

Plateforme départementale du logement

Offre - accès - maintien dans le logement

Appel à projet : Mise en place de 10000 logements HLM accompagnés



Septembre 2014

Plateforme départementale du logement

Offre - accès - maintien dans le logement

Appel à projet : Mise en place de 10 000 logements accompagnés

Région Centre

Département du Cher

Implantation du projet : département du Cher

Statut et noms des porteurs du projet : Bourges Habitat (Office Public)

Olivier Fecant

Olivier.FEQUANT@bourges-habitat.com

France Loire (Société Anonyme)

Corinne Bertrand

cbertrand@franceloire.fr

Habitat du Cher (Office Public)

Nathalie CLOUET

nclouet@ophlm18.fr

Jacques Cœur Habitat (Société Anonyme)

Sophie Buchet

S.Buchet@jchb.fr

Statut et nom de l'association : Association le Relais -*Service Aller vers et dans le logement (A.V.D.L.)*

Référent du projet : *David SOUCHET*

8, avenue Pierre Séward, 18000 Bourges

02 48 65 67 03

direction@lerelais18.fr

Descriptif sommaire du projet et objectifs poursuivis :

La réussite de l'accès et du maintien en logement des publics précaire ne peut être garantie pour certains des ménages en difficultés que par la mise en œuvre d'un accompagnement de durée et d'intensité variable, dont la mise en place doit être coordonnée avec l'attribution du logement.

Au vue de leurs complexités, certaines situations seront analysées collégialement, et des solutions seront proposées pour permettre le maintien ou le relogement des publics précaires du département. **L'innovation majeure** de cette plateforme est de permettre **aux opérateurs d'unir leur analyse et leur moyen d'action pour lutter contre l'expulsion locative et faciliter l'accès au logement** des publics précaires. La plateforme entretiendra un lien fort avec les dispositifs existant auxquels elle participera.

Le projet consiste à créer une « **plateforme départementale du logement** » composée, dans un premier temps, des bailleurs sociaux, du PACT du Cher et de l'association le RELAIS.

Publics cibles du projet

Nombre de ménage accompagné : 40 ménages en file active.

Ménage éligible au D.A.L.O. oui non

Ou des accords collectifs oui non

Ou relevant globalement des publics cibles P.D.A.L.P.D. oui non

Caractéristiques des publics cibles :

Le public cible du P.D.A.L.H.P.D.¹, les ménages éligibles au logement locatif social et en particulier : les personnes cumulant des difficultés économiques et sociales, les personnes souffrant de trouble de la santé mentale, les femmes victimes de violences, les jeunes, les personnes âgées, à mobilité réduite ou en perte d'autonomie, les gens du voyage, les personnes réfugiées (et sous protection internationale), les personnes sortants de prison ou sous-main de justice et toutes les personnes reconnues prioritaires D.A.L.O.²

Modalités de mobilisation des logements

- Création d'une offre nouvelle
- Aménagement de logements existants
- Mobilisation de logements existants sans aménagement
- Reclassement offre existante en offre à bas coût

Nombre de logements : environs 40 par an

Typologie de logements : variable avec priorité aux petits logements

Modalité de réservation et d'attribution des logements : commission partenariale unique d'engagement

Localisation de l'offre de logements accompagnés : département du cher

Accompagnement

Méthodologie de réalisation de l'accompagnement : accompagnement type A.V.D.L. : Global, souple, réactif, mobile – principe de maintien d'une veille active à la fin de l'accompagnement.

Complémentarité avec la gestion locative : L'accompagnement peut s'effectuer en complément de 2 types de gestion:

-Gestion locative classique - bailleurs

-Gestion locative adaptée conduite par l'A.I.V.S. dans le cadre de sous- location

Démarches mise en place pour favoriser l'adhésion des ménages : Déplacement à domicile, horaires et souplesse d'intervention, aide matériel à l'emménagement et à l'installation du logement, écoute et attention, possibilité de joindre directement l'équipe sur téléphone portable.

Modalités de mobilisation de l'offre d'accompagnement existante ou nouvelle : extension du dispositif A.V.D.L. avec saisine directement par les bailleurs.

Structuration de la relation bailleur/accompagnateur : commission de pilotage, outils de suivi.

¹Le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées.

² Droit au logement opposable

Adéquation du projet aux besoins spécifiques des publics ciblés par le projet : L'association le relais à une expérience importante pour l'accompagnement des publics précaires. La particularité de son intervention auprès de ce public est reconnue par tous les partenaires du territoire et particulièrement par les bailleurs.

Partenariat

Partenaires associés au projet : **PACT :** François CHAILLOU
Union régional des PACTS
02 47 36 25 50– fchailou@pact37.fr

Montage financier (solidité financière du plan de financement et d'exploitation du projet, optimisation des coûts) :

Coût du diagnostic de la situation des ménages par rapport au logement : 250 € (1 mois mesure)

Coût de l'accompagnement par ménage : 250€ / mois mesure

Coût interne de la gestion locative adaptée par logement : 7.5 % du loyer

Coût globale en cas d'offre intégrée gestion locative adaptée + accompagnement par ménage : 250€ / mois mesure + 7.5% du loyer

Cofinancement apporté par an pour le financement de deux postes d'éducateurs

Bailleurs sociaux : 48000 € (+ 7.5% par loyer si gestion locative).

Nous vous sollicitons pour un apport financier de 15 000€ par bailleur et par an, soit 60 000€ par an

Et,

Recherche d'une subvention auprès de la fondation Abbé Pierre et de la Fondation de France à hauteur de 20 000€ pour l'installation du dispositif.

En cas de création d'offre nouvelle, projet bénéficiant d'un financement à l'investissement du

FNDOLLTS oui non ou ayant candidaté à un appel à projet en cours oui non

Ce recours n'est pas exclu dans le cas de développement d'offres adaptées.

Durée du projet : Une convention de 12 mois, reconductible sur 3 ans, sera établie.

Avis de service départemental en charge des politiques sociales du logement (DDCS ou DDT) :

Pertinence du projet au regard des objectifs visés par l'appel à projet :

Caractère reconductible de la démarche : Faible Moyen Fort

Conditions jugées nécessaires :

Avis global formulé par le niveau régional Favorable Défavorable
(DREAL en collaboration avec D.R.J.S.C.S.)

Plateforme départementale du logement

Offre - accès - maintien dans le logement

Préambule

L'état des lieux relatif au maintien dans le logement des publics fragiles dans le département du Cher nous a conduits à entreprendre une réflexion autour de l'offre, de l'accès et de l'accompagnement logement de ces publics dans le département.

1- Analyse et besoin du territoire

Le département compte 187009 logement dont 21132 logements sociaux au 1^{er} janvier 2013³ repartis principalement sur 4 opérateurs⁴. En 2013, les bailleurs publics du Cher affichent un taux de vacance supérieur à 7% en net augmentation pour 2014 selon les opérateurs. Le pourcentage de la part des logements sociaux par rapport à l'ensemble des logements du département n'a cessé de diminuer ces 10 dernières années.

Le parc locatif privé représente 19.7% de l'ensemble des logements. L'agence immobilière à vocation sociale ASSIMMO 18 ouverte en septembre 2013 gère actuellement 50 logements avec une montée en charge progressive jusqu'à 150 logements.

Dans le département, le taux de chômage était de 11,2% en 2009 à 12,8% en 2011. Ce taux est plus élevé celui de la France métropolitaine et des autres départements de la région Centre. D'après les dernières statistiques de l'INSEE, le Cher reste en 2013 le département de la région Centre le plus touché par le chômage (10,3%). Le Cher est également le département qui connaît le taux de pauvreté le plus élevé de la région après l'Indre. Le niveau de vie des personnes pauvres est inférieur à celui de tous les autres départements du Centre.

Les diagnostics de performance énergétique réalisés dans le parc social montrent que les logements sont particulièrement énergivores dans le Cher comparés à la région Centre.

Sur l'ensemble des logements du département, 56,2% des résidences principales du département ont été construites avant 1949 et 9,3% depuis 2000.

En 2011, le taux de résidences principales privées potentiellement indignes s'élevait à 9,5%. 77,3% des logements potentiellement indignes ont été construits avant 1949 et 51,3% des ménages occupant ces logements en sont propriétaires.⁵

Ces données permettent de mieux appréhender les difficultés rencontrées par les ménages précaires du département. Dans le contexte actuel de crise économique et face à l'augmentation du logement dans la part du budget des ménages (taux d'effort portant sur les loyers et charges), les travailleurs sociaux constatent que les ménages à faibles revenus sont de plus en plus exposés à un retard de paiement, voire au non-paiement de leur loyer et donc aux risques d'une expulsion locative.

³Source: DREAL Centre, RPLS au 1^{er} janvier 2013

⁴ 341 logements sont gérés par le groupe SNI et ADOMA (groupe nationaux de logement social et très social)

⁵ Source : ANAH Programme d'action 2014 – délégation du Cher

Ces données démontrent également la nécessité d'engager une démarche de modernisation et d'adaptation du parc logement du département.

Le département compte déjà plusieurs dispositifs d'accompagnement qui ont dans leurs objectifs l'entrée et le maintien dans le logement : Le F.S.L.⁶ qui peut apporter des aides financières et des garanties, l'ASLL⁷, les assistantes sociales de secteur et conseillères en économie sociale et familiale qui apportent un accompagnement autour du logement.

2- Le diagnostic de l'accompagnement

L'accompagnement logement proposé par la plateforme se détache considérablement des accompagnements proposés par les travailleurs sociaux du Conseil Général. Il s'adresse aux ménages en grande difficulté, qui ont, pour certains, déjà été pris en charge dans un dispositif d'hébergement. Il pourra s'inscrire dans le nouveau P.D.A.L.H.P.D.

Un accompagnement INNOVANT qui se caractérise par son approche, sa souplesse, sa réactivité :

Une approche au plus près des personnes :

L'accompagnement vers et dans le logement ne peut faire l'économie de visites régulières au domicile des personnes accompagnées afin d'observer notamment la qualité de l'intégration dans le cadre de vie ou le degré d'investissement du logement qui peuvent augurer d'un maintien durable dans le logement. Il convient d'une manière générale d'aller à la rencontre des personnes en situation de fragilité ou de détresse. En effet, se déplacer pour solliciter les services sociaux et les différents acteurs n'est pas une démarche toujours évidente quand le quotidien se vit dans la précarité. Aller à la rencontre des personnes permet d'amorcer un contact.

Une souplesse indispensable :

Il semble indispensable d'adapter chaque réponse à la particularité de chaque situation. C'est la Co-construction avec l'usager d'une réponse spécifique qui favorisera une appropriation des éléments de son mieux-être. Il s'agit ainsi d'éviter les lieux communs et d'être en capacité de faire face à l'imprévu et à l'évolution des parcours. L'équipe doit pouvoir faire preuve de créativité et de souplesse dans ses interventions et dans le suivi du projet personnalisé. L'expulsion locative est liée à de nombreux facteurs, le ménage peut être accompagné dans tous les domaines, santé, emploi, famille...

Une réactivité rassurante :

L'équipe doit pouvoir être réactive dans ses interventions ou orientations. Sans travailler dans l'urgence, certaines réponses doivent être rapides afin d'éviter l'aggravation d'une situation ou l'angoisse chez la personne. Les premiers temps dans le logement sont ceux où la personne prend ses repères. Elle se trouve en situation de fragilité puisque ne maîtrisant pas tous les éléments de son cadre de vie. C'est là que le soutien de l'équipe doit être prégnant.

Le service peut intervenir 7 jours sur 7, jusqu'à 22h, il est joignable directement par téléphone mobile, le nombre de rencontres ou de contacts téléphonique est sans limite.

Un lien durable :

Les publics accompagnés ont une fragilité qui perdure après l'accompagnement. Pour sécuriser le parcours, pouvoir reprendre un accompagnement très rapidement si la situation se dégrade à nouveau, l'équipe maintiendra **une veille active plusieurs mois, plusieurs années si nécessaire**. Par un passage, un appel téléphonique de temps en temps, une invitation aux moments festifs (qui peuvent être organisés par l'association), le lien sera maintenu. Ainsi, en préservant ce lien, le ménage aura plus facilement la possibilité de contacter l'équipe si une difficulté se présente.

⁶ Fond solidarité logement

⁷ Aide sociale liée au logement

Chaque bailleur pourra suivre la liste des personnes en accompagnement. Il communiquera les coordonnées des ménages en difficulté dans son parc ainsi que les éléments contextuels utiles. Chaque situation D.A.L.O. pourra également être portée à la liste des ménages accompagnés.

L'équipe A.V.D.L. se chargera ensuite de l'évaluation et de l'accompagnement des ménages dans les mêmes conditions que le service A.V.D.L. actuel. Elle cherchera également l'adhésion volontaire du ménage et tentera d'établir avec lui une relation « de confiance » propice à un accompagnement efficace. Les contacts et le partenariat avec le bailleur resteront également identiques. Des interventions de médiation pourront être mises en place. Les bailleurs sociaux et le service A.V.D.L. ont déjà une expérience de partenariat importante qui a permis de maintenir en logement des ménages qui étaient promus à une expulsion certaine.

L'accompagnement sera « à la carte », les ménages établiront un projet avec l'équipe éducative. Son intensité pourra donc être variable en fonction des objectifs fixés. La fin d'accompagnement sera convenue en accord entre le ménage et l'équipe, et il pourra être repris à tout moment si le ménage en fait la demande ou si le bailleur communique de nouvelles difficultés.

Dans les situations où les logements occupés par les ménages ne sont pas adaptés aux situations, des demandes de changement de logement seront faites aux bailleurs et étudié par la commission partenariale unique d'engagement.

L'équipe se chargera d'assurer **une veille active** auprès de tous les ménages qui auront été accompagnés. Un appel téléphonique ou un contact permettront de garder le lien et de s'assurer que la situation reste saine pendant quelques mois après la fin de l'accompagnement.

3- L'offre de logement mobilisé et l'organisation des parcours

Cette plateforme sera compétente dans :

- Repérage des situations :
 - Participer au repérage et la connaissance des ménages rencontrant des problèmes d'accès logement, de maintien ou en situation d'impayés de loyers dans les parcs social et privé **notamment en participant aux commissions de médiation et à la C.C.A.P.E.X.**
 - Développer « **les évaluations** » par l'équipe A.V.D.L. à la demande directe des bailleurs ou lorsque les situations présentées à la C.C.A.P.E.X.⁸ manquent d'éléments pour la compréhension de la situation.
- Recherche de solutions logement :
 - Proposer des solutions et des attributions au travers d'une « **commission partenariale unique d'engagement** » composée de tous les membres de la plateforme.
 - Orienter les ménages en difficulté sur le **dispositif d'accompagnement A.V.D.L.** et garantir une veille active pour tous les ménages qui ont été accompagnés par la plateforme.
 - Mettre en place des solutions alternatives, sous forme de **logements temporaires (sous location, intermédiation, logement relais pour les femmes victimes de violences)** ou d'habitat adapté (logement pérenne répondant à des besoins spécifiques en logement, à l'instar de ceux des familles nombreuses ou des gens du voyage sédentaires).
- Développement et amélioration de l'offre de logements :

⁸Commissions de coordination des actions de prévention des expulsions

- Participer à la réflexion sur l'évaluation des besoins en matière de construction et de rénovation de logements dans le Cher
- Développer l'offre alternative dans le parc public et privé en fonction des besoins repérés et des particularités des ménages concernés (gens du voyage, marginalité, présence d'animaux, rassemblement familial...)
- Accompagner techniquement les rénovations et adaptations de logements pour les personnes en perte d'autonomie due à la vieillesse, au handicap, à la maladie.
- Accompagner techniquement la rénovation de logements anciens présentant un inconfort notamment sanitaire avéré.

Tous les partenaires associés seront représentés à chaque commission de coordination de la plateforme. L'animation et la direction seront assurées par le Relais.

- 1- La plateforme intégrera en premier lieu un service d'accompagnement logement qui viendrait **en extension du service A.V.D.L. du Relais**. Il permettrait donc aux bailleurs de solliciter un accompagnement social identique à celui que fait l'A.V.D.L. pour tous les ménages de leur parc présentant des difficultés importantes: impayé de loyer, comportement inadapté dans un habitat collectif, mauvaise utilisation du logement entraînant des risques d'insalubrité ou d'indécence ainsi que tous les ménages relogés dans le cadre du D.A.L.O.
- 2- Elle animera une commission d'examen (commission partenariale unique d'engagement) des demandes d'accès logement pour tous les ménages éligibles. Elle statuera sur des pré-orientations qui devront ensuite être validées par les commissions d'attribution des bailleurs.
- 3- Elle sera également un lieu de réflexion autour du parcours logement des publics en grande difficulté et du développement d'une offre départementale de logements adaptés. La commission de médiation D.A.L.O., la commission de prévention des expulsions C.C.A.P.E.X. nous permettent de voir que certains ménages nécessiteraient des solutions plus adaptées, solutions que le parc actuel ne propose pas (gens du voyage, familles très nombreuses, animaux...) Les besoins seront discutés, analysés avec l'expertise de chacun et les opérateurs pourront se positionner et se répartir les projets. Le Pact du Cher pourrait apporter son expertise et accompagner tous les projets adaptés et porter des projets dans le logement privé.
- 4- Ce groupement partenarial pourrait également être un outil permettant de répondre à des appels d'offres et de porter des projets expérimentaux autour de l'habitat pour des publics spécifiques.

4- Présentation des partenaires engagés :

4.1. Les bailleurs :

Les quatre bailleurs du département, dans un travail de collaboration important, ont participé à la construction de ce projet. **Ils ont souhaité s'engager financièrement.**

L'objectif principal est le suivant : trouver le logement le plus adapté aux difficultés particulières repérées auprès de certaines familles relevant d'un dispositif d'orientation (DALO, CCAPEX,...). Cette démarche s'appuiera sur un cadre d'accompagnement pertinent visant avant tout au maintien dans les lieux (savoir -faire de l'AVDL et veille sociale).

4.2. L'association le Relais :

Les mesures d'accompagnement des publics fragiles ont évolué au cours des dernières années, les prises en charge dans les centres d'hébergement et de réinsertion sociale sont plus courtes et les personnes

entrent plus rapidement en logement. Ainsi les dispositifs d'hébergement se sont vus complétés par des services d'accompagnement logement.

L'association Le Relais a choisi de se spécialiser dans l'évaluation et l'accompagnement logement de ces publics afin de garantir au mieux le maintien durable dans le logement. Au travers de son service A.V.D.L., service unique dans le département, elle suit 36 personnes, principalement des sortants de C.H.R.S., sur une période adaptée à chaque situation. Ce dispositif permet ainsi l'intégration dans son quartier, l'investissement dans son logement, l'accompagnement dans ses démarches. Il l'aide parallèlement à tisser des liens en brisant l'isolement.

La condition première d'accès et de maintien dans le logement est d'avoir la capacité financière. Un important travail pour pallier la précarité budgétaire des situations est réalisé : orientations vers les dispositifs d'aides alimentaires, demandes financières, conseils de gestion et points budgétaires réguliers.

Dans le cadre de son intervention, le Service A.V.D.L. appréhende l'usager dans sa globalité. Il a le souci du respect de la personne dans son intégrité et sa vie privée, dans sa singularité et ses différences, mais surtout au regard de ses capacités. L'équipe s'appuie sur les principes d'écoute et de disponibilité pour mener à bien le projet de la personne tel que cela est contractualisé dans l'accompagnement personnalisé.

4.3. Le Pact du Cher

Les PACT sont convaincus que l'intégration sociale, mais aussi la qualité de vie des personnes, passent par l'accès et le maintien dans un logement décent, accessible et situé dans un environnement propre à favoriser l'épanouissement de chacun. Leur objet est :

- Produire un logement décent pour tous

Convaincus que l'intégration sociale passe par l'accès et le maintien dans un logement décent, accessible et situé dans un environnement propre à favoriser l'épanouissement de chacun, les PACT traitent les logements indignes afin d'éviter les désagréments évidents en terme de santé des occupants, et qu'ils ne soient contraints de déménager.

- Développer une offre de logements à loyers abordables

Le PACT établit les bases de la mixité sociale en produisant au sein du parc privé une offre de logements abordables, grâce au conventionnement en loyer social et très social.

- Adapter pour mieux vivre

La vieillesse, les accidents de la vie, la maladie réduisent parfois l'autonomie des personnes. L'adaptation du lieu de vie est une condition du maintien à domicile et plus largement du maintien dans une communauté sociale.

- Proposer un Habitat économe et durable

Le PACT contribue à alléger la facture énergétique des ménages les plus vulnérables, propriétaires occupants et locataires, et produit des logements qui maîtrisent l'énergie.

5- Le financement

Le Budget est construit sur la base de 2 Equivalents Temps Plein de travailleurs sociaux diplômés pour l'accompagnement social. Comme il est précisé ci-dessus, ces 2 postes viendront s'ajouter à l'équipe A.V.D.L. préexistante. Les charges supplémentaires sont des charges de structure et d'encadrement.

Les bailleurs sociaux se sont engagés à financer le projet pour la somme de **48 000 €** par an. Nous irons chercher des subventions à hauteur de **20 000 €** auprès de la **fondation Abbé Pierre** et de la **fondation de France** pour les coûts d'investissement nécessaire à l'installation du dispositif. Nous vous sollicitons donc pour un apport financier de **60 000 € par an** sur trois ans.

6- L'évaluation

Un comité de coordination composé des représentants des signataires de la convention, de représentants des usagers, de représentant de l'état et du conseil général assurera son évaluation et son suivi.

L'analyse portera sur :

- Le nombre de ménages accompagnés, la durée d'accompagnement, le nombre de reprises de paiement, le nombre de ménages expulsés
- Le nombre de ménages relogés après que la plateforme ait pré attribué les logements, le nombre de demandes à la commission de médiation et à la C.C.A.P.E.X.
- Le nombre de projets de création, réhabilitation, transformation issue de propositions de la plateforme.

Conclusion

La création d'une plateforme logement est une action ambitieuse en faveur de l'accès et du maintien dans le logement des ménages en précarité. Fort d'une dynamique partenariale, l'association des acteurs du logement doit permettre d'offrir des réponses adaptées concrètes et durables aux ménages les plus fragiles. Cette plateforme logement deviendra un outil incontournable du département.

Pour les publics en difficulté, elle apportera des solutions d'accompagnements adaptées, souples, réactives qui permettront d'éviter que nombre de situations d'impayés ou même de difficultés de voisinage ne deviennent irréversibles et conduisent à l'expulsion locative. Au travers du D.A.L.O. ou de la C.C.A.P.E.X., on s'aperçoit que l'expulsion n'est positive pour personne, les bailleurs se transmettent les situations difficiles en perdant à chaque fois un peu plus d'argent et les familles retrouvent rarement un équilibre.

Elle visera aussi à développer des solutions de logements transitoires en alternative à l'hébergement des personnes les plus démunies.