
Appel à projets 10 000 logements Hlm accompagnés

Cahier des charges – 4ème appel à projets

I – LE CONTEXTE

Les organismes 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 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 un nombre croissant, dans la demande de logement social, de ménages à bas et très bas revenus, souvent isolés et dans des situations familiales, sociales, et d'emplois, marqués par la précarité. Pour certains ménages en difficulté, la réussite de l'accès ou du maintien dans le 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.

C'est dans ce contexte, et en vue de faciliter l'accès au logement ordinaire pour des ménages rencontrant des difficultés particulières, que l'Etat et le mouvement Hlm ont lancé, en 2014, un appel à projets visant la mise en place de 10 000 logements Hlm accompagnés.

Les organismes Hlm et les partenaires associatifs se sont fortement mobilisés dans de nombreux territoires, parfois en inter-organismes. Sur les trois premières sessions, quasiment 150 projets ont été soutenus, représentant près de 6 000 logements Hlm accompagnés

Les projets sont très diversifiés dans leur forme et leur dimensionnement, mais ont quasiment tous pour ambition de répondre à des besoins non couverts par les dispositifs de droit commun, notamment en matière d'accompagnement. Ils sont également le reflet de l'évolution des publics accueillis dans le parc social et des impacts sur les pratiques, compétences et savoir faire des organismes, notamment en matière de gestion sociale, d'ingénierie et de gestion de projets. Ils impactent également fortement les partenariats sur les territoires.

Ce 4ème appel à projets du programme s'inscrit notamment dans le cadre du plan quinquennal « logement d'abord », afin de contribuer à sa mise en œuvre. Ce plan vise à promouvoir l'accès au logement des personnes sans domicile, en favorisant les accès directs des personnes à la rue et en accélérant les sorties d'hébergement. Dans ce cadre, la mise en place d'un accompagnement adapté, modulable et pluridisciplinaire directement dans le logement est un facteur clé pour l'insertion durable des ménages. Une attention particulière sera portée à la coordination des actions engagées sur les 24 territoires sélectionnés dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt en faveur d'une mise en œuvre accélérée de plan « logement d'abord ».

II – OBJECTIFS DE L'APPEL A PROJETS

L'appel à projets concerne des **bailleurs sociaux** 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.

L'objectif est de développer de nouvelles réponses permettant d'insérer durablement des ménages cumulant des difficultés économiques et sociales dans le parc de logements ordinaires, ou rencontrant des problématiques très spécifiques. Il vise également à favoriser les expérimentations entre les bailleurs et les associations et à développer le travail partenarial sur les territoires.

Les projets doivent apporter des réponses innovantes, diversifiées, comportant :

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

Ils doivent permettre la mise en œuvre de processus de travail pérennisables. Les projets doivent préciser les conditions de réussite, les méthodes à suivre, en modélisant les coûts et les modes de financement, notamment en matière d'accompagnement social. Ces projets s'accompagneront d'une évaluation permettant de définir les conditions de leur poursuite. Pour cela, il sera demandé aux bailleurs à l'issue de la démarche de fournir une fiche de retour d'expériences.

Les solutions proposées aux ménages 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 HLM à condition qu'elle s'intègre dans un parcours global dont l'organisme HLM assure la responsabilité, au sein de son propre parc ou dans le cadre de démarches inter-organismes.**

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 autistes** (diagnostiquées ou non), des **personnes victimes de violences au sein du couple**, ayant des **problèmes de santé mentale**, aux **sortants d'institutions (ASE/PJJ et sortants de détention)**, aux personnes confrontées à une **situation d'isolement**, **personnes à la rue**, aux questions d'accueil des enfants en cas de séparation et aux **situations présentant des risques pour les enfants**.

A l'exception des projets visant spécifiquement des personnes autistes, les dossiers concernant les personnes handicapées ne seront pas pris en compte. Les crédits du programme 10 000 logements Hlm accompagnés ne doivent pas se substituer à ceux de la sécurité sociale, notamment en matière d'accompagnement médicalisé des personnes bénéficiant de la reconnaissance d'un handicap.

Les dossiers visant les problématiques liées au vieillissement ne sont pris en compte qu'à la condition d'être ciblés sur un public très vulnérable.

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

accompagnés dans le cadre d'une mobilité géographique visant leur insertion sociale et professionnelle.

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.

En termes d'offre, les projets pourront inclure la création d'une offre adaptée, notamment à travers le niveau des 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.

Une attention particulière sera portée sur le **caractère innovant ou expérimental** des projets.

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 et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) 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 logement et d'accompagnement.

Si des actions d'accompagnement sont prévues dans plusieurs régions, il conviendra de présenter un projet pour chaque région.

2. Le diagnostic et l'accompagnement

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, DDSCS, CAF, services de santé, services d'urgence). L'objectif est de promouvoir une approche pluridisciplinaire (logement, santé, social, emploi...) qui s'inscrive dans la durée. La question de la santé sera particulièrement approfondie.
 - Le développement de méthodes innovantes de l'intervention sociale autour de « l'aller vers » et du travail en partenariat des acteurs du social, pouvant inclure la mise en place d'un référent social.

¹ Diminution du loyer pratiqué

- **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 Hlm et par l'organisme d'intermédiation.

4. Le partenariat financier

Les besoins de financement du coût des diagnostics et de l'accompagnement social amèneront les bailleurs à construire des partenariats locaux avec l'Etat, le Département et les autres collectivités territoriales.

Les projets devront préciser les partenariats financiers et les financements locaux qui ont été mobilisés, en sachant que :

- La subvention pouvant être demandée dans le cadre de l'appel à projets ne peut pas dépasser 50% du coût des dépenses subventionnables du projet ;
- Les financements publics ne peuvent excéder 80% de la dépense subventionnable.

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 PLAİ adaptés du programme de logements très sociaux à bas niveau de quittance, bénéficiant de la subvention spécifique en faveur du développement d'une offre de logements locatifs très sociaux prévue à l'article R331-25-1 du CCH.

5. Le cas échéant, le caractère innovant ou expérimental de la démarche

Le porteur de projet précisera en quoi la démarche amène une réflexion :

- Sur des nouvelles pratiques et méthodes de travail au sein de l'organisme et/ou sur son organisation (exemple : affiner la connaissance des situations et de manière plus anticipée, adaptation et renforcement des compétences des collaborateurs, définition d'une nouvelle organisation ou d'une nouvelle stratégie en termes de gestion sociale...);
- Sur des nouvelles méthodes d'accompagnement social, en lien avec le réseau associatif ;
- Sur des nouvelles pratiques partenariales sur les territoires permettant l'adaptation des réponses aux besoins locaux.

IV – MODALITES DE FINANCEMENT

Les projets peuvent bénéficier d'un appui à leur financement auprès du **Fonds national d'accompagnement vers et dans le logement (FNAVDL)**, ou via **Le Fonds de soutien à l'innovation (FSI) géré par la CGLLS**.

Les dépenses subventionnables sont :

- Les dépenses d'accompagnement social dont les diagnostics ;
- Les dépenses de gestion locative adaptée
- Les missions d'animation/ de coordination liées au projet
- Les dépenses d'ingénierie/ de prestations intellectuelles / d'évaluation liées au projet
- Les formations des collaborateurs de l'organisme ou inter-acteurs nécessaires à la mise en œuvre des projets

Les différentes modalités de financement des projets sont les suivantes :

1/ **Le FNAVDL**, pour une durée maximale d'un an, dans la limite de 50 % des dépenses subventionnables. L'enveloppe financière du FNAVDL consacrée à l'appel à projets sera d'un montant maximum d'1 million d'euros.

2/ **Le FSI** géré par la CGLLS

- Sur le volet « innovation » du FSI, pour une durée maximale de 3 ans, dans la limite de 50 % des dépenses subventionnables et de 200 000 euros par projet ;
- Sur le volet « modernisation », pour une durée maximale de 3 ans, dans la limite de 40 % des dépenses subventionnables et de 100 000 euros par projet.

Concernant le FSI, pour obtenir un financement, les actions proposées ne doivent pas faire l'objet d'un commencement d'exécution à la date de réception du dossier par la CGLLS. Par ailleurs, la CGLLS n'accorde pas d'avance aux bailleurs pour les projets.

Quelle que soit la modalité de financement retenue, le bailleur social rendra compte des actions réalisées auprès des services déconcentrés de l'Etat.

V – PRESENTATION DES PROJETS ET LEUR SELECTION

- **Contenu des dossiers**

Le bailleur indiquera la durée dans laquelle s'inscrit le projet.

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

- Courrier d'acte de candidature signé du Directeur de l'organisme.
- Fiche d'identification du porteur de projet et de l'opérateur de l'accompagnement.

- Fiche synthétique du projet et note de présentation selon les modèles joints.
 - Un plan de financement précis du projet (selon modèle joint).
 - Attestation de l'organisme qu'il est à jour de ses cotisations CGLLS et qu'il dispose d'un Plan stratégique de patrimoine.
 - Bilan des financements du FSI obtenus par l'organisme sur les trois dernières années.
 - En cas d'ingénierie/ de prestations intellectuelles : projet de cahier des charges ou des contrats liés au projet.
 - Si le projet nécessite des recrutements au sein de l'organisme, fournir les fiches de poste.
- **Dépôt des dossiers et calendrier**

Le porteur de projet transmettra son dossier **par voie électronique à la représentation locale du mouvement Hlm et à la D(R)EAL (et/ou DJSCS pour les DOM) du territoire concerné par le projet** (adresses électroniques fournies en annexe 1).

Une copie du dossier sera transmise à l'USH, **Direction des Politiques urbaines et sociales** : dius@union-habitat.org et pour les EPL à fuegan@lesepl.fr

Les représentants locaux du mouvement Hlm et les D(R)EAL émettront un avis conjoint et établiront un classement régional des dossiers retenus dans le cadre d'un examen le cas échéant par les Comités paritaires régionaux (CPR).

Le CPR peut proposer ou non une orientation des dossiers retenus vers une des trois modalités prévues pour le financement des projets : FNAVDL, volets « innovation » ou « modernisation » du FSI géré par la CGLLS (voir modalités en partie IV). Il fait part de ses propositions au **comité national de sélection** de l'appel à projets.

Le comité national de sélection est composé de l'USH, la DHUP, la DGCS, les Fédérations HLM, la CGLLS, la DIHAL, la FAS, la Caisse des dépôts et des représentants du pré-comité des aides de la CGLLS.

Sur la base des propositions des CPR, le **comité national de sélection orientera les projets** vers l'un des 3 modalités de financement et établira la liste finale des dossiers retenus dans le cadre de l'appel à projets, les modalités de financement, dans la limite des crédits disponibles.

Le calendrier est le suivant :

- Lancement du quatrième appel à projets : **juin 2018**
- Date limite de réception des dossiers : **5 octobre 2018 inclus**
- Transmission des avis des CPR à la DHUP et à l'USH pour le **16 novembre 2018**
- Comité de sélection de l'appel à projets **mi-décembre**

Pour tout renseignement complémentaire, s'adresser à :

- **L'USH**, Direction des politiques urbaines et sociales, Maryse Sylvestre : maryse.sylvestre@union-habitat.org
- **La DHUP**, Régis HAIAT, chef du bureau des Politiques sociales du logement, ou Bruno CHABROL : fnavdl.ph1.dhup.dgaln@developpement-durable.gouv.fr

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

Le comité de sélection 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 caractère innovant ou expérimental de la démarche,
- le lien avec les collectivités locales,
- la localisation de l'offre au regard des besoins des publics visés (en terme 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,
- la qualité de l'implication de l'organisme Hlm dans la démarche

Seront prioritairement pris en compte les dossiers « nouveaux » mais sans pour autant exclure les poursuites de projets

ANNEXE 1 : Adresses électroniques pour la transmission des dossiers

Mettre en objet du mail : Candidature 10.000 logements Hlm accompagnés / nom du bailleur.

Territoire concerné par le projet	Adresses DREAL/DEAL	Adresses représentation locale du mouvement Hlm
Auvergne-Rhône-Alpes	psl-dreal-ara@developpement-durable.gouv.fr	a.mouhaddab@aura-hlm.org m.marantz@aura-hlm.org
Bourgogne-Franche-Comté	slcs.dreal-bourgogne-franche-comte@developpement-durable.gouv.fr	a.schwerdorffer@union-habitat.org fanny.jacquot@union-habitat.org
Bretagne	sceal.dreal-bretagne@developpement-durable.gouv.fr	p.sciberras@arohabitat-bretagne.org m.meunier@arohabitat-bretagne.org
Centre-Val-de-Loire	dlh.sblad.dreal-centre@developpement-durable.gouv.fr	arhlmce@union-habitat.org h.quenouille.arhlmce@union-habitat.org
Corse	pla.sladd.dreal-corse@developpement-durable.gouv.fr	bienvenue@arhlmpacecorse.com
Grand Est	phl.stelc.dreal-grand-est@developpement-durable.gouv.fr	c.baldureaux@arca-hlm.com s.garbaya.arel@union-habitat.org a.conreaux-viraswami@areal-habitat.org
Guadeloupe	djscs971@drjscs.gouv.fr	catherine.vogeleisen@union-habitat.org
Guyane	DJSCS973-logement@drjscs.gouv.fr	catherine.vogeleisen@union-habitat.org
Hauts-de-France	seclat.dreal-hauts-de-france@developpement-durable.gouv.fr	jl.vandestienne@union-habitat.org d.marical@union-habitat.org
Île-de-France	salpe.drihl-if@developpement-durable.gouv.fr	dius@union-habitat.org
Nouvelle Aquitaine	dpsh.dh.sahc.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr	urhlm.na@union-habitat.org
Occitanie	dlf.da.dreal-occitanie@developpement-durable.gouv.fr	d.rey@omhabitat.org s.veniel-le-navennec@union-habitat.org
La Réunion	djscs974-plce@drjscs.gouv.fr	catherine.vogeleisen@union-habitat.org
Martinique	djscs972-cohesion-sociale@drjscs.gouv.fr	catherine.vogeleisen@union-habitat.org
Mayotte	djscs976@drjscs.gouv.fr	catherine.vogeleisen@union-habitat.org
Normandie	blc.seclad.dreal-normandie@developpement-durable.gouv.fr	a.massiere.arhlmn@union-habitat.org
Provence-Alpes-Côte-D'azur	uph.sel.dreal-paca@developpement-durable.gouv.fr	bienvenue@arhlmpacecorse.com
Pays de la Loire	dph.sial.dre-pays-de-la-loire@developpement-durable.gouv.fr	mplomb@ush-pl.org

Copie des dossiers à l'USH : Direction des Politiques urbaines et sociales : dius@union-habitat.org
et pour les EPL à fguegan@lesepl.fr