

Logement-ville

MINISTÈRE DU LOGEMENT

Direction générale de l'aménagement
du logement et de la nature

Circulaire du 5 mars 2009 pour la relance relative à l'hébergement

NOR : LOGU0904927C

La ministre du logement et le ministre en charge de la mise en œuvre du plan de relance à Madame et Messieurs les préfets de région à Mesdames et Messieurs les préfets de département.

Le plan de relance de l'économie annoncé par le Président de la République le 4 décembre dernier comporte un important volet relatif au logement et à l'hébergement. Ceci marque la préoccupation constante du Gouvernement de répondre aux besoins des personnes à la rue ou confrontées à des difficultés d'accès ou de maintien dans le logement.

Ce plan donne une impulsion nouvelle au chantier national prioritaire 2008-2012. Des progrès importants ont déjà été accomplis ces dernières années. Ces progrès sont quantitatifs, puisque 9 000 places d'hébergement ou de maison relais ont été créées entre septembre 2005 et septembre 2008, portant le total des places ouvertes à plus de 100 000. Ils sont également qualitatifs : les places créées privilégient l'accueil des personnes dans la durée et les moyens d'accompagnement social ont été renforcés en 2008.

Cette circulaire couvre l'ensemble des mesures du plan de relance relatives aux structures d'hébergement, à l'exception de celles qui concernent ADOMA.

Le plan de relance doit nous pousser à aller plus loin, grâce à la mise en œuvre des mesures suivantes :

- développement des équipes mobiles (annexe I) ;
- réhabilitation de structures d'hébergement ou création de nouvelles structures en remplacement d'anciennes (annexe II) ;
- augmentation des capacités d'hébergement (annexe III) ;
- mise en place de moyens d'accompagnement dans et vers le logement (annexe IV) ;
- accroissement du nombre de places en maisons relais (annexe V) ;
- mobilisation de logements privés par intermédiation (annexe VI).

Ces mesures seront accompagnées par une forte augmentation de l'objectif du nombre de nouveaux logements sociaux, porté à 125 000 (hors PLS privés et foncière logement), dont 27 500 logements très sociaux (PLAI). De plus, la loi de mobilisation pour le logement prévoit la mobilisation de 25 % des droits de réservation des collecteurs du 1 % logement pour les ménages salariés ou demandeurs d'emploi reconnus prioritaires au titre du droit au logement opposable, ce qui permettra d'accélérer les sorties d'hébergement vers le logement.

Plutôt que l'augmentation constante des capacités d'hébergement, c'est l'amélioration de la fluidité entre les réponses existantes et le décloisonnement entre les secteurs du logement et de l'hébergement qui doivent être recherchés. En cohérence avec cette approche, il vous est rappelé l'obligation de ne pas créer de nouvelles places d'hébergement au-delà de ce qui est explicitement autorisé dans chaque région, sauf accord formel de la DGAS, et mises à part les places hivernales ponctuelles.

Un bilan de la mise en œuvre des mesures nouvelles engagées sera effectué à chaque fin de mois, durant l'année 2009. Nous vous demandons aussi de mettre en place un comité de pilotage au niveau régional qui suivra l'avancement de ces mesures, identifiera les difficultés rencontrées et veillera à y apporter des solutions et, le cas échéant à les signaler aux correspondants indiqués ci-dessus.

Vous prendrez soin d'identifier précisément l'utilisation des crédits accordés au titre du plan de relance, sans confusion avec les crédits délégués dans le cadre de la loi de finances initiale.

Le suivi de ces mesures sera réalisé en utilisant la fiche type qui figure en annexe VII. Toutes ces informations seront transmises au SGAR afin qu'il puisse renseigner la base de donnée Présage, utilisée pour le suivi de l'ensemble des mesures du plan de relance. La correspondance entre ces mesures et la nomenclature du suivi du plan de relance se trouvent en annexe VIII.

Afin de faciliter ce suivi mensuel nous vous demandons de nommer dans chaque région un ou des référents pour les mesures décrites dans cette circulaire, et nous le(s) désigner par mail aux correspondants suivants: Brigitte.BERNEX@sante.gouv.fr (pour la DGAS) et marie-francoise.LAVIEVILLE@pm.gouv.fr (pour la mission du délégué à la coordination de l'hébergement et l'accès au logement).

La mobilisation et le volontarisme de tous sont nécessaires. Afin de produire rapidement des effets en termes d'activité économique, particulièrement dans le secteur du bâtiment, il convient de tout mettre en œuvre pour que ces mesures soient immédiatement opérationnelles. Nous savons que vous êtes déjà fortement impliqués dans la mise en œuvre de la loi DALO, du chantier national prioritaire et la relance de la production de logements.

Nous ne doutons pas cependant que vous vous emploierez à expliquer, diffuser et soutenir tous les projets de nature à améliorer quotidiennement les conditions de vie des plus démunis de nos concitoyens.

Nous vous en remercions.

La présente circulaire sera publiée au *Bulletin officiel* du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire.

La ministre du logement,
CHRISTINE BOUTIN

*Le ministre en charge de la mise en œuvre
du plan de relance,*
PATRICK DEVEDJIAN

ANNEXE I

DÉVELOPPEMENT DES ÉQUIPES MOBILES

1. Mesure

Création de 50 équipes de maraude, réparties dans 25 départements.

2. Constats

Cent quarante équipes mobiles sont recensées. Mais certaines d'entre elles ne fonctionnent encore qu'en période hivernale. La pérennité du fonctionnement des maraudes conditionne l'efficacité de leur travail d'accompagnement auprès des personnes à la rue. Certaines agglomérations importantes en sont encore dépourvues. Il existe aussi des zones périurbaines ou rurales où se développent des formes de non-logement : bois, campings sauvages qu'il convient particulièrement de prendre en compte.

3. Objectifs

Aller vers les personnes qui ne font pas ou plus la démarche d'aller vers les services sociaux. Assurer une répartition géographique optimale, afin que tous les territoires où vivent des personnes sans domicile fixe puissent être couverts par une équipe mobile identifiée.

4. Préconisations nationales

4.1. *Rechercher un cofinancement des collectivités locales*

Une concertation doit être menée en particulier avec les communes, en vue de leur participation au financement des équipes mobiles agissant sur leur territoire. Un financement paritaire Etat/collectivité locale permettrait d'augmenter les moyens engagés.

4.2. *Mettre en place des procédures formalisées par convention entre les équipes de travail de rue, les hébergements et les services sociaux*

Les équipes mobiles vont au contact de personnes en situation d'exclusion ou de grande difficulté. Elles doivent pouvoir orienter les personnes qu'elles rencontrent vers un hébergement adapté, et donc selon les cas une structure d'urgence, de stabilisation ou d'insertion. Les procédures d'admission dans les hébergements doivent être adaptées pour faciliter l'accès des personnes rencontrées par les équipes de travail de rue, grâce à des modalités rapides et simples, fixées par conventions.

4.3. *Assurer le lien avec les équipes mobiles psychiatrie – précarité existantes ou en création*

Sont concernées aussi bien les équipes déjà existantes mises en place par le plan santé mentale 2005-2008, que celles qui vont être créées par les ARH en 2009, sur la base d'un appel à projets. Des contacts peuvent être pris avec les ARH pour proposer à titre expérimental une ou des équipes mobiles mixtes psycho-sociales.

4.4. *Procéder le cas échéant à des recrutements en cohérence avec la durée du plan de relance*

Des recrutements pourront être décidés localement pour la création de ces 50 nouvelles équipes mobiles. Le recours à des CDD d'un an ou à des contrats aidés n'est pas exclu.

5. Financement par l'Etat

Deux millions neuf euros en année pleine. Coût moyen pour l'Etat de 60 000 € par équipe.

6. Méthode de mise en œuvre

Répartition régionale par la DGAS sur la base des diagnostics locaux et des dialogues de gestion. Mise en œuvre de la mesure par les DRASS-DDASS dès la notification des crédits. Référént national : DGAS, Pascal NOBLET : mél. : Pascal.NOBLET@sante.gouv.fr. Tél. : 01-40-56-86-19.

Objectifs régionaux de nouvelles équipes mobiles 2009

RÉGIONS	OBJECTIF
Alsace	-
Aquitaine	1
Auvergne	-
Basse-Normandie	1
Bourgogne	1
Bretagne	1
Centre	1
Champagne-Ardenne	2
Corse	1
Franche-Comté	1
Haute-Normandie	1
Ile-de-France	10
Languedoc-Roussillon	2
Limousin	-
Lorraine	-
Midi-Pyrénées	3
Nord - Pas-de-Calais	5
Pays de la Loire	2
Picardie	3
Poitou-Charentes	2
Provence-Alpes-Côte d'Azur	3
Rhône-Alpes	3
France métropolitaine	43

RÉGIONS	OBJECTIF
DOM	7
Total général	50

ANNEXE II

MODERNISATION DU PARC D'HÉBERGEMENT (1) : RÉHABILITATION DE STRUCTURES EXISTANTES OU CRÉATION DE NOUVELLES STRUCTURES (EN REMPLACEMENT D'ANCIENNES)

Textes sources :

Circulaire UHC/IUH/6 n° 2000-16 du 9 mars 2000 relative aux opérations financées sur la ligne d'urgence, NOR : *EQUU0010030C* ;

Circulaire UHC/IUH du 4 juillet 2008 relative à la mise en œuvre de la politique du logement et à la programmation des financements aidés de l'Etat pour 2008, NOR : *MLVU0816887C*.

La présente circulaire annule et remplace la circulaire UHC/IUH/6 n° 2000-16 du 9 mars 2000.

1. Mesure

Transformation des locaux d'hébergement en vue d'assurer le respect de la dignité, l'intimité et la sécurité des personnes accueillies, en référence à un cahier des charges national, et en liant de manière étroite le projet immobilier et le projet social.

2. Constats

Encore trop de structures proposent des locaux collectifs et mal équipés. Dans certains cas la réponse proposée ne correspond plus aux besoins et attentes d'un public dont les caractéristiques ont beaucoup évolué. Ceci explique en partie de trop nombreux refus d'hébergement. Par ailleurs, malgré les programmes antérieurs, il reste des travaux de sécurité à réaliser. Enfin, le cadre même de l'hébergement est parfois à revoir : règlements intérieurs trop contraignants, formes d'accueil stigmatisantes. La conférence de consensus a proposé la mise en place d'un plan de modernisation des structures d'hébergement. Des crédits ont été dégagés pour ce faire en 2008, et des projets ont déjà été engagés.

Les 80 M€ inscrits dans le plan de relance au titre de la modernisation du dispositif d'hébergement, qui s'ajoutent aux 30 M€ déjà inscrits au budget 2009, doivent permettre de faire évoluer en profondeur le parc d'hébergement.

3. Cahier des charges

3.1. Objectifs

Accroître significativement le niveau de qualité des centres d'hébergement en se rapprochant le plus possible des normes des logements foyers, sur la base d'un cahier des charges national.

Rendre obligatoire le respect de normes :

- pour toute nouvelle structure d'hébergement (en remplacement d'anciennes) ;
- pour toute structure engageant, avec subvention de l'Etat, des travaux d'un montant supérieur à 100 000 euros, ou 2 000 euros par place, sauf lorsque les travaux engagés ne portent que sur la sécurité ;
- s'appuyer sur l'opportunité de ce programme de rénovation pour mettre en adéquation les structures et les besoins mis en évidence localement.

3.2. Principes fondamentaux

Les travaux sont une occasion privilégiée de faire évoluer la structure non seulement dans son bâti, mais aussi de redéfinir, si nécessaire, sa fonction sociale dans le dispositif territorial qui a fait l'objet du diagnostic que vous avez établi en 2008.

Dans tous les cas, le règlement intérieur de l'établissement sera revisité, et la conception des prises en charge doit permettre d'en réviser certaines modalités, comme la bonne application du principe de continuité, l'accueil à tout instant (24 h/24), la possibilité de recevoir des tiers, le niveau d'exigences...

Quelles que soient les modifications entreprises, il convient de veiller à ce qu'elles n'aient pas comme effet induit de rendre la structure plus sélective dans ses admissions. Les transformations du bâti doivent être pensées de façon à garantir des espaces personnels pour chacun, faciliter la gestion des conflits et tensions interpersonnelles.

(1) Cette action est parfois aussi intitulée « Humanisation des centres d'hébergement ».

Le principe de l'accueil immédiat et inconditionnel pour les centres d'hébergement d'urgence est réaffirmé.

Les règles de participation financière des personnes hébergées doivent à la fois éviter toute sélection par les ressources et ne pas, par un taux d'effort trop faible, dissuader les ménages d'accéder au logement dès lors qu'une proposition conforme à leurs besoins leur sera faite.

Le dossier de présentation du projet devra comporter tous éléments de nature à permettre de vérifier l'adéquation entre le futur bâti et le projet social.

3.3. Types d'hébergements éligibles

Sont concernés tous les centres d'urgence, de stabilisation, et d'insertion (avec ou sans statut CHRS), les hôtels sociaux, les lits halte soins santé. A titre exceptionnel, les accueils de jour existants qui participent à l'offre globale d'hébergement sont également éligibles mais uniquement pour les travaux de réhabilitation.

3.4. Types de travaux éligibles

Sont concernés tous les travaux de réhabilitation, de restructuration des structures d'hébergement existantes. Dans certains cas, la réhabilitation lourde n'est pas pertinente économiquement ou socialement, ou bien la réhabilitation se traduit par une réduction de capacité qu'il faut compenser. Il peut être alors préférable de recourir à une construction neuve ou à de l'acquisition-réhabilitation en dehors du site initial ou sur site. Les coûts induits par la relocalisation provisoire des activités d'accueil et d'hébergement pendant la phase des travaux, quand cela est nécessaire, pourront être pris en compte au cas par cas.

Dans le cadre du plan de relance, ces projets doivent nécessairement être lancés très rapidement pendant l'année 2009 et créer de l'activité économique pour les entreprises du bâtiment.

3.5. Opérations ayant déjà fait l'objet d'un financement

Peuvent être subventionnées des opérations de réhabilitation des structures d'hébergement ayant déjà bénéficié dans le passé d'une subvention publique sur le programme 135 ou dans le cadre de la précédente circulaire UHC/IUH/6 n° 2000-16 du 9 mars 2000 relative aux opérations financées sur la ligne d'urgence ou pour la mise en sécurité.

Le cumul dans le temps est possible sous réserve que les subventions ne dépassent pas les plafonds dérogatoires de subvention indiqués ci-dessous.

3.6. Normes à respecter

3.6.1. Nombre de personnes par chambre

Le principe doit être la chambre individuelle, ou double pour les couples, et l'unité de vie pour les familles. Les projets prévoyant une capacité de 2 personnes par chambre hors les situations de couple feront l'objet d'un examen et d'une dérogation éventuelle par le préfet de région. Tout projet prévoyant plus de 2 personnes par chambre devra faire l'objet d'une dérogation du comité de pilotage national.

3.6.2. Références aux normes logement

Pour la réhabilitation de locaux d'hébergement existants, la référence est celle du logement décent défini par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 (art. 2, 4, 5).

La taille des chambres doit être de 9 m² au minimum pour une personne ou 12 m² pour deux personnes.

Les chambres ou logements doivent être équipés d'un lavabo, et doivent obligatoirement comporter l'usage d'une douche collective et de WC desservant au plus cinq chambres. L'unité de vie familiale doit comporter un lavabo, un WC, une douche. Le bloc cuisine n'est pas obligatoire, dès lors qu'un service de restauration collective est prévu sur place, mais fortement recommandé en tant que facteur de développement de l'autonomie personnelle.

Pour la création de locaux d'hébergement, la référence est celle du logement foyer, définie dans l'annexe III de l'arrêté du 10 juin 1996.

La taille des chambres doit alors être de 12 m² au minimum pour une personne ou 18 m² pour deux personnes, sauf dérogations particulières prévues.

Chaque unité de vie familiale ou chambre doit comporter un lavabo, un WC, une douche, sauf dérogations particulières prévues. Le bloc cuisine n'est pas obligatoire, dès lors qu'un service de restauration collective est prévu sur place, mais fortement recommandé, et, en tout état de cause, son installation doit pouvoir être facilement réalisable si l'évolution du projet social en amène au besoin.

Le respect des règles de sécurité en vigueur est incontournable. Lorsque les structures accueillent des personnes de façon durable, les règles techniques applicables relèvent de la réglementation relative aux bâtiments d'habitation. S'il s'agit d'hébergement avec rotation rapide (qui concerne en général l'hébergement d'urgence de quelques jours), la réglementation d'établissement recevant du public (ERP) s'applique. Le classement de l'établissement (ERP, logement, foyer...) devra être discuté au plus tôt avec les services de la commission locale de sécurité.

Dans tous les cas, la réglementation relative à l'accessibilité aux personnes handicapées s'impose.

3.6.3. Taille des structures

La délocalisation, ou la division sur site des grandes structures, en petites unités à taille plus humaine (30 à 50 personnes maximum), est un objectif très souhaitable. Le financement de structures nouvelles, organisées en unité de vie de plus de 50 personnes n'est possible que sur dérogation accordée par le comité de pilotage national.

3.6.4. Adaptation aux besoins particuliers des populations accueillies

L'accueil de personnes accompagnées d'animaux est à prévoir autant que possible, soit par l'accès des animaux aux espaces personnels des résidents, soit par la création d'un chenil extérieur.

4. Préconisations nationales

4.1. Agir en lien avec les collectivités locales

Compte tenu de leur connaissance de la situation locale et de l'existence des PLH, des PDALPD intégrant prochainement les SAHI, il est indispensable d'impliquer les collectivités locales très en amont de la programmation des travaux afin de recueillir leur avis et, le cas échéant, définir les conditions de leurs cofinancements. Le programme peut permettre une redistribution géographique des structures, en vue de mieux répondre aux besoins locaux et de permettre aux communes de respecter leurs obligations en nombre de places par habitants (art. L. 312-5-3 du code action sociale et des familles).

4.2. Transformer des places d'hébergement en logements avec accompagnement

Si cela est possible compte tenu des personnes accueillies, tout ou partie de locaux d'hébergement peuvent être transformés en logements. Les occupants n'ont plus le statut d'hébergé, mais de résidents : il s'acquittent d'une redevance et peuvent percevoir une aide personnelle au logement. Ils peuvent toujours bénéficier d'un accompagnement social global, mise en œuvre par exemple par un CHRS. Cette modalité de prise en charge, prévue au 8° de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, peut être développée dans l'optique de rapprocher la situation des ménages de celle du droit commun.

Exemples : une structure d'hébergement CHRS de 70 places se transforme, et souhaite diminuer les capacités d'hébergement au profit d'une augmentation de places en logement avec accompagnement social :

- 1^{re} hypothèse : toutes les places sont maintenues sur le même site : une partie des 70 places reste dédiée à l'hébergement, une autre est transformée en logements ;
- 2^e hypothèse : une partie des capacités est délocalisée hors site : la rénovation de la structure entraîne une baisse des capacités. La diminution est compensée par la création de places en logements en diffus ;
- 3^e hypothèse : la structure d'hébergement est remplacée (sur le même site ou un autre site) par une structure de logement temporaire (résidence sociale).

Dans les trois hypothèses, les occupants des logements peuvent percevoir une allocation logement. Ils peuvent bénéficier d'un accompagnement global par une équipe sociale laquelle peut être de statut CHRS.

4.3. Améliorer la répartition places en collectif/places en diffus

Il peut être opportun de faire évoluer la proportion des places d'hébergement en structures collectives et de celles en appartements en diffus adaptés aux ménages ne nécessitant pas un accompagnement social en continu, par mobilisation de logements existants.

5. Financement par l'Etat

5.1. Bénéficiaires de la subvention

5.1.1. Réhabilitation de structures existantes

Peuvent bénéficier de subventions les maîtres d'ouvrage propriétaires ou titulaires d'un droit réel immobilier. Ces maîtres d'ouvrage sont :

- les bailleurs sociaux, organismes d'HLM ou SEM ;
- les collectivités locales ou leurs groupements ainsi que leurs établissements publics, les centres communaux ou intercommunaux d'action sociale (CCAS ou CIAS) ;
- les organismes (associations, union d'économie sociale...) œuvrant dans le domaine de l'insertion par le logement ou dans le domaine de l'hébergement ;
- à titre exceptionnel, pour des travaux de moins de 100 000 euros, un gestionnaire non propriétaire de la structure peut bénéficier de la subvention, sous réserve de disposer d'un acte juridique l'autorisant à réaliser ces travaux (bail ou convention précisant les responsabilités en matière de travaux).

5.1.2. Création de nouvelles structures

Peuvent bénéficier des subventions les maîtres d'ouvrage visés à l'article R. 331-14 du code de la construction et de l'habitation.

5.2. Assiette de la subvention

Le coût des travaux mentionnés dans le cahier des charges, les honoraires de maîtrise d'œuvre et les coûts d'assistance à la maîtrise d'ouvrage peuvent être pris en compte dans la dépense subventionnable.

5.3. Ingénierie de projet

Une aide à l'ingénierie de projet, permettant notamment de repenser la vocation de la structure et sa place dans l'offre territoriale d'hébergement, pourra être apportée soit en utilisant les crédits relatifs aux missions de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale, soit au travers d'une mission d'assistance confiée à une association tête de réseau, soit par un financement direct de l'ANAH. Cette aide est accordée prioritairement dans le cadre d'un projet global incluant des travaux de réhabilitation ou de création de structures d'hébergement.

5.4. Règles d'attribution des subventions

Le processus de modernisation doit éviter de peser sur les charges de fonctionnement des structures.

C'est dans cette perspective que le taux de subvention est particulièrement élevé et modulable. Des précisions techniques seront apportées par l'ANAH et la DHUP sur les règles d'application de ces taux et sur les procédures d'engagement des crédits. Par ailleurs, les projets dans leur conception devront intégrer un objectif de maîtrise des coûts de fonctionnement de la structure (charges liées aux fluides, dépenses d'entretien, de fonctionnement courant...)

Dans tous les cas, en contrepartie d'un taux élevé de subvention, les conventions de financement prévoient une durée d'affectation à la mission d'hébergement variable selon les volumes de subvention engagés. La durée pendant laquelle le maître d'ouvrage s'engage à maintenir la destination d'hébergement au bâtiment bénéficiant de la subvention ne pourra pas être inférieure à :

- 5 ans pour des travaux de réhabilitation dont le montant est inférieur à 2 000 € par place ;
- 15 ans au minimum dans les autres cas de réhabilitation ;
- D'une durée à préciser pour les créations de nouvelles structures en remplacement d'anciennes.

Elle sera fixée au vu de l'importance des moyens financiers engagés par l'Etat, de l'équilibre économique de l'opération et de l'ampleur des besoins en hébergement sur le secteur concerné.

Des avances de trésorerie pourront être accordées dès le démarrage des travaux selon des modalités qui seront précisées ultérieurement.

5.4.1. Réhabilitation de structures existantes

Le taux de subvention par l'ANAH est de 50 %, avec dérogation possible jusqu'à 80 % si les contraintes du budget de fonctionnement l'exigent.

Le plafond de subvention par place est de 15 000 € en Ile-de-France et 10 000 € dans les autres régions. Le nombre de places pris en compte est le nombre de places de la structure après travaux. La subvention totale par opération est de 2 millions d'euros au maximum.

Le délégué local de l'ANAH, signataire de la convention attributive de subvention, pourra déroger à ces règles sur accord exprès du représentant de l'Etat dans la région, responsable de la programmation et de l'utilisation des crédits hébergement au niveau régional. Il pourra porter le taux de subvention maximum à 80 %, et majorer le plafond de subvention par place de 75 %. La subvention globale par opération pourra être déplafonnée sur décision du comité de pilotage national.

La loi ne prévoit pas que les crédits dédiés à la réhabilitation des places d'hébergement font partie de la délégation de compétence. Les crédits dédiés à la réhabilitation de structures existantes sont en conséquence gérés directement par les services locaux de l'ANAH. Cependant il est fortement recommandé d'associer le délégataire et les collectivités locales au montage des projets.

5.4.2. Construction ou acquisition-réhabilitation de nouvelles structures en remplacement d'anciennes

Actuellement les termes de la circulaire du 4 juillet 2008 sont applicables.

Dans les territoires couverts par une convention de délégation des aides à la pierre, c'est au délégataire qu'il appartient de délivrer les subventions relatives à la création de places d'hébergement, conformément à l'article L. 301-3 du code de la construction et de l'habitation.

En tant que de besoin, des avenants financiers aux conventions de délégation de compétence devront être passés afin d'y introduire l'hébergement.

Lorsqu'il n'y a pas de délégation, l'instruction et la décision de financement relèvent de la DDE.

5.4.3. Opérations mixtes

Dans un certain nombre de cas, les opérations seront mixtes, c'est-à-dire qu'elles combineront des travaux de réhabilitation et de la création de structures neuves ou en acquisition-amélioration, notamment pour compenser des réductions de capacité liées à la rénovation. Dans ce cas il conviendra de constituer deux dossiers distincts, les financements mobilisés relevant de deux sources et de deux budgets différents : l'ANAH pour la réhabilitation, la DGALN pour la production de nouvelles structures (programme 135 « Développement et amélioration de l'offre de logements »).

5.5. Crédits disponibles

Le budget consacré à ce programme est de 170 M€ sur 3 ans : 90 M€ répartis par tranches de 30 M€ sur 3 ans (2009-2011), prévus dans le budget de l'ANAH, auxquels s'ajoute une enveloppe de 80 M€ du plan de relance (2009-2010), qui est répartie entre le budget de l'ANAH (pour la réhabilitation de l'existant) et le budget du programme « Développement et amélioration de l'offre de logement » dont les crédits sont gérés par les DDE ou les délégataires des aides à la pierre (pour la création de nouvelles structures en remplacement d'anciennes).

5.6. Avantages fiscaux

Les travaux sur les structures d'hébergement sont assujettis à une TVA réduite à 5,5 %, tout comme les créations en PLAI. Les créations de structures neuves ouvrent droit à l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pour 25 ans, dans certaines conditions.

6. Pilotage du programme

Un comité de pilotage national est mis en place sous l'égide du préfet délégué du chantier national prioritaire 2008-2012 pour les personnes sans abri et les mal-logés. Il associe la DGAS, la DGALN, l'ANAH, l'USH et les associations. Son rôle est de suivre l'avancement du programme et proposer les ajustements nécessaires.

Un comité restreint aux services de l'Etat et de l'ANAH et associant le responsable du programme budgétaire « Effort exceptionnel en faveur du logement et de la solidarité » assurera la gestion fine du programme : engagements financiers, dérogations, assistance aux services.

Le préfet de région est chargé d'organiser le travail interministériel et d'accorder les dérogations aux règles dans les conditions définies plus haut (dérogation au principe de la chambre individuelle, dérogation sur les taux de subvention, sur les plafonds de subvention). Pour ce faire il s'appuiera sur un comité de pilotage régional à l'image du Comité national tel que celui relatif aux maisons relais ; il est également chargé de faire remonter la programmation régionale tant sur les projets de rénovation que les projets de création au délégué du chantier national : un modèle de tableau vous sera proposé.

L'instruction technique et financière est assurée par les DDE ou les délégataires des aides à la pierre pour les nouvelles structures et par les délégués locaux de l'ANAH pour la réhabilitation, en lien avec les DDASS.

Les dossiers peuvent être déposés immédiatement par les opérateurs auprès du préfet de département (correspondants du chantier national prioritaire) chargé d'organiser le travail interministériel

Afin d'aider les maîtres d'ouvrage à définir et piloter dans les meilleures conditions possibles ces projets complexes, un dispositif d'assistance sera mis en place et proposé selon des modalités qui vous seront précisées ultérieurement.

Référents nationaux :

DGALN : Nolwenn SARIAN, mél : Nolwenn.Sarian@developpement-durable.gouv.fr,
tél. : 01-40-81-90-98.

ANAH : Emilie TOUCHARD, mél : Emilie.Touchard@anah.gouv.fr, tél. : 01-40-77-49-46.

DGAS : François FASSY, mél : Francois.FASSY@sante.gouv.fr, tél. : 01-40-56-85-60.

Chargé de mission auprès du préfet REGNIER, délégué à la coordination :

Martin CHOUTET martin.choutet@pm.gouv.fr.

ANNEXE III

AUGMENTATION DES CAPACITÉS D'HÉBERGEMENT

1. Mesure

Création en 2009 de 1 000 nouvelles places d'hébergement : 100 d'urgence, 100 de stabilisation, et 800 d'insertion CHRS. (200 dans les DOM, 600 en métropole).

2. Constats

Les capacités d'hébergement ont connu une forte augmentation ces dernières années. L'enjeu est désormais la stabilisation sur le plan quantitatif, et l'adaptation à la diversité des situations à prendre en charge.

3. Objectifs

Répondre aux besoins non couverts, dans certaines régions et vis-à-vis de certains publics, compte tenu des diagnostics locaux.

4. Préconisations nationales

4.1. Intégrer l'objectif de stabilisation du nombre de places d'hébergement

Au-delà de ces 1 000 places à créer en 2009, il n'y a pas d'autorisation prévue pour l'ouverture de nouvelles structures d'hébergement dans les trois années à venir. Toutes les créations de places déjà programmées ayant fait l'objet d'engagements fermes des services de l'Etat doivent être imputées sur ces 1 000 places.

4.2. Respecter les objectifs fixés

Il est nécessaire de respecter strictement ce plafonnement des capacités pérennes, qui ne concerne pas les capacités mobilisées durant la seule période hivernale. Un ensemble de mesures complémentaires permet en effet de limiter le recours à l'hébergement en privilégiant la prévention et l'accès au logement. Au-delà des autorisations de création indiquées par la présente circulaire, si l'augmentation des capacités locales s'avère malgré tout indispensable, la création de places supplémentaires d'hébergement en 2009 ou dans les années suivantes fera l'objet d'un examen au cas par cas et ne pourra être mise en œuvre qu'après un accord écrit de la DGAS.

4.3. Cibler les créations

Adapter les places nouvelles aux besoins précisément identifiés dans les diagnostics, avec une attention particulière à la prévention (sortants d'hôpitaux, de prison, d'aide sociale à l'enfance...) et à l'évolution des publics constatés (les diagnostics pointent en particulier la situation des jeunes en errance et des personnes ayant des troubles psychiques).

5. Financement par l'Etat

Quinze M€ en année pleine.

6. Méthode de mise en œuvre

Répartition régionale par la DGAS sur la base des diagnostics locaux et des dialogues de gestion. Le suivi de cette mesure devra distinguer les places créées en fonction du type de structure concernés (centres d'hébergement, centres de stabilisation et centres d'urgence).

Mise en œuvre de la mesure DRASS-DDASS dès notification des crédits.

Référent national :

DGAS : François FASSY, mél : Francois.FASSY@sante.gouv.fr, tél. : 01-40-56-85-60.

**Objectifs régionaux de places nouvelles d'hébergement à ouvrir avant le 31 décembre 2009
(hors intermédiaire locative et maisons relais)**

RÉGIONS	OBJECTIF
Alsace	20
Aquitaine	30
Auvergne	5
Basse-Normandie	10
Bourgogne	5
Bretagne	5
Centre	10
Champagne-Ardenne	5
Corse	15
Franche-Comté	5
Haute-Normandie	20
Ile-de-France	300
Languedoc-Roussillon	30
Limousin	5
Lorraine	10
Midi-Pyrénées	30
Nord - Pas-de-Calais	80
Pays de la Loire	17
Picardie	20
Poitou-Charentes	12
Provence-Alpes-Côte d'Azur	81
Rhône-Alpes	85
France métropolitaine	800

RÉGIONS	OBJECTIF
DOM	200
Total général	1 000

ANNEXE IV

DÉVELOPPEMENT DE L'ACCOMPAGNEMENT DANS ET VERS LE LOGEMENT

1. Mesure

Accompagner par un suivi adapté 6300 ménages sans domicile, hébergés ou logés temporairement, pour garantir leur accès au logement dans de bonnes conditions et leur maintien durable dans les lieux.

2. Constats

A l'occasion de leur accès à un logement, les personnes sortant de la rue, d'un hébergement ou encore d'un logement temporaire, ont souvent besoin d'un accompagnement renforcé et assuré dans la continuité pour surmonter les réticences des acteurs impliqués (bailleurs et communes) et leurs propres difficultés (économiques, psychologiques et relationnelles).

Plusieurs expériences rapportées dans les diagnostics locaux ont mis en évidence des réussites de passage direct de la rue au logement grâce à un accompagnement social adapté. En revanche, il est relevé que sans accompagnement social, des relogements de personnes ayant connu de grandes difficultés aboutissent à un échec quelque temps plus tard (expulsion, nouveau départ vers l'errance...). Une enquête menée le 9 juin 2008 dans tous les centres d'hébergement a mis en évidence le fait qu'une partie significative des personnes présentes serait en capacité d'accéder à un logement à condition qu'un accompagnement social soit assuré.

Depuis la décentralisation d'août 2004, les conseils généraux ont la compétence pour le financement des Fonds de solidarité logement (FSL), qui inclut l'accompagnement social lié au logement. Dans certains départements les FSL ne financent pas ou peu de mesures en faveur des personnes issues de la rue ou des centres d'hébergement, ou bien le suivi proposé est trop léger et ponctuel pour des personnes ayant connu de très longues périodes d'exclusion.

3. Objectif

Favoriser les sorties réussies des structures d'hébergement et de logement temporaire et redonner ainsi de la fluidité à l'ensemble du dispositif. Proposer un accompagnement adapté à des personnes passant directement de la rue au logement. Renforcer les moyens d'accompagnement social en parallèle à l'augmentation de la création de PLAI.

4. Préconisations nationales

4.1. *Agir en concertation avec les conseils généraux*

Le renforcement de l'action de l'Etat doit être clairement situé en complémentarité, et non en substitution à l'engagement du conseil général, dont une mission au titre du FSL est l'aide à l'accès et au maintien dans le logement. Les conseils généraux ont de plus la charge de développer pour les personnes handicapées les services d'accompagnement à la vie sociale (SAVS). Un partenariat avec ces structures peut être intéressant et décloisonner l'action des différents pouvoirs publics. Un co-financement du conseil général permettrait d'augmenter l'impact des mesures nouvelles mises en place par l'Etat.

4.2. *Identifier clairement l'action menée*

L'accompagnement développé ne devra pas être fondu dans un simple renforcement de moyens de travailleurs sociaux de structures existantes. Il doit s'agir d'un service nouveau, dédié, et identifié durablement en tant que tel.

4.3. *Privilégier les propositions portées par un regroupement de gestionnaires ou de structures*

Par exemple la mise en place d'une équipe d'intervenants pour l'ensemble des CHRS d'un département ou d'une association. L'accès à ces services d'accompagnement devra être organisé de façon que toutes les personnes sortant d'hébergement en ayant besoin puissent y avoir accès, quelle que soit la structure ou l'association dont elles sont issues. Il convient de prendre en compte que certains CHRS ont déjà un taux d'encadrement social satisfaisant, et les moyens pour une mission d'accompagnement « post relogement ».

4.4. Mutualiser les fonctions supports

Les nouveaux services créés devront s'appuyer autant que possible sur des moyens humains et matériels existants (soutien administratif et logistique, locaux...), afin d'optimiser les coûts. Les crédits devront essentiellement se traduire par l'engagement de nouveaux travailleurs sociaux.

4.5. Identifier le public bénéficiaire

Les ménages (personnes isolées ou familles) susceptibles d'accéder à un logement (c'est-à-dire remplissant les conditions administratives et de ressources pour bénéficier d'un bail ou d'un contrat de résidence) mais éprouvant des difficultés importantes (ancienneté du séjour à la rue ou en hébergement, fragilité psychologique, difficultés relationnelles...) rendant problématique leur relogement sans un accompagnement social approprié. Ces ménages seront identifiés par des équipes de travail de rue, des accueils de jour, des structures d'hébergement ou des gestionnaires de logement temporaire. Seront notamment concernés les ménages à reloger au titre du droit au logement opposable. En aucun cas, ces mesures d'accompagnement ne devront être systématiques : elles dépendent des besoins avérés et de l'adhésion des ménages.

4.6. Diversifier les modalités d'intervention

L'accompagnement peut comprendre des suivis individuels mais aussi dans des conditions précisément identifiées des actions collectives. En ce sens, il peut s'approcher du type d'accompagnement pratiqué en maison relais, tout en ayant la spécificité de s'adresser à des personnes résidant dans des logements diffus (ce qui peut impliquer un lieu de vie collectif, intégrant ou pas un espace de restauration...). Il peut aussi, exceptionnellement, prendre la forme d'aide à la gestion locative sociale (AGLS) en résidence sociale. Dans cette hypothèse, les crédits économisés en ayant recours à l'AGLS pourront être mobilisés au bénéfice notamment de l'intermédiation locative. Il peut être mobilisé dans le cadre de baux glissants.

4.7. Ajuster la durée de l'accompagnement en fonction des situations particulières

Certains ménages n'ont besoin que d'un appui solide au début de leur installation, d'autres en auront besoin durablement. Des relais de droit commun institutionnels, bénévoles ou relationnels devront être recherchés dès la mise en œuvre de la mesure d'accompagnement. Une prise en charge discontinuée doit être possible, dans un esprit de « non-abandon », tel qu'il a été préconisé par la conférence de consensus de décembre 2007.

5. Financement par l'Etat

Douze M€ en année pleine.

Hypothèse moyenne d'un travailleur social pour 20 ménages, et de 314 nouveaux postes, ces indications pouvant évoluer selon le projet.

6. Méthode de mise en œuvre

Répartition de l'enveloppe entre régions par la DGAS sur la base des diagnostics locaux et des dialogues de gestion. conformément au tableau ci-dessous.

Mise en œuvre de la mesure DRASS-DDASS.

Référent national :

DGAS : Solange Alidières, mél : Solange.ALIDIERES@sante.gouv.fr, tél. : 01-40-56-86-10.

Objectifs régionaux de créations de postes d'accompagnement social vers et dans le logement 2009

RÉGIONS	OBJECTIF
Alsace	9
Aquitaine	12
Auvergne	4

RÉGIONS	OBJECTIF
Basse-Normandie	9
Bourgogne	5
Bretagne	7
Centre	10
Champagne-Ardenne	4
Corse	2
Franche-Comté	4
Haute-Normandie	10
Ile de France	80
Languedoc-Roussillon	15
Limousin	4
Lorraine	10
Midi-Pyrénées	12
Nord - Pas-de-Calais	20
Pays de la Loire	10
Picardie	10
Poitou-Charentes	5
Provence-Alpes-Côte d'Azur	25
Rhône-Alpes	24
France métropolitaine	291
DOM	24
Total général	315

ANNEXE V

ACCROISSEMENT DU NOMBRE DE PLACES EN MAISONS RELAIS

Texte de référence : modifie la circulaire DGAS/DGALN n° 2008-248 du 27 août 2008.

1. Mesure

Augmentation de l'objectif national de places ouvertes en maison relais au 31 décembre 2011, qui est porté de 12 000 à 15 000 places.

2. Constats

L'expérience montre que les besoins sont diversifiés, et que pour certains le logement autonome et ordinaire ne convient pas. C'est pourquoi les maisons relais apparaissent comme une réponse adaptée et indispensable pour l'accès au logement de certaines personnes.

Par circulaire du 27 août 2008, le ministre du logement a fixé pour chaque région un objectif de places en maisons relais à créer, pour répartir l'objectif national de 12 000 places.

Dans de nombreuses régions, les besoins constatés à l'occasion des diagnostics locaux sont supérieurs aux objectifs fixés.

3. Objectifs

Compte tenu de l'augmentation de l'objectif national, et pour veiller à une bonne répartition territoriale, pour chaque région, l'objectif fixé par la circulaire du 27 août 2008 est augmenté de 25 %, comme précisé en annexe. Cet objectif réévalué correspond au nombre de places devant être ouvertes au plus vite, et en tout cas avant la fin de l'année 2011. Vous veillerez à ce que tous les projets permettant la réalisation de cet objectif soient identifiés rapidement (adresse d'implantation, choix de l'opérateur...) et validés en commission régionale avant le 31 décembre 2009. Les objectifs n'étant pas traduits en projets validés à cette date sont susceptibles d'être reportés vers d'autres régions. Si vous estimez que cet objectif régional n'est pas adéquat au regard des besoins, vous pouvez le signaler à la DGAS qui pourra réétudier la répartition des créations de places. Un point complet sera fait sur ce plan fin 2009.

4. Financement par l'Etat

Les crédits d'investissement sont ceux du logement très social « PLAI ».

Les crédits de fonctionnement seront délégués en fonction des besoins, compte tenu de la date d'ouverture effective des places.

5. Méthode de mise en œuvre

Il est demandé aux préfets de région de fixer une nouvelle répartition entre les départements de chaque région, en fonction de l'objectif régional réévalué, et en tenant compte aussi des dynamiques déjà engagées au niveau local. Sachant l'importance de mettre en place un plan de réalisation pluriannuel, assurant de la visibilité aux services de l'Etat comme aux opérateurs associatifs, il vous est demandé d'arrêter cette répartition dans les meilleurs délais et de communiquer aux référents nationaux les objectifs départementaux que vous aurez fixés. Vous voudrez bien les transmettre par voie électronique avant le 30 mars 2009 aux référents nationaux :

Référents nationaux :

DGAS. Geneviève Castaing, mél : Genevieve.CASTAING@sante.gouv.fr, tél. : 01-40-56-88-90.

DGALN. Nolwenn Sarian, mél : Nolwenn.Sarian@developpement-durable.gouv.fr, tél. : 01-40-81-90-98.

**Objectifs régionaux de places en maisons relais devant être ouvertes
au plus tard le 31 décembre 2011**

(Nouveaux objectifs fixés au vu des diagnostics locaux et du plan de relance)

A décliner au niveau départemental

RÉGIONS	OBJECTIF
Alsace	381
Aquitaine	605
Auvergne	220
Basse-Normandie	257
Bourgogne	382
Bretagne	527
Centre	487
Champagne-Ardenne	311
Corse	74
Franche-Comté	226
Haute-Normandie	481
Ile-de-France	3 354
Languedoc-Roussillon	683
Limousin	125
Lorraine	609
Midi-Pyrénées	551
Nord - Pas-de-Calais	1 394
Pays de la Loire	544
Picardie	465
Poitou-Charentes	348
Provence-Alpes-Côte d'Azur	1 335
Rhône-Alpes	1 239

RÉGIONS	OBJECTIF
France métropolitaine	14 600
DOM	400
Total général	15 000

ANNEXE VI

INTERMÉDIATION LOCATIVE

1. Mesure

Mobiliser 5 000 logements du parc locatif privé en 2009, en ciblant les territoires où ce dispositif répond le plus aux besoins.

2. Constats

L'intermédiation est une pratique qui peut être développée selon deux modalités distinctes qui ont chacune leurs avantages et limites et qui sont à utiliser en fonction des besoins locaux :

La location en vue de la sous-location :

Un organisme (association, CCAS ou bailleur social) loue un appartement (ou une maison) et sous-loue à un ménage en difficulté.

Le mandat de gestion :

Un organisme (type agence immobilière à vocation sociale) prend en mandat de gestion un appartement ou une maison et assure une gestion locative adaptée, le bail liant directement le propriétaire et le locataire.

3. Objectif

Mobiliser le parc privé pour le logement de ménages en difficulté, en développant ou expérimentant de nouvelles initiatives, pour répondre à des besoins variés et choisis localement.

3.1. Mise en place d'une alternative à l'hébergement hôtelier

Si le recours à l'hôtel peut constituer une variable d'ajustement pour de courtes périodes, cela ne saurait constituer une solution acceptable au long cours, notamment pour les familles. Il convient donc de remplacer une partie des chambres d'hôtel par des logements.

L'enjeu est de créer un service, si possible mutualisé (y compris pour des ménages pris en charge par les conseils généraux ou des ménages logés à l'hôtel par leurs propres moyens faute d'avoir pu trouver une solution adéquate). Les coûts de l'intermédiation locative seront largement couverts par les économies ainsi réalisées.

3.2. Relogement de ménages sortants de CHRS, ou de centres de stabilisation

Permettre l'accès au logement, sous différentes formes, aux ménages hébergés qui y sont prêts (personnes exerçant une activité professionnelle notamment) est un objectif prioritaire, qui aura aussi pour effet de libérer des places pour ceux qui n'en ont pas.

3.3. Lutte contre l'habitat indigne

La lutte contre l'habitat indigne (insalubrité, péril, saturnisme) peut nécessiter un hébergement temporaire des occupants pendant les travaux. Les logements en intermédiation peuvent servir à cette fin, par exemple dans le cadre d'opérations programmées incitatives menées par les collectivités, type OPAH RU, ou suite à des mesures de police. L'organisme peut agir à la demande du propriétaire du logement indigne (qu'il faudra informer de cette possibilité), ou, si celui-ci est défaillant, à la demande de l'autorité compétente, le maire ou le préfet. Le budget dégagé par l'Etat permettra d'enclencher le processus d'hébergement temporaire, mais la charge de cet hébergement pourra être récupérée, auprès du propriétaire, selon les dispositions légales (*cf.* guide « hébergement » édité par le pôle national de lutte contre l'habitat indigne).

3.4. Prévention des expulsions locatives

Avant résiliation du bail, le propriétaire confie un mandat de gestion du bien à un organisme chargé d'assurer toutes les relations avec l'occupant (recouvrement du loyer, respect des conditions d'occupation du logement et, si besoin, accompagnement social).

Si le bail a déjà été résilié, le propriétaire conclut un bail avec un organisme, qui le sous-loue au ménage menacé d'expulsion, afin de le maintenir dans le logement. Cela implique l'accord du propriétaire, qui peut avoir intérêt à ce qu'un tiers vienne lui garantir la reprise du paiement du

loyer et un accompagnement social du ménage occupant. Si besoin, le loyer demandé à l'occupant peut temporairement être inférieur au loyer payé par l'organisme au propriétaire. Au bout d'un certain délai, si les difficultés sont passées, il peut être envisagé un nouveau bail direct entre le propriétaire et l'occupant. Cette formule avait été proposée par le premier rapport du comité de suivi de la mise en œuvre « Droit au logement opposable ».

3.5. Développement de formes d'habitat adapté

Il peut être par exemple expérimenté et développé des appartements partagés, permettant à plusieurs personnes de vivre en colocation. Un soutien tant en termes de gestion locative que, si besoin, d'accompagnement social peut être proposé.

3.6. Relogement des ménages reconnus prioritaires au titre du droit au logement opposable

Pour les ménages DALO, il convient de trouver impérativement des solutions de relogement dans les délais fixés par la réglementation. La mobilisation du parc privé est un des moyens du préfet pour honorer l'obligation de relogement qui pèse sur lui vis-à-vis des ménages reconnus par la commission.

4. Préconisations nationales

4.1. Agir en concertation avec les conseils généraux

La mise en place d'un dispositif d'intermédiation doit être précédée d'une concertation entre le préfet et le conseil général. Le renforcement de l'action de l'Etat doit être en complément, et non en substitution, de l'engagement du conseil général dans ses compétences en matière d'aide sociale à l'enfance, d'accompagnement social lié au logement, de prévention des expulsions, d'aide à la médiation locative *via* le FSL. Un travail en partenariat est indispensable et les mesures nouvelles mises en place devront être incluses dans le PDALPD.

La concertation doit permettre d'établir :

- le nombre et les critères de sélection des ménages actuellement hébergés à la charge totale ou partielle du conseil général (en particulier familles à l'hôtel) ;
- l'intérêt du conseil général de recourir à l'intermédiation pour les ménages actuellement à sa charge. Cette approche permettrait de développer un seul service utilisé, selon les besoins, à la fois par le conseil général et par l'Etat, chacun prenant en charge le public relevant de sa compétence ;
- la volonté du conseil général de participer au cofinancement du dispositif mis en place par l'Etat, dès lors que ses compétences au titre du FSL sont concernées (accompagnement social lié au logement, prévention des expulsions, AML...).

4.2. Agir en concertation avec les maires et/ou les EPCI compétents en matière de logement

Les préfets doivent s'attacher à associer les municipalités, notamment celles concernées par l'article 55 de la loi SRU ou engagées dans des politiques locales de lutte contre l'habitat indigne. Cette concertation doit permettre d'établir :

- le nombre de logements à prospecter sur le territoire communal ;
- le nombre de logements sociaux du contingent municipal mis à disposition pour faciliter la sortie vers le logement ordinaire ;
- la volonté de la mairie de participer au cofinancement du dispositif mis en place par l'Etat.

4.3. Donner au préfet, garant du droit au logement opposable, le choix des ménages occupant les logements

Dans tous les cas, les ménages occupant le logement doivent être désignés par le préfet, soit exclusivement, soit en partenariat compte tenu de cofinancements.

Doivent être éligibles au dispositif les personnes isolées et les familles.

L'articulation avec le travail des commissions de médiation s'impose, puisqu'elles vont détecter des situations pour lesquelles l'intermédiation peut être une réponse adaptée.

Dans tous les cas, il est demandé un suivi très précis de la situation des ménages aidés, que ce soit à l'entrée ou à la sortie du dispositif (situation au regard du logement, de l'emploi...). Le bilan mensuel intégrera ces éléments.

4.4. Investir fortement dans la prospection et la communication

L'expérience menée en Ile-de-France depuis plusieurs mois montre la difficulté de mobiliser un nombre important de logements en zone tendue. Le plan de relance implique une action très rapide et de grande ampleur. Dans ces conditions, un effort massif doit porter sur la recherche des logements. Il s'agit d'un investissement, qui demande une action dynamique de prospection de type « commercial » : contacter les propriétaires passant des annonces, aller démarcher les agences immobilières, les notaires, les propriétaires institutionnels, les propriétaires conventionnant des logements avec l'ANAH... Cette action précise n'est pas une compétence évidente de tous les opérateurs sociaux, elle peut donc faire l'objet d'un marché spécifique, distinct de la gestion du dispositif. A l'appui de la prospection de terrain, indispensable, une campagne de communication peut être mise en œuvre. Pour la location sous-location, il est possible d'utiliser le nom « Solibail » et les supports mis au point par l'ANAH, sous réserve du respect de certains principes, ce qui doit être étudié avec le correspondant local de l'ANAH.

La promotion du logement conventionné et confié par mandat de gestion à un opérateur social peut aussi être menée en partenariat avec l'ANAH.

4.5. Accompagnement social

L'accompagnement des ménages occupant les logements devra être adapté au cas par cas, selon les besoins réels. Dans tous les cas, une aide à la gestion locative permettra à l'opérateur d'assurer les missions élémentaires pour le suivi du ménage (paiement des loyers, suivi de l'entretien du logement, médiation en cas de difficultés avec le voisinage...). En complément, les services de droit commun seront sollicités et pourront parfois suffire (services sociaux du département ou du CCAS, pôles emploi...). Lorsqu'il s'avère nécessaire, un accompagnement social spécifique pourra être mis en place.

4.6. Dispositions spécifiques à la « sous-location »

L'occupant a un statut dérogatoire au droit commun : il dispose d'une convention d'occupation, de courte durée (par exemple 3 mois, renouvelables, ou un an si l'organisme est un bailleur social), qui doit explicitement être distinguée d'un bail régi par la loi de 1989. Il s'agit d'un contrat spécifique, régi par le code civil (art. 1713 à 1762). Cette convention est conclue avec l'opérateur social, qui lui dispose d'un contrat de location auprès du propriétaire.

La durée d'occupation est temporaire. Le relogement peut être difficile à concrétiser dans les zones tendues et peut être déstabilisant pour l'occupant, ses modalités doivent être étudiés très en amont : organiser le relogement est un facteur clé de réussite.

La référence pour le loyer payé par les opérateurs au propriétaire peut être le loyer intermédiaire « Borloo dans l'ancien », voire le prix du marché locatif privé si nécessaire. Les logements mobilisés pourront être les logements conventionnés avec l'ANAH : lorsqu'ils sont loués à un opérateur pratiquant l'intermédiation, ces logements donnent droit à un avantage fiscal pour le propriétaire (une déduction fiscale de 30 % pour les logements intermédiaires [art. L. 331-4 du CCH]) ou, pour les logements sociaux et très sociaux [art. L. 331-8 du CCH], une déduction de 60 %. Ces déductions sont portées à 70 % dans les zones très tendues définies par arrêté (*m* du 1^o du I de l'art. 31 du code général des impôts).

L'occupant verse une redevance nette égale au maximum à 30 % de ses revenus mensuels. Cette redevance, plus l'allocation logement qu'il perçoit, seront versées à l'organisme gestionnaire du dispositif. Ce taux de participation financière de l'occupant est justifié au regard de la qualité de la prestation (celle du logement indépendant), de la réalité du taux d'effort des ménages modestes locataires dans le parc privé, et pour éviter tout effet démobilisant l'occupant dans sa volonté d'accéder à un logement entièrement assumé par lui-même.

Le financement de l'Etat permettra de prendre en charge tout ou partie des frais suivants : différentiel de loyer (entre le loyer versé au propriétaire et les recettes constituées de la participation du ménage et de l'allocation logement), prospection et honoraires d'agence, équipement sommaire du logement, gestion locative, loyer durant les périodes de vacance, frais de remise en état du logement, accompagnement social. Le coût total annuel par logement est évalué selon les cas et les régions entre 5 000 et 9 500 € (montant pouvant être diminué des cofinancements et économies sur chambres d'hôtel).

4.7. Dispositions spécifiques pour les logements mobilisés par mandat de gestion

L'occupant a un statut de droit commun : un bail ordinaire régi par la loi de 1989, qu'il conclut avec le propriétaire du logement.

La durée d'occupation n'est pas limitée *a priori*, le bail initial est de 3 ans, renouvelable.

Le loyer versé par l'occupant au propriétaire devra être modéré. Les logements mobilisés pourront être les logements à loyer social ou très social, conventionnés avec l'ANAH (art. L. 331-8 du CCH), qui ouvrent droit pour le propriétaire à une déduction d'impôt de 60 %, ou tout autre logement privé à loyer accessible au public visé (*m* du 1^o du I de l'art. 31 du code général des impôts).

L'occupant payera l'intégralité du loyer et pourra avoir droit à l'allocation logement.

Le financement de l'Etat permettra de prendre en charge tout ou partie des frais suivants : prospection, gestion locative, accompagnement social. Il pourra intégrer également pour le propriétaire le financement de dispositifs de garantie contre la vacance et les impayés de loyer.

Le coût total annuel par logement est évalué selon les cas et les régions entre 1 000 et 4 000 €. (montant pouvant être diminué des cofinancements et économies sur chambres d'hôtel).

5. Financement par l'Etat

15 M€ en 2009 « relance ».

6. Méthode de mise en œuvre

L'objectif est ambitieux, il est nécessaire d'engager rapidement la mise en œuvre de cette mesure.

Les préfets des régions concernées établissent une stratégie de développement local de l'intermédiation. Sur la base du cadre national, les préfets de région recensent par appel à projets les initiatives d'intermédiation proposées par les acteurs locaux et sélectionnent celles qu'ils souhaitent retenir.

Les projets sélectionnés par les préfets de région sont présentés dès que possible sous forme de fiches normalisées (modèle joint en annexe) au comité de pilotage national, chargé de valider les projets retenus (ou si nécessaire de formuler des observations). Cette validation entraînera le versement des crédits complémentaires nécessaires à la région.

Les fiches-projets (accompagnées dès que possible d'une note sur la stratégie globale) seront transmis aux référents nationaux à l'adresse mail indiquée ci-dessous.

Les opérateurs envisageant d'agir sur plusieurs régions pourront bénéficier d'une convention cadre établie au niveau national.

Compte tenu du caractère expérimental, et de la diversité des modes d'utilisation possibles, un suivi particulièrement précis des dépenses devra être assuré, le coût détaillé de la mobilisation de chaque logement devra être connu des services de l'Etat financeurs.

Un comité de pilotage national est institué, sous la conduite du délégué général à la coordination de l'hébergement et l'accès au logement, et associant la DGAS, la DGALN, l'ANAH.

Référents nationaux :

ANAH : Laurent GIROMETTI, mél : Laurent.Girometti@anah.gouv.fr, tél. : 01-44-77-39-46.

DGAS : Solange ALIDIERES, mél : Solange.ALIDIERES@sante.gouv.fr, tél. : 01-40-56-86-10.

Adjointe du préfet délégué à la coordination :

Marie Françoise LAVIEVILLE marie-francoise.LAVIEVILLE@pm.gouv.fr.

**Objectifs régionaux de logements en intermédiation locative à mobiliser
avant le 31 décembre 2009**

(à décliner au niveau départemental)

Sont concernés en priorité six régions identifiées au regard de critères de tension (nombre de recours DALO, nombre de chambres d'hôtel, etc.) qui ont des objectifs quantitatifs précis. Les autres régions peuvent également proposer des mesures d'intermédiation, mais dans un volume beaucoup plus limité puisqu'elles se partagent un objectif total de 500 logements.

RÉGIONS	OBJECTIF
Ile-de-France	2 750
Languedoc-Roussillon	250
Nord - Pas-de-Calais	250
Pays de la Loire	250
Provence-Alpes-Côte d'Azur	500
Rhône-Alpes	500
Autres régions (total)	500
France métropolitaine	5 000
Total général	5 000

**Fiche de projet « intermédiation locative »
(1 fiche par projet)**

A retourner à : DGAS : Solange Alidières, mél : Solange.ALIDIERES@sante.gouv.fr.

1. **Département** :
 Personne référente à la DDASS :
 Nom :
 Coordonnées (tél., courriel) :

2. **Opérateur, nombre de logements mobilisables** :

Nom du ou des organisme(s) intermédiaire(s)	Localisation	Compétences (ex. : AIVS, organisme gestionnaire de logements en ALT dans le diffus, services d'aide au relogement de CHRS, bailleur social...)	Mandat de gestion : nombre de nouveaux logements pouvant être mobilisés à fin 2009	Sous-location : nombre de nouveaux logements pouvant être mobilisés à fin 2009

3. **Présentation synthétique du projet** :

.....

4. **Public visé (préciser le nombre de logements envisagé pour chaque catégorie) :**
- Ménages (personnes isolées ou familles) à l'hôtel :
- Ménages en hébergement ou en ALT :
- Ménages en risque d'expulsion :
- Ménages en habitat insalubre :
- Ménages désignés par le préfet suite à décision commission DALO :
- Autres :

5. **Modalités de mise en œuvre prévues :**
- Modalités de prospection des propriétaires privés :
- Modalités de communication :
- souhaitez-vous, *a priori*, utiliser le concept et la marque « Solibail » ?
- Modalités de relogement prévues (en cas de location - sous-location) :

6. **Implication des collectivités locales et de la CAF :**

- Intérêt pour le projet, participation au comité de pilotage, engagement financier :
- conseil général : indiquer s'il soutient le projet dans son ensemble, au titre du FSL (accompagnement social, AML, aide au paiement du loyer), ou seulement pour une partie des publics de sa compétence (femmes enceintes et/ou avec enfants de moins de trois ans, familles au titre de l'ASE)...
 - villes, EPCI :
 - CAF :

7. **Financement :**

Plan de financement pour 2009

Indiquer les montant prévus :

Rappel : nombre de logements mobilisés : ...

Durée moyenne prévue de la mobilisation des logements : ... mois

CHARGES	PRODUITS
Dépenses récurrentes	Redevance des ménages occupants (uniquement si location - sous-location)
Loyers versés au propriétaire (uniquement si location - sous- location)	Allocations logement (uniquement si location - sous-location)
Gestion locative	Réaffectation de crédits du BOP 177 (diminution du nombre de chambres d'hôtel)
Accompagnement social	Participation du propriétaire de logements indignes, ayant obligation d'hébergement
Entretien, remise en état des logements	Subvention conseil général (FSL, autre..)
Autres...	Subventions autres collectivités locales ou CAF
Dépenses non récurrentes	Subvention complémentaire Etat demandée pour 2009 (BOP 177) :
Prospection	Autres...
Honoraires d'agence, frais de prise à bail	

CHARGES	PRODUITS
Petit mobilier/équipement	
Communication (hors dépenses ANAH)	
Autres...	

8. Suivi et évaluation :

Comité de pilotage : existence, composition :

Modalités et critères d'évaluation envisagés :

9. Avis de la DDASS sur les projets :

.....
.....
.....

ANNEXE VII

SUIVI MENSUEL DE LA MISE EN ŒUVRE

Liste des projets subventionnés au titre du plan de relance.
Les projets de modernisation du parc d'hébergement et de création de maisons relais font l'objet de tableaux de suivi spécifiques.

Tableau régional à retourner avant la fin de chaque mois à la DGAS : ...

Région : ...

Développement des équipes mobiles							
Département	Ville	Nom de l'opérateur	Nom du projet	Descriptif synthétique (quelques lignes)	Moyens humains mis en œuvre (ETP)	Date de démarrage effectif	Coût prévu pour 2009
Places nouvelles en hébergement							
Département	Ville	Nom de l'opérateur	Nom du projet	Descriptif synthétique (quelques lignes)	Nombre de places créées	Date d'ouverture des places	Coût prévu pour 2009
Accompagnement dans le logement							
Département	Ville	Nom de l'opérateur	Nom du projet	Descriptif synthétique (quelques lignes)	Nombre de mesures d'accompagnement prévues	Date de démarrage effectif	Coût prévu pour 2009



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE
ET DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

MINISTÈRE DU LOGEMENT


JOURNAUX
OFFICIELS

Département	Ville	Nom de l'opérateur	Nom du projet	Intermédiation locative Descriptif synthétique (quelques lignes)	Nombre de logements mobilisés à ce jour	Date de démarrage du projet	Coût prévu pour 2009

ANNEXE VIII

Correspondance entre les mesures et la nomenclature de suivi du plan de relance

MESURE	ACTION	SOUS-ACTION	MESURE
Développement des équipes mobiles.	4. Hébergement et structures d'accueil	4.1. Humanisation des structures d'hébergement.	4.1.1. Rénovation des structures d'hébergement.
Réhabilitation de structures d'hébergement ou création de nouvelles structures en remplacement d'anciennes.			4.1.2. Reconstruction des structures d'hébergement.
Augmentation des capacités d'hébergement.		4.2. Veille sociale.	
Mise en place de moyens d'accompagnement dans et vers le logement.		4.3. Hébergement d'urgence.	4.3.1. Création de 100 places d'urgence.
Accroissement du nombre de places en maisons relais.			4.3.2. Création de 100 places de stabilisation.
Mobilisation de logements privés par intermédiation.		4.4. Centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS).	4.4.1. Création de 600 places en métropole.
			4.4.2. Création de 200 places dans les DOM.
		4.5. Renforcement de l'accompagnement vers et dans le logement.	
		Pas suivi dans présage.	
		4.6. Intermédiation locative.	