



APPEL A PROJET

10 000 Logements HLM accompagnés

LOGEMENT SOCIAL ACCOMPAGNE :

"BAIL DE SECURISATION"

"BAIL DE SAUVEGARDE"

Table des matières

I. Contexte et intervenants	3
II. Objectifs du projet	6
1. Objectif général	6
2. Objectifs opérationnels	6
III. Publics concernés et zones d'intervention.....	7
IV. Principes et Méthodologie.....	8
V. EVALUATION	10
1. L'évaluation du projet personnalisé	10
2. L'évaluation du processus et de l'impact du dispositif	10
VI. Synthèse.....	11
VII. Moyens Humains et financiers	12

I. Contexte et intervenants

Le Département de Vaucluse est le huitième département le plus pauvre de France. Le premier en PACA.

Particulièrement touché par une paupérisation de sa population, il définit un besoin d'actions concrètes envers le public défavorisé.

En lien avec le PDALHPD, le service Accès/Maintien de la DDCS et le service de Prévention des exclusions du Conseil départemental, ce projet présente une réponse aux problématiques logements existantes sur notre département.

Nous pouvons constater un stock de demandes de logement en attente de traitement de 14854 sur le seul département du Vaucluse, ce qui est représentatif de difficultés réelles d'accès au logement.

La précarité s'ajoutant à ce constat nous amène à réfléchir à des dispositifs construits en partenariat, visant la résolution de situations complexes.

En parallèle et pour compléter cette action subsiste la question du maintien dans les lieux des ménages en procédure d'expulsion.

MISTRAL HABITAT - OPH du département de Vaucluse, dans le cadre du développement partenarial entre le monde associatif et celui des bailleurs sociaux, souhaite proposer plusieurs modalités d'action répondant à l'appel à projet national intitulé : « 10 000 logements accompagnés ».

Anciennement Office Public Départemental d'HLM, MISTRAL HABITAT s'est transformé en Office Public de l'Habitat depuis le décret de 2007. Il est l'outil de Construction et de Gestion de logements sociaux du Conseil Départemental de Vaucluse.

MISTRAL HABITAT, par sa vocation à construire et à gérer du logement social, figure comme un des principaux agents économiques et sociaux du territoire. Maître d'ouvrage, il a également un rôle d'aménageur du Département permettant de satisfaire les besoins en logements de toutes les communes. Collant à la réalité géographique, sa compétence étendue l'autorise à intervenir à la demande des Maires sur des départements limitrophes tels que le Gard ou les Bouches-du-Rhône. Par nature et soucieux d'apporter la plus grande satisfaction à ses usagers, MISTRAL HABITAT est composé d'un siège social administratif basé à Avignon et de 4 agences décentralisées (Avignon/Carpentras/Cavaillon/Orange).

Dans un contexte social, économique et réglementaire en constant mouvement, MISTRAL HABITAT souhaite être acteur et force de proposition à travers le dépôt de ce projet relatif aux 10 000 logements accompagnés.

L'association SOLIGONE est une Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS®) créée en 2003 afin d'apporter des réponses adaptées aux problèmes de mal-logement rencontrés

par des personnes modestes en Vaucluse. En plus d'appartenir au réseau de la FAPIL, l'association travaille en partenariat avec le Conseil Départemental de Vaucluse et de la Direction Départementale de la Cohésion Sociale.

L'Etat a délivré deux agréments relatifs à l'intermédiation et à la gestion locative, ainsi qu'à l'ingénierie sociale, financière et technique. Ces deux agréments reprennent l'intégralité des métiers exercés au sein de notre association et montrent la diversité de nos actions. Le territoire d'intervention actuel de l'association est l'ensemble du département de Vaucluse, tant en milieu urbain que rural.

Depuis sa création le 22 octobre 2003, l'association SOLIGONE a développé un partenariat privilégié avec les propriétaires privés mais aussi avec les bailleurs sociaux dans le cadre de plusieurs actions dont l'objet est l'insertion pérenne des ménages en difficultés d'insertion. Ce partenariat est formalisé par la signature de différentes chartes et conventions, en lien avec la mise en œuvre des dispositifs de location/sous-location bail glissant (FNAVDL, aide à la médiation locative).

L'association SOLIGONE a donc cette caractéristique d'être un bailleur dont la vocation est sociale, donc de prendre en compte les intérêts et les difficultés de ces derniers et d'être une structure importante œuvrant dans l'accompagnement social et l'intermédiation locative.

L'association CAP HABITAT a été déclarée en préfecture de Vaucluse le 24 octobre 2003. L'association s'est donnée pour mission de favoriser l'insertion par le logement d'un public relevant du Plan Départemental d'Actions en faveur du Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD). Depuis 2005, l'association est adhérente de la Fédération Nationale des Associations d'accueil et de Réinsertion Sociale (FNARS) et fait partie du réseau de la FAPIL.

Au fil des années, l'association CAP HABITAT a affiné sa connaissance du public, de la problématique logement et des différents territoires d'intervention. Ainsi, l'association a développé progressivement plusieurs actions permettant de répondre d'une manière plus adaptée à la diversité des difficultés rencontrées par les ménages. L'objectif de l'association est de proposer un panel d'actions venant répondre à l'évolution des différentes problématiques rencontrées par les ménages. Ces actions ont été développées sur différents territoires du Vaucluse : le Grand Avignon, le Sud Vaucluse et l'ensemble du département dans le cadre du DALO.

L'ensemble des activités de CAP HABITAT repose sur les agréments délivrés le 22 décembre 2010 relatifs à "l'intermédiation et à la gestion locative" et à "l'ingénierie sociale, financière et technique".

Aujourd'hui, CAP HABITAT est une association reconnue et identifiée sur le département. L'articulation de son activité est renforcée grâce à la diversité des partenariats mis en place et pour certains formalisés par des conventions ou des chartes (DDCS, Conseil général, bailleurs sociaux, Conseil Régional, Caf, propriétaires privés SIAO, CHRS, CMS, CCAS, professionnels de santé, associations d'insertion et/ou de prévention, associations caritatives, culturelles). Le maillage qu'elle a construit durant toutes ces années lui permet de mener à bien ses missions d'accompagnement social au regard du logement et de la gestion locative adaptée. En effet, la mobilisation de l'ensemble du réseau partenarial favorise une analyse globale de la

situation des ménages accompagnés, facilitant et rendant plus pertinente l'intervention des travailleurs sociaux.

Dans le contexte actuel, la stratégie du logement d'abord amène nos trois structures à élaborer et à apporter de nouvelles réponses en s'appuyant sur un réseau diversifié et sur les liens existants avec le SIAO. Ces nouveaux modes d'intervention permettront de faire face aux problèmes de plus en plus importants rencontrés tant par les ménages ayant un parcours institutionnel (fluidité des parcours), que par les demandeurs de logements sociaux, que par les locataires dont le bail a été résilié.

Avec un retour d'expérience de 3 années nous constatons le maintien du contexte environnant et répondons à l'appel à projet 2019/2021.

Nous proposons de travailler autour de deux axes :

Volet Accès : Cette action vise à apporter une réponse à des ménages présentant une difficulté sociale cadrée et ne lui permettant par l'accès à un logement autonome, au travers d'une intervention associant accompagnement social et bail glissant.

Un contrat de sous location en bail glissant dit « **bail de sécurisation** » entre l'association et le ménage, sera proposé au ménage conjointement à l'accompagnement social afin de lui permettre d'accéder à un logement et in fine de pouvoir avoir un logement autonome au glissement du bail.

L'accompagnement social proposé doit permettre un accès sécurisé à un logement pour l'intéressé mais aussi pour le bailleur.

Volet Maintien : Cette action vise à apporter une réponse à des ménages présentant un risque de perte du logement, pour lesquels une procédure d'expulsion est engagée, au travers d'une intervention associant accompagnement social et bail glissant.

Un contrat de sous location en bail glissant dit « **bail de sauvegarde** » entre l'association et le ménage, sera proposé au ménage conjointement à l'accompagnement social afin de lui permettre de se maintenir dans le logement.

L'accompagnement social proposé doit permettre de garantir à un public en situation de précarité un maintien durable dans le logement et d'éviter l'expulsion.

Il sera ajusté aux situations dans le but de trouver des solutions adaptées : évaluation de la situation globale, travail avec le ménage sur des actions de résolution, mise en place du bail de sauvegarde, mutation dans un logement plus adapté si besoin.

MISTRAL HABITAT, SOLIGONE et CAP HABITAT souhaitent promouvoir des partenariats en mobilisant l'ensemble des acteurs. Pour ce faire, la coopération entre bailleurs sociaux, associations, gestionnaires de logements réservataires et réseau d'acteurs locaux doit être développée afin de favoriser l'insertion de ces ménages.

II. Objectifs du projet

1. Objectif général

Au travers de nos interventions communes, nous avons pu constater que nombre de ménages restent à la marge des dispositifs d'hébergement et d'accès au logement. Certains ménages prioritaires présentant un cumul de difficultés et un parcours de vie complexe, restent encore à la éloignés des différents dispositifs mis en œuvre sur notre territoire : personnes isolées, familles monoparentales, Sans Résidence Stable, personne à la rue avec animaux, ménages rencontrant un cumul de difficultés (sociales, économiques, santé...), ménages expulsés (dettes locatives, trouble de voisinage, mauvaise appropriation...), primo accédant...

En effet, il est plus difficile pour les ménages "très vulnérables socialement" d'accéder à un logement sans la mise en place d'un accompagnement social individualisé construit autour d'un partenariat institutionnel et pluridisciplinaire, ainsi que la mise en œuvre de la Gestion Locative Adaptée (GLA).

2. Objectifs opérationnels

Les objectifs sont de :

- Lever les freins pouvant compromettre l'accès au logement de ces ménages et favoriser l'insertion de ces derniers dans leurs nouveaux logements,
- Sécuriser le parcours logement des ménages fragilisés par un parcours de vie et un parcours locatif complexe,
- Améliorer la fluidité des parcours en repérant les ménages prêts à habiter, en travaillant en partenariat avec le SIAO en vue de raccourcir la durée de l'hébergement,
- Permettre au bailleur d'améliorer le relogement des publics prioritaires,
- Mettre en place une collaboration étroite et suivie entre les gestionnaires de logements réservataires, MISTRAL HABITAT et les associations SOLIGONE et CAP HABITAT.
- Sécuriser le bailleur au travers de l'accompagnement social proposé, de l'étayage mis en place et de la coordination partenariale,
- Instaurer une relation de confiance entre les opérateurs et le bailleur social partenaire,
- Développer un partenariat institutionnel et pluridisciplinaire afin d'apporter une réponse globale et ajustée.

III. Publics concernés et zones d'intervention

Le public cible est :

- Les ménages primo-locataires repérés par le SIAO ou les bailleurs sociaux comme ayant un parcours logement précaire ou institutionnel long et nécessitant un accompagnement global afin de réduire ou de faciliter la fluidité des parcours et de sécuriser l'accès au logement, en application du principe du logement d'abord.
- Personnes isolées et/ou sans domicile.
- Le public sortant d'institution (ASE, PJJ, Fin de détention...)
- Les ménages avec problématique de santé mentale ou autisme. La gestion de ce public se fera en lien avec les Conseils locaux de santé mentale mis en place par les Communes et les professionnels spécialisés.
- Les personnes victimes de violences conjugales et/ou présentant un risque pour les enfants,
- Les ménages ayant obtenu la protection internationale.
- Les ménages en situation de précarité (financière, sociale, santé ...),
- Les ménages en impayé de loyer et pour lesquels une procédure d'expulsion avec une résiliation de bail est effective.

Ces personnes seront repérées par le SIAO comme ayant un parcours logement précaire ou institutionnel long et nécessitant un accompagnement social global afin de réduire ou de faciliter la fluidité des parcours et de sécuriser l'accès au logement, en application du principe du logement d'abord. Ils pourront également être identifiés par MISTRAL HABITAT ou les travailleurs sociaux de secteur (EDES, ...).

Les logements seront mis à disposition sur les réservations prévues pour l'accueil des ménages prioritaires ou sur le contingent bailleur.

Notre proposition est de mettre en place un accompagnement renforcé pré et post relogement, ainsi que la proposition de logements adaptés de type location/sous-location en bail glissant.

La mobilisation des acteurs locaux est nécessaire à la réussite de cette action, nous proposons de travailler sur l'ensemble du Département de Vaucluse, et notamment sur les secteurs considérés comme « non tendus », afin d'améliorer l'adéquation offre-demande du territoire.

IV. Principes et Méthodologie

Il sera proposé au bailleur de signer un protocole d'accord avec engagements réciproques, qui comprendra :

- Pour le bailleur social :
 - La réalisation d'un diagnostic partagé avec les associations,
 - La mise à disposition de logements en accord avec les réservataires,
 - La mise en lien avec les acteurs de proximité en fonction des lieux de relogement,
 - L'invitation en Commission d'Attribution Logement du travailleur social en charge de l'Accompagnement global pour présenter les dossiers des ménages pressentis,
 - Le soutien dans la résolution d'éventuelles difficultés liées à la location/sous-location en bail glissant.
- Pour l'association :
 - La réalisation d'un diagnostic partagé avec le bailleur social,
 - Relations régulières avec les bailleurs sociaux afin de faire le point sur les situations locatives des ménages et traitement conjoint des difficultés rencontrées (impayés, comportement...),
 - Invitation aux cellules de coordination,
 - Information sur les relais effectués en fin d'accompagnement social.

Les attributions des logements seront faites en adéquation avec les demandes des associations qui auront travaillé en amont le projet logement avec les ménages. Pour ce faire, les associations mettront en commun des outils d'analyse et une grille d'évaluation afin de rendre homogène les pratiques professionnelles.

Pour mettre en corrélation l'offre et la demande et donc identifier au mieux les besoins, un programme de rencontre est établi. Ce dernier permet la fixation d'une concertation locative tous les deux mois.

Les ménages « prêts à habiter » seront répertoriés par les associations et l'équipe commerciale pourra ainsi définir les possibilités de positionnement en Commission d'attribution.

Les logements captés pourront relever également du contingent Préfectoral.

Ils seront mis en concurrence avec deux autres candidats pour le bail de Sécurisation et transmis pour info en CAL pour le Bail de Sauvegarde.

Un NUD associatif sera instruit dans le cadre des baux glissants.

Au terme d'une période de 6 mois renouvelables, le glissement de bail pourra alors être effectué sans validation de la commission d'attribution mais après analyse des Conseillères sociales du Bailleur.

Le travailleur social en charge du dispositif recevra les ménages pour étudier l'adéquation entre le logement et la situation du ménage (respect des conditions réglementaires d'entrée en logement social / composition du ménage / ressources et calcul du taux d'effort) et pour présenter le dispositif au ménage. En coordination avec les services du bailleur social, il instruira le dossier d'attribution et des dossiers de sécurisation d'entrée dans le logement (FSL/ Locapass) et présentera en CAL le ou les dossier(s) des ménages pressentis.

La CAL du bailleur reste souveraine de la décision finale.

La possibilité de solliciter la mise en œuvre d'une sous-location en bail glissant sera alors évoquée avant la décision de la CAL.

Dès l'avis positif de la CAL, l'Accompagnement social global se mettra en place avec :

- Une préparation à l'entrée dans le logement (information et soutien dans les démarches à effectuer : assurance habitation / suivi des dossiers de sécurisation ou travail sur le financement des frais d'entrée),
- Accompagnement du ménage à la signature de bail et à l'état des lieux entrant. Un engagement tripartite sera signé par le ménage, le bailleur et l'opérateur sur la mise en œuvre de l'accompagnement social global, qui sera joint en annexe au contrat de location,
- Accompagnement personnalisé des ménages formalisé par la signature d'un contrat d'accompagnement qui stipulera les démarches à effectuer de la part des deux parties, des objectifs à atteindre et des moyens à mobiliser pour y parvenir, et ce en vue du glissement du bail si nécessaire,
- Accompagnement social pluri-professionnel visant l'autonomie dans tous les domaines et l'insertion sociale au sens large,
- Les rencontres se feront alternativement au domicile et au bureau. Les visites à domicile permettront d'axer le travail sur le logement (appropriation du logement, utilisation des équipements, orientation et appropriation du nouvel environnement...). Les visites au bureau permettront de confirmer l'engagement du ménage dans la démarche d'accompagnement et de faire des démarches plus administratives. Des accompagnements physiques dans les démarches pourront également être effectués en fonction des besoins des ménages et de leurs problématiques.

L'accompagnement se poursuivra lors de l'accès et durant la période nécessaire à la stabilisation de la situation du ménage. Cet accompagnement social sera suivi d'une veille sociale de 24 mois.

La mise en place de l'accompagnement social sera formalisée par la signature d'une convention tripartite : ménage/MISTRAL HABITAT/associations SOLIGONE et CAP HABITAT, qui s'engageront :

- Le ménage : à adhérer à l'accompagnement social proposé et à mettre en œuvre les démarches préconisées communément avec le service accompagnateur.
- MISTRAL HABITAT : à faciliter les échanges avec le ménage, en tenant compte de l'accompagnement proposé dans le cadre des procédures de gestion locative afin de permettre la mise en place de l'accompagnement et la recherche de solution adaptée.
- Soligone et Cap Habitat : à mettre en œuvre l'accompagnement individualisé et à orienter les ménages vers les dispositifs et partenaires.

La cellule de coordination se réunira toutes les six semaines afin d'étudier les situations des ménages et participera à la mise en œuvre du dispositif.

Une évaluation sera faite à la fin de chaque accompagnement. Des réunions de coordination entre les associations et le bailleur seront prévues trimestriellement ainsi qu'un comité de pilotage 3 fois par an (représentant de l'ETAT, du CD de Vaucluse, de la CAF et du SIAO) Une évaluation du projet sera menée de manière régulière et annuelle et rendue au bailleur social, à la DDSC, au CD de Vaucluse et à la CAF de Vaucluse) avant la fin du premier trimestre de l'année suivante.

V. EVALUATION

1. L'évaluation du projet personnalisé

L'évaluation se fera sous la responsabilité des Chefs de service :

- Evaluation du projet personnalisé lors de la mise en place des objectifs et des moyens à mettre en œuvre,
- Bilan intermédiaire avec les équipes en cas de difficulté particulière,
- Bilan individuel à l'issue du projet personnalisé au regard des objectifs fixés.

2. L'évaluation du processus et de l'impact du dispositif

L'évaluation se fera au travers d'un bilan qualitatif et quantitatif 2 à 3 fois lors des comités de pilotage reprenant différents indicateurs :

- Analyse du nombre de ménages accompagnés et de leur situation (composition familiale, ressources, problématiques rencontrées, ...),
- Analyse de l'accompagnement social mis en place (actions réalisées, dispositifs mobilisés et partenaires sollicités),
- Analyse de la mise en œuvre du dispositif (méthodologie d'intervention et freins éventuels),
- Analyse de la sortie du dispositif (durée, maintien dans le logement, ...)

VI. Synthèse

Ce projet a été mené au cours des trois dernières années sur notre territoire à titre expérimental, sur un public restreint afin de pouvoir confronter nos hypothèses de départ avec la réalité de terrain. Par exemple, nous avons envisagé que quel que soit le stade de la procédure d'expulsion, le maintien dans le logement est possible malgré le fait, que certains ménages ne se mobilisent plus. Mais pour ce faire, ces ménages doivent bénéficier d'une évaluation globale de leur situation « en allant vers » et d'un accompagnement social prenant en compte toutes les problématiques. Après trois ans, nous pouvons dire que la majorité des ménages a été maintenue dans leur logement et que le dispositif apporte les effets escomptés.

Cependant, entre le moment où le projet a été mis en place et aujourd'hui nous avons dû constamment faire preuve de créativité en termes d'accompagnement, mais surtout en allant au-delà de ce que préoyaient certains dispositifs ou institutions, tel que la CAF ou le FDUSL. C'est ainsi, qu'au travers de ce projet et en concertation avec l'Etat, la CAF, la CNAF, le Conseil Départemental, nous avons pu porter sur notre département certaines avancées que ce soit sur le bail de sécurisation ou le bail de sauvegarde.

Néanmoins, nous sommes conscients que notre environnement est en perpétuel mouvement ainsi que les politiques sociales. Ainsi, les réponses que nous devons apporter restent encore à ajuster et/ou à créer. C'est au travers de l'accompagnement social mené auprès des ménages les plus éloignés des services sociaux et qui bien souvent, présentent un cumul de difficultés que nous pourrions travailler sur de nouvelles réponses à apporter à ces publics.

La nécessité de poursuivre mais surtout de développer les partenariats avec des services prenant en charge des publics spécifiques, favorise un travail de concert permettant ainsi une prise en charge globale des problématiques rencontrées par les ménages. En effet, cette prise en charge globale est un outil qui contribue à lever l'ensemble des freins à l'accès ou au maintien dans le logement. De plus, l'intervention d'équipe pluridisciplinaires des différents champs du social et du médico-social permet aux intervenants de développer des nouveaux modes de prise en charge en croisant les compétences développées dans leurs métiers respectifs.

Un travail a été mené avec les services de l'ASE pour la prise en charge des jeunes en fin de contrat jeunes majeurs. Il en est de même avec les personnes sortant de prison. Ce travail doit se poursuivre et s'étendre à d'autres intervenants.

Fort de ces constats, la prise en charge de ménages avec enfants présentant des troubles autistiques nécessite une attention spécifique et le développement d'un partenariat étroit avec les structures compétentes. De même, pour l'accès au logement des ménages bénéficiant de la protection internationale et dont le cumul de problématiques pourrait compromettre l'accès ou le maintien dans le logement.

VII. Moyens Humains et financiers

Le porteur du projet est MISTRAL HABITAT, il mettra à disposition un 0.13 ETP de C.E.S.F. qui aura pour mission de repérer les situations, d'élaborer un diagnostic social et d'assurer la coordination avec les associations tout au long de l'accompagnement et jusqu'au glissement du bail.

- Un chef de service à 0.10 ETP

La chef de service interviendra à 0.10 ETP sur les fonctions suivantes :

- Encadrement technique de proximité,
- Evaluation de la mise en œuvre de la prise en charge dans le respect de la déontologie du travail social et des droits et devoirs des usagers,
- Coordination des acteurs locaux en lien avec l'action.

- Un travailleur social à 0.40 ETP

Il est l'interlocuteur privilégié pour chaque ménage et ce par sa présence régulière auprès des ménages.

Il établit ou rétablit le lien pour et avec le ménage vers les services administratifs, notamment dans le cadre de l'accès aux droits et aux soins (RSA, AAH, APL, PUMA, CMU Complémentaire, ASSEDIC etc....).

Il a en charge l'accompagnement social et le volet éducatif.

Le travailleur social a également un rôle de conseil quant à l'utilisation du logement et de ses équipements et quant à son entretien.

- Un chargé de la gestion locative et un responsable de site pour 0.05 ETP

Le chargé de gestion locative et le responsable de site assurent la gestion locative et administrative des logements :

- Préparation du passage et présentation en Commission d'Attribution
- Prise de bail : traiter et organiser toutes les opérations administratives liées à l'entrée, la sortie de l'hébergé et à la mise à jour de son dossier.
- Suivi technique : entretien du logement, sécurité technique, ...

Il veille à la cohérence et à la qualité des services rendus aux ménages

Les associations disposeront également de 10 mesures d'accompagnement social financées dans le cadre de différents dispositifs : ASLL, AVDL, et mesures d'accompagnement spécifique.

Les associations SOLIGONE et CAP HABITAT mobiliseront des travailleurs sociaux diplômés d'Etat (ASS, CESF). Le nombre sera déterminé en fonction des besoins identifiés, partant sur la base qu'un travailleur social accompagnera 20 ménages.

