

**APPEL À PROJET
10 000 LOGEMENTS HLM ACCOMPAGNES
DOSSIER DE CANDIDATURE**

IDENTIFICATION DES PORTEURS DE PROJET

Dénomination : LOT HABITAT
N° SIREN : 274600014 00022
Nature juridique : Office Public de l'Habitat
Adresse : 23 Avenue Alphonse Juin – 46000 CAHORS
Téléphone : 05 65 53 20 25
Courriel : c.laval@lot-habitat.com
Nom et qualité du responsable légal : Laurent MALIEN – Directeur Général
Responsable du projet :

- Nom : Laurent MALIEN
- Téléphone : 05 65 53 20 25

Dénomination : INTERREGIONALE POLYGONE SA D'HLM
N° SIREN : 405420159 au RCS d'Aurillac
Nature juridique : Entreprise Sociale de l'Habitat
Adresse : 1 Avenue Georges Pompidou – 15000 AURILLAC
Téléphone : 04 71 46 24 24
Courriel : polygone15@polygone-sa.fr
Nom et qualité du responsable légal : Pascal LACOMBE – Directeur Général
Responsable du projet :

- Nom : Pascal LACOMBE
- Téléphone : 04 71 46 24 24

IDENTIFICATION DU PROJET

Nom de l'opération : PoliLot
Territoire : département du Lot (46)

1. DESCRIPTION DU PROJET

Diagnostic sur lequel s'appuie la proposition formulée et genèse du projet

Les bailleurs sociaux du département du Lot font le constat du besoin d'accompagnement de certains locataires ou demandeurs de logements pour des raisons diverses et variées : problèmes sociaux, problèmes de santé mentale, addiction, manque d'autonomie dans la tenue du logement et la gestion financière,....

Il n'existe pas aujourd'hui d'interlocuteur clairement identifié, unique pour l'ensemble du département, à qui s'adresser lorsque :

- pour des locataires en place nous sommes confrontés à des situations compliquées, qui souvent troublent la vie dans nos résidences et parfois nous dépassent
- nous recevons des dossiers de demandeurs de logements qui amènent légitimement à s'interroger : personnes déjà connues défavorablement, parcours pouvant laisser présager des futurs problèmes, fragilité identifiée,...

Ce constat de carence est partagé au-delà des seuls bailleurs sociaux puisqu'il a été relevé lors des ateliers qui se tiennent actuellement dans le cadre de l'élaboration du PDLAHPD.

Il existe à ce jour dans le Lot plusieurs associations (opérateurs) qui réalisent des mesures d'accompagnement dans les logements. On peut citer :

- Le CEIS (Comité d'Etudes et d'Informations pour l'Insertion Sociale)
- L'AHIS (Accueil Hébergement et Insertion Sociale)
- Association Lot pour Toits
- Le conseil départemental du Lot
- La Croix rouge
- Mission Locale
- Pause au filaos
- CIDFF (Centre d'Information sur les Droits des Femmes et des Familles)

Les dispositifs existants sont essentiellement sur l'AVDL (Accompagnement Vers et Dans le logement), l'IML (Inter-Médiation Locative) et le Hors les Murs, qui permettent aux opérateurs un suivi des personnes lorsqu'elles intègrent un logement autonome. Il peut s'agir de personnes sortantes de structures de type hébergement d'urgence, ALT, CADA,...

La mesure la plus pérenne (jusqu'à 12 mois) et qui a le plus fait la preuve de son efficacité est l'IML. Malheureusement elle est désormais prioritairement destinée au parc privé et ne peut plus être envisagée dans le parc public sauf à titre exceptionnel.

Les autres mesures ont des durées souvent jugées trop courtes (3 à 6 mois), ne permettant pas d'apporter sur la durée ni une réponse aux besoins de la plupart des publics suivis, ni un gage pérenne pour les bailleurs sociaux prêts à s'engager dans l'attribution d'un logement autonome.

Par ailleurs l'AVDL et le Hors les murs ne sont pas des mesures contractualisées entre l'opérateur et le locataire. Ce n'est que par la sollicitation du locataire de bénéficier d'un accompagnement administratif, que la mesure est mise en œuvre. Les bailleurs ne sont pas informés de la mise en place et/ou de l'arrivée à terme des mesures portant sur des locataires de leur parc.

Comme on le voit, ces dispositifs portent sur des personnes qui sont dans une phase d'accès à un logement. Pour le maintien dans les lieux, lorsque des mesures d'accompagnement trouveraient à devoir s'appliquer, les bailleurs sociaux sont bien

souvent seuls et manquent d'un référent à qui s'adresser.

L'appel à projet « 10 000 logements HLM accompagnés », peut être l'occasion, autour d'une véritable dynamique partenariale, de mettre en place ce référent unique d'accompagnement dans le logement social, par la création d'une structure (association, GIE,... ?) ou d'un dispositif s'appuyant sur une structure déjà existante.

Afin d'imager les situations auxquelles les bailleurs sociaux sont confrontés, voici quelques exemples de situations rencontrées par des locataires du parc HLM :

Situation 1

Un locataire a été repéré pour des impayés locatifs. Lors de la première visite à domicile de la CESF du bailleur, elle apprenait qu'une mesure AVDL avait été mise en place pour ce locataire et qu'elle était terminée. Au moment de cette intervention, ce locataire avait contracté de nombreuses dettes de charges courantes et était même menacé d'une coupure d'électricité. La personne chargée de l'AVDL ne faisait que lui demander s'il payait bien ses factures sans vérifier. Aucune information n'avait été donnée et aucune transmission de dossier n'avait été faite. Le dossier a finalement été orienté vers une procédure de surendettement.

Situation 2

Une personne a été relogée dans le parc HLM suite à une expulsion pour impayés dans ce même parc HLM. D'importantes réparations locatives ont été facturées. Un dossier de surendettement a été déposé par les travailleurs sociaux mais aucune mesure d'accompagnement n'a été mise en place. Dans ce second logement une nouvelle mesure d'expulsion a été engagée suite à de nouveaux impayés dus à un changement de situation familiale (séparation). Devant la mobilisation de Monsieur qui demandait de l'aide et même une mesure de protection, la CESF du bailleur a souhaité présenter ce dossier en CCAPEX dans le cadre de la prévention. Ce dossier a été examiné lors de plusieurs réunions où chaque interlocuteur se renvoyait la balle, ne parvenant pas à trouver les fonds nécessaires (une centaine d'euros) pour aider Monsieur à payer le montant de la consultation du médecin psychiatre, cette consultation constituant un préalable à la mise sous protection. Finalement la commission a conseillé de poursuivre la procédure devant conduire à l'expulsion. Face à ce constat d'échec le bailleur a convenu de mettre en place un IML bail glissant sur un nouveau logement. Depuis le glissement de bail Monsieur a rechuté. C'est finalement la CESF du bailleur, aidée de l'organisme qui gère l'IML, qui aujourd'hui reprennent la procédure consécutive à la demande de protection du locataire. L'aide apportée va jusqu'à accompagner le locataire au tribunal.

Situation 3

Une personne a intégré le parc HLM en 2011. Elle vit de manière marginale, ne sollicite aucune aide, aucune prestation, refuse les propositions de rencontre, d'accompagnement qui lui sont faites. Ce locataire est peut-être analphabète. Ne disposant pas de compte bancaire courant permettant les prélèvements automatiques du loyer, ni de pièce d'identité, ce n'est que grâce à l'intervention d'une élue de la commune d'implantation du logement que les démarches ont été faites permettant l'ouverture du compte et la mise en place des prélèvements de loyers. Cette interlocutrice qui a accepté d'intervenir a été identifiée par le bailleur dans le cadre de la procédure d'expulsion du fait d'impayés de loyers. Depuis cette élue n'est plus en fonction, le bailleur n'a plus de relais face à des problèmes rencontrés : nouveaux impayés de loyers, logement présumé insalubre de son fait : forte odeur émanant du logement, compteurs d'eau et d'électricité coupés depuis 2014, plainte des voisins indiquant que Monsieur jetait ses urines par la fenêtre...

Situation 4

Une personne a été locataire des 2 bailleurs sociaux du département. Elle a occupé en tout 5 logements sociaux. Dans tous les logements occupés, elle a reproduit les mêmes problèmes de comportement : jet de poubelles et d'électroménager par les fenêtres, entassement de déchets dans le logement, absence d'entretien (ménage, vaisselle), insulte agression des personnels de ménage, impayés de loyers ayant conduit à plusieurs effacements de dettes par la banque de France, plusieurs dizaines de milliers d'euros d'impayés loyers et de coûts de réparations locatives (remises en états de logements). Malgré de nombreux signalements et interpellations, les bailleurs sociaux n'ont jamais constaté de réel suivi de cette personne qui rencontre et cumule de multiples problématique. Le parc social a toujours été sollicité et continue de l'être pour proposer des solutions de relogement.

Ces situations ne sont que quelques exemples parmi tant d'autres.

Présentation des deux partenaires porteurs du projet :

Le contexte du logement social dans le département du Lot en 2018 se caractérise par la présence de 2 bailleurs, l'OPH Lot Habitat et l'ESH Polygone qui comptent respectivement 4000 et 1000 logements environ.

Lot Habitat

Créé en 1950, l'office départemental HLM « Lot Habitat » est partenaire depuis 60 ans des collectivités locales du Lot pour la construction et la gestion de programmes d'habitations essentiellement à caractère social mais également pour les accompagner dans leurs opérations au travers de missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage (logements communaux, équipements communaux, maisons médicales,...)

LOT HABITAT est le premier bailleur social du département avec 4 000 logements implantés dans une centaine de communes. Il détient plus des trois quart du parc public de logements sociaux lotois. Il est en outre un acteur économique majeur étant l'un des principaux donneurs d'ordre.

LOT HABITAT réalise également des opérations dédiées à des usages spécifiques tels que, maisons de retraite, logements étudiants, maisons d'accueil pour jeunes en difficulté, résidences sociales, résidences pour personnes handicapées.

Interrégionale Polygone SA d'HLM :

Créée en 1952, a jusqu'à une période récente enregistré un développement important de 3 000 logements familiaux au cours des vingt dernières années. Au 31/12/2017 Polygone possède un patrimoine de plus de 6 200 logements dont près de 5 000 logements locatifs familiaux et 1 200 places en foyers et résidences (répartis sur 30 établissements) répartis sur 6 départements (Aveyron, Cantal, Corrèze, Lot, Lozère et Puy-de-Dôme) et 3 régions administratives (Auvergne Rhône-Alpes, Occitanie et Nouvelle-Aquitaine).

Dans le LOT, Polygone possède plus de 1 000 logements répartis ainsi :

- Grand Figeac : 253 logements (dont Figeac : 145)
- Grand Cahors : 525 logements (dont Cahors : 357)
- Reste du département : 287 logements sur 35 communes rurales.

Outre la construction de logements familiaux, la gestion qui en découle et la construction de logements foyers, principalement à destination des personnes âgées, POLYGONE développe une activité d'Aménagement de Terrains à Bâtir mais aussi d'Accession à la Propriété dans le domaine de la Construction de Maisons Individuelles et a complété ses savoir-faire en mettant en œuvre la location-accession avec près de 250 logements réalisés et la vente à l'occupant.

Implication des collectivités locales dans le projet :

Le conseil départemental du Lot, acteur essentiel de la solidarité et du suivi social a été informé de ce projet et sollicité pour contribuer à sa réussite.

C'est lui qui gère le FSL intitulé dans le département « Fonds Local d'Accès, de Maintien et de Maîtrise de l'Energie (FLAMME) ».

Il contribue ainsi chaque année à hauteur d'un budget de l'ordre de 500 000 € à aider les personnes qui rencontrent des difficultés à entrer ou se maintenir dans un logement par la prise en charge des dépôts de garantie, de factures d'eau, de gaz, d'électricité....

Les autres collectivités du département, commune et intercommunalités seront également sollicitées.

1.2. Objectifs recherchés

L'objectif principal poursuivi est de permettre de répondre aux besoins d'accompagnement de locataires déjà présents dans le parc hlm ou de personnes inscrites dans une démarche d'accès à un logement social.

Sont visés aussi bien les ménages, que les personnes seules.

Ces publics pourront au préalable avoir été hébergées par les structures spécifiques du département (CHRS, CADA, foyers,...), ou sortir d'un logement du parc privé dans lequel elles se trouvent, nécessitant un relogement (procédure d'expulsion, logement indigne).

Elles bénéficieront d'un accompagnement social spécifique dont la durée et l'intensité seront fixées en fonction des besoins définis pour chaque situation.

Cette démarche d'accompagnement dans un cadre adapté, par une structure identifiée, pour une durée pouvant être de moyen ou long terme vise également à rassurer les commissions d'attribution des bailleurs. En effet, même si cela ne constitue pas une garantie, ce sera de nature à apporter de la confiance et ainsi favoriser les propositions de logements à des publics dont les dossiers auraient peut-être été ajournés dans l'attente d'éléments complémentaires : entretien préalable, rapport d'un travailleur social,...

1.3. Publics visés

Publics cibles :

Toute personne identifiée comme ayant besoin d'un accompagnement social, déjà présente dans le parc hlm ou souhaitant accéder à un logement social. Il pourra s'agir de personnes ayant des troubles psychiques, menacées d'expulsion, multi-problématiques/complexes,...

1.4. Caractéristiques du projet envisagé

1.4.1. Descriptif général

Les bailleurs sociaux créeront une structure sous la forme la plus adaptée aux objectifs recherchés :

- mise en œuvre rapide et efficace du projet,
- possibilité d'association élargie des autres acteurs du logement présents ou à venir dans le département.

Cette structure pourra prendre la forme d'une association, d'un GIE, d'une société, d'un dispositif s'appuyant sur une structure déjà existante...

Les différents statuts, les différentes formes possibles seront étudiés pour retenir le plus approprié, les choses pouvant évoluer à l'avenir en fonction des besoins à satisfaire, des capacités et moyens financiers.

1.4.2. Méthodologie de réalisation de l'accompagnement, projet social

Pour les situations identifiées de locataires déjà présents dans le parc HLM ou de personnes en demande d'un logement social par les bailleurs, ceux-ci adresseront à la structure une demande d'intervention.

1 - locataires d'un logement HLM ou en phase d'accès

L'accompagnement proposé par la structure créée sera individualisé, « sur mesure ».

Il passera par la réalisation d'un diagnostic autour de la définition du projet de vie et des besoins.

De manière générale :

- conseil, orientation et soutien des ménages en prenant en compte les besoins propres à chaque situation,
- aide dans les démarches administratives pour optimiser une plus grande autonomie,
- soutien et assistance dans leurs projets socio-professionnels,
- coordination avec les institutions ou services sociaux et partenaires, en collaboration avec tous les acteurs de la solidarité, des secteurs sanitaires et médico-social dans le département,
- développement d'un partenariat regroupant outre ces acteurs, des élus des collectivités, des techniciens, généralement toutes personnes utiles aux projets, afin d'apporter des réponses adaptées au public suivi.

Les rencontres se feront uniquement au domicile des personnes suivies à raison d'une fois par semaine dans un premier temps puis de manière plus espacée par la suite lorsque la fréquence hebdomadaire ne sera plus jugée nécessaire et que la situation sera clarifiée.

Lorsque cela sera également jugé nécessaire, un accompagnement spécifique interviendra lors de l'installation dans le logement : consignes (livret d'accueil), aide à l'ouverture des compteurs, à l'ouverture des droits (APL), à l'équipement et à l'acquisition de mobilier, repérage dans l'environnement,...

Un travail sur le budget pourra être entrepris et les modalités de suivi fixées.

Les visites périodiques mentionnées ci-dessus seront l'occasion de vérifier la bonne tenue du logement, le règlement du loyer et des autres charges du logement, l'utilisation des parties communes et l'intégration dans l'environnement.

Une fiche de suivi par logement sera mise à jour régulièrement, dont l'exploitation fera l'objet de données statistiques et d'un reporting régulier. Ainsi les membres constituant la structure créée et toutes autres jugées utiles seront tenus informés régulièrement sur

l'avancée du travail d'accompagnement, sur l'évolution des situations.

Un point régulier sera fait également régulièrement avec le ménage ou la personne suivie pour décider de la prolongation, de la suspension ou de l'arrêt de la mesure d'accompagnement.

Le ménage pourra être invité aux réunions collectives réunissant les membres de la structure. Si cela est jugé nécessaire, des réunions pourront se tenir au domicile des personnes accompagnées ?

Tout au long de la mesure, le référent assure le relais auprès du droit commun, en fonction des thématiques à aborder

2 - demandeurs de logement social

Lorsqu'à la lecture d'un dossier reçu, les éléments contenus seront insuffisants (par exemple absence d'avis motivé d'un travailleur social pour une personne précédemment suivie) et/ou que les caractéristiques du dossier laisseront présager un besoin d'accompagnement, le référent pourra être sollicité pour établir un rapport et rendre un avis. Il pourra ainsi par exemple :

- se rendre au domicile de la personne demandeuse de logement social pour s'entretenir avec elle,
- entrer en contact, s'il existe, avec le travailleur social qui suit la personne.

Dans le cadre du logement d'abord qui vise à permettre à des personnes en difficulté d'insertion de pouvoir s'installer dans leur propre logement, un logement autonome de droit commun, les demandes de logement social s'accroissent. Pour ce public il est parfois nécessaire de pouvoir disposer d'informations que les partenaires ne sont pas à même de nous donner malgré leur volonté.

De manière générale, le nombre de dossiers suivis (file active) peut être évalué entre 30 et 50. Le nombre sera fonction de l'importance des besoins de chacun. Plus le nombre de dossiers nécessitant une fréquence de visites hebdomadaire et de démarches lourdes sera important, plus le nombre de situations suivies par le référent sera faible. Inversement, plus le nombre de dossier « allégé » sera élevé, plus le nombre suivi pourra être important.

1.4.3. Localisation

Le périmètre d'intervention projeté est le département du Lot

1.4.4. Echancier du projet

- Mise en œuvre début 2019 après avis favorable sur l'appel à projet.

1.4.5. Prix de revient prévisionnel de l'opération, plan de financement

Le fonctionnement du projet nécessitera pour la structure de disposer de moyens pour :

- La réalisation de l'accompagnement (1 équivalent temps plein),
- Les frais de structure : véhicules – téléphonie – informatique.

Les fondateurs de la structure devraient pouvoir accueillir le salarié dans leurs locaux dans un premier temps évitant les charges de loyers et fluides, soit au prorata du patrimoine 1 jour chez POLYGONE et 4 jours chez LOT HABITAT.

Les ressources de cette structure seront :

- ✓ les crédits obtenus de la réponse à l'appel à projet
- ✓ des crédits d'Etat (budget 177)
- ✓ une contribution du département (FSL) et des autres collectivités locales sollicitées.
- ✓ Crédits obtenus de sollicitations autres (fondations, autres appels à projets,...)
- ✓ La facturation aux bailleurs des prestations d'accompagnement effectuées, garantissant l'équilibre financier de la structure et sa pérennité
- ✓ Les fonds propres des bailleurs à travers la mise à disposition de personnel et de locaux sans frais afférents.

Doté d'un salarié dans un premier temps, la structure pourra évoluer dans sa taille selon les besoins à satisfaire et les moyens dont elle disposera.

Le coût annuel de fonctionnement est estimé à 65 000 € la première année, dont vous trouverez ci-après le plan de financement :

Année	2019	2020	2021	Année	2019	2020	2021
Dépenses Subventionnables :							
Accompagnement Social : 1 ETP	38 000	38 700	39 400	Subvention sollicitée(1) au titre de l'appel à projet 10 000 logements HLM accompagnés	25 000	25 500	26 000
Gestion Locative adaptée: Mise à disposition salariés 20% de 0.2 ETP Polygone	1 836	1 870	19 00				
Mise à disposition salariés 80% de 0.2 ETP Lot Habitat	7 344	7 490	7 640	Contribution Etat (budget 177) + collectivités (Conseil Départemental, ,,,)	15 000	15 000	15 000
Formation AFPOLS 2 par an (Le logement accompagné , l'énergie, médiation etc ..)	2 820	2 940	3 060				
				Fonds Propres Polygone (20% Gestion Locative adaptée + locaux et fournitures)	3 036	3 084	3 136
Sous-Total	50 000	51 000	52 000				
				Fonds Propres Lot Habitat (80% Gestion Locative adaptée + locaux et fournitures)	12 144	12 346	12 552
Autres dépenses liées à la mise en œuvre du projet Dépenses non subventionnables							
Loyer (estimation 300 € par mois) et fluides (eau chauffage) des locaux chez les Bailleurs (100€ par mois)	4 800	4 850	4 900	Contribution Supplémentaire Bailleurs aux prises en charge des prestations : Polygone 20% soit Lot Habitat 80% soit	9 820	10 240	10 652
Véhicule : location + entretien et carburant (350 + 400 € /mois)	9 000	9 100	9 200		1964	2048	2130,4
Fournitures de Bureau et diverses	1 200	1 220	1 240		7856	8192	8521,6
Sous-Total	15 000	15 170	15 340				
TOTAL	65 000	66 170	67 340	TOTAL	65 000	66 170	67 340

Conclusion

Dans le département du Lot, le caractère innovant du projet présenté est indéniable.

Il manque clairement aujourd'hui une telle structure permettant d'avoir un référent unique identifié par tous.

Pour toutes les situations rencontrées, au regard des attentes et besoins exprimés par un bailleur, par un opérateur, par la personne elle-même, il faut pouvoir mettre en face une réponse, à savoir un nom, une identité qui deviendront à terme évidents pour tous.

Ce référent et la structure dont il relèvera, devront faire leurs preuves. Le succès du projet et sa réussite reposeront pour beaucoup sur la qualité de la personne recrutée, son implication, son savoir faire.

Autre élément déterminant du projet, il convient d'avoir un accompagnant qui aille au contact des personnes ayant un besoin d'aide et/ou de suivi social. Etre au contact signifiant « aller vers » physiquement, d'où l'impératif fixé dans le fonctionnement de la structure qui impose uniquement des visites à domicile. Proscrire un suivi éloigné, au bureau, purement administratif, dématérialisé, informatisé.

L'accompagnant doit être un véritable relais, une courroie de transmission, pour orienter et/ou mettre en relation la personne avec la ou les structure(s) intervenant dans le ou les domaines des problématiques rencontrées : addictions, problèmes psychiatriques, parentalité,...

La structure créée viendrait compléter les dispositifs déjà existant dans le département.

Ce projet peut paraître ambitieux si l'on considère la situation actuellement en vigueur sur ce territoire ou tout à fait banal et évident par rapport à ce qui existe peut-être ailleurs.

Quoi qu'il en soit les objectifs à atteindre, les moyens d'y parvenir relèvent de bon sens, de bonnes pratiques.

L'idée enfin qu'avec la contribution plus ou moins modique de chacun, la bonne volonté des acteurs locaux, sous l'impulsion d'une réponse favorable de l'appel à projet qui serait le déclencheur, la structure imaginée puisse voir le jour.

A noter en annexe le compte rendu de la réunion du 1^{er} octobre 2018 à Carcassonne, du groupe de travail « accompagnement » constitué par la DREAL Occitanie. Bien que portant sur le territoire de la nouvelle grande région avec des caractéristiques souvent très différentes du Lot, les constats qui sont faits sont tout à fait similaires à ceux exprimés ici. La proposition que nous faisons rejoint complètement les solutions envisageables que relève ce groupe de travail : aller vers l'utilisateur - référent unique – coordination des acteurs – prise en compte globale des situations et pas uniquement logement...