

Appel à projets
Mise en place de 10 000 logements HLM accompagnés
Présentation synthétique du projet

Localisation du projet :

Vaucluse

Nom du projet :

Logement social accompagné : bail de sécurisation et bail de sauvegarde

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

Office Public de l'Habitat MISTRAL HABITAT

Descriptif sommaire du projet et objectifs poursuivis :

MISTRAL HABITAT, en partenariat avec les associations SOLIGONE et CAP HABITAT, souhaite proposer par la mise en œuvre de ce projet, une solution adaptée en terme de logements pour un public ayant un parcours d'habitat complexe ou inexistant et/ ou en situation d'impayés et de grande précarité. Ce projet aura donc un double objectif :

Il aura pour but de lever les freins liés à l'accès au logement de ces ménages et de favoriser l'insertion de ces derniers dans leurs nouveaux logements. Pour ce faire, les associations et Mistral Habitat proposeront de mettre en place un « bail de sécurisation » (cf fiche 1 Bail de sécurisation).

Il s'inscrira également dans une démarche de prévention des expulsions en proposant un « bail de sauvegarde » pour des ménages en situation précaire, dont le bail est résilié (cf fiche 2 Bail de sauvegarde).

Publics cibles du projet

Nombre de ménages accompagnés : **36**.

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 visés par le bail de sécurisation** sont les ménages primo-locataires repérés par le SIAO ou les bailleurs sociaux, comme ayant un parcours d'habitat précaire ou institutionnel long et nécessitant un accompagnement global afin de réduire ou de faciliter la fluidité des parcours institutionnels et de sécuriser l'accès au logement, en application du principe du logement d'abord.
- **Les publics visés par le bail de sauvegarde** sont les ménages en situation de précarité et en procédure d'expulsion pour lesquels une résiliation de bail est effective.

Modalités de mobilisation des logements

Création d'une offre nouvelle Aménagement de logement existant Mobilisation de logements existants sans aménagement

Reclassement offre existante en offre à bas loyer

Nombre de logements : 36.

Typologie des logements :

La typologie des logements sera à définir en fonction des besoins des ménages orientés et accompagnés

Modalités de réservation et d'attribution des logements :

Les logements seront mis à disposition sur les réservations prévues pour l'accueil des ménages prioritaires, en accord avec les réservataires. Les attributions des logements seront en adéquation avec la demande des associations qui auront travaillé au préalable le projet logement avec le ménage.

Localisation de l'offre de logements accompagnés : Département du Vaucluse

Accompagnement

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

Les objectifs visés par l'accompagnement, que ce soit au niveau du bail de sécurisation comme au niveau du bail de sauvegarde, seront de rendre le ménage autonome dans la gestion de son logement de manière à ce que le bail glisse à terme et que le ménage devienne locataire en titre. L'accompagnement social visera l'accès et le maintien durable dans le logement pour le public visé par l'action.

Afin de mieux répondre aux besoins de ce public, nous avons envisagé des modalités d'intervention qui viendront s'adapter aux besoins de chaque personne. Les rencontres auront lieu au domicile du locataire ou au sein des locaux de chaque association en fonction des objectifs de l'entretien. Il pourra également être envisagé un accompagnement physique vers des institutions dans un but de repérage ou de médiation, tout en veillant à favoriser l'autonomie de l'usager. Des rencontres dans les locaux de Mistral habitat pourront être organisées notamment pour faire le point en réunion tri partite sur les situations et de permettre de créer ou de renouer le lien avec le bailleur.

L'accompagnement s'envisagera de manière individuelle mais veillera à établir ou maintenir le lien vers l'extérieur en favorisant un travail de partenariat avec les services sociaux de droit commun et des accompagnements vers l'extérieur (activités des centres sociaux, fêtes des voisins, ...).

La durée d'intervention de l'accompagnement sera adaptée aux besoins de chaque personne. L'accompagnement social sera plus intense et plus soutenu au départ et s'adaptera au fil du temps en fonction des problématiques rencontrées par le ménage.

L'accompagnement social proposé sera global et individualisé. La durée sera modulable en fonction des besoins et de la présence ou non d'autres services sociaux, de l'adhésion du ménage et de l'aboutissement du projet déterminé : situation stabilisée, maintien dans les lieux, réorientation adaptée, glissement de bail.

Une évaluation partagée sera réalisée en début d'accompagnement afin de définir des objectifs et préconiser des axes de travail avec le ménage. De même, une évaluation sera faite à la fin de chaque accompagnement et des réunions de coordination entre les associations et le bailleur seront prévues trimestriellement.

Pour atteindre ces objectifs, l'accompagnement social du ménage s'articulera autour de différentes actions :

- *Accompagnement éducatif et budgétaire,*
 - Évaluation des ressources et prévision des dépenses courantes et de leur périodicité (loyer, charges afférentes au logement...);
 - Elaboration et suivi du budget réel et prévisionnel, aide et apprentissage à la gestion d'un budget ;
 - Propositions d'échéanciers auprès des différents créanciers ;
 - Mobilisation des dispositifs existants si nécessaire (FSL, aides financières des caisses de retraites,...)
- *Aide à l'installation, à l'aménagement et à l'appropriation du logement :*
 - Accompagnement pour le choix et éventuellement l'achat du mobilier ;
 - Sensibilisation aux règles d'hygiène et aux règles de vie commune ;
 - Suivi de l'installation dans les lieux ;
- *Accompagnement et/ou soutien aux démarches administratives :*
 - Souscription assurance locative ;
 - Ouvertures des compteurs, accès énergie ;
 - Changements d'adresse ;
 - Constitution et suivi des aides liées à l'accès : Allocation Logement, Locapass, FSL, ...
 - Soutien et orientation dans la mise à jour des démarches administratives (pièces d'identité, avis d'imposition, protection sociale, enquête triennale de surloyer...)
- *Information sur les droits et devoirs des locataires ;*
- *Aide à l'intégration dans le nouvel environnement ;*
- *Médiation et lien avec le locataire et le bailleur en cas de problèmes spécifiques (troubles de voisinage,...)*

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

Dans le cadre de ce projet, la gestion locative adaptée viendra compléter l'accompagnement social global et permettra un lien supplémentaire entre l'occupant et le bailleur. Elle permettra de rassurer le locataire et de sécuriser le bailleur en vue du glissement de bail lors de l'accès ou du maintien dans le logement définitif. La gestion locative s'adaptera au public accompagné : prise en compte du parcours antérieur et de la situation globale du ménage.

En articulation avec l'accompagnement social, elle aura plusieurs objectifs :

- Assurer le bon déroulement de la relation locative et prévenir les difficultés (le maintien constant du lien avec le responsable de secteur, les droits et devoirs du locataire, le soutien et le conseil en cas de sinistre assurantiel,...)
- Offrir une gestion personnalisée du bail dans sa partie comptable et financière (quittancement des loyers et des charges, encaissement, mise en place de plan d'apurement adapté à la situation financière du ménage, ...)
- Apporter au locataire le moyen de suivre et de maîtriser les aspects techniques du logement,
- Préparer le ménage à un changement de statut d'occupation.

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

L'adhésion du ménage sera recherchée dès la première rencontre et fera partie intégrante de l'évaluation. Elle s'effectuera ensuite tout au long de l'accompagnement social mené en proposant au ménage un accompagnement individualisé et adapté à la mise en œuvre d'un projet co-construit. Au-delà de cette approche et de cette méthode de travail, les intervenants pourront s'appuyer sur différents outils tels que le contrat d'engagement réciproque, le contrat de sous-location, ou encore du projet d'accompagnement social individualisé établi avec le ménage.

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

Ce projet mobilise à la fois l'offre d'accompagnement social existant et crée une nouvelle offre d'accompagnement social en inscrivant ces accompagnements dans une démarche nouvelle.

Structuration de la relation bailleur/accompagnateur :

En plus de la signature du contrat de sous location entre le bailleur et l'association gestionnaire, et afin de mieux structurer la relation bailleur/association/usager, sera signé entre les trois parties, un contrat d'engagement réciproque. Outre la relation bailleur / association, il permettra également de contractualiser les engagements de chacun et de créer un premier lien entre le bailleur et son futur locataire.

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

Nous réaliserons un diagnostic social partagé (bailleur et association) afin d'évaluer la situation globale du ménage et d'envisager ensemble les actions et l'étayage à mettre en place. Ainsi nous proposerons un logement adapté et un accompagnement renforcé pré et post relogement, adapté aux difficultés et aux freins rencontrés par le ménage.

Partenariat

Partenaires mobilisés - exemples : collectivités territoriales, SIAO, associations, coordination entre les organismes, ... : les principaux partenaires mobilisés seront la DDCCS du Vaucluse, le Conseil Général du Vaucluse, le SIAO, SOLIGONE, CAP HABITAT et les gestionnaires de logements réservataires du Vaucluse.

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 : *exprimé en € par ménage*

Coût du diagnostic par ménage : 293€

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

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

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

Coût global par logement, par ménage et par an :

Bail de sécurisation : 4375 €

Bail de sauvegarde : 4422€

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

Cf. Budget prévisionnel

Conseil général : 18200€

Etat FNAVDL : 22910€

Mistral habitat : 10550€

Etat Fond d'innovation sociale CGLLS : 117134€

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

Inscription de la démarche dans la durée

Les engagements pris par les porteurs du projet portent sur une durée de : *12 mois reconductible.*

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

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