

Éléments de compte rendu Journée régionale FAS / HSO *Carcassonne, 21 mars 2023e*

1. Mots d'introduction de Michel CALVO, Président : Rappel des enjeux du logement social

- Des capacités financières des organismes Hlm fortement diminuées sans perspectives d'amélioration pour les prochaines années (impact de la RLS, augmentation du taux du livret A...).
- Des niveaux de production qui chutent fortement, y compris à l'échelle nationale, en raison des coupes budgétaires sur les organismes Hlm, de la baisse des financements publics pour aider la construction de logements neufs et, de façon générale, du contexte du secteur du bâtiment (pénurie de matériaux, inflation...). Cette crise intervient alors même que la demande locative sociale ne cesse d'augmenter.
- À cette crise de la construction s'ajoute une crise sociale et économique qui se traduit au sein du parc social par un effondrement de la rotation. Le parcours résidentiel est grippé.
- La conjonction de ces crises entraîne une raréfaction de l'offre disponible rendant plus difficile l'accès au parc social, y compris pour les ménages prioritaires.
- Les perspectives ne sont pas à l'amélioration puisque les effets des réformes successives sur le logement social sont visibles 3 à 4 ans après leur mise en œuvre. Aujourd'hui nous observons les effets de l'application de la RLS sur les niveaux de production. Demain, ce seront les conséquences de la hausse du taux du livret A.
- Pour ces raisons, HSO, pour la première fois, n'a pas voté la programmation présentée au CRHH car en-deçà des enjeux. Cette abstention a trouvé écho auprès des partenaires, dont le secteur AHI.
- Le second enjeu pour l'interorganismes concerne l'accompagnement social qui doit être renforcé et diversifié pour être adapté aux besoins des ménages. Cet accompagnement doit être garanti dans la durée. Des partenariats sont à inventer, notamment autour de l'accompagnement de la santé mentale.

2. Atelier 2 : Le partenariat association / bailleur : un levier pour travailler le projet logement avec les personnes.

La mise en place du volet logement du SIAO 09 (OPH de l'Ariège et Hérisson Belor)

L'OPH de l'Ariège intervient sur tout le département et est l'opérateur quasi unique sur le territoire. Ce territoire est caractérisé par un très faible niveau de demandes locatives sociales et un bon niveau d'interconnaissance partenariale.

Hérisson Belor est une association qui intervient auprès des personnes précaires pour l'accompagnement aux démarches administratives, le soutien psychologique, l'insertion par l'emploi... L'association a également en charge la gestion du SIAO 09 sur les trois volets : urgence, insertion et logement.

Le volet logement du SIAO a pour mission de permettre à des personnes éloignées du logement d'accéder au parc social. Cette orientation est permise pour les ménages relevant du BOP 177, du

BOP 103, pour les personnes à la rue et pour les personnes sortant d'institution (hospitalisation, prison, ASE...). Cette liste de publics éligibles n'est pas exhaustive et pourra être amendée en cours d'exercice.

La commission partenariale du SIAO examine la demande et oriente le ménage :

- Vers le contingent préfectoral si la demande est jugée très prioritaire. Dans ce cas, le bailleur social et les services de l'Etat ont signé une convention de gestion en flux du contingent préfectoral¹. 50 % de ce flux est géré en direct par les services de la Préfecture qui présentent directement les candidats sur les logements libérés. L'autre moitié est déléguée au bailleur social qui a toute latitude pour proposer un logement sur l'ensemble du parc départemental.
- Vers une « labellisation » SIAO logement. Dans ce cas, les ménages sont rencontrés par le travailleur social dédié au sein d'Hérisson Belor. C'est cet interlocuteur qui fait le point sur le demande, construit le projet logement avec la personne, fait le lien avec les travailleurs sociaux qui ont instruit la demande auprès du SIAO... La neutralité du SIAO permet au travailleur social de jouer un rôle de tiers facilitant dans la relation. Les besoins du ménage sont partagés avec le bailleur social afin de trouver une solution de logement la plus adaptée. De fait, les refus de proposition sont quasi inexistantes. La Commission d'attribution des logements (CAL) suit les préconisations formulées par le SIAO logement dont l'étayage permet d'apporter des informations transparentes pour l'attribution. En cas de besoin, le SIAO logement peut préconiser un accompagnement social type FNAVDL, réalisé par Hérisson Belor dans le cadre du partenariat entre l'association et l'opérateur Hlm. La relation avec la famille préexistant, l'adhésion est garantie.

Les points positifs :

- Le passage à la gestion en flux et l'intervention du SIAO permettent d'inverser le processus de construction de la proposition de logement. Jusqu'à présent, à la libération d'un logement, le bailleur proposait le bien à tous les réservataires qui se positionnaient sans diagnostic partagé des besoins du ménage. Aujourd'hui, le SIAO centralise l'information, identifie les besoins et fait des préconisations. Le bailleur peut alors ensuite trouver le bien le plus adapté sans se soucier de l'appartenance du logement à tel ou tel réservataire.
- La vacance des logements est réduite.
- Les orientations vers le parc social sont étayées, les besoins sont bien identifiés et, le cas échéant, un accompagnement adapté peut être sollicité.
- Le rôle de tiers neutre du SIAO et les commissions partenariales permettent de fiabiliser le diagnostic partagé des besoins des ménages.
- Les refus de proposition sont extrêmement rares.
- Grande adaptabilité et souplesse du dispositif qui se veut le plus inclusif possible.

Les limites :

- L'accès au parc social ne peut pas déroger aux règles ordinaires fixées par la loi (a minima, avoir des papiers et respecter des plafonds de ressources).

Les pistes pour un travail partenarial

- Quelles sont les informations minimales permettant de travailler le projet logement ? Les pratiques des CAL sont variables et parfois des éléments de notes sociales sont demandés. Pourquoi un partage d'information est-il nécessaire ? Jusqu'où l'association peut-elle aller dans la transparence avec le bailleur ? Comment le demandeur est-il informé de ce partage d'information ? Comment favoriser le travail partenarial face à une multitude de bailleurs aux pratiques parfois différentes ?

¹ Jusqu'au 24.11.23, le parc social est géré « en stock » : les financeurs du parc social obtiennent en contrepartie un droit de réservation des logements à l'adresse. À la libération de ce logement, le réservataire du bien peut proposer des candidats de son choix. Avec la réforme initiée par la loi ELAN, le parc social sera désormais géré « en flux » : les financeurs obtiennent des droits d'attribution annuels sur un territoire donné. Cette évolution permet notamment d'inverser le processus de proposition du logement puisque à partir d'une situation sociale donnée, le bailleur a la possibilité de trouver la solution la plus adaptée quel que soit le réservataire initial du bien.