

REPONSE A L'APPEL A PROJETS DES 10 000 LOGEMENTS ACCOMPAGNES

DESCRIPTION DU PROJET

1/ REPONSE AUX BESOINS D'UN TERRITOIRE

PATRIMOINE SA et NOUVEAU LOGIS MERIDIONAL ont constaté que certains publics fragiles et précaires ne parvenaient pas à se maintenir dans un logement autonome sans un accompagnement individualisé de qualité vers et dans le logement.

En effet, pour les personnes qui ont été incarcérées, la prise en compte de la période d'incarcération et de ses conséquences est indispensable. Les personnes ayant fait de longues périodes de détention, nécessitent un accompagnement spécifique ; la privation de liberté s'inscrit dans une dynamique particulière et produit des effets négatifs durables :

- Les horaires sont définis et répétitifs. Lors de la sortie, la personne doit élaborer son propre rythme, organiser ses journées. Les journées peuvent représenter un vide angoissant, difficile à combler.
- La privation de liberté implique que les détenus n'ont plus aucune prise sur l'extérieur. Les relations familiales et amicales se distendent. Certains n'ont bénéficié d'aucun parloir durant la détention. La personne se replie sur elle-même. L'aspect relationnel est codifié et soumis à une hiérarchie implicite.
- La période de détention est globalement déshumanisante, de par l'attribution d'un numéro d'écrou qui réduit la personne à une identité non différenciée, l'isolement et le rythme imposé.

Les personnes ayant connu des périodes de détention plus courtes, sont confrontées à d'autres difficultés mais n'en sont pas moins en rupture. Elles sortent souvent de détention en situation de grande précarité. Les détenus n'ont pu travailler en prison, ils ne bénéficient d'aucun pécule. De plus, une incarcération courte pose souvent des difficultés pour préparer la levée d'écrou, les personnes se retrouvent souvent isolées, sans solution d'hébergement (le logement a été perdu durant la période de détention ou du fait, parfois, de la décohabitation du couple). Ces difficultés à la sortie interviennent comme autant de facteurs favorisant la récidive. La mise à disposition de logement et l'accompagnement social de proximité agissent directement sur ces facteurs.

Pour les personnes ayant connu des parcours de « rue », les problématiques d'isolement s'additionnent à celles de la perte de confiance et de la souffrance psychosociale avec des conséquences importantes sur la santé physique et psychique.

La volonté de retrouver sa place dans la cité ne suffit pas, il faut que chacun puisse mettre en œuvre ses capacités de changement. L'accompagnement social proposé vise à mettre en avant les compétences de chacun afin qu'il puisse agir dans son environnement.

Afin de nous aider à mieux relever le défi de loger durablement ces ménages, nous avons proposé à CEPIERE ACCUEIL, MEMBRE DE L'UNION CEPIERE ROBERT MONNIER, association spécialisée dans l'accueil et l'accompagnement de ces publics, de réaliser un accompagnement et un suivi personnalisé de ces ménages. L'objectif de l'accompagnement offert par l'association est de contribuer à une meilleure insertion dans le logement, dans le quartier et dans la Cité, ce qui permettra par la suite une réinsertion professionnelle.

L'association dispose des agréments d'ingénierie et de gestion de dispositifs logements et hébergement et accompagne chaque année plus de 2000 personnes vers le logement autonome dans le cadre de ses établissements et dispositifs. Elle est spécialiste des publics fragilisés et en précarité (jeunes SDF, personnes sous main de justice, migrants primo-arrivants, ménages en rupture) et exerce dans le cadre AVDL des mesures d'accompagnement de public en attente d'accès au logement social.

Par ailleurs, depuis bientôt un an, PATRIMOINE SA propose une offre de médiation sociale à ses locataires, par le biais du partenariat avec l'association L'AMANDIER. Le dispositif, par nature (indépendance, neutralité), favorise le dialogue entre les parties au conflit puisque le bailleur est absent. Les services de proximité du bailleur sont déchargés des affaires conflictuelles qui leur demandent un surinvestissement, affaires pour lesquelles leur personnel n'est ni formé ni compétent. Cette intervention de L'AMANDIER permet de réduire le stress des équipes.

Elle permet aux voisins de se rencontrer dans un environnement neutre, de se parler, d'échanger sur leur différent et avec l'aide d'un tiers de trouver un arrangement à l'amiable.

L'objectif du règlement amiable permet d'éviter les procédures contentieuses, de repérer les situations répétitives de mal-être, de les partager en cas de mise en danger avec les structures ad hoc (justice, police, psychiatrie, associations, services de proximité du bailleur) et de signaler ainsi les situations dépassant le simple conflit de voisinage ou l'insatisfaction à l'égard des prestations du bailleur ou de ses prestataires.

L'AMANDIER apportera un soutien pertinent à CEPIERE ACCUEIL et aux 2 bailleurs dans la gestion des conflits de voisinage et dans le maintien de la tranquillité résidentielle.

2/ LE DIAGNOSTIC ET L'ACCOMPAGNEMENT

En tant que bailleurs sociaux, nous ne pouvons pas identifier les demandes de logements formulées par ces publics spécifiques que nous visons dans notre réponse à l'appel à projets. En effet, les critères permettant de qualifier le public ne figurent pas dans le document CERFA de la demande de logement social. Les statuts « SDF » ou « sortants de prison » ne sont connus que par les associations et les centres d'hébergement vers lesquels ils se tournent ou sont orientés par les services sociaux.

De plus, un certain nombre de suivis et d'accompagnements sont déjà assurés par les associations, notamment celles gestionnaires de CHRS. En effet, lorsqu'une personne sort de CHRS pour aller vers un logement autonome, l'association l'accompagne pendant 6 mois renouvelable. Les deux bailleurs logent plusieurs locataires suivis et accompagnés par différentes associations. Malheureusement, cet accompagnement n'est pas formalisé par un contrat entre le bailleur et l'association, il est donc très peu valorisé et non évalué. Cet appel à projets va permettre, au delà de proposer des logements accompagnés, de valoriser le travail des associations, par une évaluation du dispositif d'accompagnement, de montrer son intérêt pour la personne bénéficiaire et l'importance d'avoir une structure d'accompagnement, intermédiaire, entre le bailleur et le locataire pour une insertion réussie.

L'évaluation de la situation globale du ménage par le travailleur social de Cépière Accueil va s'établir et s'affiner lors de plusieurs entretiens qui n'excéderont pas un mois, avant l'entrée dans le logement.

L'accompagnement lors de l'évaluation permet de travailler avec le ménage dans un principe de réalité. Pour l'accès au logement autonome les objectifs et les modalités de l'accompagnement sont établis et contractualisés pour un engagement respectif.

La mise en œuvre de l'accompagnement permet de repérer rapidement les freins, de faire des propositions au ménage et surtout adapter l'accompagnement. Les difficultés ne sont pas toujours exprimées, il faut tenir compte de toutes les formes implicites de communication afin de toujours valoriser la personne et l'aider à formuler sa demande.

En fonction des problématiques des ménages, personnes en situation de logement précaire ou sans domicile fixe, sortant d'incarcération, il faut les soutenir, gérer leur impatience face à leur situation de logement inadapté (risque d'expulsion ou de fin d'hébergement, sortie-

« sèche » de prison, sur-occupation et exigüité, insalubrité...) et redonner l'envie de se projeter vers un futur possible.

Les personnes désocialisées depuis de nombreuses années ainsi que les personnes qui ont des problèmes d'addictions importantes nécessitent une collaboration avec différents partenaires (hôpitaux, centres de cure, CMP.....) afin d'envisager l'accès et le maintien dans le logement.

La présence du travailleur social et sa mobilité permanente dans l'élaboration et la réalisation des différentes étapes, représentent des déterminantes majeures dans la réussite du projet logement. C'est pourquoi nous nous efforçons tout au long de l'accompagnement, par le biais d'entretiens, d'accompagnements physiques, et ensuite des visites à domicile, de travailler les notions de lien, d'autonomie tout en instaurant un cadre sécurisant et contenant, nécessaire à la réussite du projet d'accès et au maintien dans le logement.

-La mobilisation des acteurs

Pour répondre à ce besoin, nous avons décidé de travailler en inter bailleur afin d'obtenir plus de diversité de logements et une offre mobilisable plus importante.

Par ailleurs, les différents acteurs des territoires sur lesquels seront mobilisés les logements, seront associés à l'attribution et à l'évaluation des logements accompagnés.

- Le rôle du bailleur et de la structure accompagnante

Les bailleurs et l'association accompagnante devront travailler ensemble. D'un côté, les bailleurs devront proposer une offre de logements adaptée (par la typologie, la localisation, le niveau de loyer et des charges) aux personnes identifiées par CEPIERE ACCUEIL ; de l'autre côté, l'association proposera des candidats.

Grâce à son expertise, l'association est en capacité d'indiquer les logements qui sont adaptés : T2 ou T4 situés à Toulouse ou dans les communes (Sud-Ouest et Ouest) à proximité des zones d'intervention de l'association, non loin des transports ou services et commerces.

Une convention de partenariat sera signée entre les différentes parties. Les parties s'engageront sur une démarche, des objectifs et des évaluations.

3/ L'OFFRE DE LOGEMENTS MOBILISEE ET L'ORGANISATION DES PARCOURS

3 types d'offres sont proposés par les bailleurs :

- pour des locataires déjà en place, identifiés par les CESF ou les associations, qui pourraient bénéficier d'un accompagnement à l'appropriation de leur logement.

- pour les personnes identifiées par l'association et qui sont en recherche d'un logement pérenne

soit dans le parc existant :

PATRIMOINE SA a identifié plus de 200 PLAI dans son parc. Dès que ces logements se libèrent, ils seront examinés au regard du besoin du public visé et formulé par L'UNION CEPIERE. Dès lors qu'ils correspondront à la demande ils pourront être proposés.

NLM mobilisera dans son parc existant des logements "PLA" et non PLAI car leur patrimoine sur ces communes date de 20 à 30 ans et n'offre pas de PLAI "stricto sensu". Des adaptations de loyer au cas par cas pourront être examinées bien que, en général, sur les T2 ce ne soit pas nécessaire

soit dans l'offre nouvelle :

PATRIMOINE SA a identifié plus de 50 PLAI en livraison d'ici 2015 dans les communes de Toulouse et de l'Ouest (Cugnaux, Villeneuve-Tolosane, La Salvetat Saint Gilles). Ces logements seront proposés en priorité au public visé par le projet.

NLM mobilisera, après analyse avec l'association Cépière Accueil, des caractéristiques des logements concernés (surface, loyer, localisation, intégration dans les résidences) des logements dans les communes de Toulouse et de l'Ouest, (Léguevin, Cornebarrieu et Tournefeuille).

Les bailleurs mobiliseront à la fois leur parc existant et l'offre nouvelle. Et afin d'optimiser l'accompagnement de CEPIERE ACCUEIL, nous avons décidé de ne proposer que des logements sur Toulouse et sur les communes de l'Ouest afin de rester dans le périmètre d'intervention de l'association.

Enfin, L'AMANDIER pourra être mobilisée sur l'ensemble des logements accompagnés (PATRIMOINE SA et NLM), soit à la demande de CEPIERE ACCUEIL, soit par l'intermédiaire des personnels des bailleurs ayant constaté des difficultés de voisinages impliquant les personnes accompagnées.

La méthode ou les modalités de la location des logements accompagnés

Les logements mobilisés seront soit : loués directement aux personnes visées, soit par l'intermédiaire de baux glissants.

Dans le premier cas, l'organisme HLM loue directement le logement à la personne identifiée par l'association. Celle-ci s'occupera de l'accompagnement de la personne durant la période établie par la Convention de Partenariat (*accompagnement détaillé dans la fiche synthétique*). Une fois l'accompagnement terminé, si des difficultés persistent, les CESF des organismes HLM prendront le relais et pourront si besoin solliciter de nouveau CEPIERE ACCUEIL qui mobilisera en fonction de la situation la prestation adaptée.

Dans le second cas, l'association sera locataire du logement et le sous louera à la personne accompagnée, en attendant qu'elle la juge apte à vivre de manière autonome dans le logement (*détaillée dans la fiche synthétique*).

Ces deux modalités de location pourront être proposées en fonction des diagnostics individuels des personnes qui entrent dans le dispositif. Dans les deux cas, des évaluations seront régulièrement organisées en présence des bailleurs, des associations CEPIERE ACCUEIL, L'AMANDIER et des acteurs impliqués. Dans les 2 cas, bail glissant ou location directe, l'avantage principal est de ne pas devoir « bouger » le ménage une fois qu'il est stabilisé.

Les bailleurs privilégient la formule du "bail glissant" pour ce dispositif compte tenu du profil des publics visés, car il constitue une meilleure sécurité pour nous dans l'intégration de ces personnes au sein des résidences.

En cas de bail glissant ou de location directe, les bailleurs seront amenés à reconstituer l'offre au fur et à mesure du glissement des baux. D'où notre proposition - raisonnable et maîtrisée – de 10 logements existants en permanence pendant une période de 3 ans par exemple (soit une trentaine d'attributions, si on part sur des baux glissants d'environ 1 an en moyenne) auxquels s'ajouteront des logements neufs (mais ceux-là ne seront pas reconstitués en cas de bail glissant). On part sur une durée d'une année reconductible avec une durée globale du projet de 3 ans a priori (qui pourra être prolongée si c'est un succès).

En synthèse, nous aurions en permanence 10 logements nouvellement mobilisables chaque année avec un complément sur 10 logements neufs livrés entre 2014 et 2016.

4/ LE PARTENARIAT FINANCIER (COUT DU DIAGNOSTIC, DE L'ACCOMPAGNEMENT, INVESTISSEMENT...)

COUT DU DIAGNOSTIC : 170€ PAR MENAGE

COUT DE L'ACCOMPAGNEMENT PAR MENAGE : 230€ PAR MOIS

COUT DE LA GESTION LOCATIVE ADAPTEE PAR LOGEMENT : 80€ PAR MOIS

COUT GLOBAL (GESTION LOCATIVE + ACCOMPAGNEMENT) PAR MENAGE : 310€ PAR MOIS

COUT DE LA MEDIATION SOCIALE PAR MENAGE : 200€ PAR SEANCE AVEC 3 SEANCES AU MAXIMUM PAR AFFAIRE