**REPONSE A L’APPEL A PROJET**

**« LOGEMENTS HLM ACCOMPAGNES »**

*FICHE D’IDENTITE DU PORTEUR DE PROJET :*

HABITAT LANDES OCEANES

103 avenue Francis Planté 40 100 Dax

Tél : 05 58 90 95 25

Email : s.callegaro@habitatlandes.com

Président : Monsieur Henri BEDAT

Directeur : Monsieur Stéphane CALLEGARO

Habitat Landes Océanes est une Société Anonyme d’Habitation à loyers modérés. Cette société, créée en 1929 et dont le siège social est sur la commune de Dax, gère actuellement 1120 logements et développe plusieurs projets d’accession sociale à la propriété sur l’intégralité du département des Landes.

En 1997, Habitat Landes Océanes et l’Office Public de l’Habitat du Département des Landes, ont créé un Groupement d’Intérêt Economique du Logement Landais (G.I.E.L.L) afin de mutualiser leurs compétences pour le développement de la construction de nouveaux logements sociaux. Cette première expérience réussie de mutualisation s’est développée par plusieurs conventions de partenariat entre ces deux structures.

A ce jour, les divers secteurs d’activités et de compétences d’Habitat Landes Océanes sont les suivants : l’étude, la conception, la construction, l’acquisition, l’amélioration, la réhabilitation, la vente et la gestion.

*FICHE D’IDENTITE DE L’OPERATEUR CHARGE DE L’ACCOMPAGNEMENT :*

Maison du Logement

112 Bis rue de la Croix Blanche

40100 Dax

Tél : 05 58 58 97 58

Email : directionmdl@orange.fr

Présidente: Madame Catherine DELMON

Directeur : GORY Jérôme

Cette Association loi 1901 a pour but : la création, la gestion et le développement d’une Maison du Logement dont les missions sont, dans le cadre de l’accès et du maintien au logement locatif :

▪d’accueillir, d’informer et d’orienter tous les publics,

▪de faciliter l’hébergement et/ou l’accession au logement de populations spécifiques, telles que les jeunes et les plus démunis,

▪d’assurer le suivi socio-éducatif nécessaire à une bonne insertion par le logement,

▪de recenser les besoins, les demandes, les offres, pour permettre la conduite d’une politique du logement adaptée.

Elle met en œuvre tous les moyens susceptibles de conduire directement ou indirectement, à la réalisation de ces missions

**CONSTATS/BESOINS :**

La pratique partenariale entre la Maison du Logement et  « Habitat Landes » Océane existe depuis de nombreuses années et cet appel à projet est l’occasion de valoriser et de le faire évoluer.

Aujourd’hui le territoire de l’agglomération Dacquoise est très marqué par la montée de la précarité et le passage de 3 secteurs en zone prioritaire témoigne de cette évolution.

Nous pouvons en plus mettre en lumière les éléments du bilan du service médiation préventive des expulsions pour l’année 2013.

En effet, ce sont 157 ménages accompagnés en 2013 dont 92 nouveaux et 67 saisis en 2012 ou avant

Sur ces 157, 63 étaient locataires du parc public dont 36 nouveaux et 27 saisis en 2012 ou avant.

Sur ces 63 ménages issus du parc public, 47 accompagnements ont été clôturés en 2013 et 16 sont toujours en cours. Nous voyons que ces chiffres sont importants et qu’il paraît opportun de pouvoir travailler plus précocement en terme de prévention. C’est pourquoi il nous semble intéressant de pouvoir développer le logement hlm accompagné afin de stabiliser la situation résidentiel des ménages autant que possible et éviter le situations d’expulsion.

De plus il est à souligner qu’aujourd’hui sur l’agglomération il y a une vraie pertinence des produits HLM au regard des prix rédhibitoires du marché privé pour les logements T3 et plus.

**FINALITE***:*

L’objectif de ce projet  est de répondre à des besoins générés par des situations de précarité et d’instabilité sociales familiales et économiques.

Les réponses qui sont apportées viseront la stabilisation de la situation résidentielle des ménages.

**LE PUBLIC CIBLE** :

Les ménages concernés peuvent être soit dépourvus de logement ou dans un logement non adapté ou plus adapté à leur situation, voire dans une situation de logement temporaire.

Ils pourront être dans une situation qui à terme les conduira au déclenchement d’une procédure d’expulsion (impayés).S’ils sont déjà en procédure d’expulsion, ils dépendront d’un autre dispositif de la MDL, à savoir le service de médiation préventive des expulsions. Une attention particulière sera portée aux femmes victimes de violences.

Ce seront 25 accompagnements qui pourront être réalisés sur l’année. La typologie des logements sera déterminée en fonction des profils des ménages accompagnés en s’appuyant sur le parc existant.

**LE PROJET :**

Le projet consistera en un partenariat entre le bailleur social Habitat Landes Océanes et la Maison du Logement afin de permettre l’accès ou le maintien au logement des ménages les plus fragiles de la communauté d’agglomération du Grand Dax. Il s’agira de mettre en place un accompagnement social global afin de permettre une insertion dans et par le logement.

**Deux axes d’intervention :**

① LE MAINTIEN AU LOGEMENT:

Il s’agit avant tout de valoriser l’existant et de tenter de l’améliorer tout en développant le partenariat

L’objectif est de mettre en place une intervention « précontentieux » par le biais d’une recherche de solution/élaboration de proposition de plan d’apurement, médiation directe auprès des ménages, accompagnement budgétaire.

L’objectifsera d’éviter les procédures d’expulsion lancées sur le territoire de l’agglomération dacquoise par les bailleurs sociaux de façon à limiter au maximum les expulsions effectives et la mise à la rue de ménages en difficulté tout en veillant à ce que les droits du bailleur soient préservés, eux aussi. Toutefois, il ne s’agira pas ici d’exclure le recours à ces procédures d’expulsion qui pourront s’avérer nécessaire, voire « pédagogiques ou éducatives » dans un certain nombre de situations. Quelques exemples de situation ou le maintien au logement ne pourra pas se faire:

* le ménage s’avère être réellement de mauvaise foi,
* les troubles du voisinage sont trop prégnants
* le logement occupé n’est plus en adéquation avec la situation du ménage,
* le clivage entre le bailleur et le locataire est trop prononcé pour espérer une résolution à l’amiable.

Dans ces trois cas de figure c’est un autre service de la MDL qui prendra le relais. Dans les deux derniers cas, le pôle travaillera au relogement du ménage si celui-ci en exprime la demande.

Il s’agira de veiller à limiter au maximum les expulsions effectives de ménages en difficulté :

* en tout premier lieu, bien évidemment, pour des raisons humanitaires ;
* parce que cela génère, dans une grande majorité des situations, plus de troubles et de charges pour la collectivité, plus de répercussions négatives que positives pour le ménage concerné et sans que cela ne garantisse, d’ailleurs, le bailleur à l’origine de la procédure du recouvrement des sommes dues;
* parce que, depuis 1999, nous avons pu constater que la grande majorité des ménages rencontrés, occupaient des logements correspondant à leurs besoins (composition du ménage//typologie du logement) et avaient à s’acquitter d’un loyer se situant dans la moyenne plutôt basse du marché locatif, alors le relogement n’est pas adapté pour les ménages logés dans le parc social ;
* parce que, enfin, la loi DALO rend prioritaire au relogement toute personne privée de son logement du fait d’une procédure d’expulsion.

Ainsi, notre objectif est bien de viser à la résolution à l’amiable des situations d’impayés de loyer et, par là même, de travailler au maintien au logement du plus grand nombre de ménages ; maintien qui ne saurait être effectif sans la reprise du loyer courant, la mise en place et le respect d’un plan d’apurement de la dette contractée.

L’objectif sera que le bailleur saisisse la Maison du Logement au niveau précédant le Commandement à Payer et d’éviter ainsi autant que faire se peut le premier impayé de loyer.

② L’ACCES AU LOGEMENT PERENNE

 A- L’ACCES AU LOGEMENT PERENNE TOUT PUBLIC

L’objectif est de permettre à des personnes en difficulté d’accès au logement pour des raisons personnelles, financières ou autres de trouver à se loger malgré ces difficultés par le biais de lamédiation locative. Cette médiation locative peut se faire soit en accès direct au logement avec suivi de location et suivi socio-éducatif, soit par le biais de la sous-location, transitoire ou avec bail glissant.

Ainsi les personnes prises en charge sont locataires ou sous-locataire.

Dans les deux cas, les ménages bénéficiaires assument la totalité des charges inhérentes au logement (loyers, charges, assurance, consommables,..) et, dans leur grande majorité, bénéficient de l’AL ou de l’ALP.

**L’admission dans ce dispositif**

Le lien sera fait avec le service gestion locative par la Maison du Logement. Toute situation ayant bénéficiée d’une primo évaluation dans le cadre du service de médiation locative de la Maison du logement et dont l’expertise préconisera un relogement dans le parc public sera présentée sous forme de rapport socioéducatif au bailleur social. Ce rapport devra valoriser la pertinence à reloger la famille dans le parc public. Les arguments devront être développés, les propositions d’axes d’accompagnement détaillées. Ainsi, pourront être amorcés en amont tous les outils pour préparer au mieux l’entrée en logement et prévenir tous les premiers incidents liés à l’occupation du futur logement.

A l’inverse, le bailleur social qui aura connaissance de candidatures ou de dossiers présentant des points de fragilité pourra interpeler la Maison du Logement afin que puissent être travaillées en amont les conditions d’accompagnement socio-éducatif du dispositif.

Le travail d’accompagnement social pour l’accès au logement comporte trois temps :

* **l’élaboration du projet « logement »**
* connaître les besoins du ménage par le biais d’un diagnostic
* définir avec lui la solution adaptée
* dégager la stratégie de recherche du logement et les moyens à mettre en œuvre
* préparer le ménage à vivre le changement
* **l’installation ou le maintien dans le logement**
* aider le ménage dans ses démarches administratives en développant les outils nécessaires
* assurer la médiation avec le bailleur et aider à une bonne gestion du budget familial
* participer à la recherche du mobilier de première nécessité
* **le suivi dans le logement**
* soutenir le ménage dans l’appropriation de son logement (aménagement/entretien…)
* l’aider à faire face à ses nouvelles obligations de locataire ou sous-locataire
* favoriser son intégration dans l’immeuble
* favoriser son intégration dans le quartier

L’implication du ménage sera recherchée à chaque phase du projet car elle est l’élément fondamental dans la mise en place d’une solution pérenne.

Le projet d’accès au logement est ainsi contractualisé au travers d’un Projet Personnalisé d’Accès au Logement.

Ce PPAL comportera tous les éléments constitutifs du projet « logement » : situation de départ, objectif final et objectifs intermédiaires ; démarches à effectuer, fonctionnement de la relation conseillère/bénéficiaire ; bilans intermédiaires ; clauses particulières liées à la situation spécifique du bénéficiaire.

Il est co-construit avec la personne ; le bailleur pourra le cosigner si cela présente un intérêt dans la réussite du projet.

Ce PPAL est mis en place quel que soit le mode d’accès au logement, accès direct ou en sous-location.

**La sous-location** :

* La sous-location sera mise en place si le bailleur n’accepte pas de louer un logement au ménage directement car il pense que la situation générale est trop fragile et que cette situation personnelle rend nécessaire un accompagnement social renforcé.
* La sous-location a vocation à être provisoire et permettre à terme à la personne sous-locataire de prendre le bail à son nom.

Le glissement de bail ne pourra se faire qu’avec l’accord du bailleur et que si l’ensemble des difficultés qui ont justifiées le passage par la sous-location ont été levées ou en passe de l’être (pérennisation des ressources par exemple, ouverture de droits…)

* La Maison du Logement jouera un rôle d’intermédiaire entre le bailleur et la personne en recherche de logement ; elle loue le logement à son nom, ce qui sécurise le bailleur, et le sous-loue à la personne, ce qui lui permet d’accéder au logement.

Le locataire en titre du logement est donc la Maison du Logement, elle est l’interlocuteur du bailleur pour toutes les questions concernant le logement.

Elle s’assurera de la bonne occupation du logement, de son bon entretien, du fait que le logement soit bien assuré, du paiement régulier du loyer, etc.…..toutes conditions qui, si elles sont remplies correctement, permettront à terme au Service Logement et à la personne de convaincre le bailleur de faire glisser le bail (c’est à dire le mettre au nom de la personne qui occupe le logement).

Le bail signé entre la MDL et le bailleur comporte une annexe fixant les conditions de la sous-location et du glissement de bail.

* **Le statut du bénéficiaire dans le cadre de la sous-location**

La personne occupant un logement en sous-location a toutes les obligations d’un locataire sans en avoir le statut :

* elle assure le logement ;
* elle signe un contrat
* elle paye le loyer et les charges afférentes, elle s’en acquitte auprès de la MDL ;
* la personne sous-locataire, si elle perçoit des allocations logement, signe une convention de tiers-payant afin que l’allocation soit versée directement à la MDL ;
* elle ouvre les compteurs d’eau, de gaz, d’électricité et à son nom et assume les dépenses d’énergies ;
* elle assure l’entretien courant du logement et assume toutes les réparations incombant légalement à un locataire ;
* elle est responsable de toutes les dégradations commises par elle ou par un tiers dans le logement ;
* pour toutes questions concernant le logement, son interlocuteur est la MDL.

Dans la vie quotidienne, la personne sous-locataire jouit des mêmes prérogatives d’utilisation du logement que tous locataires ; cela, bien évidemment, dans le respect de la loi et des normes de bonne occupation d’un logement : respect de l’environnement, des voisins, absence de nuisance,….

Elle a par contre des obligations particulières :

* elle est tenue de remplir les objectifs fixés dans son P.P.A.L et de se rendre aux rendez-vous fixés dans ce cadre ;
* elle est tenue de recevoir régulièrement les personnels de la MDL dans le logement, le rythme des visites peut être déterminé dans le cadre du P.P.A.L ou fixé au cours de la prise en charge ;
* elle est tenue de se rendre à toutes convocations de la MDL ;
* elle est avertie que la MDL conserve un double des clés de l’appartement et se réserve le droit en cas de non observance du calendrier des rendez-vous, de refus réitérés de recevoir son personnel, de problèmes patents, d’absence prolongée,….de rentrer dans le logement afin de s’assurer de la situation.

B- **L’ACCES AU LOGEMENT PERENNE DES FEMMES VICTIMES DE VIOLENCE**

Ce dispositif, qui constitue une réponse globale et partenariale, a pour objectif d’offrir aux femmes victimes de violence, avec ou sans enfant, une réponse immédiate pour un hébergement d’urgence et des réponses à moyen et long termes pour un accès pérenne au logement autonome. C’est sur ce dernier aspect que le partenariat avec les bailleurs est à rechercher, l’urgence étant géré différemment.

Les réponses proposées aux femmes victimes de violence se doivent de :

- prendre en compte la spécificité de chaque situation rencontrée (composition familiale, ouverture de droits…)

- prendre en compte la globalité des éléments constituant cette situation,

- permettre une prise en charge globale et un accompagnement de long terme par une référente unique.

Ce dispositif a été construit et fonctionne dans le cadre d’une étroite collaboration entre la Maison du Logement, le CIDFF des Landes et le Centre Hospitalier de Dax.

Les réponses en termes de parcours immobilier et de prise en charge sociale s’articulent autour de trois phases principales qui ne constituent en aucun cas un parcours fléché obligatoire, mais bien un panel de réponses adaptées à chaque situation rencontrée :

- L’accueil en urgence a pour objectif d’être réactif et de mettre à l’abri lorsque la situation le nécessite

Le projet est contractualisé dans le cadre d’un contrat d’hébergement d’urgence.

- Un hébergement de moyenne et longue durée permettant la phase de reconstruction et d’affermissement du nouveau projet de vie ; la résolution de toutes les questions administratives, juridiques et organisationnelles.

Les personnes accueillies ont le statut de « sous-locataire » et s’acquittent des charges inhérentes à un logement. Le projet de la personne est contractualisé dans le cadre d’un Projet Personnalisé d’Accès au Logement.

Les contrats et projets peuvent être cosignés, si cela présente un intérêt particulier, par le partenaire qui a orienté la personne.

C’est dans ces deux premières phases que la collaboration entre le CIDFF, la PASSUL et la MDL est la plus développée.

- **La phase de réalisation de l’accès au logement autonome** est portée principalement par la MDL et c’est sur cet axe que le partenariat avec les bailleurs sera recherché.

Elle s’accompagne, si nécessaire, d’un accompagnement social global ou lié au logement, voire même d’une phase transitoire de sous-location.

Dans le cas d’un accompagnement social global, tous les éléments nécessaires d’une réinsertion sociale réussie sont pris en compte, y compris l’accès à l’emploi.

Le projet de la personne est contractualisé dans le cadre d’un Projet Personnalisé d’Accès au Logement.

Pour la phase **« accès au logement autonome** » la responsable du dispositif mobilise l’ensemble des réseaux de bailleurs de la MDL pour permettre à la personne de trouver et d’intégrer en bail direct un logement répondant à ses besoins et correspondant à ses moyens.

Le nombre de logements dépendra donc du nombre de situations traitées.

**MOYENS A MOBILISER**

Cette prestation confiée à la Maison du Logement s’inscrira dans son service logement et pourra donc bénéficier de l’ensemble de la structure existante, tout comme celle d’Habitat Landes Océanes.

Il s’agira de mobiliser de manière spécifique des moyens complémentaires par le biais d’un poste de conseillère en économie sociale et familiale.

Ce coût de poste est estimé à 36 000 € pour l’année et il sera la seule dépense spécifique lié au projet. Le reste sera assumé selon les cas de figure par la Maison du Logement ou Habitat Landes Océanes. **Le montant sollicité dans le cadre de ce projet est donc de 36 000€.**

Le parc de logement mobilisé ne sera pas pré identifié, mais il sera mobilisé dans l’existant en fonction des caractéristiques des ménages accompagnés.

**CALENDRIER**

Mise en œuvre dès janvier 2015 sur la durée de l’année, avec évaluation en septembre pour reconduction sur 2016.

*Quelques exemples d’indicateurs retenus :*

*Nombres de ménages orientés*

*Nombre de ménages accompagnés*

*Nombre de relogements réalisés*

*Durée des accompagnements*

*Les indicateurs seront à compléter.*

**CONCLUSION**

Des référents seront identifiés sur chaque structure pour faciliter les échanges.

Lors des différentes phases, l’implication des ménages sera recherchée dans l’objectif « de faire avec  eux » et non à « la place de ».Ces accompagnements seront sur mesure en fonction de la spécificité de chaque situation.

Une instance de coordination entre le bailleur et l’opérateur sera mise en place afin de suivre au plus près l’évolution des situations et intervenir au plus vite si une situation le nécessite.

L’objectif est de continuer le travail entrepris depuis plusieurs années afin de faciliter l’accès au logement ordinaire pour les ménages les plus fragiles, et de permettre de soutenir ces ménages dans le cadre d’une insertion pérenne « dans et par » le logement.