
APPEL A PROJETS

MISE EN PLACE DE 10 000 LOGEMENTS HLM ACCOMPAGNÉS

I. LE CONTEXTE

Les organismes des habitations à loyer modéré (HLM) sont impliqués de longue date dans le logement des ménages ayant des difficultés économiques et sociales. Ils ont acquis des savoir-faire, mis en place des outils, adapté leurs organisations et contribuent à la production et à la gestion de logements ordinaires (logements d'insertion par exemple) destinés à ces publics ou de formules intermédiaires entre logement ordinaire et hébergement (pensions de famille, résidences sociales, foyers de jeunes travailleurs, logements-foyers pour personnes âgées), ainsi que d'hébergements éclatés. Ils développent des partenariats avec les associations (intermédiation locative, accompagnement social...).

La période récente est marquée par le nombre croissant dans la demande de logement social de ménages à bas et très bas revenus même lorsqu'ils travaillent, souvent isolés et dans des situations familiales, sociales, et d'emploi, marquées par la précarité. Ce contexte amène à développer, dans les territoires, des politiques globales, cohérentes qui intègrent toute une gamme de solutions, dont l'accès au logement ordinaire.

Pour certains des ménages en difficultés, la réussite de l'accès au logement ordinaire ou de leur maintien dans un tel logement et d'une bonne insertion dans leur environnement est conditionnée à la mise en œuvre d'un accompagnement de durée et d'intensité variable, dont la mise en place doit être coordonnée avec l'attribution du logement.

Or, il s'avère que, en dépit de l'existence de collaborations bailleurs-associations dans certains territoires, cette articulation est encore souvent difficile. Des formules intégrées de type bail glissant qui incluent une dimension intermédiation locative sont mieux identifiées et plus spontanément mises en œuvre.

Dans ce contexte, en vue de faciliter l'accès au logement ordinaire pour des ménages rencontrant des difficultés particulières, l'Etat et l'Union sociale pour l'habitat sont convenus, dans le cadre du pacte qu'ils ont signé le 8 Juillet 2013, de lancer un appel à projets en direction de l'ensemble des acteurs du secteur, visant à la mise en place de 10 000 logements sociaux accompagnés en trois ans.

Il apparaît en effet opportun de susciter des expérimentations afin de faire émerger des processus de travail partenarial reproductibles, dont la diffusion inciterait à un développement de ce type de formules de « logement hlm accompagnés ».

II. OBJECTIFS DE L'APPEL A PROJETS

Le programme a pour objet d'expérimenter des réponses innovantes, diversifiées, comportant :

- **un logement accessible économiquement et bien localisé,**
- **une gestion locative adaptée,**
- **un accompagnement adapté aux besoins.**



Les réponses doivent avoir un **caractère pérenne** et viser la stabilisation de la situation résidentielle du ménage : les ménages qui n'ont plus besoin d'un « logement HLM accompagné » continuent à occuper un logement HLM qui peut être le logement dans lequel ils ont bénéficié d'un accompagnement ou un autre logement si une mobilité au sein du parc social paraît souhaitable. Dans le cadre de la nécessaire mobilisation d'une diversité de réponses pour ce type de public, ce sont ces solutions de logement pérenne ordinaire qui prioritairement font l'objet du présent appel à projets. **Le projet peut comporter le passage par une solution temporaire dans le parc de l'organisme d'HLM à condition qu'elle s'intègre dans un parcours global dont l'organisme d'HLM assure la responsabilité, au sein de son propre parc ou dans le cadre de démarches inter-organismes.**

Il s'agit de lancer des expérimentations de « logements HLM accompagnés » permettant la mise en œuvre de processus de travail reproductibles, en précisant les conditions de réussite, les méthodes à suivre et en modélisant les coûts et les modes de financement, notamment en matière d'accompagnement social. Ces expérimentations s'accompagneront d'un dispositif d'évaluation qui permettra de définir les conditions de leur développement.

Les publics visés correspondent à une diversité de situations, les acteurs dans le territoire devant, en fonction des besoins et des solutions existantes, définir le public-cible du projet.

Une attention particulière sera portée à la situation des personnes victimes de violences conjugales, aux problèmes de santé mentale, aux sortants de prison, aux situations d'isolement, aux questions d'accueil des enfants en cas de séparation et aux situations présentant des risques pour les enfants.

Les ménages concernés peuvent, soit sortir directement d'une situation dans laquelle ils étaient dépourvus de logements, soit avoir bénéficié de solutions temporaires.

La solution de logement HLM accompagné peut être mobilisée pour l'accès au logement et pour le maintien, notamment dans le cadre de la prévention des impayés et des expulsions (dans ce cas, il peut s'avérer nécessaire de mettre en place une phase avec des mesures d'accompagnement de la gestion budgétaire assurées par une intervention associative ou l'organisation d'un relogement accompagné).

En termes d'offre, les expérimentations pourront inclure la création d'une offre adaptée, notamment en termes de loyers (en neuf ou en acquisition-amélioration), l'aménagement de logements existants en lien avec les types d'accompagnement proposés, ou le reclassement de logements existants (PLS, PLUS) en offre à bas loyer (PLAI)¹. Une expérimentation du PLAI glissant pourra être engagée dans des conditions à préciser dans le projet.

Ces expérimentations font l'objet d'un appel à projets, lancé à l'initiative de l'USH et de l'Etat, associant la Caisse des Dépôts, la FNARS, l'ADF.

L'appel à projets concerne des bailleurs adhérents à l'USH, en leur nom propre ou dans le cadre d'inter-organismes, de binômes bailleurs/opérateurs de l'accompagnement ou des collectivités ayant elles-mêmes constitué un réseau de bailleurs intéressés.

Il sera l'occasion de repérer des actions exemplaires existantes, dont il sera tiré des enseignements en vue de leur développement.

L'appel à projets fera l'objet d'une **évaluation nationale** à laquelle seront associés les porteurs de projets.

¹ Diminution du loyer pratiqué

III. LA NATURE DES PROJETS ATTENDUS

Les projets présentés répondront aux objectifs énoncés précédemment, en abordant les points suivants :

1. La réponse aux besoins dans le territoire

- **Le projet précisera les publics visés**, en lien avec les besoins repérés sur le territoire et avec l'offre d'accompagnement disponible. Les porteurs de projets se référeront ainsi au plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) et, le cas échéant, au programme local de l'habitat (PLH).
- Il sera indiqué comment **le projet s'inscrit dans le contexte local** et comment il complète les manques, dans le territoire, en termes d'offres de logements et d'accompagnements.

2. Le diagnostic et l'accompagnement

On rappellera que **la réussite de l'accompagnement repose sur une démarche qui se décompose de la façon suivante :**

- *Réalisation d'un diagnostic pour la définition du projet résidentiel : le volet « logement » de ce diagnostic doit être partagé par le bailleur social qui lui même peut apporter ces compétences. Cette fonction est prévue au cahier des charges de l'accompagnement vers et dans le logement (AVDL). Elle peut être prise en charge par le SIAO, une association, les services sociaux des conseils généraux ou d'autres organismes.*
- *Démarches mises en place pour que le ménage soit partie prenante du projet : il s'agit de « faire avec le ménage ».*
- *Mise en œuvre d'un accompagnement social plus ou moins intense et plus ou moins long, mais en tout cas de durée révisable, et, si la nécessité en est démontrée, d'une intermédiation locative sur une durée limitée ;*
- *Mobilisation de la gestion sociale adaptée du bailleur HLM : veille sur les éventuelles difficultés, prévention des risques d'impayés, médiation en cas de difficulté de voisinage... Les organismes désigneront des référents chargés du contact avec ces locataires et du suivi de la relation locative ;*
- *Coordination entre la gestion locative adaptée et l'accompagnement social.*

Ainsi le projet précisera :

- **Les conditions du diagnostic et l'adaptation de l'accompagnement** : nouvelles méthodes (« l'aller vers »), étendue et sens (ciblé sur le logement, global, pluridisciplinaire), durée et adaptabilité à des évolutions non linéaires des situations... .
- **Les démarches mises en place pour favoriser l'adhésion des ménages.**
- **Les modalités de mobilisation de l'offre d'accompagnement existante ou de création d'une offre en fonction des publics visés.** Ainsi seront abordés :
 - La mobilisation des acteurs concernés (CCAS, services sociaux du Département, DDCS, CAF, services de santé, services d'urgence). L'objectif est de promouvoir une approche

pluridisciplinaire (logement, santé, social, emploi...) qui s'inscrit dans la durée, et la mise en place d'un référent social. La question de la santé sera particulièrement approfondie.

- Le développement de méthodes innovantes de l'intervention sociale et du travail en partenariat des acteurs du social autour de « l'aller vers ».
- **Le rôle du bailleur et celui de l'opérateur de l'accompagnement et leurs engagements respectifs ; seront ainsi traitées les questions suivantes :**
 - Est-il prévu une organisation et des interventions spécifiques au sein de l'organisme pour accompagner le parcours de publics en grande difficulté ?
 - La structuration de l'inter organismes est-elle envisagée pour améliorer les réponses ?
 - Les liens entre associations et bailleurs sociaux sont-ils repensés pour apporter des réponses « intégrées » ? (par exemple création de structures communes, associations ou GIE).

3. L'offre de logement mobilisée et l'organisation des parcours

Il sera précisé :

- **La détermination de l'offre de logement mobilisée, dans le parc existant ou à créer (en neuf ou en acquisition-amélioration)** en termes de localisation, de desserte en services, de typologie et de régime de réservation (collaboration avec les réservataires et mobilisation des logements non réservés des bailleurs). **Il sera visé un loyer pratiqué proche du loyer plafond APL, afin d'optimiser la solvabilisation financière des ménages en fonction du nombre de personnes composant le foyer, et un coût maîtrisé des charges.**
- **Les solutions mises en place auront un caractère pérenne et seront assorties d'un accompagnement.** Elles consisteront essentiellement dans la fourniture de logements ordinaires faisant l'objet d'un bail directement passé avec l'occupant. Néanmoins le projet peut comprendre des solutions d'intermédiation (de type baux glissants, sous-location, hébergement) correspondant à une étape intermédiaire avant l'autonomisation résidentielle, à condition qu'elles s'inscrivent dans une réponse globale, s'adaptant à l'évolution des situations et débouchant sur un bail classique avec maintien dans les lieux, sous réserve de l'évaluation de la situation par l'organisme d'HLM et par l'organisme d'intermédiation.

4. Le partenariat financier

Le financement du coût des diagnostics et de l'accompagnement social amènera les bailleurs à construire des partenariats locaux avec l'Etat, le Département et les collectivités locales. Des financements nationaux mobilisés le cas échéant pour cet appel à projets viendront amorcer ou compléter la mise en place de financements locaux. A cet égard, il est prévu que le FNAVDL puisse apporter une contribution à des projets retenus dans le cadre de cet appel à projets, prioritairement pour l'accompagnement de ménages bénéficiant du DALO. De même, des financements d'accompagnement vers et dans le logement pourront être recherchés sur le programme 177 au titre de l'AVDL.

En ce qui concerne les dépenses d'investissement pour les opérations impliquant la création d'une offre nouvelle, celles-ci devront s'inscrire dans le cadre de la programmation de droit commun. Les opérations présentées au titre du présent appel à projets peuvent également être présentées dans le cadre des appels à projets pour la création de PLAI adaptés.

Le dossier devra faire apparaître :



- Le coût du diagnostic, de l'accompagnement et des investissements pour adapter l'offre existante ou créer une offre adaptée,
- Le plan de financement de l'accompagnement et les modalités de financement prévisionnel de l'investissement, comprenant les financements envisagés par chaque partenaire,

IV. LA PRESENTATION DES PROJETS ET LEUR SELECTION

- **Contenu des dossiers**

Les projets présentés feront l'objet d'un dossier comprenant :

- Courrier d'acte de candidature,
- Fiche d'identification du porteur de projet et de l'opérateur de l'accompagnement,
- Description du projet (20 pages maximum) comportant les 4 volets précisés dans le III (nature des projets attendus),
- Fiche d'identification du projet précisant : l'adresse de l'offre mobilisée, les plans de situation,
- Échéancier de la mise en œuvre du projet.

Le porteur de projet renseignera les documents de l'annexe 3 et les joindra au dossier.

Si des actions correspondant à la solution « logements hlm accompagnés » sont déjà menées dans le territoire, le dossier comprendra une fiche de leur identification en vue de leur capitalisation (intitulé, partenaires, description synthétique, coût, financement, contact).

- **Dépôt des dossiers et calendrier**

Le porteur de projet transmettra son dossier par voie électronique :

- d'une part, à l'USH à l'adresse suivante : dius@union-habitat.org
- d'autre part, à la DREAL du territoire concerné par le projet (adresses électroniques des DREAL fournies en annexe 1).

Une copie du dossier sera également transmise à la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) par voie électronique (ph1.dgaln@developpement-durable.gouv.fr) et à l'AR HLM (adresses électroniques des AR HLM fournies en annexe 2).

En collaboration avec les DRJSCS, les DDCS et les DDT, la DREAL formulera des avis sur les projets déposés.

Ces avis devront être transmis par le préfet de région à la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) (ph1.dgaln@developpement-durable.gouv.fr) dans le délai d'un mois suivant la date limite de dépôt des dossiers ; une copie sera adressée par voie électronique à l'AR HLM.



Le comité de pilotage de l'appel à projets procédera ensuite à la sélection des projets dans le délai maximal de deux mois suivant la date limite de dépôt des projets.

Deux sessions étant prévues pour le programme 2014, le calendrier est le suivant :

	Session 1	Session 2
Dépôt du dossier par le porteur de projet	Avant le 14 mai 2014	Avant le 15 octobre 2014
Transmission des avis des DREAL à la DHUP	Avant le 13 juin 2014	Avant le 15 novembre 2014
Comité de gestion pour sélection des projets	Fin juin/Début juillet 2014	Mi-décembre 2014

Contacts : pour tout renseignement complémentaire, s'adresser à :

- **l'USH** : Maryse Sylvestre (01 40 75 78 41 ; maryse.sylvestre@union-habitat.org)
Amel Tebessi (02 23 40 27 80 ; amel.tebessi@union-habitat.org)
- **la DHUP** : Isabelle KAMIL, chef du bureau des Politiques sociales du logement (01 40 81 10 16 ; isabelle.kamil@developpement-durable.gouv.fr)

- **Modalités de sélection et critères de sélection**

Le comité de pilotage de l'appel à projets procédera à la sélection des projets sur la base des critères suivants :

- la pertinence de la réponse au regard de l'objectif visé par l'appel à projets,
- son adéquation aux publics visés (offre + parcours + accompagnement),
- la qualité du partenariat pour le diagnostic des situations, l'accompagnement, et la mobilisation de l'offre,
- le lien avec les collectivités locales,
- la localisation de l'offre de logements accompagnés au regard des besoins des publics visés (en termes notamment d'accès aux services) et d'une bonne répartition dans les territoires,
- le financement du projet (en termes de cofinancements notamment),
- l'inscription de la démarche dans la durée,
- la reproductibilité de la démarche.

ANNEXE 1 : Adresses électroniques des DREAL

Alsace : ecla.dreal-alsace@developpement-durable.gouv.fr

Aquitaine : sald.dreal-aquitaine@developpement-durable.gouv.fr

Auvergne : log.stelep.DREAL-Auvergne@developpement-durable.gouv.fr

Basse-Normandie : dhv.satih.dreal-bnormandie@developpement-durable.gouv.fr

Bourgogne : slcd.dreal-bourgogne@developpement-durable.gouv.fr

Bretagne : sceal.dreal-bretagne@developpement-durable.gouv.fr

Centre : dlh.sblad.dreal-centre@developpement-durable.gouv.fr

Champagne-Ardenne : Sltp.Dreal-Champard@developpement-durable.gouv.fr

Corse : pla.sladd.dreal-corse@developpement-durable.gouv.fr

Franche-Comté : dh.slbe.dreal-franche-comte@developpement-durable.gouv.fr

Haute-Normandie : blca.seclad.dre-h.normandie@developpement-durable.gouv.fr

Île-de-France : salpe.drihl-if@developpement-durable.gouv.fr

Languedoc-Roussillon : hl.sa.dreal-langrours@developpement-durable.gouv.fr

Limousin : cheld.dreal-limousin@developpement-durable.gouv.fr

Lorraine : dhls.scela.dreal-lorraine@developpement-durable.gouv.fr

Midi-Pyrénées : dhl.stael.dreal-midi-pyrenees@developpement-durable.gouv.fr

Nord-Pas-de-Calais : dlh.seclat.dreal-npdc@developpement-durable.gouv.fr

Provence-Alpes-Côte-d'Azur : sel.dreal-paca@developpement-durable.gouv.fr

Pays de la Loire : dph.sial.dre-pays-de-la-loire@developpement-durable.gouv.fr

Picardie : Ht.Eclat@developpement-durable.gouv.fr

Poitou-Charente : dhlcs.secla.dreal-poitou-charentes@developpement-durable.gouv.fr

Rhône-Alpes : hcv.dreal-rhone-alpes@developpement-durable.gouv.fr

ANNEXE 2 : Adresses électroniques des Directeurs des AR HLM

Alsace : a.ramdani@areal-habitat.org

Aquitaine : sylvie.regnier@union-habitat.org

Auvergne : f.tastet@union-habitat.org

Basse-Normandie : courtin.stephane@wanadoo.fr

Bourgogne : emmanuel.bouet@union-habitat.org

Bretagne : p.sciberras@arohabitat-bretagne.org

Centre : b.jallet.arhlmce@union-habitat.org

Champagne-Ardenne : h.charra-pontillo@arca-hlm.com

Franche-Comté : a.schwerdorffer.arhlmfc@union-habitat.org

Haute-Normandie : a.massiere.arhlmhn@union-habitat.org

Île-de-France : c.rabault@arif.org

Languedoc-Roussillon : d.rey@urohabitat.org

Limousin : info@arolim.com

Lorraine : f.ceccato.arel@union-habitat.org

Midi-Pyrénées : s.veniel-le-navennec.ushmp@union-habitat.org

Nord-Pas-de-Calais : r.fraccola.arhlmnpc@union-habitat.org

Provence-Alpes-Côte-d'Azur – Corse : poliviero@arhlmpacacorse.com

Pays de la Loire : mevenot@ush-pl.org

Picardie : j.petit.arhlmfic@union-habitat.org

Poitou-Charente : romain.mignot@union-habitat.org

Rhône-Alpes : a.mouhaddab@arra-habitat.org



ANNEXE 3 : Documents à remplir par les porteurs de projet en complément du dossier

- **tableau d'identification du projet**
- **fiche de présentation synthétique du projet**