

LOGOS des partenaires

**PROTOCOLE D'ACCORD EN VUE DE LA PRODUCTION
D'HABITATS ADAPTES ET ACCOMPAGNES SUR LE TERRITOIRE
DU GRAND DIJON ET DE LA COTE D'OR**

(Document à compléter en partenariat)

LOGOS des partenaires

Objectif de l'action

Ce protocole vise à mettre en place un dispositif partenarial pour le développement d'habitats adaptés et accompagnés à l'échelle de l'ensemble de la Côte d'Or sur les territoires de deux Délégués des aides à la pierre (Grand Dijon et Conseil Général), afin de répondre aux « situations complexes », auxquelles collectivement on ne réussit pas à apporter de réponses dans les conditions actuelles d'accompagnement social et de logements existants : il s'agit d'un petit nombre de familles (quelques unités chaque année) connaissant de telles difficultés (addition de plusieurs problèmes tels que comportements, hygiène, santé, éducation, addictions, etc...) qu'elles ne réussissent pas à avoir accès au logement par les canaux actuels prévus au PDALPD.

Ce dispositif très ciblé viendra compléter les dispositifs existants et s'inscrira dans le cadre de la mise en œuvre du Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) 2014-2018, dont la modalité 4 - fiche 4 définit un objectif quantitatif de 100 logements adaptés sur la période du plan à l'échelle de l'ensemble du département de la Côte d'Or, prioritairement au sein du parc locatif public.

Le présent protocole définit les moyens d'accompagnement et le partenariat social nécessaire à l'intégration des ménages concernés.

Il s'agit de rapprocher l'offre et les besoins du ménage en garantissant un accompagnement social global spécifique renforcé, sortant du droit commun. Concernant le logement, celui-ci doit être individuel (la vie en habitat collectif n'est peu ou pas envisageable pour les ménages visés par ce dispositif). Sa localisation se détermine en fonction des besoins du ménage.

Public visé

Il s'agit pour l'essentiel de familles cumulant des difficultés économiques et sociales importantes et dont le mode de vie est inadapté au logement locatif collectif ordinaire et pour lesquelles un accompagnement social global et renforcé est indispensable.

Contexte / enjeux vis-à-vis de de l'existant / articulation avec le dispositif de production d'habitats adaptés et accompagnés

Contexte

Le contexte d'évolution et de mutation profonde de la société induit une fragilisation significative du peuplement du parc social Hlm et questionne les politiques publiques. Les évolutions sociales et réglementaires induisent une fragilisation significative du peuplement du parc social Hlm.

Une précarisation des locataires est constatée : recombinaison des cellules familiales, ruptures dans les parcours de vie et dans les parcours familiaux, monoparentalité, etc... De plus les organismes Hlm doivent faire face à de véritables enjeux concernant le vieillissement, l'isolement, la montée des incivilités mais aussi les difficultés du vivre ensemble ou encore aux problématiques psycho sociales de plus en plus prégnantes.

Les bailleurs voient leurs pratiques professionnelles interpellées et se réinterrogent sur l'offre proposée (que ce soit en termes de typologie, localisation, coût du logement...) ainsi que sur les modalités d'accompagnement social lié au logement des ménages identifiés comme les plus fragiles.

Les partenariats avec les acteurs compétents sont en effet à conforter et à développer en ce sens, y compris avec les professionnels du secteur médical et psychiatrique au vu de l'augmentation des situations de souffrances et troubles constatées au sein des ménages locataires du parc public.

Afin de prendre en compte ces différentes problématiques repérées, les partenariats avec les acteurs compétents sont à conforter et à développer (exemple : développer un partenariat plus étroit avec les professionnels du secteur médical et psychiatrique pour apporter des solutions aux personnes souffrant de problèmes mentaux ou psychiques).

Pour répondre à ces enjeux les bailleurs de Côte d'Or ont souhaité co-construire avec leurs partenaires des modalités de réponse adaptées aux situations locatives complexes qui ne peuvent être prises en charge dans les dispositifs existants de droit commun.

Enjeux vis-à-vis de l'existant

L'objectif est double :

- ⤴ la mise en place concomitante d'un accompagnement social adapté : global, renforcé, gradué et réactivable sur la durée.
- ⤴ la production d'habitats adaptés aux problématiques de ces ménages

Pour cela les bailleurs souhaitent travailler en étroite collaboration avec :

- ⤴ les associations qui mettent déjà en œuvre sur le territoire certaines mesures d'accompagnement social,
- ⤴ et leurs partenaires intervenant tant dans le champ social - Etat - DDCS et le Conseil Général de la Côte d'Or- qu'au niveau de la programmation et du financement de l'aide à la pierre - les deux délégataires Grand Dijon et Conseil Général, l'Etat - DDT.

Offre existante dans le cadre du dispositif AHAIL¹:

- 1164 places d'hébergement,
- 660 places de logements adaptés et de transition
- 40 places IML (intermédiation locative) et 168 places AVDL (mesures d'accompagnement social sans hébergement financées par l'Etat en Côte d'Or en 2013)

Les baux glissants :

- 38 dans le parc privé².
- 109 dans le parc public³,

Les baux associatifs (sous location sans bail glissant) :

- 44 dans le parc privé
- 34 dans le parc public.

¹ AHAIL : accueil hébergement insertion logement : places et prestations offertes, source PDALHPD de Côte d'Or 2014-2018

² Source des données PDALPD de Côte d'Or 2014-2018 données issues d'un tableau réalisé en 2011

³ Données actualisées par les bailleurs en 2014

L'ALT (allocation logement temporaire) :

- 67 dans le parc privé,
- 57 dans le parc public.

Le parc social public de Côte d'Or⁴ :

- il recense 32434 logements, soit en moyenne 12,9 % des résidences principales du département,
- 8 % sont des logements individuels,
- 21 % des logements sont situés en ZUS,
- 4 % des logements ont été financés en PLAI soit 1304 logements dont environ 259 sont réellement adaptés pour le public ciblé. Le taux de rotation très faible de ce parc (environ 7% par an) génère environ 18 logements proposés à la relocation chaque année.

Le dispositif de production d'habitats accompagnés et adaptés

Le potentiel de logements adaptés mobilisables recensés par les bailleurs de Côte d'Or de 259 logements se répartit de la façon suivante : 112 sur le Grand Dijon et 147 sur le reste de la Côte d'Or. Du fait de sa faible rotation, il serait nécessaire de le compléter par une offre nouvelle créée à partir des besoins spécifiques.

Les besoins sont estimés à 20 logements par an à l'échelle de l'ensemble du département (PDALPD/Accords collectifs départementaux). Dans la durée, ce dispositif devrait gérer en moyenne une centaine de logements, existants ou à créer.

Le dispositif mis en place a pour objectif de définir une solution d'habitat social à caractère pérenne qui s'intègre dans un parcours global du ménage avec un accompagnement social global et renforcé systématique⁵.

Dans une phase de démarrage à caractère « expérimental », nous envisageons une montée en puissance progressive qui pourrait se traduire de la manière suivante :

- **Année 1 : 5 familles accompagnées,**
- **Année 2 : 2 familles de plus soit 7 familles accompagnées,**
- **Année 3 : 3 familles de plus soit 10 familles accompagnées.**

Description de la procédure : les ménages éligibles au dispositif seront identifiés par les travailleurs sociaux des différentes institutions dans le cadre de commissions existantes (SIAO, COMED, CCAPEX) ou, pour les ménages déjà logés, par les bailleurs sociaux. L'évaluation et le diagnostic du ménage seront présentés en commission SIAO qui après examen les validera (ou non) et décidera de l'orientation vers ce dispositif d'habitat accompagné. La direction départementale de la cohésion sociale de Côte d'Or labellisera les ménages dans le fichier partagé de la demande locative sociale et dans l'outil Syplo.

⁴ Source RPLS 2013

⁵ cf. Schéma en annexe

L'accès au logement adapté est conditionné à l'adhésion du ménage au dispositif d'accompagnement social renforcé. Aussi l'accompagnement social devra démarrer avant l'entrée dans le logement, après examen de la situation par la commission des cas complexes et intégration du ménage dans le dispositif. La commission des cas complexes associera l'ensemble des partenaires du dispositif.

Le rapprochement entre l'offre et la demande (besoins du ménage) s'effectuera dans le cadre de la commission des « cas complexes » qui saisira le prestataire en charge de réaliser l'accompagnement social.

L'attribution du logement sera ensuite effectuée dans le cadre de la commission d'attribution de logement (CAL) de l'organisme propriétaire. Dans le cas où la mesure d'accompagnement n'aurait pas encore été mise en place, elle devra l'être concomitamment à l'attribution du logement. Si le logement n'était pas attribué dans un délai de trois mois après la mise en place de la mesure d'accompagnement, celle-ci s'interromprait.

L'accompagnement social adapté⁶

La commission des cas complexes aura en charge le rapprochement de l'offre et de la demande d'accompagnement en précisant la durée et les conditions de cet accompagnement concomitamment à l'attribution du logement ; étant précisé que l'objectif est bien de prendre en charge le ménage en amont du relogement afin de préparer le changement et créer les conditions favorables de l'adhésion du ménage à la démarche.

L'objectif, une fois le ménage relogé, est de garantir une insertion durable des publics dans leur logement et dans leur environnement. L'accompagnement social devra être globalisé et évolutif. Il s'agit d'avoir une approche pluridisciplinaire dans la durée s'appuyant sur la désignation d'un référent social principal par le prestataire retenu.

La méthode employée est « l'aller vers » : l'étendue et le sens, la durée et l'adaptabilité à des évolutions non linéaires des situations ainsi que la démarche mise en place pour l'adhésion du ménage sont précisés dans le cahier des charges de l'accompagnement social.

Le recours à des prestataires

Le dispositif s'appuiera, après appel d'offres, sur plusieurs prestataires pour assurer l'accompagnement social adapté selon le cahier des charges défini. Ces prestataires, dont la mobilisation interviendra en fonction de leur territoire privilégié d'intervention, assureront la réalisation des mesures d'accompagnement social global des ménages.

Il est précisé que le choix de l'intervenant social portera de manière préférentielle sur le prestataire qui suit déjà le ménage, s'il existe et sous réserves que cet intervenant fasse partie des prestataires retenus dans le dispositif et que le lien de confiance avec le ménage soit de qualité.

La gestion locative proprement dite sera assurée par chaque bailleur propriétaire du parc ou maître d'ouvrage d'un produit neuf ou réhabilité spécifiquement.

⁶ cf. projet de cahier des charges de l'accompagnement social annexé au présent protocole

Le comité technique prendra en charge l'animation du dispositif ainsi que son suivi et la réalisation des rapports d'activité périodiques (a minima trimestriels lors de la 1^{ère} année de mise en œuvre) basés sur les rapports d'activité trimestriels produits par les prestataires (ceux-ci utiliseront à cet effet l'outil « passeport »).

Modalités de financement partenarial des diagnostics et de l'accompagnement social :

S'agissant des diagnostics individualisés et de l'accompagnement social adapté, il est rappelé que dans le cadre de l'appel à projet « 10000 logements accompagnés » lancé par l'Etat et l'USH, un financement national du FNAVDL est prévu pour faciliter le lancement du dispositif.

Le partenariat local devra s'organiser pour le pérenniser. Un fonds local partenarial pourrait être créé à cet effet et alimenté par les partenaires suivants : l'Etat et le Conseil Général de la Côte d'Or, acteurs du champ social ainsi que les bailleurs sociaux contributeurs du FSL.

Rôles et engagement des partenaires

Etat :

- PDALPD, SIAO, « commission des cas complexes ».
- Financement de mesures d'accompagnement social (AVDL...).
- Financement de PLAI complémentaires aux objectifs annualisés dans le cadre de la programmation des aides à la pierre,

Conseil Général de la Côte d'Or :

- Co- pilote du PDALPD : « commission des cas complexes »,
- Accompagnement social,
- Aides à la pierre sur son territoire de délégation,

Grand Dijon :

- Aides à la pierre sur son territoire de délégation

Les bailleurs sociaux : rôle des bailleurs sociaux : gestion locative adaptée, entretien du patrimoine, coordination, participation active à la « commission des cas complexes ».

Les bailleurs sociaux s'engagent, dans le cadre de l'accord collectif départemental à accueillir les publics visés par le présent protocole dans les logements identifiés et dans une approche mutualisée de ce parc dédié.

Les bailleurs sociaux se mettront d'accord sur la notion de bail glissant et définiront une procédure commune inter bailleurs dans le respect du cadrage prévu par la loi ALUR.

Cette action pourra s'inscrire dans le cadre de l' "Agenda HLM" 2015-2018 portant sur la création d'une offre nouvelle de super PLAI (enveloppe de 300 M€), qui viendra en complément des engagements de l'Etat et l'Union Sociale pour l'Habitat visant à produire 3000 PLAI adaptés par an à partir de 2015 et 10 000 logements accompagnés sur les trois prochaines années.

D'autres partenaires pourront être mobilisés complémentirement notamment ceux du secteur médical et psychiatrique.

Pilotage, suivi et évaluation :

Portage et pilotage du dispositif : les signataires du protocole constituent un comité de pilotage.

Ce comité de pilotage veille à la mise en œuvre de l'ensemble des dispositions prévues dans le présent protocole.

Ce comité de pilotage se réunit annuellement pour valider le bilan de l'année écoulée et réorienter le cas échéant les moyens. Il présente annuellement ses activités au comité responsable du Plan Départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées de Côte d'Or.

Instance technique de coordination : le comité de pilotage s'appuie sur une instance technique de coordination. Celle-ci est constituée des représentants techniques des signataires de la convention. Son secrétariat est assuré par l'un des membres de cette instance.

Elle effectue pour le compte du comité de pilotage un suivi des mesures d'accompagnement personnalisées mises en place et un suivi du parc d'habitat spécifique mobilisé (nature, caractéristiques, localisation, ...).⁷ Elle anime la réflexion concernant les produits à développer.

L'instance de coordination se réunit mensuellement et présente annuellement le bilan de son action au comité de pilotage.

Evaluation du dispositif :

Indicateurs d'évaluation, notamment :

- mobilisation ou création de l'offre : nombre de logements existants, nombre de logements créés, taux de rotation,
- accompagnement social adapté : nombre et typologie des ménages accompagnés, type de mesures mises en place et durée, bilan intermédiaire de l'évolution du ménage,
- ancienneté du ménage dans le dispositif,
- nombre de ménages accédant au droit commun après prise en charge dans le dispositif.

⁷ Chaque prestataire produira un bilan annuel (production et financements, bilan d'attribution des logements et des mesures d'accompagnement, besoins en logements spécifiques non couverts par le dispositif...).

Durée de la convention :

Le présent protocole est établi pour une durée de trois ans.

Annexes :

- Schéma de fonctionnement du dispositif,
- Cahier des charges de l'accompagnement social adapté,

Signataires :

Conseil Général de la Côte d'Or,

Le préfet de la Côte d'Or

Grand Dijon,

Dijon Habitat,

ICF Habitat Sud est Méditerranée,

Logivie,

Orvitis,

SCIC Habitat Bourgogne,

Villéo.