaires principaux : CCAS, SIAO, SAFED
  - Partenaires secondaires : APARE, ASD
  - Partenaires complémentaires pour l'accompagnement : Centres médico-sociaux du département, associations d'aide aux femmes victimes de violence : « Femmes Solidaires... », CIDFF.

Le besoin d'accompagnement des femmes victimes de violence en Dordogne est prégnant en Dordogne. De multiples études et les associations de lutte contre les violences faites aux femmes témoignent de l'importance de proposer rapidement un logement, et de la nécessité d'accompagnement social de ces situations. Actuellement, la SAFED, qui gère L'Ilot Femmes et le CHRS dédié, recense un taux d'occupation de son CHRS de 115% sur 63 places, avec une majorité de femmes victimes de violence au sein de cette structure, alors que seulement 28 places sont réservées à ces situations. D'autre part, l'ilot femmes recense que 25% des femmes accueillies sont à la recherche d'un logement. Sur cette problématique, un important réseau d'associations est mobilisable, tant pour la prévention, que pour l'accompagnement ou encore la formation des acteurs.

- **Proposer et anticiper une solution logement pour jeunes mineurs et majeurs en cours de sortie des dispositifs ASE (Aide sociale à l'enfance) et PJJ (Protection judiciaire de la jeunesse) :** AED (Action éducative à domicile), AEMO (Action éducative en milieu ouvert), placement (en foyer, en familles d'accueil). Certains d'entre eux sont hébergés en semi autonomie au Foyer de jeunes travailleurs.
  - Partenaires principaux : ASE, PJJ et CCAS
  - Partenaires secondaires : associations qui mettent en œuvre les mesures (notamment ADSEA), structures d'accueil des jeunes (MECS...)

Une étude de l'INSEE indiquait récemment que 23% des personnes sans domicile fixe avec eu un parcours au sein des services de l'Aide Sociale à l'Enfance. L'accompagnement des jeunes majeurs en sortie de mesure d'aide éducative est un défi pour nos institutions et leurs partenaires associatifs. Cette population est particulièrement vulnérable, avec des parcours faits de ruptures multiples, les jeunes se retrouvent souvent en urgence ou en errance quelques années plus tard. Il n'y a en effet, pas de continuité ou de transition entre un milieu contenant (l'institution) et le milieu autonome (souvent urbain). Le manque de réseau familial et social peut générer une marginalisation galopante (risque d'addiction, de délinquance...). L'objectif est donc de mettre en place un dispositif favorisant et sécurisant la transition des jeunes vers l'âge adulte par un accompagnement vers et dans le logement afin d'éviter des ruptures sans attendre la descente dans la rue. Les FJT sont une solution de transition pertinente pour ces jeunes, mais restent une solution de logement temporaires, le

partenariat avec le Grand Périgueux Habitat permettra de sécuriser leur parcours en bénéficiant d'un accompagnement pluridisciplinaire, individualisé, et sur un plus long terme.

*Un dispositif original sera proposé pour des personnes en contrat « jeunes majeurs » de l'ASE. L'accompagnement social sera alors réalisé par le département dans le cadre du contrat signé avec le jeune. La boîte à outil pourra être mobilisée à la demande des éducateurs qui assurent ce suivi. Des propositions de colocations seront possibles en fonction des profils et besoins identifiés des jeunes.*

- **Evaluer les besoins pour les personnes présentant des troubles de la personnalité** (autistes / psychotiques stabilisés), commencer à construire les partenariats pour envisager des solutions à moyen terme et **expérimenter un logement accompagné pour 2 ou 3 personnes.**

- Partenaires principaux : Centre hospitalier et associations (Aurore, Croix Marine, Papillons blancs, APEI)

- 

Lors de nos échanges avec l'équipe mobile de psychiatrie de Périgueux, le besoin en matière de logement stables pour ces publics a été confirmé. Mais nous notons également la nécessité de construire des parcours particulièrement sécurisants avec des accompagnements sanitaires et sociaux renforcés, les difficultés rencontrées par ces personnes étant souvent multiples. En même temps, nous voyons ici aussi la possibilité de mobiliser aisément le droit commun et le secteur associatif concerné, les professionnels étant fortement en demande de structuration d'un partenariat pour mieux coordonner les actions menées pour ces publics. Ce projet et la construction d'un diagnostic partagé permettra ainsi une meilleure interconnaissance des différents acteurs.

GPH peut proposer en flux constant et en fonction de la vacance, sur l'année, **une douzaine de logements de T2 et 5 à 6 logements de T3. Voir pour T4 (ASE / colocations) et 1 T1 si possible.**

#### **4) PILOTAGE ET EVALUATION DU PROJET :**

- **Coordination du dispositif par la cheffe de projet avec la mise en place d'un comité de pilotage** qui aura en charge le suivi de l'évaluation et de la pérennisation du projet. Il se réunira 3 fois sur les deux années.
- **L'accompagnement proposé doit être global et pluridisciplinaire.** Cela passe par la construction et le renforcement d'un réseau de partenaires afin de répondre aux besoins des personnes de manière cohérente, concertée, et avec la réactivité nécessaire à la situation. **Objectif : développer notre partenariat avec les associations ressources.** C'est pourquoi chaque partenaire sera convié à participer à la gouvernance de ce projet et à son évaluation, au travers de groupe de travail dont les modalités de réunion restent à définir en concertation.

➤ **Les indicateurs de suivi pourraient être :**

- **Organisationnels :**

- Nombre de réunions d'information partenaires
- Nombre et qualité des partenaires ayant conventionné
- Nombre de réunion de COPIL
- Nombre de réunion de groupes de travail
- Mesures d'améliorations du dispositif

- **Quantitatifs \* :**

- Nombre de situations présentées.
- Nombre d'adhésion au projet par l'utilisateur.
- Nombre de situations accompagnées
- Durée du suivi.
- Public : sexe, âge, situation familiale et professionnelle, niveau de revenus, mesures de protection, type d'allocations perçues.

- **Qualitatifs \* :**

- Nature des actions mises en place.
- Nature des outils mobilisés
- Partenaires participants à l'accompagnement.
- Analyse des parcours résidentiels et de la stabilité dans le logement des populations.
- Mesure de l'impact du dispositif sur les parcours d'insertion sociale et professionnelle des personnes.

*\*données anonymisées*

Grand Périgueux Habitat, pilote du dispositif, capitalisera tant les bonnes pratiques à soumettre le cas échéant aux partenaires institutionnels et financeurs, que les écueils rencontrés au regard de l'évaluation, et ce à fin d'une installation plus pérenne du dispositif localement, ou d'une éventuelle modalisation.