



LOGEMENT SOCIAL ACCOMPAGNE :
"BAIL DE SECURISATION"
ET
"BAIL DE SAUVEGARDE"



MISTRAL HABITAT - OPH du département de Vaucluse, dans le cadre du développement partenarial entre le monde associatif et celui des bailleurs sociaux, souhaite proposer plusieurs modalités d'action répondant à l'appel à projet national intitulé : « 10 000 logements accompagnés ».

Anciennement Office Public Départemental d'HLM, MISTRAL HABITAT s'est transformé en Office Public de l'Habitat depuis le décret de 2007. Il est l'outil de Construction et de Gestion de logements sociaux du Conseil Général de Vaucluse.

MISTRAL HABITAT, par sa vocation à construire et à gérer du logement social, figure comme un des principaux agents économiques et sociaux du territoire. Maître d'ouvrage, il a également un rôle d'aménageur du Département permettant de satisfaire les besoins en logements de toutes les communes. Collant à la réalité géographique, sa compétence étendue l'autorise à intervenir à la demande des Maires sur des départements limitrophes tels que le Gard ou les Bouches-du-Rhône. Par nature et soucieux d'apporter la plus grande satisfaction à ses usagers, MISTRAL HABITAT est composé d'un siège social administratif basé à Avignon et de 6 agences décentralisées (Apt/Avignon-Vedène/Bollène/Carpentras/Cavaillon/Orange).

Dans un contexte social, économique et réglementaire en constant mouvement, MISTRAL HABITAT souhaite être acteur et force de proposition à travers le dépôt de ce projet relatif aux 10 000 logements accompagnés.

L'association SOLIGONE est une Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS®) créée en 2003 afin d'apporter des réponses adaptées aux problèmes de mal-logement rencontrés par des personnes modestes en Vaucluse. En plus d'appartenir au réseau de la FAPIL, l'association est un partenaire privilégié du Conseil Général de Vaucluse et de la Direction Départementale de la Cohésion Sociale.

L'Etat a délivré deux agréments relatifs à l'intermédiation et à la gestion locative, ainsi qu'à l'ingénierie sociale, financière et technique. Ces deux agréments reprennent l'intégralité des métiers exercés au sein de notre association et montrent la diversité de nos actions. Le territoire d'intervention actuel de l'association est l'ensemble du département de Vaucluse, tant en milieu urbain que rural.

Depuis sa création le 22 octobre 2003, l'association SOLIGONE a développé un partenariat privilégié avec les propriétaires privés mais aussi avec les bailleurs sociaux dans le cadre de plusieurs actions dont l'objet est l'insertion pérenne des ménages en difficultés d'insertion. Ce partenariat est formalisé par la signature de différentes chartes et conventions, en lien avec la mise en œuvre des dispositifs de location/sous-location bail glissant (FNAVDL, aide à la médiation locative).

L'association SOLIGONE a donc cette caractéristique d'être un bailleur dont la vocation est sociale, donc de prendre en compte les intérêts et les difficultés de ces derniers et d'être une structure importante œuvrant dans l'accompagnement social et l'intermédiation locative.

L'association CAP HABITAT a été déclarée en préfecture de Vaucluse le 24 octobre 2003. L'association s'est donnée pour mission de favoriser l'insertion par le logement d'un public relevant du Plan Départemental d'Actions en faveur du Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD). Depuis 2005, l'association est adhérente de la Fédération Nationale des Associations d'accueil et de Réinsertion Sociale (FNARS).

Au fil des années, l'association CAP HABITAT a affiné sa connaissance du public, de la problématique logement et des différents territoires d'intervention. Ainsi, l'association a développé progressivement plusieurs actions permettant de répondre d'une manière plus adaptée à la diversité des difficultés rencontrées par les ménages. L'objectif de l'association est de proposer un panel d'actions venant répondre à l'évolution des différentes problématiques rencontrées par les ménages. Ces actions ont été développées sur différents territoires du Vaucluse : le Grand Avignon, le Sud Vaucluse et le bassin de vie de Carpentras.

L'ensemble des activités de CAP HABITAT repose sur les agréments délivrés le 22 décembre 2010 relatifs à "l'intermédiation et à la gestion locative" et à "l'ingénierie sociale, financière et technique".

Aujourd'hui, CAP HABITAT est une association reconnue et identifiée sur le département. L'articulation de son activité est renforcée grâce à la diversité des partenariats mis en place et pour certains formalisés par des conventions ou des chartes (DDCS, Conseil général, bailleurs sociaux, Conseil Régional, Caf, propriétaires privés SIAO, CHRS, CMS, CCAS, professionnels de santé, associations d'insertion et/ou de prévention, associations caritatives, culturelles). Le maillage qu'elle a construit durant toutes ces années lui permet de mener à bien ses missions d'accompagnement social au regard du logement et de la gestion locative adaptée. En effet, la mobilisation de l'ensemble du réseau partenarial favorise une analyse globale de la situation des ménages accompagnés, facilitant et rendant plus pertinente l'intervention des travailleurs sociaux.

Dans le contexte actuel, la stratégie du logement d'abord amène nos trois structures à élaborer et à apporter de nouvelles réponses en s'appuyant sur un réseau diversifié et sur les liens existants avec le SIAO. Ces nouveaux modes d'intervention permettront de faire face aux problèmes de plus en plus importants rencontrés tant par les ménages ayant un parcours institutionnel (fluidité des parcours), que par les demandeurs de logements sociaux, que par les locataires dont le bail a été résilié.

Nous proposons de travailler autour de deux projets :

- « **Bail de sécurisation** » : cette action vise l'accès à un logement pérenne de ménages qui restent à la marge des dispositifs d'hébergement. Il s'agit là, de sécuriser la situation des ménages fragilisés et de lever les freins pouvant compromettre leur accès. L'accompagnement social proposé dans ce cadre, permettra également de sécuriser les bailleurs sociaux au travers d'un travail en amont sur le projet logement, la préparation à l'accès et la stabilisation de la situation des ménages dans le logement.
- « **Bail de sauvegarde** » : cette action vise à apporter une réponse à des ménages présentant un risque de perte du logement au travers d'une intervention ajustée. Il s'agit d'une part de sécuriser la situation des ménages rencontrant des difficultés (impayés de loyers, trouble de voisinage, appropriation...) et pour lesquels une procédure d'expulsion est engagée. D'autre part, il s'agit également d'intervenir auprès des ménages en situation de précarité (financière, sociale, santé...).

MISTRAL HABITAT, SOLIGONE et CAP HABITAT souhaitent promouvoir des partenariats en mobilisant l'ensemble des acteurs. Pour ce faire, la coopération entre bailleurs sociaux, associations, gestionnaires de logements réservataires et réseau d'acteurs locaux doit être développée afin de favoriser l'insertion de ces ménages.

Fiche projet 1 « Bail de sécurisation »

I. Constat

Au travers de nos interventions communes, nous avons pu constater que nombre de ménages restent à la marge des dispositifs d'hébergement et d'accès au logement. Certains ménages prioritaires présentant un cumul de difficultés et un parcours de vie complexe, restent encore à la marge des différents dispositifs mis en œuvre sur notre territoire : personnes isolées, familles monoparentales, Sans Résidence Stable, personne à la rue avec animaux, ménages rencontrant un cumul de difficultés (sociales, économiques, santé...), ménages expulsés (dettes locatives, trouble de voisinage, mauvaise appropriation...), primo accédants...

En effet, il est plus difficile pour les ménages "très vulnérables socialement" d'accéder à un logement sans la mise en place d'un accompagnement social individualisé construit autour d'un partenariat institutionnel et pluridisciplinaire, ainsi que la mise en œuvre de la Gestion Locative Adaptée (GLA).

II. Objectifs

L'objectif étant de :

- Lever les freins pouvant compromettre l'accès au logement de ces ménages et favoriser l'insertion de ces derniers dans leurs nouveaux logements,
- Sécuriser le parcours logement des ménages fragilisés par un parcours de vie et un parcours locatif complexe,
- Améliorer la fluidité des parcours en repérant les ménages prêts à habiter, en travaillant en partenariat avec le SIAO en vue de raccourcir la durée de l'hébergement.
- Permettre au bailleur d'améliorer le relogement des publics prioritaires,
- Mettre en place une collaboration étroite et suivie entre les gestionnaires de logements réservataires, MISTRAL HABITAT et les associations SOLIGONE et CAP HABITAT.
- Sécuriser le bailleur social au travers de l'accompagnement social proposé, de l'étayage mis en place et de la coordination partenariale,
- Instaurer une relation de confiance entre les opérateurs et le bailleur social partenaire,
- Développer un partenariat institutionnel et pluridisciplinaire afin d'apporter une réponse globale et ajustée.

III. Publics et zones d'intervention

Le public cible sera :

- Les ménages primo-locataires repérés par le SIAO ou les bailleurs sociaux comme ayant un parcours logement 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 logements seront mis à disposition sur les réservations prévues pour l'accueil des ménages prioritaires. L'objectif est de permettre l'accès au logement de 20 ménages.

Notre proposition est de mettre en place un accompagnement renforcé pré et post relogement, ainsi que la proposition de logements adaptés de type location/sous-location en bail glissant.

La mobilisation des acteurs locaux est nécessaire à la réussite de cette action, nous proposons de travailler sur l'ensemble du Département de Vaucluse, et notamment sur les secteurs considérés comme « non tendus », afin d'améliorer l'adéquation offre-demande du territoire.

I. Principes et méthodologie

Il sera proposé au bailleur de signer un protocole d'accord avec engagements réciproques, qui comprendra :

- Pour le bailleur social :
 - La réalisation d'un diagnostic partagé avec les associations,
 - La mise à disposition de logements en accord avec les réservataires,
 - La mise en lien avec les acteurs de proximité en fonction des lieux de relogement,
 - L'invitation en Commission d'Attribution Logement du travailleur social en charge de l'Accompagnement social global pour présenter les dossiers des ménages pressentis,
 - Le soutien dans la résolution d'éventuelles difficultés liées à la location/sous-location en bail glissant.
- Pour l'association :
 - La réalisation d'un diagnostic partagé avec le bailleur social,
 - Relations régulières avec les bailleurs sociaux afin de faire le point sur les situations locatives des ménages et traitement conjoint des difficultés rencontrées (impayés, comportement...),
 - Invitation aux cellules de coordination,
 - Information sur les relais effectués en fin d'accompagnement social.

Les attributions des logements seront faites en adéquation avec les demandes des associations qui auront travaillé en amont le projet logement avec les ménages. Pour ce faire, les associations mettront en commun des outils d'analyse et une grille d'évaluation afin de rendre homogène nos pratiques professionnelles.

Le tableau de bord sera remis à jour mensuellement et envoyé au bailleur pour qu'un travail de synchronisation puisse se faire entre l'offre et la demande. Ce tableau sera établi selon la répartition géographique des unités de gestion du bailleur. Le bailleur social désignera de même selon son territoire de gestion un correspondant unique.

Le travailleur social en charge du dispositif recevra les ménages pour étudier l'adéquation entre le logement et la situation du ménage (respect des conditions réglementaires d'entrée en logement social / composition du ménage / ressources et calcul du taux d'effort) et pour présenter le dispositif au ménage. En coordination avec les services du bailleur social, il instruira le dossier d'attribution et des dossiers de sécurisation d'entrée dans le logement (FSL/ Locapass) et présentera en CAL le ou les dossier(s) des ménages pressentis

La CAL du bailleur reste souveraine de la décision finale.

La possibilité de solliciter la mise en œuvre d'une sous-location en bail glissant sera alors évoquée avant la décision de la CAL.

Dès l'avis positif de la CAL, l'Accompagnement social global se mettra en place avec :

- Une préparation à l'entrée dans le logement (information et soutien dans les démarches à effectuer : assurance habitation / suivi des dossiers de sécurisation ou travail sur le financement des frais d'entrée),
- Accompagnement du ménage à la signature de bail et à l'état des lieux entrant. Un engagement tripartite sera signé par le ménage, le bailleur et l'opérateur sur la mise en œuvre de l'accompagnement social global, qui sera joint en annexe au contrat de location,
- Accompagnement personnalisé des ménages formalisé par la signature d'un contrat d'accompagnement qui stipulera les démarches à effectuer de la part des deux parties, des objectifs à atteindre et des moyens à mobiliser pour y parvenir, et ce en vu du glissement du bail si nécessaire,
- Accompagnement social pluri-professionnel visant l'autonomie dans tous les domaines et l'insertion sociale au sens large,
- Les rencontres se feront alternativement au domicile et au bureau. Les visites à domicile permettront d'axer le travail sur le logement (appropriation du logement, utilisation des équipements, orientation et appropriation du nouvel environnement...). Les visites au bureau permettront de confirmer l'engagement du ménage dans la démarche d'accompagnement et de faire des démarches plus administratives. Des accompagnements physiques dans les démarches pourront également être effectués en fonction des besoins des ménages et de leurs problématiques.

L'accompagnement se poursuivra lors de l'accès et durant la période nécessaire à la stabilisation de la situation du ménage. Cet accompagnement social sera suivi d'une veille sociale de 24 mois.

La mise en place de l'accompagnement social sera formalisée par la signature d'une convention tripartite : ménage/MISTRAL HABITAT/associations SOLIGONE et CAP HABITAT, qui s'engageront :

- Le ménage : à adhérer à l'accompagnement social proposé et à mettre en œuvre les démarches préconisées communément avec le service accompagnateur.
- MISTRAL HABITAT : à faciliter les échanges avec le ménage, en tenant compte de l'accompagnement proposé dans le cadre des procédures de gestion locative afin de permettre la mise en place de l'accompagnement et la recherche de solution adaptée.
- Soligone et Cap Habitat : à mettre en œuvre l'accompagnement individualisé et à orienter les ménages vers les dispositifs et partenaires.

La cellule de coordination se réunira toutes les six semaines afin d'étudier les situations des ménages et participera à la mise en œuvre du dispositif.

Une évaluation sera faite à la fin de chaque accompagnement. Des réunions de coordination entre les associations et le bailleur seront prévues trimestriellement. Une évaluation du projet sera menée de manière annuelle et rendue au bailleur avant la fin du premier trimestre de l'année suivante.

II. Moyens

Le porteur du projet est MISTRAL HABITAT, il mettra à disposition un 0.13 ETP de C.E.S.F. qui aura pour mission de repérer les situations, d'élaborer un diagnostic social et d'assurer la coordination avec les associations tout au long de l'accompagnement et jusqu'au glissement du bail.

Les associations disposeront de 4 mesures d'accompagnement social financées dans le cadre du dispositif FNAVDL DALO et 16 mesures financées dans le cadre du projet.

Les associations SOLIGONE et CAP HABITAT mobiliseront des travailleurs sociaux diplômés d'Etat (ASS, CESF). Le nombre sera déterminé en fonction des besoins identifiés, partant sur la base qu'un travailleur social accompagnera 20 ménages.

Budget : financement de l'accompagnement social en fonction du nombre de mois, de la gestion locative adaptée et du risque lié à la sous-location (impayés, dégradations, frais de procédure...)

I. Constat

Les services de MISTRAL HABITAT font un double constat par rapport aux difficultés de relation et de traitement qu'ils peuvent avoir avec certains locataires :

- Des ménages en situation de rupture de lien, de "décrochage". Ils n'ont plus aucun contact avec les intervenants de proximité (référénts de secteurs, conseillers sociaux,...), ne répondent plus aux sollicitations du bailleur depuis plusieurs années (enquêtes, assurance, ...). Des ménages avec des situations locatives débitrices de longue date et des procédures d'expulsion avancées qui rendent difficiles la reprise de contact par les représentants du bailleur. Pour sortir de cette situation duale, dans certains cas, la présence d'un tiers est nécessaire pour mettre en place une médiation sociale. Il s'agit donc de sortir de la relation conflictuelle et de rechercher des solutions adaptées. La possibilité de mise en œuvre d'un « bail de sauvegarde » pourra alors être envisagée.
- Des ménages pouvant être en très grande difficulté sociale sans pour autant avoir des dettes ou présenter des troubles de jouissance (personnes âgées, difficultés psychologiques, décrochages socio-affectifs,...). Dans ces situations, les ménages ne sont pas forcément en impayé de loyer et/ou en procédure d'expulsion mais présentent un risque de perte du logement dû à la précarité de leurs situations. En effet, un logement non adapté à la situation financière, aux handicaps... peut être à l'origine d'une dégradation de la situation des ménages. Il s'agit d'intervenir en amont afin d'éviter les risques d'impayé et/ou de perte du logement.

II. Objectifs du projet

Les objectifs principaux seraient :

- Prévenir les risques d'expulsion des ménages en situation de précarité,
- Recréer un lien avec les ménages en situation de "décrochage" et prévenir les situations pouvant présenter un risque de perte du logement ou de retour à la rue,
- Sortir de la relation conflictuelle et rechercher des solutions adaptées, en garantissant les intérêts du bailleur,
- Assurer une fonction d'interface entre le bailleur et le locataire, pour favoriser la création et/ou la restauration du lien.

L'objectif secondaire serait de :

- Recréer du lien avec les ménages repérés par le bailleur afin d'établir un diagnostic social partagé et déterminer les besoins et les axes de travail pour ensuite proposer un accompagnement social ajusté dans le but de trouver des solutions adaptées (évaluation de la situation globale, travailler avec le ménage sur les actions de résolution, mettre en place un bail de sauvegarde, mutation dans un logement plus adapté si besoin...)

III. Publics et zones d'intervention

Les publics orientés par MISTRAL HABITAT seront :

- Les ménages en situation de précarité (financière, sociale, santé ...), en impayé de loyer et pour lesquels une procédure d'expulsion avec une résiliation de bail est effective.

L'intervention pourra se dérouler sur l'ensemble du Département de Vaucluse en fonction des ménages repérés.

III. Principes et méthodologie

Les ménages seront identifiés par les services locatifs et contentieux de MISTRAL HABITAT et les demandes d'intervention seront transmises aux associations SOLIGONE et CAP HABITAT. La Commission Technique de Prévention des Expulsions (CTPE) de la CCAPEX pourra aussi faire des orientations.

Les associations SOLIGONE et CAP HABITAT, dans une phase de diagnostic mettront en œuvre des actions pour entrer en relation avec les ménages, (courrier de mise à disposition en lettre simple, recommandée, visite sur site...) et formaliseront un premier entretien qui permettra d'établir une évaluation sociale en fonction des situations et de la relation qui aura pu s'instaurer avec les ménages, notamment ceux en situation de « décrochage ».

Le retour de cette évaluation sociale sera transmis au bailleur, ainsi que la préconisation des objectifs visés, des actions à mettre en œuvre et l'étayage proposé.

Un accompagnement social sera proposé aux ménages et sera formalisé par la signature d'une convention tripartite engageant : le ménage/MISTRAL HABITAT/CAP HABITAT ou SOLIGONE.

- Le ménage : à adhérer à l'accompagnement et à mettre en œuvre les démarches préconisées communément avec les associations SOLIGONE et CAP HABITAT.
- MISTRAL HABITAT : à faciliter les échanges avec le ménage, par des réponses adaptées, à tenir compte de cet accompagnement dans ses procédures de gestion locative pour permettre la mise en place de l'accompagnement et la recherche de solution adaptée.
- Soligone et Cap Habitat : à mettre en œuvre l'accompagnement personnalisé, l'orientation des ménages vers les dispositifs et partenaires adaptés en fonction des besoins. En plus du lien régulier, des bilans d'étape permettront au bailleur de participer à l'élaboration des objectifs fixés dans la convention.

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

Un contrat de sous location en bail glissant sera proposé au ménage conjointement à l'accompagnement social afin de permettre au ménage de se maintenir dans le logement.

Une évaluation sera faite à la fin de chaque accompagnement. Des réunions de coordination entre les associations et le bailleur seront prévues trimestriellement. Une évaluation du projet sera menée de manière annuelle et rendue au bailleur avant la fin du premier trimestre de l'année suivante.

IV. Moyens

Le porteur du projet est MISTRAL HABITAT, il mettra à disposition un 0.12 ETP de C.E.S.F. qui aura pour mission de repérer les situations, d'élaborer un diagnostic social et d'assurer la coordination avec les associations tout au long de l'accompagnement et jusqu'au glissement du bail.

Les associations disposeront de 10 mesures ASLL "Maintien" soit 120 mois d'accompagnement social financé dans le cadre du FDUSL et de 6 mesures d'accompagnement social financées dans le cadre du FNAVDL.

Les associations SOLIGONE et CAP HABITAT mobiliseront des travailleurs sociaux diplômés d'Etat (ASS ou CESF). Le nombre sera déterminé en fonction des besoins repérés par le bailleur, partant sur la base qu'un travailleur social accompagnera 16 ménages (évolution possible en fonction de la durée des accompagnements).

Budget : financement de l'accompagnement social en fonction du nombre de mois, de la gestion locative adaptée et du risque lié à la sous-location (impayés, dégradations, frais de procédure...).