****

**APPEL A PROJETS**

**MISE EN PLACE DE 10 000 LOGEMENTS ACCOMPAGNES**

**PROJET PRESENCE HABITAT/AMLI**

1. **La réponse aux besoins du territoire**

La Moselle est un département fortement peuplé (plus d’1 million d’habitants) fragilisé économiquement par les fermetures industrielles successives (mines, sidérurgie par exemple) générant un chômage croissant et élevé (plus de 10 %).

La situation par rapport au logement se révèle diverse selon les territoires. Si les secteurs ruraux ou l’Est du département sont dans une situation peu tendue, les secteurs de l’axe Metz Thionville connaissent une situation plus complexe, notamment en ce qui concerne l’accès et le maintien dans le logement des ménages les plus fragiles. A cet égard, l’évaluation du 6ème PDALPD évoque quelques chiffres :

* 28 000 demandes FSL en 2012
* Expulsions : 1 365 assignations, 908 Commandements de Quitter les Lieux, 625 demandes de Concours de la Force Publique dont 370 accordées et 470 situations inscrites en CCAPEX pour la seule année 2012.

Ce chiffre est considérable et traduit à la fois une fragilité financière (ressources, gestion) mais également, pour nombre de situations, des difficultés sociales.

Cette approche est confortée par les données SIAO 57 puisque 1 423 demandes de logements ou d’hébergement ont été enregistrées en 2012, notamment en lien avec des situations de précarité.

L’accès à un logement pérenne adapté est une réponse possible et doit s’accompagner d’un accompagnement social, parfois renforcé. Pour répondre à ce besoin, diverses réponses ont été mises en œuvre en Moselle avec, depuis 2011, 2 dispositifs d’intermédiation locative dans le parc privé et public. Au total, 50 logements concourent désormais à l’insertion sociale des ménages les plus en difficulté, notamment par l’accès à un logement.

Pour autant, d’autres réponses restent à apporter compte tenu du nombre important de situations relevant du logement autonome à court terme identifiées par le SIAO (268 ménages en 2013) et l’activité du dispositif DALO (397 recours 2013 en Moselle).

**Au total, sur l’année 2013, ce sont** 513 personnes (soit 268 ménages) **qui ont été recensées :**

* 233 personnes (soit 81 ménages) **qui ont été signalées comme étant aptes au logement autonome.**
* 280 personnes (soit 187 ménages) **qui ont été recensées comme rencontrant des freins (d’ordre administratif et/ ou financier) à l’accès au logement autonome.**

AMLI souhaite proposer une expérimentation dans le cadre du dispositif 10 000 logements HLM accompagnés, notamment dans le cadre d’un partenariat avec l’ESH Présence Habitat. Cette expérimentation comportera 2 volets :

* Accès au logement : il s’agira de logements PLAI disponibles du patrimoine de l’ESH Présence Habitat sur l’axe Metz/Thionville. Ils seront bien localisés (proximité de commerces et services). Ils s’adresseront à des ménages relevant du PDALPD ou pris en compte dans le cadre du SIAO. AMLI proposera un accompagnement social adaptée à chaque situation. L’identification des ménages potentiels se fera à partir d’un diagnostic partagé par les partenaires ou du fait de leur inscription dans les dispositifs spécifiques : DALO, contingent préfectoral par exemple.
* Maintien dans le logement : seront concernés des ménages en situation d‘impayés dont le bail a été résilié pouvant être expulsé. La prise en charge par les services d’AMLI aura pour objet une stabilisation de la situation et d’éviter l’expulsion.

**Le cadre de cette expérimentation concernera des logements de Présence Habitat et l’accompagnement sera réalisé par AMLI. Le dispositif est envisagé pour être transposable. Il peut s’élargir à un patrimoine d’autres bailleurs sociaux et concerner d’autres associations en Moselle ou sur d’autres territoires.**

**Dans cet objectif, ce projet déjà évoqué auprès d’ARELOR et de la FNARS Moselle fera l’objet, avec ces partenaires, d’une réflexion plus globale sur son intérêt et sa plus value.**

1. **Le diagnostic et l’accompagnement**

Le service d’action sociale de l’AMLI accompagne les publics les fragiles dans l’accès ou le maintien dans un logement accompagné ou pas. Il favorise également le cas échéant le parcours résidentiel de ses locataires. Pour ce faire, le action sociale service s’inscrit pleinement dans la notion « d’aller vers ».

**L’accès au logement :**

Une rencontre entre le travailleur social et notre futur locatairese réalisera sur son lieu d’habitation en lien avec les partenaires sociaux afin d’affiner notre diagnostic social et mettre en exergue les éventuelles difficultés à solutionner. Par ailleurs une attention particulière sera portée au taux d’effort afin de ne pas être au dessus de 25 % chauffage compris et ainsi s’inscrire dans une action de prévention des impayés locatifs. De plus, une sensibilisation spécifique sera menée dès l’entrée dans les lieux avec la mise en en place d’un kit énergie permettant d’amorcer de façon concrète la gestion des fluides avec nos locataires. Enfin un accompagnement social sera entamé afin de permettre une bonne intégration dans le logement mais également dans son environnement.

Les objectifs de cet accompagnement seront notifiés par écrit et un engagement réciproque sera validé par la signature du locataire et du responsable de notre service.

**Le maintien dans le logement :**

Le premier motif de recours DALO en Moselle et Meurthe et Moselle est « menacé d’expulsion sans relogement ». De plus la Loi Alur devrait préciser l’obligation de relogement liée à une expulsion locative. Ce contexte contraint les bailleurs à reloger entre eux des familles aux situations locatives

très chaotiques qui vont subir une expulsion. Cette alternative reste toujours un échec difficile à vivre pour le locataire mais également pour l’ensemble des acteurs du logement qui s’investissent à trouver d’autres solutions en amont.

La proposition consiste après un diagnostic social partagé entre l’action sociale et les partenaires institutionnelles (CAPPEX par exemple) de maintenir dans son logement « l’occupant sans titre «  en cours d’expulsion (résiliation de bail effectif) en reprenant le bail au nom de l’AMLI et en proposant à ses occupants d’en devenir des sous locataires. Il convient de préciser que le bail de ces ménages aura été résilié par décision de justice.

Des objectifs précis seront proposés à la famille et validés par un engagement réciproque afin de permettre à terme (période de 6 mois renouvelable 3 fois maximum) :

* De signer un nouveau bail au vu d’une situation locative normalisée et sans dette
* De déménager dans un logement adapté aux capacités de la famille au vu de l’engagement de celle-ci à reprendre une situation locative normalisée
* De mettre en œuvre l’expulsion locative en dernier recours si l’accompagnement proposé ne permet pas un rétablissement de la situation locative.

Il sera important de proposer cette alternative à une famille prête à s’engager dans la volonté de reconstruire une situation locative sereine avec l’acceptation d’un accompagnement social intensif au vu des objectifs à atteindre.

Cette proposition novatrice pourrait être traitée de façon expérimentale et doit s’accompagner de moyens suffisants afin de garantir un accompagnement social dense mais également ne pas mettre péril financièrement l’association du fait du portage en son nom des baux locatifs.

1. **L’offre de logement mobilisée et l’organisation des parcours**

Présence Habitat est propriétaire de 767 logements en Lorraine, dont 502 se situent en Moselle, et 265 en Meurthe-et-Moselle.

Ce parc est constitué à 83% de logements très sociaux, soit précisément 632 logements.

* Le parc vacant :

En 2013, la vacance moyenne en exploitation s’est établie à 1,56% du parc, soit 12 logements au total, et plus spécifiquement 10 logements très sociaux.

* La rotation :

En 2013, le taux de rotation du parc de logements de Présence Habitat s’est établi à 13%. 88 entrées ont été réalisées sur la totalité du parc, dont 73 ont concerné le parc très social.

Considérant qu’une part du parc de logements très sociaux fait l’objet d’une attribution par un réservataire (Mairie, Préfecture et Action logement), le parc de logements très sociaux pouvant potentiellement accueillir des locataires dans le cadre de cet appel à projet s’élèverait **à environ 35** **dossiers** sur une année complète en Moselle sur le patrimoine de Présence Habitat.

Les logements retenus, **dans le cadre de l’accès au logement**, seraient des logements PLAI **localisés en secteurs urbains**, bien desservis, à proximité de commerces, écoles et services divers **sur un axe Metz /Thionville en Moselle**. Le projet concernera les logements pouvant accueillir des familles, monoparentales notamment. Il s’agira de logements de 3 ou 4 pièces.

* Les procédures d’expulsion :

Présence Habitat compte à ce jour 13 ménages en procédure d’expulsion, dont quelques uns présentent des problèmes de comportement nécessitant une expulsion. Les ménages rencontrant plus particulièrement un problème financier peuvent par conséquent faire l’objet d’un test de maintien au domicile, en sous-location AMLI avec un accompagnement social renforcé.

Le test de ce dispositif innovant pourrait être réalisé avec 5 ménages.

1. **Le partenariat financier**

Le chiffrage du dispositif proposé par Présence Habitat en partenariat avec AMLI se définit comme suit :

* Dans le cadre de l’accès au logement :

Le coût d’un diagnostic est estimé à 300 euros hors taxes. L’accompagnement du ménage serait réalisé sur une période de 6 mois avec un coût mensuel de 150 euros hors taxes par mois **; soit un coût global du dispositif de 1 200 euros hors taxes.**

* Dans le cadre du maintien dans le logement :

Il convient d’évoquer le coût, tant pour le bailleur que les services de l’Etat d’une expulsion menée à son terme ou d’un « concours de la Force Publique » (CFP) non accordé.

Ces procédures entraînent des frais de justice, d’huissier, la mobilisation de services divers, des frais de déménagement voire de garde meubles pris en compte par la Préfecture de même que les indemnités d’occupation par la Préfecture si le CFP n’est pas accordé.

L’efficacité d’un dispositif de maintien dans les lieux, si elle s’avérait concluante, permettrait donc de limiter ces dépenses.

**La prise en compte de ce financement sera abordée dans le cadre des financements locaux : AVDL, mesures d’accompagnement renforcées de type « CHRS hors les murs ».**