

APPEL A PROJETS
Mise en place de 10 000 logements HLM accompagnés
Présentation synthétique du projet

Localisation du projet :

Département du Bas-Rhin – Commune de SCHWEIGHOUSE SUR MODER

Nom du projet :

*Création d'une **Résidence de Relogements Transitoires***

Statut et nom du ou des porteur(s) du projet :

OPUS 67 – OPH du Bas-Rhin

15, Rue J. Mayer – CS 77004 – 67067 STRASBOURG CEDEX

Référent du projet : M. Dominique GOYARD, Directeur Clientèle (03.88.27.93.09)

Descriptif sommaire du projet et objectifs poursuivis :

1. OBJECTIF GENERAL

L'objectif de ce projet est d'éviter l'expulsion stricto sensu dans le cadre d'une procédure de relogement négociée entre l'Etat, le Conseil Général, le FSL, la Caisse d'allocations Familiales l'Association GALA, l'AREAL, OPUS 67 et le ménage concerné.

2. DEMARCHE DESCRIPTIVE DETAILLEE

La précarisation accrue des ménages candidats et logés au sein du parc HLM conjuguée à un mouvement tendanciel concomitant d'augmentation des contraintes techniques réglementaires (impact de la présence d'amiante, mises en conformité électrique et gaz, amélioration des performances énergétiques...) et de retrait des dispositifs d'aide et de soutien financier traditionnels (APL, FSL, locapass...), eux-mêmes de nature à influencer négativement sur la pratique de loyers, sinon minorés, pour le moins maîtrisés, contribuent à impacter défavorablement les principaux indicateurs liés au traitement et au suivi des impayés et dans le prolongement, la recherche d'options pérennes de stabilisation, voire de résorption des situations y afférentes.

Ainsi confrontés à cette convergence de facteurs négatifs, l'ensemble des partenaires locaux ne sont cependant pas restés inactifs. L'actualisation de la Charte de Prévention des Expulsions fut notamment l'occasion de débattre ouvertement de la complexité du suivi d'un dossier d'impayés dans ses différentes étapes amiables et contentieuses mais aussi d'imaginer des voies d'actions complémentaires à même de renforcer le volet préventif et ainsi, de réduire les situations d'aggravation de l'endettement.

C'est dans ce cadre que l'OPH du Bas-Rhin a souhaité compléter le panel d'outils et de mesures déjà existants par un dispositif original et innovant destiné à offrir aux ménages concernés une opportunité de mettre un terme à l'action contentieuse, sous couvert, certes d'un apurement négocié de leur dette en parallèle à la mise en place d'un accompagnement personnalisé, mais également et surtout, d'une proposition de relogement transitoire en sous location plus adaptée à leur condition par l'intermédiaire d'une association, dans une résidence spécialement dédiée à ces situations, avec in fine la perspective de réintégrer un appartement au sein du patrimoine classique d'habitation.

Les partenaires d'OPUS 67 associés à la mise en œuvre concrète de cette action, initiée à titre expérimental sur le nord du département pour 3 ans mais destinée à être reproduite sur les territoires centre et sud en cas de réussite, sont respectivement :

- *L'OPH du Bas-Rhin – OPUS 67*
- *L'Association GALA*
- *La commune de SCHWEIGHOUSE SUR MODER*
- *Le Conseil Général du Bas-Rhin, dont le FSL*
- *L'Etat*
- *La CAF du Bas-Rhin*
- *L'AREAL*

PUBLICS CIBLES DU PROJET

Nombre de ménages accompagnés : 10 ménages correspondant aux 10 logements prévus dans l'expérimentation, eux même répartis en 6 appartements au sein de la Résidence et 4 autres en secteurs diffus mais néanmoins géographiquement proches du site retenu (cf. infra page 3).

A ces derniers s'ajouteront progressivement les familles ayant satisfait à leurs obligations d'apurement et de suivi social dans le cadre de la mise en œuvre du dispositif et qui réintégreront le parc d'habitation classique du bailleur par voie de bail glissant ainsi que celles appelées à les remplacer dans les logements libérés au sein de la résidence. Le total en fin de période considéré est estimé à **20 ménages** ainsi pris en charge.

La projection en résultant se décline sommairement comme suit :

- **Année 1** : 10 ménages (6 dans la résidence + 4 en diffus) et 2 en bail glissant, soit 12 au total pour 1 ETP
- **Année 2** : 10 ménages (6 dans la résidence + 4 en diffus) et 6 en bail glissant, soit 16 au total pour 1 ETP
- **Année 3** : 10 ménages (6 dans la résidence + 4 en diffus) et 10 en bail glissant, soit 20 au total pour 1 ETP

Le budget ci-joint en **ANNEXE 1** au présent appel à projet a été établi sur la base de cette projection prévisionnelle qui n'est qu'indicative.

Ménages éligibles au DALO oui non

ou des accords collectifs oui non

ou relevant globalement des publics cibles du PDALPD oui non

Caractéristiques des publics cibles (typologie des ménages, problématiques rencontrées, ressources) :

Les publics ciblés sont prioritairement ceux du PDALHPD, sous statut d'occupant sans droit ni titre suite à la résiliation judiciaire de leur bail pour cause d'impayés de loyer, en l'absence d'aboutissement des solutions précédemment et conjointement négociées.

L'OPH du Bas-Rhin et ses partenaires ne s'interdisent néanmoins pas de l'ouvrir ponctuellement à d'autres catégories de ménages, à l'exception de ceux issus du parc privé.

Toutes les typologies familiales pourront être concernées, sous réserve que les ménages correspondants soient de bonne foi, et témoignent d'une réelle volonté d'adhérer au dispositif. Par contre les dossiers de ceux pour lesquels les difficultés financières se doubleraient de problématiques d'ordre comportemental (troubles de voisinage, menaces, actes de violence...), ne pourront être pris en compte.

Modalités de mobilisation des logements

Création d'une offre nouvelle

Aménagement de logements existants

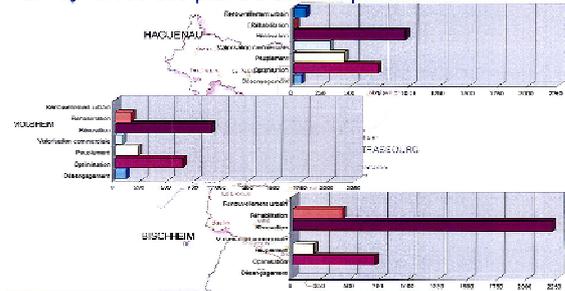
Mobilisation de logements existants sans aménagement

Reclassement offre existante en offre à bas loyer

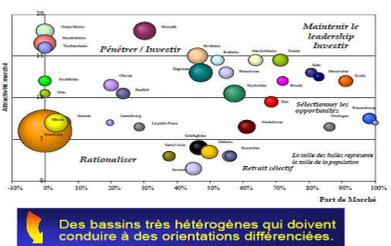
En préalable doit être précisé que la politique des loyers pratiquée par l'organisme relève, pour l'essentiel de son patrimoine, de l'Expérimentation BADET, laquelle peut être considérée comme le dispositif précurseur initié en matière de modulation des prix de location, elle-même fondée sur des critères objectifs de confort technique (époque de construction, existence ou non de travaux de rénovation, intégration de nouveaux équipements de type domotique ...), de mode d'habitat (collectif concentré ou en diffus, individuel accolé ou séparé...), de localisation géographique (secteurs tendus ou détendus, groupes implantés en cœur de ville ou village ou en périphérie...) ou encore de proximité des principaux commerces, équipements et services pour ne citer que ceux les plus représentatifs.

Aujourd'hui, 80% du parc locatif social se décline en 9 classes de loyer, la plus haute correspondant au niveau de qualité le plus élevé à l'échelle des différents critères considérés.

2.4 Synthèse des plans d'actions par secteur



1.5 Éléments de synthèse sur l'analyse des marchés d'intervention



1. RAPPEL DE LA DEMARCHE : DES ENJEUX AUX PLANS D'ACTION

L'OPUS 67 est bien positionné sur les secteurs attractifs ou subsistent des perspectives de croissance. Quelques secteurs très ciblés sont à privilégier pour le développement futur. Sur les autres secteurs une analyse au cas par cas doit être réalisée et certaines niches de territoires ou d'offres (accompagnement du vieillissement de la population) peuvent se révéler intéressantes. La présence de l'OPUS 67 sur certains territoires à faible attractivité nécessite de s'interroger dans le cadre du PSP sur les logiques de Désinvestissement/ Retrait/Vente.

L'immeuble retenu bénéficie d'une classe de loyer 5 se traduisant concrètement par un prix annuel au m2 de surface corrigée de 30,81€, soit 2,57€ en valeur mensuelle, ce qui le situe dans la tranche basse et donc la plus appropriée à la vocation du dispositif envisagé.

Nombre de logements :

6 appartements (4 T3 et 2 T4) sur les 18 (13 T3 et 5 T4) que comprend la résidence seront dédiés à ce projet, étant précisé et souligné qu'en cas de réussite de l'expérimentation à l'issue de la période de 3 ans, les 12 autres logements pourront se greffer sur ceux existants, au fur et à mesure de leur libération par leurs occupants et sous réserve de la réalité des besoins exprimés .

Considérant par ailleurs que de nombreux ménages composés d'une seule personne sont régulièrement concernés par de graves difficultés de paiement de leurs loyers pour des motifs souvent liés au drame de la séparation et/ou de la solitude, l'ensemble des partenaires se sont accordés pour étendre l'expérimentation sur 4 autres appartements de type T1 ou T2 répartis sur le parc diffus de l'OPH du Bas-Rhin, sous condition que ces logements se situent dans un secteur géographique proche de la Résidence principale.

Typologie des logements :

- Au démarrage du projet : 4 T3 et 2 T4, auxquels s'ajouteraient 4 T1 ou 4 T2 ou un mixte des 2
- A terme, et sous réserve des considérations ci-avant explicitées : 13 T3 et 5 T4 (dont 1 à usage de bureau et de local commun pour l'association gestionnaire de la résidence), auxquels s'ajouteraient 4 T1 ou 4 T2 ou un mixte des 2

Modalités de réservation et d'attribution des logements :

Comme indiqué précédemment, l'objectif de ce projet est d'éviter l'expulsion stricto sensu dans le cadre d'une procédure de relogement négociée entre l'Etat, le Conseil Général, le FSL, la Caisse d'allocations Familiales l'Association GALA, l'AREAL, OPUS 67 et bien évidemment la famille concernée.

Concrètement parlant, à partir du moment où le bail sera résilié pour impayés de loyer, OPUS 67 aura la faculté de proposer à son ex-locataire, devenu occupant sans droit ni titre de son patrimoine, un relogement au sein d'un immeuble dont l'ensemble des appartements auront ainsi vocation à accueillir à terme des ménages se trouvant dans une situation identique, étant précisé que ces familles seraient sous-locataire de l'association précitée. Celle-ci aura toutefois la possibilité de refuser les « candidatures » susceptibles de lui être communiquées par l'OPH du Bas-Rhin à l'issue de l'instruction de leurs dossiers, dans le cadre de leur présentation en Comité de Suivi du Dispositif Expérimental (CSDE).

En cas de proposition de validation de leur dossier par l'association GALA suite à l'établissement d'un diagnostic par ses propres services, et après avis du CSDE (dont la composition est précisée ci-après, page 8), les familles volontaires retenues rejoindront la résidence au sein de laquelle elles bénéficieront d'un accompagnement et d'un suivi social rapprochés afin de leur permettre d'honorer leur endettement antérieur.

En fonction de la nature des causes ayant conduit à la résiliation des baux, des actions complémentaires pourraient être envisagées et mises en œuvre (insertion, formation, aide à la recherche d'emploi...). L'effort ainsi consenti par ces familles sera compensé par une prise en charge partielle de leur ancienne dette par :

- **Le FSL du Bas-Rhin, sous la forme d'une aide maximum de 3500,00€.** En cas de prêt, et pour que son remboursement ne s'étale pas sur une durée trop longue, l'échéancier se subdivisera en un certain nombre de mensualités à montant réduit et la dernière concentrera le reliquat restant à payer. Si les familles respectent leurs engagements financiers, le FSL pourra transformer le prêt en subvention pour le solde restant à acquitter.
- **OPUS 67, sous la forme d'un abandon de créance à hauteur de 10% du montant total de la dette** arrêtée au jour du départ de la famille du logement pour lequel une procédure d'expulsion avait été engagée (exception faite de la régularisation des charges susceptible d'intervenir positivement ou négativement sur ce décompte). Une option consistant à établir un forfait de sortie spécifique aux charges locatives calculé sur la moyenne des régularisations réalisées au cours des 3 années précédentes est néanmoins à l'étude.
- **La Caisse d'Allocations Familiales du Bas-Rhin, sous la forme d'un reversement d'un éventuel rappel de droits APL acquis sur l'ancien logement libéré** dans le cadre d'un régime dérogatoire sollicité auprès du Ministère du Logement au titre des fonds prestations légales (négociations en cours)

En cas de règlement régulier de la redevance précitée et de résorption au 3/4 de la dette auprès de l'OPH du Bas-Rhin, ce dernier proposera à ces familles une offre de relogement conforme à leurs attentes, leurs besoins et leurs capacités financières. L'entrée dans les lieux du nouvel appartement ou pavillon se fera par voie de bail glissant assuré par l'association GALA pour sécuriser la phase ultime du dispositif et ainsi tenter d'éviter tout risque de récurrence.

A noter que ce dispositif pourrait, à l'issue d'une période d'installation, de stabilisation et de consolidation fixée à 24 mois et sous réserve de conditions restant à définir, être ouvert à d'autres bailleurs sociaux du département.

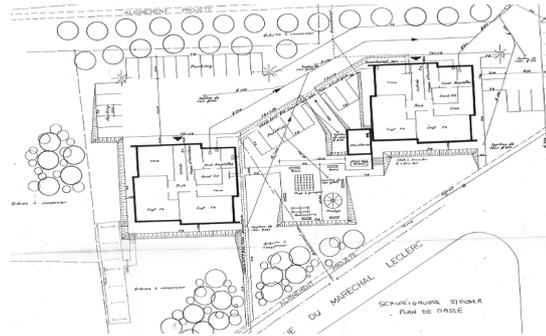
Localisation de l'offre de logements accompagnés :

Comme susmentionné, les 6 premiers appartements envisagés dépendent d'un immeuble d'habitation classique de 18 logements sis 3, Rue des Chasseurs à SCHWEIGHOUSE SUR MODER qui dénombre 4815 habitants.



Adjacente à celle de HAGUENAU (seconde ville du département du Bas-Rhin après STRASBOURG avec près de 36.000 habitants au dernier recensement), la commune de SCHWEIGHOUSE SUR MODER dispose de tous les services, commerces et équipements à même de répondre aux attentes et besoins des résidents.

L'immeuble se situe pour sa part à moins de 800m du centre-ville, dans un quartier calme, arboré et à dominante pavillonnaire. Un arrêt de bus est implanté à quelques mètres de l'entrée principale du bâtiment.



Construit en 1973, le bâtiment N°3 bénéficie d'un DPE D (175,1 Kwh ep/m2 annuels). Il est notamment équipé d'un système de chauffage collectif au gaz et d'un ascenseur, ce qui permet d'envisager l'accès de la résidence aux personnes âgées et/ou perte d'autonomie qui rencontreraient également de graves difficultés d'impayés de loyer.

Une rénovation de la façade, des halls d'entrée et montées d'escalier ainsi que des interventions ponctuelles dans les appartements concernés, notamment dans le cadre leur relocation, sont prévues à court, voire moyen terme (cf. infra page 9). Pour mémoire, le prix annuel au m2 de surface corrigée est à ce jour de 30,81€ (classe de loyer 5), soit 2,57€ en valeur mensuelle

Accompagnement

Méthodologie de réalisation de l'accompagnement (étendue de l'accompagnement et objectifs visés, méthodes - l'aller vers, autres...-, durée et adaptabilité) :

L'accompagnement effectué est exclusivement de l'ASLL étant donné que les ménages concernés n'ont pas vocation à rester sur le secteur. Un seul et même travailleur social sera chargé du suivi de ces familles au sein de la Résidence et dans le cadre des baux glissants qui s'ensuivront. La recherche de l'adhésion des ménages sera primordiale dans cet accompagnement.

L'accompagnement effectué visera à :

- **Mobiliser** les outils du PDALHPD (ACD, demande de logement social, accès FSL...)
- **Travailler** sur la gestion budgétaire à court et long terme (charges locatives, remboursement de dette,...)
- **Assainir** la situation administrative (changements d'adresse, ouverture compteurs, déclaration d'impôts, papiers d'identité, CMU et carte vitale, ...)
- **Favoriser** l'intégration des personnes dans l'immeuble et le quartier
- **Veiller** à la bonne occupation du logement (entretien, respect du voisinage,...)
- **Participer** à des actions de (re)socialisation et de formation (CVS GALA, ateliers techniques, activités internes et externes,...)
- **Travailler** le projet de relogement

La fréquence des contacts s'organisera à raison :

- **d'une à 2 visites à domicile par mois**, voire plus si nécessaire sur lesquelles se greffera une permanence de 2 demi-journées par semaine,
- **d'autant d'échanges téléphoniques** que nécessaire chaque mois
- **de rencontres régulières effectuées dans les locaux de GALA** pour les entretiens d'admission, les signatures de contrats, la signature des renouvellements tous les 3 mois, les convocations,...
- **d'un accompagnement vers les différents organismes institutionnels en cas de besoin** (CAF, banque,...)

La durée de l'accompagnement d'échelonnera au sein de la résidence de 6 mois jusqu'à 24 mois pour les situations les plus complexes

Réorientation :

En cas de rupture d'adhésion et d'impossibilité manifeste d'atteindre les objectifs initialement et conjointement fixés entre l'association et la famille, GALA sollicitera l'appui des structures adaptées pour proposer une réorientation (SIAO...).

En cas de refus d'une réorientation et d'une opposition claire du ménage, OPUS 67 engagera une procédure judiciaire visant à la récupération forcée de l'appartement considéré.

Complémentarité avec la gestion locative (type de gestion locative : classique ou adaptée) :

La gestion locative incombera à l'association GALA, sachant que l'OPH du Bas-Rhin désignera au sein de ses équipes un référent interne en charge d'assurer le relais avec l'association gestionnaire pour l'assister, non seulement en cas de difficultés (notamment de non-paiement du loyer du logement nouvellement occupé et/ou du non-respect du plan d'apurement différent à celui précédemment libéré), mais aussi en prévision d'une réintégration au sein du parc locatif traditionnel d'habitation à l'organisme.

Une demande de financement sera faite au FSL et dans ce cadre-là, l'association GALA respectera les objectifs de la convention y afférente (cf. modèle de convention AGL/FSL jointe en [ANNEXE 2](#)).

Une complémentarité avec les travailleurs sociaux de secteur sera également systématiquement recherchée :

- **Avant toute entrée dans la Résidence**, le travailleur social de GALA prendra contact avec le service social de secteur pour recueillir toutes informations éventuellement en possession de ce dernier, étant précisé que ces rencontres pourront s'effectuer en présence des familles.
- **Durant l'accompagnement dans la Résidence**, le service social de secteur sera informé de l'arrivée des nouvelles familles et pourra être sollicité en cas de difficultés.
- **Suite à la contractualisation du bail glissant**, il en sera rigoureusement de même avec le nouveau secteur social territorialement compétent, en cas de relogement extérieur à celui d'implantation de la Résidence.

Démarche mise en place pour favoriser l'adhésion du ménage :

L'adhésion du ménage sera recherchée à l'occasion de différentes étapes de la mise en œuvre concrète du dispositif de Relogement Transitoire.

La première incombera à l'organisme bailleur, lequel organisera (sous couvert du référent interne précité, spécialement désigné à cet effet) un entretien d'orientation avec la famille concernée.

Prévu pour se situer postérieurement au rendu du jugement de résiliation du bail, cet entretien doit permettre d'identifier les différents freins ayant pu contribuer à l'échec des actions précédemment menées (y compris ceux a priori les plus minimes mais dont l'impact peut s'avérer déterminant dans un contexte précis), mais également les leviers sur lesquels peuvent potentiellement s'appuyer le bailleur et l'association pour envisager conjointement une issue favorable à la situation considérée.

En cas de pré-évaluation favorable, un diagnostic plus complet sera établi par l'association GALA. La méthodologie employée reposera essentiellement sur des outils et mécanismes classiques d'analyse. Une durée de 6 semaines maximum est prévue pour tout à la fois rencontrer la famille ainsi que les différents partenaires concernés et réaliser le bilan diagnostic.

Ce bilan sera ensuite transmis au CSDE pour analyse lors de ses réunions de suivi. Ses conclusions se traduiront par une proposition d'orientation que le CSDE validera ou non, étant précisé que l'association GALA se réservera pour chaque dossier un droit de veto s'il estime que le ménage n'est pas en capacité d'entrer dans le dispositif.

Le formulaire auquel cette association aura recours sera par ailleurs similaire à ceux traditionnellement utilisés par d'autres services tout en bénéficiant d'adaptations, en lien avec la spécificité des enjeux de ce dispositif expérimental. Sa forme et son contenu seront également validés par le CSDE.

Doit être expressément souligné que le dépôt d'un dossier de surendettement incluant la dette de l'OPH du Bas-Rhin ne permettra pas au ménage concerné de bénéficier de ce dispositif.

Modalités de mobilisation de l'offre d'accompagnement existante ou nouvelle :

Durant toute la période d'accompagnement et de suivi des familles, l'association GALA pourra être épaulée par d'autres structures et/ou les services sociaux de secteur pour permettre une mutualisation des compétences et favoriser ainsi une résolution partagée des problématiques susceptibles de se poser au fur et à mesure de l'avancée des dossiers.

L'association GALA soutiendra également les ménages dans leurs démarches de demande de relogement et mobilisera à cette fin les outils du PDALHPD (ACD, SIAO...).

Le recours à des mesures d'accompagnement spécifiques telles que la MASP, MASP avec gestion... sera discuté avec les services compétents et pourront être mises en place en cas de besoin, pour sécuriser la sortie du dispositif si de légères difficultés devaient perdurer.

Structuration de la relation bailleur/accompagnateur :

L'association GALA sera locataire en titre du logement mis à disposition par le bailleur OPUS 67, que ce soit pour les appartements loués dans la Résidence ou dans le cadre des baux glissants susceptibles de s'ensuivre.

Ils géreront ensemble les questions financières (loyer/charges/décomptes,...) et celles liées à l'entretien du logement (remises en état, travaux divers,...).

Les familles retenues au titre de ce dispositif n'auront pas vocation à entretenir une relation directe avec OPUS 67 et ce, tant qu'elles seront occupantes d'un logement dans la résidence.

Pour toutes leurs demandes, elles devront s'adresser prioritairement à l'association GALA, laquelle fera le lien avec le bailleur en cas de besoin.

Dans le cas d'un relogement en bail glissant, GALA se substituera à nouveau au bailleur.

Adéquation du projet aux besoins spécifiques des publics ciblés par le projet :

La pertinence du lieu d'implantation géographique de la résidence envisagée, sa configuration typologique (incluant les 4 appartements de proximité en diffus) et la faiblesse du montant de ses loyers ouvrent de larges perspectives d'accueil sur le territoire Nord du Bas-Rhin en termes de composition familiale et de niveau des ressources des ménages concernés ainsi que d'historique de leurs parcours locatifs respectifs, étant rappelé qu'en cas de succès du dispositif envisagé, des résidences similaires pourraient voir le jour sur les secteurs Centre et Sud du département.

La volonté affichée par l'OPH du Bas-Rhin d'offrir, à terme et sous conditions restant à définir, la possibilité aux autres organismes d'HLM présents sur le territoire considéré de bénéficier de ce dispositif pour leurs propres locataires en difficultés s'analyse comme une extension non négligeable du nombre de familles susceptibles d'être ainsi pris en charge, mais également comme un témoignage d'une solidarité interbailleurs effective dans un domaine où traditionnellement les relations sont davantage contraintes et subies plutôt que négociées et partagées.

Au-delà du nouveau maillon que représente ainsi ce projet dans le chainage des différentes actions visant à prévenir les expulsions, cette expérimentation présente l'originalité de constituer une tierce voie à l'alternative traditionnelle entre maintien dans les lieux ou expulsion (étant souligné qu'à partir d'un certain seuil procédural, l'offre de relogement est rarement envisagée en l'absence de leviers d'intervention à même d'encadrer la résorption programmée de la dette précédemment constituée).

Cette mobilisation des compétences de chacun pour envisager des options innovantes et inédites a pour principal corollaire d'établir un nouveau lien dans le parcours résidentiel d'un ménage, y compris lorsque ce dernier a connu par le passé de graves difficultés financières.

Partenariat

Partenaires mobilisés :

- *L'OPH du Bas-Rhin – OPUS 67*
- *L'Association GALA*
- *La commune de SCHWEIGHOUSE SUR MODER*
- *Le Conseil Général du Bas-Rhin dont le FSL*
- *L'Etat*
- *La CAF du Bas-Rhin*
- *L'AREAL*

Chacun d'entre eux sera membre de droit du Comité de Suivi du Dispositif Expérimental (CSDE), à raison d'un représentant par organisme, structure ou collectivité concernés. Ce comité se réunira :

- **en séance plénière au moins 3 fois par an**, laquelle aura vocation à débattre des problématiques se posant dans la gestion générale du dispositif et des évolutions à lui apporter pour en améliorer l'organisation et le fonctionnement,
- **autant que de besoin en séance normale**, s'agissant de la présentation des dossiers susceptibles de bénéficier dudit dispositif.

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

L'engagement de la réflexion afférente à cette expérimentation ainsi que les différentes réunions de travail qui s'en sont suivies pour notamment débattre de son organisation générale et de ses principales modalités de fonctionnement, se sont systématiquement et constamment fondés sur le respect de 3 postulats fondamentaux, partagés par l'ensemble des partenaires associés :

- **Une volonté avérée d'innover, encadrée par une détermination tout aussi manifeste de maîtriser les coûts** susceptibles de résulter de la concrétisation de ce dispositif.
- **Un engagement de chacun des partenaires de concevoir des dispositions dérogoires au droit commun** de leur domaine et pratiques de gestion respectives.
- **Un objectif ambitieux de parvenir à réintroduire dans le circuit locatif classique 80% des familles** dont l'issue normale de leurs impayés se serait vraisemblablement traduite par une expulsion effective de leur domicile.

Au-delà des explications ci-avant apportées sur les efforts et apports spécifiques consentis par les différents acteurs de ce dispositif, et plus concrètement, le plan de financement et d'exploitation prévisionnel s'établit synthétiquement comme exposé dans l'**ANNEXE I** ci-jointe. Ce budget se fonde essentiellement sur un_co-financement, assuré par :

- **Le Conseil Général du Bas-Rhin (FSL) tel que résumé comme suit**

	Année 1	Année 2	Année 3
15 diagnostics par an	4042	4042	4042
Accompagnement (en €)	25.718 (12 logements sur 12 mois)	34.281 (16 logements sur 12 mois)	42.864 (20 logements sur 12 mois)
Gestion locative (AGL) (en€)	5814 (12 logements par an)	7752 (16 logements par an)	9690 (20 logements par an)
Total (en €)	35.574	46.085	56.596

- **L'Etat (DDCS du Bas-Rhin) tel que résumé comme suit**

	Année 1	Année 2	Année 3
Subvention DDCS(en €)	61.882	62.532	62.609

Coût du diagnostic de la situation des ménages par rapport au logement (exprimé en € par ménage) :

269,44€ (*) par diagnostic, pris en charge par le FSL

Coût de l'accompagnement par ménage : (exprimé en € au mois ou à l'année) :

178,60€ (*) par mois et par ménage, pris en charge par le FSL

Coût interne ou externe de la gestion locative adaptée par logement (exprimé en € au mois ou à l'année) :

484,50€ (*) par an et par logement pris en charge par le FSL

Coût global en cas d'offre intégrée gestion locative adaptée + l'accompagnement par ménage (exprimé en € au mois ou à l'année) :

En termes de budget global hors charges et recettes locatives et rapporté au mois ainsi qu'au nombre de logements considérés, le coût global en cas d'offre intégrée s'établirait pour chacun des exercices correspondants comme suit :

Année 1 : 688,09€ /mois

Année 2 : 574,61€/mois

Année 3 : 503,81€/ mois

(*) Tarifs 2014

Cofinancements apportés (apports du CG, des collectivités territoriales, EPCI et Etat) :
description synthétique du plan de financement

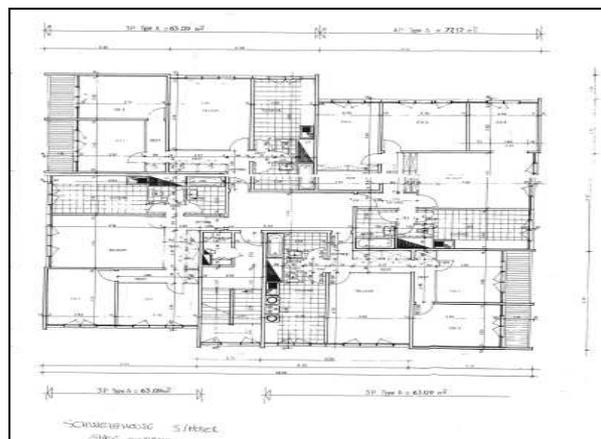
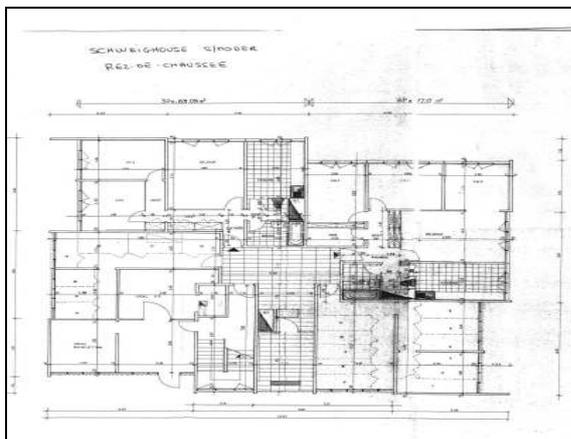
- *L'Etat, tel que décrit précédemment en supra, page 8*
- *Le Conseil Général du Bas-Rhin, dont le FSL, tel que décrit précédemment en supra, pages 4 et 8, lequel pourra également intervenir dans le cadre de l'accès au logement, conformément à son Règlement Intérieur.*
- *La CAF du Bas-Rhin, tel que décrit précédemment en supra, page 4*
- *L'OPH du Bas-Rhin - OPUS 67, tel que décrit précédemment en supra, page 4*

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

ou en ayant candidaté à un appel à projets en cours

oui non

Bien qu'il ne s'agisse pas d'une offre nouvelle, l'OPH du Bas-Rhin accompagnera à terme l'installation de l'association et de ses sous-locataires par des travaux de rénovation de la façade, des halls d'entrée et montées d'escalier ainsi que par des interventions ponctuelles dans les appartements concernés. Le coût HT et hors honoraires de maîtrise d'œuvre des travaux en résultant est estimé à 315.000€



Inscription de la démarche dans la durée

Les engagements pris par les porteurs du projet portent sur une durée de : *exprimé en mois ou en années*

Comme précédemment indiqué, l'expérimentation envisagée est prévue pour une durée de 3 années, période à l'issue de laquelle un bilan sera tiré en termes d'expulsions évitées, de ménages relogés, de dette apurées pour ne citer que les principaux postes appelés à faire l'objet d'une étude approfondie. Ce bilan sera rapproché de l'objectif conjointement fixé de 80% de relogement en habitat aidé traditionnel.

Si les résultats devaient démontrer l'efficacité du dispositif, ce dernier serait reproduit comme précédemment indiqué sur les territoires Centre et Sud du Bas-Rhin, dans le cadre d'une offre portée à une cinquantaine d'appartement pour l'ensemble du département.



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

Pertinence du projet au regard des objectifs visés par l'appel à projets : *champ libre*

Caractère reproductible de la démarche : Faible Moyen Fort

Conditions jugées nécessaires : *champ libre*

Avis global formulé par le niveau régional (DREAL en collaboration avec DRJSCS) :

Favorable

Défavorable

champ libre