
APPEL A PROJETS – DOSSIER DE CANDIDATURE

Mise en place de 10 000 logements HLM accompagnés

ACCES AU LOGEMENT DE MENAGES PRECARISES

■ **Contacts**

**Direction des Politiques
Sociales Urbaines
Delphine Depaix**
92/98, Boulevard Victor Hugo
92110 Clichy-la-Garenne
Tél : 01 41 06 14 27
d.depaix@emmaüs-habitat.fr

1. Identification du porteur et des opérateurs de l'accompagnement

■ Emmaüs Habitat

Emmaüs Habitat, est une Entreprise Sociale pour l'Habitat qui gère 13 000 logements locatifs sociaux en Ile-de-France, dans les départements de Paris, des Yvelines, de l'Essonne, des Hauts de Seine, de la Seine Saint Denis, du Val-de-Marne et du Val d'Oise. Emmaüs Habitat articule son intervention suivant trois axes stratégiques : améliorer la qualité du service rendu, poursuivre la rénovation et le développement de son patrimoine et développer des projets d'innovation sociale.

Chiffres clés 2012 :

- 245 salariés
- 3 agences décentralisées (Nord est, Nord Ouest et Paris Sud)
- 13 036 Logements gérés et 27 foyers et résidences sociales
- Plus de 50 000 personnes logées
- 1 045 logements mis en chantier

■ Les partenaires associatifs

Emmaüs Habitat, de par son appartenance au Mouvement Emmaüs est un bailleur proche du monde associatif. Depuis plusieurs années, des partenariats ont été développés avec plusieurs associations afin de « couvrir » les besoins en accompagnement social des ménages en difficultés, et notamment les ménages menacés d'expulsion.

Le patrimoine d'Emmaüs Habitat comprend 13 000 logements répartis sur l'ensemble de l'Ile-de-France mis à part la Seine et Marne. Les partenariats associatifs qui ont été développés permettent des prises en charge potentiellement sur l'ensemble du patrimoine.

Département	Associations partenaires
75	FREHA Habitat et Humanisme IDF Emmaüs Solidarité
78	Le Lien Yvelinois
91	Le Collectif Relogement Essonne (CRE)
92	FREHA Habitat et Humanisme IDF
93	FREHA
94	Partenariat à identifier et développer
95	FREHA

D'autres partenaires associatifs sont amenés à intervenir ponctuellement sur des mesures d'accompagnement social que nous souhaitons mettre en place comme les associations Alter Echo, France Terre d'Asile, l'AFAVO (pour des médiations), CRESUS (pour de l'accompagnement budgétaire). Nous mobilisons également les dispositifs spécifiques mis en place par Action Logement (Droit de Cité, ALES ...)

Emmaüs Habitat a développé également des liens privilégiés avec le Mouvement des Foyers de Jeunes Travailleurs ce qui permet de travailler plus spécifiquement l'accompagnement social des jeunes, locataires ou enfants de locataires.

2. Présentation du projet

Emmaüs Habitat constate d'année en année que le profil des ménages qui accède au logement se précarise.

En 2013, 64% des ménages qui sont entrés dans le parc avaient des ressources inférieures à 60% des plafonds de ressources PLUS et 42% inférieures à 40% des plafonds. 63 ménages sortaient de structures d'hébergement (FJT, FTM, CHRS). 37% des ménages accueillis en 2013, étaient dans des conditions de logements difficiles (SDF, hébergés, structures d'hébergement)

Logement précédent	%
SDF	3%
Hébergé	25%
Structures d'hébergement	9%
Parc privé	31%
Parc social	27%
Propriétaire	4%
Autres	1%

L'accompagnement à l'accès au logement est fondamentale pour ces ménages qui soit y accèdent pour la première fois et peuvent rapidement se retrouver en difficulté, soit ont eu un parcours difficile et on peut observer un risque potentiel de réitération de comportement à risques (impayés rapides, défaut d'entretien dans le logement).

C'est pourquoi, Emmaüs Habitat depuis plusieurs années met en place des accompagnements sur saisine de la Commission d'attribution, pour des ménages qui ne peuvent bénéficier d'une mesure ASLL de droit commun.

Les profils des ménages qui seront privilégiés par le dispositif :

- Personnes victimes de violences
- Jeunes primo-locataires (sortants FJT, ASE)
- Personnes ou ménages sortants de structures d'hébergement

Nous ne citons pas les ménages DALO dans les ménages cibles puisqu'un dispositif d'accompagnement est déjà en place pour ces ménages (AVDL).

Depuis 3 ans, nous prenons en charge dans ce cadre environ 10 ménages par an.

Les partenaires associatifs sont mobilisés par la Direction des Politiques sociales qui conclue une convention de partenariat qui décrit les modalités de l'accompagnement social attendu. La convention utilisée est jointe en annexe 1.

Emmaüs Habitat tient à ne poser aucune contrainte de délai sur le suivi nécessaire des ménages, ce confort d'intervention est apprécié.

Le contenu des missions de l'accompagnement social demandé aux partenaires (annexe de la convention de partenariat) :

1. Mission de premier contact

- Rencontre au domicile du locataire
- Recensement des problèmes rencontrés par la famille
- Présentation du projet d'accompagnement
- Compte rendu du premier contact
- Synthèse et cadrage de la poursuite éventuelle de la mission avec Emmaüs Habitat

2. Mission bilan diagnostic

- Rencontres au domicile ou au siège de l'Association
- Recensement des problèmes rencontrés par la famille, analyse de la situation familiale, sociale et financière
- Présentation du projet d'accompagnement
- Evaluation de la motivation du locataire
- Engagements de premières démarches : créanciers, contact avec autres référents sociaux ...
- Synthèse et cadrage de la poursuite éventuelle de la mission avec Emmaüs Habitat sur la base du compte rendu établi (dates des entretiens, situation familiale, sociale, professionnelle, budget, évaluation par l'Association et préconisations)

3. Mission accompagnement social

- Etablissement du contrat d'accompagnement social (signataires : la famille, l'Association et Emmaüs Habitat)
- Rencontre de la famille au moins une fois par mois
- Présentation du rôle du bailleur et de la relation bailleur locataire
- Etablissement de la grille de priorités budgétaires,
- Eventuellement préparation au plan de surendettement
- Relation avec le voisinage
- Actions et prévention en cas de trouble d'occupation (problèmes d'entretien ou de mauvaise appropriation du logement)
- Présentation à la famille des services présents dans son quartier
- Présentation éventuelle à la famille du Club de l'Habitant, outil d'accompagnement collectif développé par Emmaüs Habitat
- Identification des référents sociaux en capacité de prendre le relai de l'accompagnement
- Synthèse tous les 6 mois avec le référent d'Emmaüs Habitat

Le lien entre les partenaires associatifs et Emmaüs Habitat est alors assuré par la conseillère sociale de l'agence qui suit le dispositif jusqu'à la levée de l'accompagnement.

Un soin particulier est mis à identifier pour les ménages nouvellement arrivés les référents sociaux qui lui seront utiles dans la durée.

Qu'elle gestion locative sociale mise en place en complément par Emmaüs Habitat ?

Pour venir en complément des mesures ASLL mises en place dans ce cadre, Emmaüs Habitat peut mobiliser les dispositifs suivants :

- Les conseillères sociales d'agence qui font l'interface entre l'association et les collaborateurs en charge du suivi contentieux
- La mobilisation d'aide sur quittance (Droit de Cité, Alès, A2S)
- Le Club de l'Habitant qui est dispositif d'accompagnement collectif. Une présentation de cet outil et de son bilan 2012/2013 est jointe en annexe.
- Les communautés Emmaüs sont sollicitées pour permettre aux ménages de s'équiper avec un budget maîtrisé.

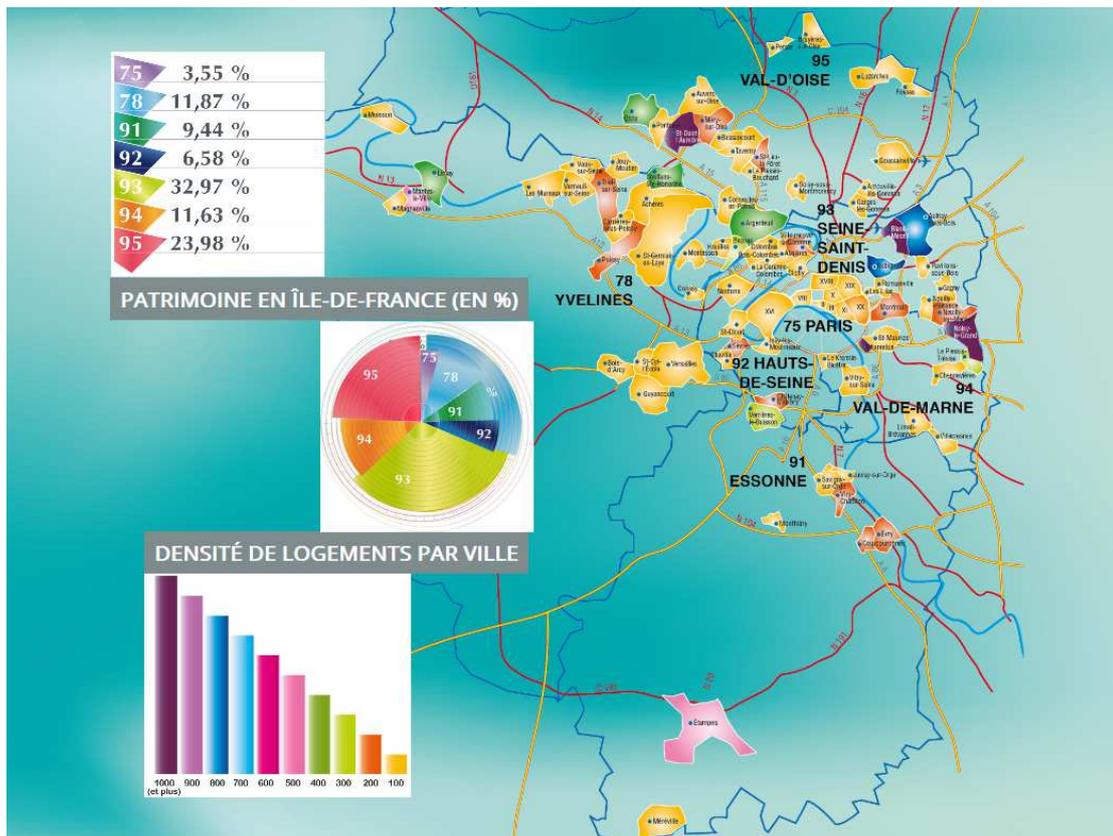
Exemples d'une situation qui ont donné lieu à un accompagnement en 2013

Monsieur X s'est séparé de sa conjointe après avoir été victime de violences conjugales entraînant un arrêt longue maladie. Monsieur est chauffeur de poids lourd après avoir été dans l'armée. Monsieur loue deux box où il vit en toute discrétion, en ayant aménagé les lieux (il a un réchaud à gaz et s'éclaire à la bougie). Conséquence de son parcours difficile, Monsieur a des problèmes d'alcool mais ne s'est absolument pas clochardisé, il a cependant noué des liens avec d'autres SDF. La mairie de Savigny-sur-Orge a positionné Monsieur sur un logement Emmaüs Habitat.

Suite à l'enquête sociale préalable au passage du dossier en commission d'attribution, Emmaüs Habitat a validé cette candidature mais a sollicité le Collectif Relogement Essonne (CRE) pour la mise en place d'une mesure d'accompagnement social dès l'entrée dans les lieux. Au regard des ressources de Monsieur, il n'aurait pas pu bénéficier d'une mesure financée par le FSH. Aujourd'hui, la mesure ASLL est en place. Monsieur a eu une phase prévisible de décompensation à son arrivée dans le logement qui a pu être bien gérée grâce à l'accompagnement social mis en place. Le loyer est réglé et le logement est bien approprié. La mesure sera poursuivie en 2014

3. Périmètre de l'intervention

Le projet est déployé sur l'ensemble du patrimoine d'Emmaüs Habitat soit 13 000 logements dans les départements de Paris, des Yvelines, de l'Essonne, des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis, du Val de Marne et du Val d'Oise.



4. Montage financier

Emmaüs Habitat sollicite un financement sur deux années pour maintenir voire se développer ce dispositif, sachant qu'il n'a pas vocation à se substituer aux financements de droit commun.

Le coût annuel d'un financement d'une mesure ASLL est de 3 925 € réparti comme suit :

- Premier contact : 170 €
- Diagnostic : 515 €
- Accompagnement : 270 €/mois

Coût	Montage financier
10 mesures X 3 925 € = 39 250 €	Emmaüs Habitat : 39250 €
Coût pour 2 années = 78 500 €	Appel à Projets : 39 250 €

5. Planning prévisionnel

Le suivi des ménages précarisés qui accèdent au logement est déjà effectif et sera poursuivi dans les prochaines années car il s'inscrit dans une orientation stratégique forte d'Emmaüs Habitat.

Une approche renforcée sera à déployer sur le département du Val de Marne pour lequel nous n'avons pas encore identifié de partenaires associatifs.

6. Documents annexés

- Convention de partenariat type avec les partenaires associatifs
- Le bilan du Club de l'Habitant