

## Étude régionale sur l'intermédiation locative en Nouvelle-Aquitaine

### Fiche thématique

#### Fiche n° 4

### Présentation des dispositifs d'accompagnement mobilisés dans le cadre de l'IML

En intermédiation locative, les ménages peuvent faire l'objet d'un accompagnement adapté à leurs besoins. Cet accompagnement peut être financé par les services de l'État sur le BOP 177 notamment pour les publics les plus fragiles. Cependant, l'État ne subventionne pas toutes les places en IML (cf. état des lieux du cahier régional). Pour accompagner les publics du PDALHPD, les conseils départementaux par exemple développent également des mesures en IML.

L'objectif de cette fiche est de dresser un panorama des dispositifs d'accompagnement mobilisés dans le cadre de l'IML qu'ils soient ou non financés par l'État.

## I. Les dispositifs d'accompagnement financés par l'État

### A – L'IML financée sur le BOP 177

En sous-location et en mandat de gestion, les associations agréées IML-GLS qui conventionnent localement avec les DDCS(PP) pour développer de l'IML peuvent percevoir une subvention globale annuelle correspondant au financement des frais de fonctionnement des structures. Trois prestations peuvent ainsi être financées :

- la prospection / captation (voir fiche thématique n° 3 sur la captation)
- la gestion locative adaptée
- l'accompagnement social (voir fiche thématique n°2 sur la sécurisation)

Les besoins d'accompagnement pouvant varier selon les publics accueillis, au niveau régional (DRDJSCS) le choix a été fait de moduler le coût des prestations d'accompagnements selon les publics. À ce jour, trois catégories d'IML sont mises en place :

- l'IML « classique » : elle s'adresse aux personnes sortant d'hébergement ou d'hôtel, les personnes expulsées, les ruptures familiales... Cette IML se veut alors « généraliste » et s'adresse à une diversité de publics. L'accompagnement social proposé est axé sur le logement.

– l'IML « spécialisé » : le dispositif va être dédié à l'accueil et l'accompagnement d'un public. L'accompagnement proposé dans ce cadre peut être important selon les besoins des personnes. En Nouvelle-Aquitaine, on retrouve de l'IML « jeunes », « sortants de l'Aide Sociale à l'Enfance », « gens du voyage », « Bénéficiaires de la Protection Internationale », « sortants de détention et / ou personnes placés sous main de justice », personnes victimes de violences, grand marginaux/rue, etc.

– l'IML « psy » : dispositif créé pour les territoires ne pouvant prétendre aux conditions du cahier des charges national « un chez-soi d'abord », à savoir un seuil de capacité à minima de 55 et jusqu'à 100 places pour des personnes venant de la rue ayant des pathologies psychiatriques spécifiques (schizophrénie).

L'enjeu est d'offrir une prise en charge renforcée pour des personnes ayant une pathologie psychique ou psychiatrique stabilisée pouvant intégrer un logement mais ayant besoin d'un accompagnement renforcé.

**Les coûts plafonds forfaitaires par logement (trois prestations confondues) pour la sous-location (BOP 177)**

	Zone tendue	Zone détendue
<b>IML classique</b>	4 500 €	5 000 €
<b>IML spécialisée</b>	5 500 €	6 000 €
<b>IML psy</b>	7 500 €	8 000 €

**Les coûts plafonds forfaitaires par logement pour le mandat de gestion (BOP 177)**

	Zone tendue	Zone détendue
<b>Avec accompagnement</b>	2 200 €	1 700 €
<b>Sans accompagnement</b>	1 700 €	1 200 €

En dehors de la Corrèze, tous les départements de la région ont déployé de l'IML « spécifique ». L'ensemble des mesures sont détaillées dans le cahier régional. Il est à noter, depuis le démarrage du plan de relance en 2018, une recrudescence des besoins et des projets en faveur de l'IML spécialisé et psy.

Zoom sur les prestations qui sont financées par l'État sur le BOP 177 en mandat de gestion et en sous-location au niveau de la gestion locative adaptée et de l'accompagnement social

Prestations	Mandat de gestion	Sous-location
<b>Accompagnement social</b> :Accompagnement à l'accès et au maintien dans le logement modulable en fonction des besoins du ménage et évolutif: prestation individuelle et/ou collective.		
<b>À l'entrée</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Expliquer les documents contractuels et les engagements qui en découlent à l'entrée dans les lieux ;</li> <li>– État des lieux entrant avec le locataire ;</li> <li>– Suivi réalisation des démarches administratives lors de l'entrée dans les lieux et installation dans le logement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Expliquer les documents contractuels et les engagements qui en découlent à l'entrée dans les lieux ;</li> <li>– contrat d'occupation + état des lieux entrant ;</li> <li>Prise en main technique du logement : emplacement des compteurs, tableau électrique, fonctionnement des principaux appareils, fonctionnement de la ventilation, etc</li> <li>– Ouverture et accès aux droits, dont aides au logement/soutien démarches administratives.</li> </ul>
<b>Pendant</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Suivi de courte durée sur la maîtrise des énergies et des fluides + paiement loyer+charge;</li> <li>– Suivi démarches administratives réalisées et changements d'adresse effectués ;</li> <li>– Assurer un relais avec des partenaires extérieurs en lien avec le ménage si d'autres difficultés sont constatées dépassant le cadre de la mesure de maintien dans un logement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Visites à domicile + RDV au sein des locaux de l'association + entretiens téléphoniques ;</li> <li>– Suivi des démarches administratives (aide et soutien);</li> <li>– Aide à la gestion d'un budget : suivi des dépenses à honorer, analyse, sensibilisation, pédagogie, etc.;</li> <li>– Aide à la projection dans le cadre d'un futur relogement ;</li> <li>– Prévention des ruptures, lutte contre l'isolement social ;</li> <li>– Favoriser le lien social et l'intégration durable en développant l'inscription dans le tissu local, social et culturel du quartier et/ou de la ville ;</li> <li>– Lien avec les partenaires extérieurs selon les axes de travail des ménages (insertion professionnelle, formation, accès aux soins, parentalité, etc.); Action de médiation</li> </ul>
<b>À la sortie</b>	Non concerné	Préparation à la sortie, suivi des démarches pour le futur bail, ouverture du compteur + aides à l'installation

## B – Le déploiement de l'IML à destination des publics précaires ayant des pathologies psychiques

Deux dispositifs ont été conçus ces dernières années autour de la prise en charge des personnes ayant une pathologie psychiatrique :

1/ le **programme un chez-soi d'abord** piloté et géré par la Délégation Interministérielle à l'Hébergement et à l'Accès au Logement (DIHAL). Ce dispositif s'inscrit dans la politique du Logement d'Abord et a été pérennisé en 2016 suite à une expérimentation uniquement sur des métropoles dès 2011.

D'abord conçu sur un seuil de 100 places, dans le cadre du plan logement d'abord, un essaimage sur des villes moyennes et des zones semi-rurales est en cours de déploiement depuis 2019, avec un déploiement du dispositif autour de 55 places.

En Nouvelle-Aquitaine, 3 territoires sont concernés et sont labellisés « un chez-soi d'abord » conformément au cahier des charges national :

- Bordeaux avec une programmation progressive de 100 places de 2018 à 2020 ;
- Poitiers et Pau avec une montée en charge progressive depuis 2019 et 2020 pour aboutir à 55 places d'ici 2022

Le dispositif s'adresse exclusivement aux personnes sans abri. Des critères sont d'ailleurs instaurés :

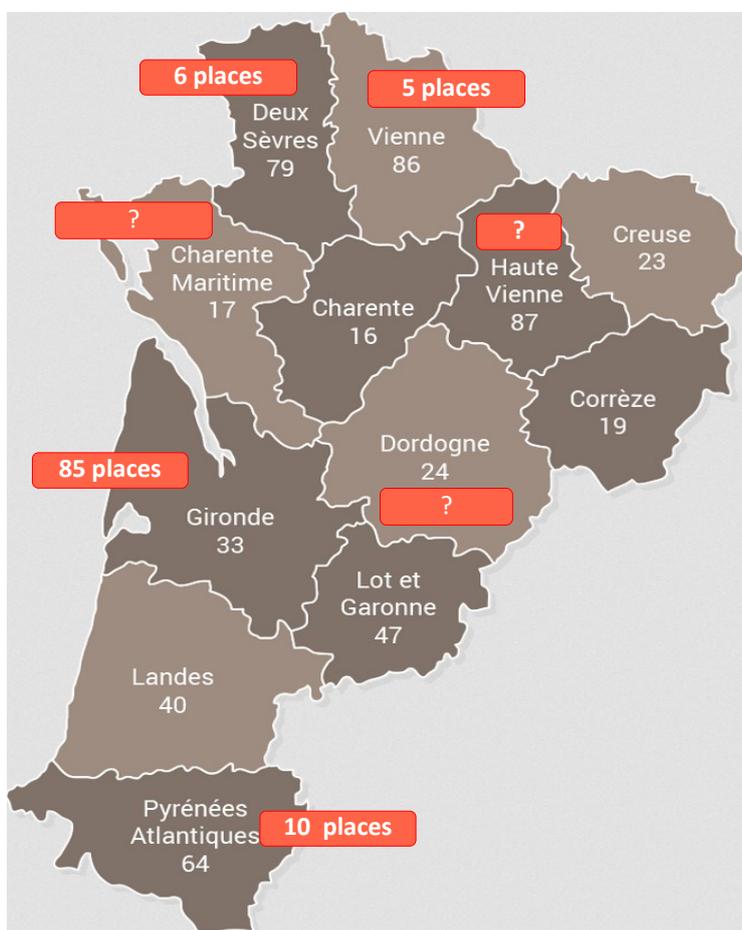
- être sans abri ou sans logement au moment de l'intégration dans le dispositif,
- présenter une pathologie mentale sévère et diagnostiquée par un médecin psychiatre. Le dispositif s'adresse particulièrement aux personnes ayant des « troubles psychotiques » reconnue (comme la schizophrénie).
- être en demande d'intégrer le dispositif et d'être logées

Ce dispositif ne peut être porté que par un Groupement de Coopération Sociale ou Médico-Sociale (GCSMS). Le gestionnaire doit en plus conclure une convention de coopération avec :

- un établissement de santé assurant des soins somatiques et disposant d'une permanence d'accès aux soins de santé (PASS)
- un organisme dont l'un des objets est la lutte contre les exclusions, l'insertion ou le logement des personnes défavorisées. Les organismes agréés IML-GLS sont dans cette situation.

### Point sur les départements qui ont mis en place le dispositif « un chez soi d'abord »

*Nombre de places financées au 31.12.2019*



2/ L'Agence Régionale de la Santé (ARS) Nouvelle-Aquitaine a lancé un appel à projet (AAP) dès 2017 pour expérimenter, de façon triennale (2018-2020), le déploiement du dispositif « **un petit chez-soi** ».

### **Le principe**

Les personnes vont intégrer un logement dans le parc social et/ou privé, en sous-location assortie d'un glissement de bail. Pour ce faire, elles vont bénéficier d'un accompagnement réalisé par une équipe pluridisciplinaire (santé et social). L'objectif est de proposer un accompagnement intensif avec au moins une visite par semaine au domicile ou dans un lieu choisi par la personne.

L'enjeu est de permettre aux personnes vivant à la rue ayant une pathologie mentale avérée d'intégrer directement un logement sans passer par la case hébergement, en acceptant les échecs, les allers-retours « rue-logement », etc.

Le financement fléché est co-porté entre l'ARS via l'ONDAM médico-social à 7 000€ la place et la DRDJSCS via l'IML à 7 000€ la place, soit un coût total de 14 000€ à la place.

## **II – L'implication des collectivités**

### **1) Le rôle des conseils départementaux dans la sous-location**

En Nouvelle-Aquitaine, plusieurs conseils départements financent de l'intermédiation locative. Selon les départements, on parle plutôt d'« aide à la médiation locative », « médiation locative » ou encore « gestion locative adaptée ». Ces dispositifs se rapprochent de l'IML.

Les départements de la Charente, Corrèze, Creuse, Dordogne, Gironde, Deux-Sèvres et Haute-Vienne financent des mesures en IML. Un état des lieux des partenaires qui financent l'IML se retrouve d'ailleurs au sein de chaque cahier départemental.

Partageant une même finalité, les conseils départementaux et les services de l'État peuvent être amenés à conduire des actions communes dans le cadre de l'IML. Certaines d'entre elles sont décrites ci-dessous.

#### **A) Une sous-location renforcée avec un accompagnement global. Un exemple dans les Pyrénées-Atlantiques**

Dans le cadre du Fonds d'Appui aux Politiques d'Insertion (FAPI), le Conseil départemental a développé des mesures d'IML en sous-location pour des bénéficiaires du RSA depuis 2018. L'objectif étant d'utiliser le dispositif de sous-location sur le territoire du Pays-Basque comme levier sur le parcours de personnes en difficulté en mobilisant un partenariat spécialisé.

L'objectif est d'accompagner 20 ménages avec un accompagnement renforcé (CESF de l'opérateur, travailleur social du Conseil départemental et pôle emploi/mission locale). La durée d'accompagnement peut aller jusqu'à trois ans. Une évaluation doit être menée sur cette expérimentation qui avait pour ambition de mettre en place une dynamique au niveau des acteurs du logement et de l'insertion. Depuis 2020, l'expérimentation a arrêté de prendre en charge de nouveaux publics. L'objectif étant de finaliser les

accompagnements en cours. Il semblerait que les ménages accueillis au sein de cette expérimentation n'adhèrent pas intégralement à l'accompagnement renforcé proposé.

## B) Vers une mutualisation de l'accompagnement dans le cadre de l'IML... l'exemple de la Plateforme d'Appui sur Bordeaux Métropole

Dans le cadre du PDALHPD, le Conseil départemental de la Gironde a mis en place une instance en vue d'organiser la prise en charge des demandes de logement de ménages en difficultés économiques et sociales nécessitant un logement adapté. En complément, l'objectif est de mettre en place un accompagnement social – généraliste ou spécifique-. Jusque-là, la « commission du logement adapté » examinait les situations pour les grandes familles (6 enfants et plus), les ménages dont le comportement ne permet pas l'occupation d'un logement en immeuble collectif (troubles de voisinage) ou encore des ménages dont le mode de vie nécessite des espaces extérieurs (présence d'animaux, activités de stockage...). Ces ménages se voient trouver une proposition de logement dans le parc social sur le contingent de réservation du conseil département ou dans le parc privé (présence d'un Programme Social Technique avec l'Anah) avec un accompagnement adapté des ménages.

Dans le cadre de l'AMI Logement d'Abord, il y a eu un élargissement de la commission logement adapté gérée par le CD aux situations de sans-abrisme. L'objectif de cette action est de fluidifier les structures d'hébergement en facilitant l'accès au logement autonome pour le public Logement d'Abord.

La commission examine les situations « logement d'abord » orientées par le SIAO. L'objectif étant de diagnostiquer et définir le niveau d'accompagnement nécessaire dans le logement. Recherche de logement adapté. Il y a possibilité de solliciter des mesures d'ML.

L'enjeu est également de mobiliser des logements qui seront captés dans la plateforme de captation « louer clé en main » (voir fiche sur la captation du parc privé).

Enfin, l'appel à projet lancé conjointement par le Conseil départemental des Deux-Sèvres et la DDCSPP en 2018 dans le but de développer des places en sous-location peut être cité.



## 2) Des points de blocage qui restent à lever.

En logement IML, le ménage doit avoir un socle minimum de « capacités à habiter », c'est-à-dire être en capacité de s'approprier un logement. L'accompagnement au logement proposé au cours de la prise en charge est ciblé sur l'accès et le maintien dans le logement. Les objectifs principaux sont le soutien dans la gestion budgétaire et les démarches administratives, la gestion du quotidien dans le logement...

En IML, l'accompagnement proposé est centré sur le logement. Or, dans les faits, pour répondre aux besoins des ménages, les associations œuvrant dans le cadre de la sous-location mettent en place un accompagnement plus global. Des partenariats sont à mettre en place notamment sur le plan de l'accès aux soins, insertion socio-professionnelle, etc.). En IML, l'accompagnement doit être réalisé avec l'appui des structures de « droit commun » (ex : travailleurs sociaux de secteur, conseillers en insertion...) à travers des partenariats. Quel que soit le public, le travail avec le droit commun et plus particulièrement avec les partenaires en lien avec la santé et l'emploi ou collectivités compétentes (droit commun) est un facteur de réussite du dispositif.

Les associations qui développent de l'IML (financées par l'État) doivent faire le lien avec des partenaires extérieurs comme les Maisons Départementales des Solidarités, les Centres Communaux (Intercommunaux) d'Action Sociale, les Centres d'Accueil et d'Accompagnement à la Réduction des Usagers de Drogues, les services hospitaliers... Une articulation est alors à trouver avec ces partenaires (services sociaux, de santé...), car les associations œuvrant dans le cadre de l'IML n'ont pas vocation à réaliser un accompagnement global.

Il est opportun que les associations doivent se recentrer sur leurs principales missions, celles de l'accompagnement au logement, les missions annexes dépassant le cadre du dispositif IML, avec le risque de doublon avec les services de droit commun.

***Un des enjeux serait que les associations contractualisent avec certains partenaires comme les CCAS-CIAS, les MDS ou encore les CAARUD dans le but de mettre en place une coordination globale de tous les axes d'accompagnement.***