

Rapport d'exécution des conventions Etat/collectivités dans le cadre de la mise en œuvre accélérée du Logement d'Abord 2018-2022

Préambule

Rappel du montant alloué dans le cadre de la convention et des co-financements

Le soutien de l'Etat s'élève à un montant total de 796 300€ de 2018 à 2022.

Un premier versement en 2018 à hauteur de 223 500€, les crédits étant ainsi répartis :

- 106 350€ pour le Conseil départemental de la Gironde
- 117 150€ pour Bordeaux Métropole

Pour la deuxième année de la convention, une dotation de 278 000€ a été versé en 2019, les crédits étant ainsi répartis :

- 167 500€ pour le Conseil départemental de la Gironde
- 110 500€ pour Bordeaux Métropole

Pour la troisième année de la convention, une dotation de 35 500€ a été versé en 2020, les crédits étant ainsi répartis :

- 35 500€ pour le Conseil départemental de la Gironde

Pour la quatrième année de la convention, une dotation de 149 300€ a été versé en 2021, les crédits étant ainsi répartis :

- 82 150€ pour le Conseil départemental de la Gironde
- 67 150€ pour Bordeaux Métropole

Pour la cinquième année de la convention, une dotation de 110 000€ a été versé en 2022, les crédits étant ainsi répartis :

- 60 000€ pour le Conseil départemental de la Gironde
- 50 000€ pour Bordeaux Métropole

Rappel des grands axes du programme d'actions du territoire

4 domaines d'action ont été financés de 2018 à 2022 :

- **l'animation du dispositif**, avec le financement de postes ou l'attribution de missions supplémentaires au sein des collectivités ;
- **l'observation sociale**, avec l'objectif de dresser un état des lieux du sans-abrisme sur le territoire ;

• **le montage d'initiatives innovantes**, notamment d'accompagnement, avec la création :

- de la plateforme territoriale d'accompagnement (initialement testé avec l'élargissement de la « CLA » Commission du Logement Adapté) ;
- expérimentation menée par le FSL et les bailleurs sociaux sur 30 ménages ;
- mise en œuvre du volet « logement » au sein du dispositif multi-accueil de Lesparre (Médoc) ;
- expérimentation d'un dispositif pour jeunes en errance dans le libournais ;
- consolidation du co-pilotage de la CCAPEX avec un renforcement du suivi des dossiers par l'ADIL.

• **Coordination d'une plateforme de captation du parc privé « Louer clé en main »**

Retracer les grandes étapes de la mise en œuvre de la démarche sur le territoire.

- Une meilleure connaissance des publics et des territoires grâce aux études d'observation sociale (rapport finalisé d'Emmaüs sur le territoire hors métropole et rapport du cabinet Place sur le territoire de la métropole bordelaise), donnant lieu à des préconisations et de nouvelles méthodes de travail.
- L'attribution des 30 mesures logements d'abord dans le cadre du partenariat FSL / URHLM qui a permis de questionner sur les nouvelles postures d'accompagnement social, avec une participation active des partenaires.
- La mise en place et fonctionnement de la Plateforme Territoriale d'Accompagnement qui a permis de consolider un réseau d'acteurs (le principe de partager et d'articuler les accompagnements n'est pas un frein).
- La mise en œuvre de la plateforme « Louer clé en main » avec un fort plan de communication pour sensibiliser les propriétaires bailleurs privés.
- Les deux actions du Lien et du DAMP sur le territoire hors métropole ont montré le besoin et la spécificité de la problématique du logement et de l'hébergement des jeunes et de l'errance en milieu rurale.

1 [Bilan de réalisation des chantiers opérationnels inscrits dans la convention](#)

1.1 Action 1 : Animation du dispositif

Les livrables réalisés en 2018-2022	Etat de la réalisation	Indicateurs de suivi et résultats Chiffres clés	Observations
Postes de coordonnateur CD33	réalisé	Postes pérennisés en dehors des financements AMI à partir de janvier 2021.	Attribution de missions supplémentaires au chargé de l'articulation du contingent départemental avec la coordination du dispositif, animation et élaboration de la mise en œuvre de la feuille de route des actions entrant dans le cadre de l'AMI. Mission supplémentaire au chargé de l'adaptation des logements et du PST avec la mise en place de la plateforme territoriale d'accompagnement.
Poste de coordonnateur BM	réalisé	Poste pérennisé en dehors des financements AMI à partir de sept 20.	

1.2 Action 2 : Mise en place d'un outil d'observation sociale

Les livrables réalisés en 2018-2022	Etat de la réalisation	Indicateurs de suivi et résultats Chiffres clés	Observations
Observation sociale Emmaüs – Territoire Hors Métropole	Réalisé Rendu le 31/07/2019	Avoir un état zéro des logements et hébergements mis à la disposition des partenaires habitat pour pouvoir alimenter les moyens de mise à l'abris des personnes en situations de sans abris et de mal logement. Transmis lors du bilan à mi 2020.	Depuis le rapport a servi : - Lancement de l'expérimentation des Maisons Mobiles par le CD33. Articulations des actions et des cadres de référence dans le cadre de la révision PDH et PDALHPD pour « fabriquer » les réponses attendues aux regards des enjeux identifiés sur le volet ruralité. Suites en attente de validation politique.

<p>Observation sociale Cabinet Place – Territoire Bordeaux Métropole</p>	<p>réalisé</p>	<p>Recrutement du cabinet PLACE en mars 19. Travail de recueil et capitalisation des données chiffrées existantes, entretien exploratoire auprès de communes test, réalisation d'une cartographie interactive des points de fixation. Rapport transmis en 2021.</p>	<p>Validation du rapport Etat/ CD/ BM en juin 2021. Le travail de réflexion amorcé sur les suites à donner fin 2021/ début 2022, en particulier sur une gouvernance partagée de l'observation sociale sur le territoire, n'a pu aboutir compte tenu des limites des périmètres d'intervention de chacun et du contexte de tension sociale important sur le territoire. Pour autant, d'autres démarches institutionnelles se sont développées telle que les Nuits de la solidarité sur la Ville de Bordeaux, une étude menée par l'A Urba sur la grande précarité ou encore l'inscription de la lutte contre le sans-abrisme dans les politiques de l'habitat se traduisant par un travail de définition d'un plan stratégique autour de l'habitat solidaire à l'échelle métropolitaine.</p>
--	----------------	---	---

1.3 Action 3 : Ingénierie de projets et montages d'initiatives innovantes

Les livrables réalisés en 2018-2022	Etat de la réalisation	Indicateurs de suivi et résultats Chiffres clés	Observations
<p>Expérimentation 30 logement d'abord</p>	<p>réalisé</p>	<p>30 logements attribués (dont 27 baux directs et 3 sous-locations). Coordination renforcée Associations / Bailleurs. Acculturation des différents intervenant par la mise en place d'ateliers. Développement d'une confiance entre partenaires et partage de responsabilité au travers le contrat signé (Bailleur nommé, FSL, Association référente, personne entrant dans le logement). Au 31/10/21, 27 ménages ont rejoint le droit commun, 3 ménages non encore stabilisés et l'accompagnement se poursuit pour 9 ménages.</p>	<p>L'expérimentation a pris fin en décembre 2020. L'année 2021 s'est poursuivie sur l'évaluation du dispositif et la consolidation des apports méthodologiques qui ont été transmis fin 2021.</p>

<p>Dispositif d'accueil multi public</p>	<p>réalisé</p>	<p>Assurer un accompagnement adapté aux personnes orientées en logement dans le cadre du dispositif (accompagnement de type sous location) 36 places. Ouverture le 5 novembre 2018 – Les logements ont été rempli en moins de deux mois.</p> <p>Données chiffrées du DAMP pour 2022:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nombres de fiches SIAO reçues : 81 • Nombre de ménages entrés : 23 • Nombre de sorties : 24 dont 14 en logement autonome ou adapté : <ul style="list-style-type: none"> ▪ 5 logements autonomes (dont 2 CP) ▪ 4 sous-location (2 MODIL/2 Emmaus) ▪ 1 ALT Médoc ▪ 1 Pension de famille ▪ 2 logements liés à l'insertion pro (1 IAE ARESCOP Hourtin / 1 AFPA Pau) ▪ 1 hospitalisation (post cure) • Durée moyenne de l'hébergement en mois : 6.33 	<p>Compte tenu de l'attractivité du dispositif nécessité de consolider les sorties vers du logement autonome.</p> <p>La structure relève que la captation de logement dans le parc privé reste difficile, et le taux de personnes hébergées évalué comme en capacité d'être relogées en logement autonome est assez faible.</p>
--	----------------	--	---

Expérimentation Jeune en errance	réalisé	Proposer à un public jeune 18- 25 ans, en urgence, la possibilité de se stabiliser par l'amorçage d'un parcours résidentiel et d'insertion sociale et professionnelle. Objectif de départ 25 jeunes sur 3 ans, nombre de jeunes réellement hébergés	Pérennisé depuis janvier 2021. Au regard des besoins mis en évidence par l'ouverture du lieu, la structure s'est dotée d'un lieu d'accueil supplémentaire, dans un appartement de type 4. Elle offre donc aujourd'hui trois places de plus.
Consolider le co-pilotage de CCAPEX	réalisé	Assurer des permanences juridico-sociales aux propriétaires / locataires (rôle de conseil). Assurer un accompagnement adapté aux locataires en impayés ou menacés d'expulsion en fonction du stade de la procédure. Améliorer le taux de retour des diagnostics sociaux et financiers lors de la phase d'assignation dans le cadre de la prévention des expulsions.	Consolider le co-pilotage de la CCAPEX : renforcement du suivi des dossiers par l'ADIL dans le cadre de la prévention des expulsions, pour le compte de la CCAPEX, permanences juridico-sociale.

1.4 Action 4 : Création de plateforme

Les livrables envisagés en 2018	Etat de la réalisation	Indicateurs de suivi et résultats	Observations
Plateforme Territoriale d'Accompagnement	réalisé	Depuis 2018, la PTA a étudié 54 dossiers et en a relogé 26 dont 21 sur des logements réservés au Département. 23 (2 femmes) personnes isolées ; 1 femme avec 2 enfants, 1 couple. Le public est avant tout un public isolé pour 84% des situations étudiées. 50% du public de la PTA a entre 26 et 45 ans. 24% des demandeurs sont en situation d'emploi (salaire ou chômage) mais l'immense majorité touche les minimas sociaux. La moyenne d'accompagnement est de 2,4 services par situations.	<ul style="list-style-type: none"> - Cette instance est aujourd'hui en fonctionnement. - Le partenariat médico-social pluridisciplinaire représente la clé du succès pour la mise en place et l'adhésion à l'accompagnement adapté dans un logement autonome. - Signature et présentation du code de déontologie Logement d'abord lors des journées girondines de l'habitat en mars 2019. - Le dispositif doit se faire connaître sur le secteur hors BM. - Faible mise à disposition de logement pour répondre à la demande (logements

			<p>mobilisés sur le contingent départemental).</p> <p>- La crise sanitaire est venue impacter fortement les propositions de logement.</p>
Plateforme captation parc privé	réalisé	<p>Objectif de captation dans le cadre de l'AMI logement d'abord : 150 logements/an (conventionnés ou loyer libre) dont 75 à destination du public AMI, fléchés pour 50 logements sur la métropole et pour 25 logements sur le reste du Département.</p> <p>Entre juin 2019 et août 2022, ce sont 1238 contacts avec des propriétaires, 477 visites de logements.</p> <p>Le bilan est de 315 logements captés dont 35 LCTS. 317 mandats de gestion, 22 sous-locations.</p> <p>31 ménages relogés relevant du logement d'abord et 92 locataires relevant du PDAHLPD suivis par les AIVS.</p> <p>Communication : En 2022, deux campagnes de sensibilisation par courrier contre la vacance ont eu lieu, soit 1003 logements identifiés.</p>	<p>Au-delà des garanties financières, l'enjeu de l'accompagnement social favorisant le maintien dans le logement pour les publics fragiles, reste une plus-value sécurisante pour les propriétaires bailleurs, mais paradoxalement qui peut aussi freiner leur adhésion dans cette proposition. Depuis la création de la plateforme, le partenariat s'est développé 23 associations financées en IML et 7 associations non financées par l'IML.</p> <p>Dans ce contexte de fortes tensions sur le marché locatif, accentuées par la crise sanitaire, la captation sur Bordeaux métropole reste une opération complexe et ce même si les collectivités communiquent régulièrement auprès du grand public pour faire connaître le dispositif.</p> <p>Les nouvelles lois rendent la démarche location solidaire moins engageante : Dans le cadre du dispositif de conventionnement Louer Abordable (Loi Cosse), les montants-plafonds de loyer (pour les logements de petites typologies en zone tendue) ne sont pas suffisamment incitatifs par rapport aux prix du marché locatif traditionnel dans le cadre du conventionnement sans travaux. Par ailleurs, la défiscalisation proposée sur les revenus fonciers, bien qu'attrayante (85% d'abattement fiscal pendant 6 ans) ne permet pas de compenser suffisamment l'écart de loyer</p>

			<p>trop important. Plusieurs propriétaires ayant déjà souscrit une convention Anah sur leur logement locatif préfèrent ainsi réaliser un avenant à leur convention initiale arrivant à échéance, plutôt que de formaliser une nouvelle convention dans le cadre du dispositif Louer Abordable. Ils s'assurent ainsi d'avoir un prix de loyer plafond supérieur à ce qui est proposé actuellement, et conservent d'autre part le bénéfice des révisions annuelles de loyer successives.</p> <p>Depuis la mise en place du nouveau dispositif de conventionnement Loc'Avantages au 1er mars 2022, les prix des loyers plafonds ont été réévalués à la hausse sur les communes situées en zone tendues. Cependant, l'avantage fiscal proposé demeure nettement moins attractif que l'ancien dispositif (réduction de loyer entrant dans le plafonnement des niches fiscales).</p> <p>Les propriétaires appelant depuis le 1er mars 2022 sont ainsi moins nombreux à souhaiter s'engager dans une démarche de conventionnement, aussi bien avec ou sans travaux.</p>
--	--	--	--

1.1 Autres actions réalisées sur la durée de la convention (pas nécessairement financées par les crédits AMI)

Maison Mobile

En 2021 la première Maison Mobile du Département de la Gironde a été mise en service. Elle est l'occasion de repérer les forces et les faiblesses de ce type d'habitat, tant sur le plan fonctionnel que réglementaire.

PLAI Adaptés, Pensions de Famille et Résidences Sociales

Sur la durée du plan quinquennal le Département a financé :

- Sur territoire de délégation des aides à la pierre :
 - 93 PLAI Adapté,
 - Sur l'ensemble du département :
- 176 places en pension de famille dont 50 sur le territoire de délégation des aides à la pierre,
- 946 places en résidence sociales dont 65 sur le territoire de délégation des aides à la pierre.

Pour le territoire métropolitain sur la période 2018-2022, la collectivité a financé dans le cadre de sa délégation des aides à la pierre :

- 179 PLAI Adaptés
- 157 places en pension de famille
- 638 places en résidence sociale

Plan Pauvreté

Au titre de la stratégie nationale de prévention et lutte contre la pauvreté lancée en octobre 2018 pour la période 2019-2022, Bordeaux Métropole a contractualisé avec l'Etat le 19 décembre 2020 et y participe à hauteur de 522.500€.

Ces engagements se traduisent par la mise en œuvre d'actions permettant de renforcer les coopérations entre les acteurs et d'instaurer une meilleure articulation entre leurs interventions, en cohérence avec leurs champs de compétences respectifs. Dans ce cadre, la Métropole propose de mettre en œuvre des actions nouvelles ou de renforcer des actions existantes par le biais de sa politique sociale de l'habitat et venir ainsi renforcer son engagement au plan quinquennal 2018-2022 pour le logement d'abord et la lutte contre le sans abris.

Dans cette dynamique, on peut citer l'action "Logement un pour un" qui consiste à sécuriser le parcours résidentiel de jeunes en situation précaire. En effet, l'accès au logement pour les jeunes précaires relevant des publics prioritaires de la stratégie pauvreté est très tendu sur le territoire de Bordeaux Métropole dans un contexte de saturation de l'offre de logements tant sur le parc social que sur le parc privé. Une tension qui est majorée par le prix élevé des petites typologies sur le marché locatif privé.

Cette action a un double objectif :

- Expérimenter un dispositif de parcours vertueux de logement du jeune en Habitat Jeune vers le logement social autonome grâce à la mobilisation de 15 logement sociaux issus des réservations de Bordeaux Métropole. Ces jeunes sont accompagnés par l'association Revivre pour la sécurisation de leur parcours locatif (aide aux démarches et à la gestion des charges, etc.). Parallèlement, l'entrée en Habitat jeune est facilitée pour 15 jeunes en situations précaires, suivis par les prescripteurs du Fond d'aide aux jeunes (FAJ).

- Travailler sur les différents aspects du parcours résidentiel du jeune en insertion ou inséré, en combinant les capacités d'offres des Habitats Jeunes aux places réservées au titre du contingent métropolitain, dans le parc social.

Bilan qualitatif et quantitatif :

A ce jour, après deux années de préfiguration et de mise en œuvre, ce dispositif s'est enrichi du concours de nombreux partenaires : structures Habitat jeunes, l'Union régionale des Habitat Jeunes (URHAJ), l'opérateur Revivre pour l'accompagnement du jeune en parcours résidentiel, le SIAO, les bailleurs sociaux.

-14 logements attribués dans le parc social métropolitain pour ces jeunes résidents d'Habitat Jeunes.

- La quasi-totalité de ces logements sont de petites superficies : T1 et T2 en PLAI,
- L'offre est située sur 7 communes : Blanquefort, Bordeaux, Le Haillan, Cenon, Eysines, Villenave d'Ornon et Talence,
- 4 bailleurs sociaux mis à contribution : Atlantique Aménagement, Aquitanis, Clairisienne et Erilia
- 14 mesures AVDL (*Accompagnement vers et dans le logement*) déclenchées pour ces nouveaux locataires, sous la houlette de l'opérateur Revivre missionné par la Métropole, afin de les accompagner dans l'accès et le maintien dans leurs nouveaux statuts de locataires.
- 13 jeunes accompagnés par les prescripteurs du FAJ ou orientés par le SIAO ont bénéficié de ces places libérées en résidence habitat jeunes dont les candidatures ont été examinées avec les résidences Habitat partenaire de l'action,
- Au total, sur un objectif d'atteinte de 30 jeunes d'ici fin 2022, 27 jeunes en parcours d'insertion ont bénéficié de ce dispositif dont la finalité vise leur insertion au logement durable et la fluidité des parcours résidentiels des jeunes.

Retour d'expérience sur la dynamique partenariale : avancées, réussites, difficultés, bonnes pratiques

L'expérimentation « 30 Logement d'abord » a su impulser une vraie dynamique partenariale entre associations, bailleurs et FSL sur la durée de l'action. Des bonnes pratiques ont été développées. C'est pourquoi, dans le cadre de l'évaluation du troisième schéma départemental de médiation locative des ateliers ont été animés dont un portant sur la thématique « réinvestir le logement d'abord ». Deux axes se sont dégagés reprenant les pratiques de l'expérimentation :

- Développer et structurer l'animation territoriale coordonnée du schéma,
- Porter une réflexion à l'échelle du département pour engager des expérimentations de décroisement et de fongibilité des dispositifs

A ce jour, la philosophie du logement d'abord a intégré le schéma départemental de médiation locative porté par le FSL.

L'action du DAMP, Dispositif d'Accueil Multi-Public sur la commune de Lesparre a elle aussi mis en avant une dynamique partenariale entre la commune, l'association AL Prado ? le bailleur Gironde Habitat et le Pôle Territorial de Solidarité du secteur. L'attractivité de cette action qui est aujourd'hui pérennisée montre que ce type de proposition d'hébergement doit se développer davantage sur le hors métropole. C'est une réelle offre pour les territoires dépourvus d'hébergement d'urgence.

2 Eléments de bilan globaux sur l'apport de l'AMI sur la lutte contre le sans-abrisme sur le territoire

Le logement d'abord a permis de développer une nouvelle manière « d'aller vers » mais également de questionner sur les nouvelles postures d'accompagnement social. Le logement d'abord a impulsé une nouvelle dynamique entre professionnels du logement et de l'urgence.

Cet AMI a permis la création d'une plateforme de captation de parc privé et la création d'une plateforme territoriale d'accompagnement, de consolider un réseau d'acteurs.

Les deux actions du Lien et du DAMP sur le territoire hors métropole ont montré le besoin et la spécificité de la problématique du logement et de l'hébergement des jeunes et de l'errance en milieu rurale.

Ainsi, le Département de la Gironde poursuit l'accompagnement financier pour l'action du dispositif du Lien pour les jeunes à Libourne.

Dans le cadre de l'évaluation, du diagnostic 360° et de la révision PDALHPD, les actions mises en place dans le cadre de l'AMI feront parties des réflexions et de la concertation avec les partenaires et les contributeurs pour la réécriture des dispositifs portés par le plan.

Bordeaux Métropole poursuit l'accompagnement des ménages en situation de grande précarité par la saisine de tous les modes opératoires permettant de développer les parcours de sortie positive des hébergements de fortune, tel que :

- La création en 2023 de 2 espaces temporaires d'insertion supplémentaires à Floirac (7 unités) et Bordeaux (10 unités), après la mise en fonctionnement en 2022 de l'ETI de Bègles (8 unités) et de Mérignac (4 unités).

Depuis 2020, 8 LTI en fonctionnement (11 ménages, soit 38 personnes accompagnées et sorties du dispositif (32 relogées dans le parc social) avec une durée moyenne d'hébergement de 10 mois. 6 nouveaux LTI sont à venir pour 2023.

- Le renforcement des partenariats entre bailleurs et associations pour créer de l'hébergement transitoire adapté, notamment sur le foncier métropolitain disponible,
- La mobilisation des institutions concernées par le recrutement et l'accueil des travailleurs saisonniers d'Europe de l'Est, constituant 60% de la population roms en squats
- La poursuite de l'accueil et l'intégration des réfugiés politiques en soutien de l'Etat dans le cadre des opérations « Apagan » et « Ukraine » : mobilisation du foncier métropolitain et des 11 communes volontaires (soit au total 17 biens mis à disposition), ainsi que l'ancien collège Jacques Ellul comptant 100 places d'hébergement

3 Perspectives : nouvelle feuille de route et chantiers 2023

- Des perspectives à définir :

- Plateforme Louer clé en main : nouvel objectif vers un public jeune. Proposition de BM de cibler un public jeune sortant d'habitats jeunes afin de venir conforter et compléter l'action 1 pour 1 du plan Pauvreté sur le parc privé sur le territoire métropolitain.
- Poursuite de l'accompagnement pour la sortie vers du logement autonome dans le cadre du dispositif d'accueil multi public
- Poursuite diagnostics sociaux et financiers lors de la phase d'assignation dans le cadre de la prévention des expulsions.