

Juin 2020

## FICHE PROJET

### « LOGEMENT TOUJOURS »

Programme « 10 000 logements  
HLM accompagnés »



# LOGEMENT TOUJOURS

## Alpes Isère Habitat, Pluralis

### Présentation du projet

Accompagner dans le logement des ménages éprouvant des difficultés socio-économiques par la mobilisation d'un accompagnement social le recours à des aides financières.



#### Catégorie

Maintien

#### Mots clés

Accompagnement social global et remise de solvabilisation



#### Bailleur(s) à l'initiative :

Alpes Isère Habitat, Pluralis et Actis



#### Période :

2016 – 2019



#### Territoire concerné :

Département de l'Isère

### Genèse et objectifs

Le programme « 10 000 logements Hlm accompagnés » a constitué l'opportunité pour les bailleurs du territoire de répondre à l'enjeu de paupérisation croissante des locataires et demandeurs du parc social et d'apporter des réponses à des publics de plus en plus fragiles, qui « décrochent » et sont incapables de « faire face ».

En parallèle, un constat que les dispositifs de droit commun ne sont pas adaptés pour accompagner certaines typologies de ménages et un enjeu fort de disposer de leviers en termes d'accompagnement pour stabiliser une situation, éviter la sortie vers l'hébergement.

Le projet « Logement toujours » visait ainsi à faire venir l'accompagnement vers les ménages, et de sortir d'une logique de filière.

Le projet porté en inter organismes s'inscrit dans une démarche décloisonnée qui réunit acteurs du logement social, acteurs de l'hébergement, de l'accompagnement et de l'insertion par l'activité économique. Il est dimensionné autour de plusieurs actions permettant pour des ménages en difficulté, de prévenir le basculement dans la précarité

énergétique, de prévenir les expulsions à différents stades de la procédure.

S'il visait initialement l'objectif de faciliter l'accès au logement pour des ménages ayant des besoins non couverts par le secteur de l'hébergement, le projet s'est finalement concentré sur le volet « maintien », laissant les enjeux liés à l'accès faire l'objets d'autres actions connexes ciblées sur des publics spécifiques (jeunes apprentis, salariés en insertion, grands exclus...)

### Public cible

**Profil des publics visés par l'action :** Ménages affichant une situation financière complexe et une dette de loyer. Ménages rencontrant un cumul de difficultés qui nécessite une prise en compte globale des problématiques vécues. Ainsi, 80% des ménages accompagnés conjuguent plus de 3 problématiques sur lesquels les partenaires en charge de l'accompagnement social ont eu à intervenir.

**Nombre de bénéficiaires :** Au total, sur la période 2016-2018, 85 personnes ont été accompagnées.

### Le partenariat

**-Les porteurs du projet :** Initié par Alpes Isère Habitat, « Logement toujours » a associé dès sa genèse, Pluralis et Actis au sein d'une plateforme inter bailleurs, en charge du copilotage du dispositif.

Le Groupement des possibles composé des associations Le Relais Ozanam et l'Oiseau bleu (hébergement, accompagnement social et insertion professionnelle) ainsi que Soleni (lutte contre la précarité énergétique) composent le premier cercle de partenaires, en charge de l'accompagnement des ménages dans le cadre du projet.

**-Les partenaires associés à la mise en œuvre :**

Le partenariat s'exprime au sein de différentes instances stratégique (Comité de pilotage et Comité technique) et opérationnelle (commission d'étude des situations). Le Comité de pilotage associe en outre, les partenaires financiers du dispositif (Etat, Fondation Abbé-Pierre, METRO de Grenoble, et depuis 2019, la Fondation Caisse d'Épargne et Action Logement).

# LOGEMENT TOUJOURS

## Alpes Isère Habitat, Pluralis

### La mise en œuvre

#### Déploiement et contenu

##### Un projet articulé autour de deux principales composantes visant à prévenir les expulsions

1. Prévention des expulsions et accompagnement en vue d'un maintien dans le logement ou d'une mutation sociale pour des locataires en impayés locatifs
2. Prévention des expulsions et glissement de bail pour des locataires aux portes de l'expulsion

##### Une expertise élargie et pluridisciplinaire, pour accompagner des situations enlisées

Parmi les outils du dispositif, la plateforme partenariale mise en place offre l'opportunité de construire un diagnostic social augmenté pour une prise en compte globale des besoins des locataires au-delà des enjeux liés aux logements et aux difficultés économiques.

##### Recréer le lien, quand le dialogue est rompu

Le partenariat mobilisé offre l'opportunité de recréer le lien pour des situations où le lien aux bailleurs est rompu, et où le positionnement de tiers du partenaire, permet de remobiliser. Au-delà de l'aller vers renforcé, la souplesse du dispositif - qui permet de mettre en place des accompagnements « à la carte » - a contribué à rebâtir le lien et la confiance et par ricochet, le lien aux bailleurs, pour des situations où le dialogue était pourtant fortement compromis.

##### Une plateforme partenariale, vecteur d'un lien de proximité sur l'ensemble du territoire isérois

La répartition des mesures au sein de la plateforme, entre les différents partenaires en charge de l'accompagnement, se fait essentiellement sur une logique géographique ; chaque partenaire assurant la référence sur une zone déterminée – fonction de ses propres activités. Le maillage partenarial est l'une des clés de voute du dispositif, en ce sens qu'il permet de mobiliser un « aller vers » et un accompagnement de proximité, vecteur d'une adhésion des personnes à leur parcours. A titre d'illustration, la moyenne des rencontres à domicile s'établit à plus de 5 rencontres par bénéficiaire (le plus souvent à domicile) pour 6 mois d'accompagnement.

#### Les aides financières comme levier d'action

##### La remise de solvabilisation

Présentée comme un outil phare de la prévention des impayés, la « minoration temporaire de bas de quittance » constitue un élément clé du projet « Logement toujours ». Concrètement, l'outil permet de réduire le montant du loyer sur une période donnée (maximum 6 mois) le temps que les problématiques soient prises en charge dans le cadre d'un accompagnement social renforcé. L'outil offre ainsi des options supplémentaires aux professionnels dans le temps de l'accompagnement et aux ménages « de sortir la tête hors de l'eau ».

Si l'outil pré existait et était d'ailleurs mobilisé par certains bailleurs porteurs du projet, « logement toujours » a permis de développer la pratique et questionner la manière de le mobiliser.

##### Les aides pour le traitement de la dette de loyer

Elles viennent compléter un montage global du traitement de l'impayé ou solder un reliquat.

##### Une forte présence des intervenants sociaux (CESF) des bailleurs, dans l'accompagnement mobilisé

La présence des intervenants sociaux au sein des organismes hlm partenaires, est un postulat du dispositif avec trois temps clés mobilisés *a minima* dans l'accompagnement. En début de mesure pour assurer le lien du bailleur vers le professionnel en charge de l'accompagnement, à mi-parcours et en fin de mesure pour permettre le lien après la sortie. Ces entretiens sont dits tripartites et mobilisent le ménage / le locataire, le travailleur social côté partenaire et l'intervenant social côté bailleur.

#### Ressources du projet

**Moyens humains :** Une fonction de coordination (0,25 ETP) est portée par le Relais Ozanam. Au sein de chaque organisme, le pilotage se fait à moyens constants, avec un référent désigné et des équipes sociales mobilisées.

**Moyens financiers :** Le budget du projet était de 207K€ / an sur les 3 premières années, et 230K€ sur 2019. Sur cette dernière année, le FNAVDL a apporté son concours à hauteur de 123K€, les bailleurs à hauteur de 108K€, la FAP 15K€, la METRO 12K€ et Action Logement 7K€. La Fondation Caisse d'épargne finance les aides directes aux ménages à hauteur de 25K€.

Le **coût de l'accompagnement global renforcé** s'élève à un peu moins de 1500 € / 6 mois d'accompagnement.

# LOGEMENT TOUJOURS

## Alpes Isère Habitat, Pluralis

### Les enseignements

#### Résultats et points forts

##### **Une plateforme partenariale vecteur d'un diagnostic augmenté des besoins**

Logement toujours est venu répondre à un besoin exprimé par les bailleurs, de disposer d'une expertise augmentée sur des problématiques spécifiques, celles situées « dans les interstices du droit commun » ou pour lesquelles le temps long de l'accompagnement ou l'urgence de la situation, ne permettent pas de mobiliser les relais existants. Le dispositif accueille ainsi des situations complexes.

##### **Un rôle levier du dispositif au sein des organismes pour diffuser la culture du logement accompagné**

Au sein de certains organismes partenaires, le dispositif a concrètement accompagné une politique de prévention des expulsions, au cœur de laquelle les principes du logement accompagné constituent des leviers de mieux en mieux appropriés et activés par les différents services. Également, l'interconnaissance favorisée à travers les rencontres régulières a permis de cimenter un partenariat qui dépasse le seul cadre du projet.

##### **Un repérage de plus en plus anticipé des difficultés**

Logement toujours a progressivement favorisé une détection précoce qui fait sens au regard de l'enjeu de prévention. Là où les situations orientées sur les premières années étaient relativement avancées dans la procédure et les dettes - pour certaines - relativement importantes, on repère un changement dans les pratiques sur les années suivantes avec des dettes plus « contenues » et une vraie anticipation.

##### **Un dialogue recréé entre locataires et bailleurs**

La moitié des situations entrées sur le dispositif, concerne des locataires pour lesquels le lien avec le bailleur était rompu au moment de l'orientation. Le dispositif a donc joué le rôle levier attendu vis à vis de ce public spécifique.

##### **Des dettes de loyer minorées et des expulsions ajournées**

On note, dans 83% des situations, une minoration de la dette, et dans 46% des situations un apurement complet de la dette de loyer en fin d'accompagnement. Globalement, une reprise des paiements de loyer et l'adhésion et la rigueur vis-à-vis d'un plan d'apurement adapté aux capacités des ménages.

##### **Un partenariat pré existant que Logement toujours est venu prolonger, dynamiser**

Si le maillage partenarial pré existait en partie avant « Logement toujours » celui-ci a constitué une opportunité de le renforcer. L'interconnaissance favorisée par le dispositif a en effet ouvert des possibilités accrues dans le cadre des accompagnements (avec à titre d'illustration, des mutations dans le parc d'autres bailleurs).

##### **De l'enjeu d'un accompagnement renforcé, dans la plupart des situations accompagnés**

Sur les 51 parcours clôturés à fin 2018, 24 % des mesures ont été renouvelées au moins une fois ; soulignant la complexité des situations orientées vers le dispositif et qui nécessitent un accompagnement renforcé dans la durée. Là où le dispositif avait fait le pari d'une proportion importante d'accompagnements « simples », où pour l'essentiel, la remise de solvabilisation permettrait une stabilisation et apurement de la dette, la tendance s'est rapidement inversée. Cela a appelé à rééquilibrer les moyens dédiés.

#### Suites et perspectives

La volonté de poursuivre est fortement marquée - d'autant que le projet est aujourd'hui partagé par près de 5 bailleurs. En effet, depuis janvier 2019, la SDH et Grenoble Habitat ont intégré la plateforme partenariale. Cela a notamment permis, une mutualisation des ressources (favorisant le recours à la remise de solvabilisation en offrant des moyens augmentés) et d'emmener les nouveaux bailleurs dans la dynamique. Le dispositif a été prolongé pour 2020. Il s'agit d'une année transitoire, en attendant la refonte du FNAVDL.

#### Contacts

- › **Alpes Isère Habitat** – Cyrielle Martin, Responsable Prévention des impayés et Partenariat :  
[cyrielle.martin@alpeshabitat.fr](mailto:cyrielle.martin@alpeshabitat.fr)
- › **Pluralis** – Christel de Cordova, Responsable service solidarité et contentieux :  
[christel\\_decordova@pluralis-habitat.fr](mailto:christel_decordova@pluralis-habitat.fr)
- › **Groupeement des possibles** Nadine Savio :  
Coordinatrice du dispositif :  
[n.savio@relaisozanam.org](mailto:n.savio@relaisozanam.org)