

LES RENCONTRES D'UN TOIT POUR TOUS - Édition 2024

Une crise du logement qui s'aggrave !

Quels impacts pour les plus démunis ? Quelles marges de manœuvres locales ?

Un évènement organisé par Un Toit Pour Tous et ses partenaires :





PROGRAMME

En amont pour mieux comprendre...

3 webinaires

Jeudi 11 janvier

« État des lieux de l'offre disponible pour loger les plus précaires dans nos territoires »

Jeudi 18 janvier

« Produire davantage de logement abordable : les outils mobilisables à l'échelon local »

Jeudi 25 janvier

« Logement social, un flux qui se tarit – De moins en moins de logements disponibles »

TEMPS FORT

Les Rencontres : une matinée pour s'informer et débattre



*Une crise du logement qui s'aggrave !
Quels impacts pour les plus démunis ? Quelles marges de manœuvres locales ?*

Jeudi 1er février →

BIENVENUE



Début de la séance à 8h30

LE TEMPS POUR LES PARTICIPANTS DE SE
CONNECTER



Posez vos questions

A TOUT MOMENT VIA LE Q+R



Levez la main

POUR QU'ON ACTIVE VOTRE MICRO



**Ce webinaire est enregistré afin d'être diffusé en replay sur
notre site internet et les réseaux sociaux d'UTPT.**

Les personnes ne souhaitant pas être filmées doivent couper leur caméra



**Afin de toujours améliorer l'organisation de l'événement, pensez à
compléter le questionnaire d'évaluation !**

LES RENCONTRES D'UN TOIT POUR TOUS

Webinaire

Jeudi 11 janvier 2024

8h30 – 9h30

Etat des lieux de l'offre disponible pour loger les plus précaires dans nos territoires



Intervenant·e·s :

Anissa Ghiouane : responsable de l'observatoire, OHL

Annie Bachelier : responsable du pôle social, UTPT

Chrystel Tarricone : directrice générale, Groupement des Possibles

Arthur Lhuissier : directeur général, UTPT

Etat des besoins et de l'offre disponible pour les plus vulnérables

Anissa Ghiouane : Responsable observatoire, OHL



Etat des besoins

Un dispositif d'hébergement d'urgence saturé

Evolution de la demande et l'orientation en hébergement d'urgence (115)

Source : SIAO, Isère, 2015-2021



1 707 places

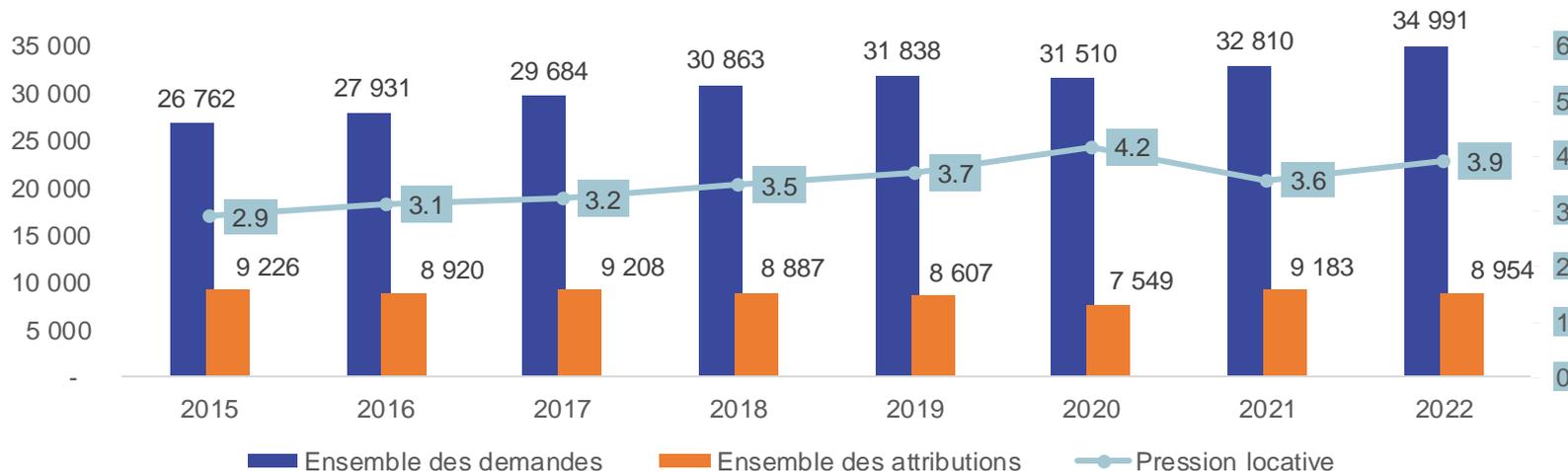
463 ménages toujours hébergés fin 2022

Des durées d'hébergement qui ne cessent de s'allonger – 50% des ménages sortants avaient une durée de séjour de 6 mois en 2019 contre 13 mois en 2022

Etat des besoins

Le logement social qui ne joue plus son rôle

Evolution des demandes et attributions de logement social en Isère
Source : SNE, Isère, 2015-2022



9 386 sont privés de domicile personnel
Soit **27%** de la demande

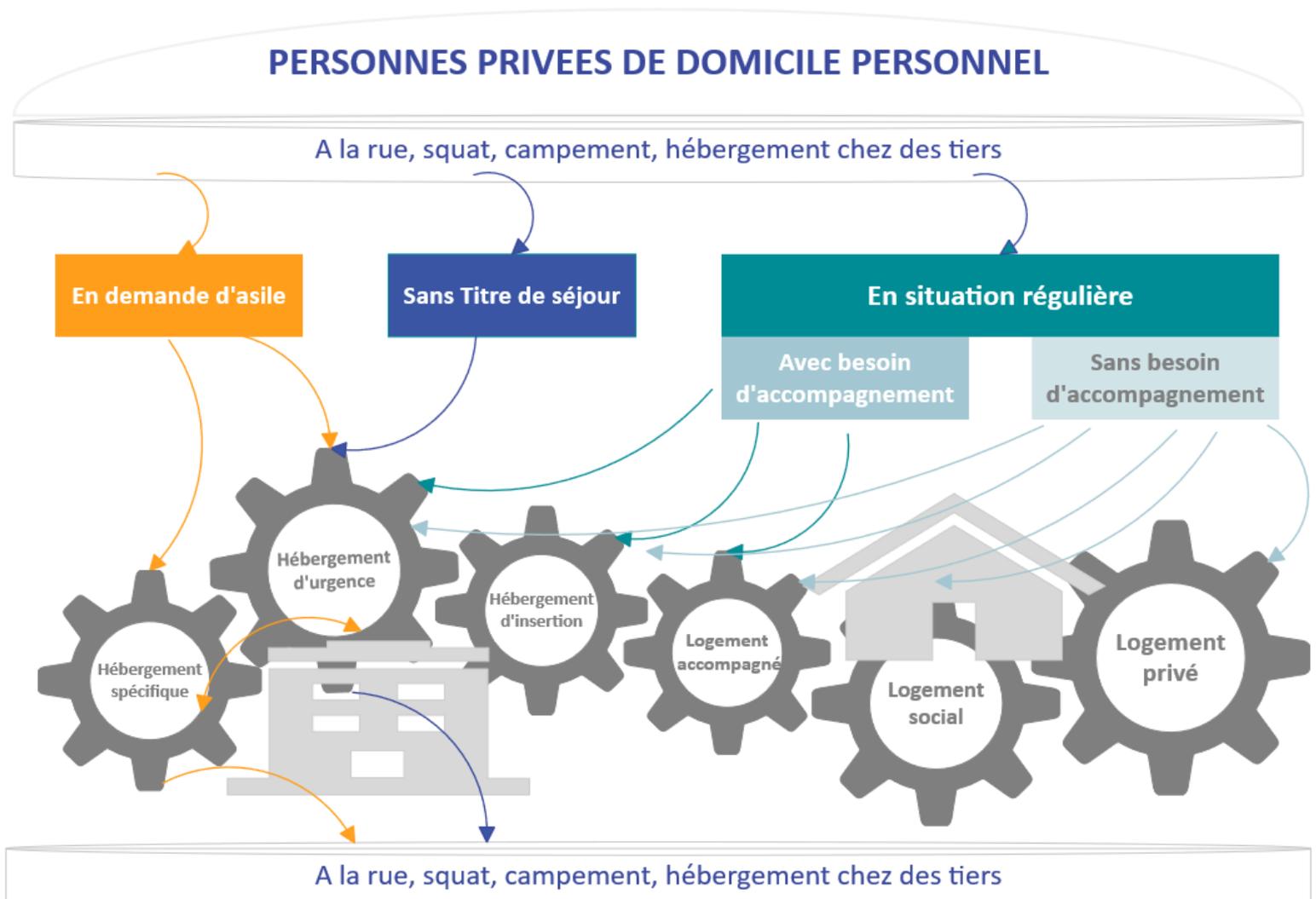
+20% depuis 2015

Parmi ces demandeurs privés de domicile personnel :

944 sont en habitat précaire, soit environ 10 %
1 887 sont hébergés en structure, soit environ 20 %
6 555 sont hébergés chez un tiers, soit environ 70%

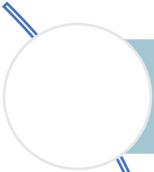
Etat des besoins

Des dispositifs sous-pression qui ne jouent plus leur rôle



Etat des besoins

Une réalité alarmante du sans-abrisme



Des enfants à la rue !



Un phénomène d'hébergement chez des tiers qui s'amplifie



Une hospitalité qui se privatise

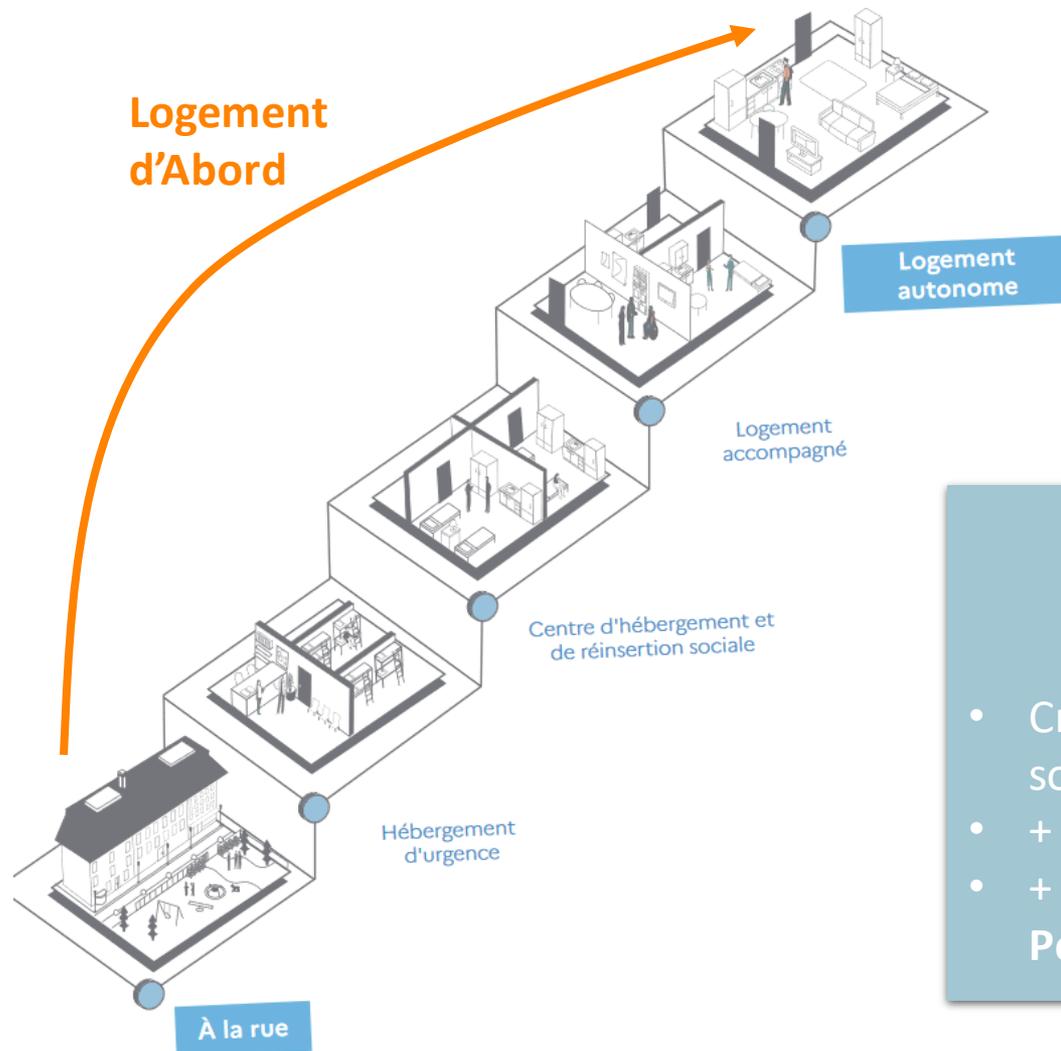


Des accueils de jours dépassés : réceptacle de tous les dysfonctionnements structurels



Des domiciliations qui explosent

Le Logement d'Abord : une réponse aux situations spécifiques ?



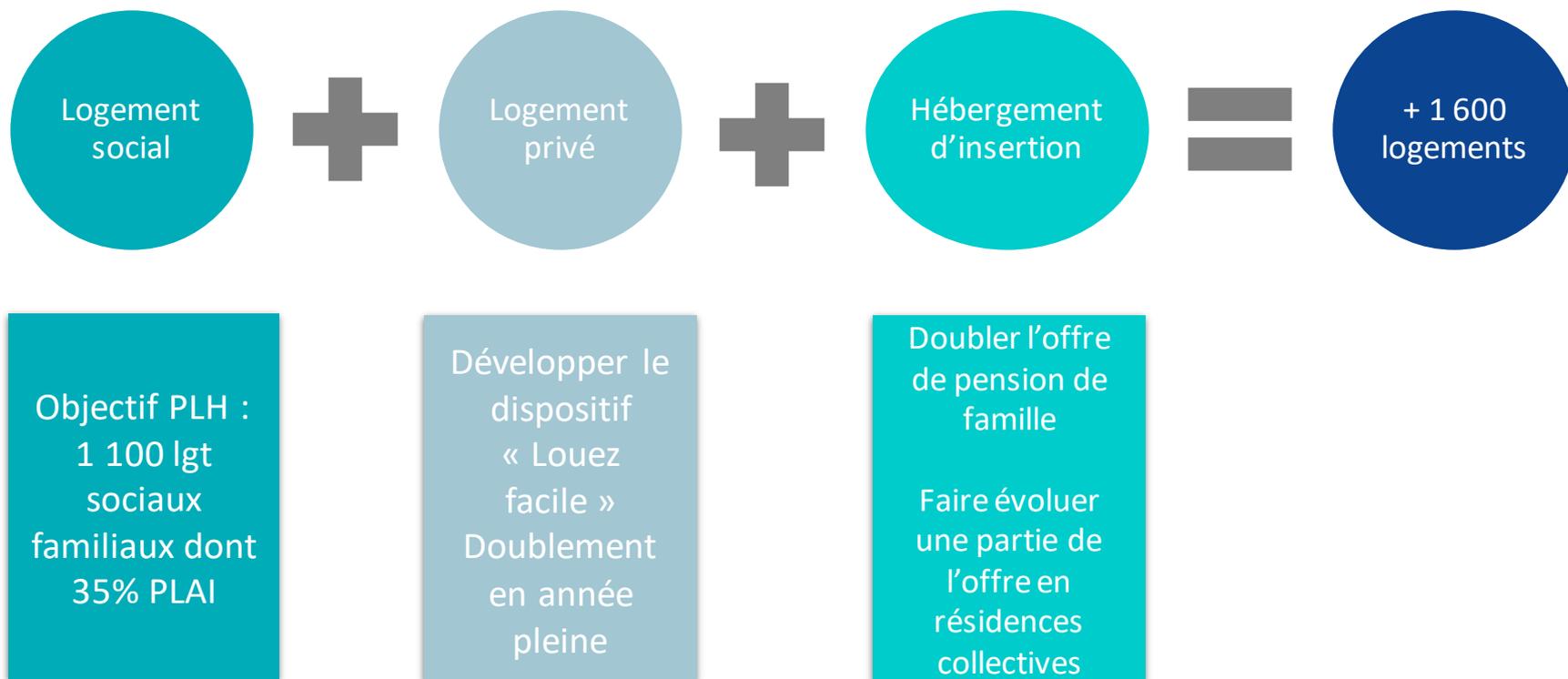
Objectifs 2^{ème} plan LDA

- Création de logements très sociaux dit PLAI, PLAI adaptés
- + 30 000 nouvelles places en IML
- + 10 000 nouvelles places en Pension de famille

Le Logement d'Abord : une réponse aux situations spécifiques ?

Le Logement d'abord doit participer à la construction d'une politique globale Logement-Hébergement grâce au développement d'une offre Logement d'Abord

Objectifs définis sur Grenoble Alpes Métropole



L'InterMédiation Locative : de quoi parle-t-on ?

Zoom sur l'IML en mandat de gestion

Annie Bachelier : Responsable pôle social, Un Toit Pour Tous





L'intermédiation locative (IML)

- Logement + Accompagnement (18 mois)
- Location directe (Mandat de gestion) ou Sous-Location avec (SLBG) ou sans glissement de bail à terme (SL)

Critères d'accès

- Avoir réalisé une demande d'hébergement

4 conditions :

- situation régulière sur le territoire,
- ressources stables pour financer un logement et ses charges,
- être en capacité d'occuper un logement de façon autonome,
- avoir la volonté de se mobiliser dans le cadre de l'accompagnement

Quelques chiffres

Isère (copil IML 11/2023) :

- 274 logements = 818 places fin 2022
(+ 330 places à venir dans le cadre du plan logement d'abord 2023-2027)
- 53% logements pérennes = 36,1 % SLBG – 17,1 % MG
- 46,8 % SL
- 70 % dans le parc privé
- 22,2 % hébergés chez des tiers – 20% à la rue ou en hébergement d'urgence.

A Un Toit pour Tous, IML classiques, en décembre 2023

20 IML MG

18 IML SLBG

Dont 20 logements dans le parc privé

Modalités de fonctionnement AIVS

LOGEMENT ACCOMPAGNE - 18 MOIS

IML Mandat de Gestion

BAIL – 3 ans
Pièce identité
Avis d'imposition
Jugement de divorce
Absence dette locative

IML sous location bail glissant

Contrat de sous-location
6 mois renouvelables

DISPOSITIFS DE SOLVABILISATION

FSL Accès/Visale/Locapass
Chèque énergie

Minoration de quittance
Chèque énergie

ENTREE DANS LES LIEUX

Bail, assurance, dépôt de garantie,
garantie financière

Contrat de sous-location 6 mois R.,
responsabilité civile, 150€ dépôt de
garantie

Non meublé

ACCOMPAGNEMENT

Accompagnement centré sur le logement, modulable dans le temps en fonction des besoins du ménage.
Parfois de l'accompagnement global le temps que le lien avec un TS s'établisse.
1 VAD semestrielle ménage-gestionnaire du logement-travailleur social
A la fin de l'IML, GLA et intervention sociale lorsque nécessaire.

GLA

...

Enjeux

- Permettre au ménage de s'installer durablement dans son logement = logement adapté à ses besoins et ses critères dès l'entrée (offre//demande)
- Expérimentation : accueillir des ménages avec des titres de séjours qui expirent à moins de 6 mois
- Logique de parcours : intérêt pour le ménage de rester dans le parc des logements gérés par l'AIVS Territoires (GLA + intervention sociale), accompagnement dans le parcours résidentiel

→ IML fonctionne bien dans un environnement qui permet d'organiser les relais en lien avec les vulnérabilités du ménage (travail social de secteur, réseau de santé, etc).

La pension de famille : de quoi parle-t-on ?

Chrystel Tarricone : Directrice Le Groupement des Possibles



RAPPEL DU CONTEXTE "HISTORIQUE"



Les Pensions de famille ont été formalisées par une circulaire en date du 21/04/1997 dans le cadre d'un programme expérimental comprenant un appel à projet

Il s'en est suivi une évaluation positive

Un véritable programme : circulaire du 10/12/2002 (DGAS/SDA n° 2002-595)

PUBLIC ACCUEILLI

Une pension de famille est un lieu de vie permettant à des personnes ayant connu un parcours de vie chaotique de se poser durablement dans un logement

Une pension de familles est un chez soi, logement pérenne sans limitation de durée, tout en bénéficiant d'une vie collective organisée par l'équipe de professionnels en place

Circulaire : « Les pensions de famille sont destinées à l'accueil de personnes à faible niveau de ressource, dans une situation d'isolement ou d'exclusion lourde, et dont la situation sociale et psychologique, rend impossible à échéance prévisible leur accès à un logement ordinaire.

PUBLIC ACCUEILLI

Au sein du Groupement Des Possibles:

5 structures Pension de familles, soit 94 logements en pension de famille: Grenoble, Poisat, Voiron, Isle d'Abeau:

70% Hommes

30% de femmes

42% ont plus de 60 ans

46% perçoivent AAH

En 2022:

102 personnes logées

6 personnes décédées



LA PENSION DE FAMILLE, UNE REponse PERTINENTE

Une inscription dans la stratégie et politique Logement d'Abord

- 2016 : 15 500 places PF
- 2022 : 22 700 places PF
- Plan LDA1 : 2018/2022, 7 200 nouvelles places ouvertes en PF
- Plan LDA2 : 2023/2027 : prévision d'ouverture de 10 000 places en plus en PF



LA PENSION DE FAMILLE, UNE REponse PERTINENTE

Un fonctionnement qui s'inscrit dans la logique "logement

Pour le Groupement Des Possibles Oiseau Bleu/Relais Ozanam, **des critères incontournables:**

OUI

- Est-ce que j'ai accès librement à mon logement et aux espaces collectifs sans passer par des professionnels ?
- Est-ce que je peux entrer chez moi sans avoir à passer dans l'espace de regroupement collectif (Salon, salle à manger, ...) ?
- Est-ce que je peux accueillir mon/mes enfants en garde ponctuelle ?
- Est-ce que je peux accueillir quelqu'un chez moi ?
- Est-ce que je peux héberger ponctuellement quelqu'un chez moi ?
- Est-ce que je peux mettre mes propres meubles dans le logement attribué ?
- Est-ce que je peux avoir un animal ?
- Est-ce que je peux avoir de l'alcool chez moi ?
- Est-ce que je peux vieillir dans mon logement et m'y maintenir autant que possible (médicalement) voir y finir ma vie ?
- Est-ce que les locaux sont adaptés à la perte d'autonomie ?

LA PENSION DE FAMILLE, UNE REPOSE PERTINENTE

NON

- est-ce que je dois prouver ma **Capacité à habiter**
- ...**Capacité à vivre en collectif**
- ...**Equilibre de peuplement**

L'ensemble de ces critères "oui/non" nécessitent un projet social ambitieux pour les personnes logées, des locaux de qualité et un accompagnement adapté. Tous ces éléments doivent être pensés en amont du projet et auront un impact sur l'équilibre économique du projet.



PENSION DE FAMILLE= LOGEMENT D'ABORD = REUSSITE *LES PENSIONS DE FAMILLE SONT DE VRAIES PETITES PEPITES!*

PF entre un logement individuel et une force du collectif

- ➔ **PF, un accès direct au logement**
- ➔ **Une réponse efficace concernant l'accès au logement stable et adapté**
- ➔ **Permet aux personnes de se reconstruire**
- ➔ **Favorise une inscription dans un territoire, une ouverture sur l'extérieur**
- ➔ **Inclusion sociale**



QUELQUES OBSTACLES ET ENJEUX

Obstacles :

- Recherche du foncier
- Réticence de certains élus
- Montage/ingénierie et équilibre économique

Enjeux :

- Adéquation entre les besoins, offre existante et impératifs de développement
- Prise en compte de la perte d'autonomie du public accueilli
- Prise en charge de la fin de vie
- Décloisonner secteur sanitaire et social face à la réalité de dégradation de l'état de santé des personnes

PLAI/PLAI adapté : de quoi parle-t-on ?

Arthur Lhuissier : Directeur Un Toit Pour Tous



Qu'Est-ce qu'un PLAI

- Le logement PLAI permet aux personnes rencontrant des difficultés économiques et sociales de se loger. Il est financé par le **Prêt Locatif Aidé d'Intégration**.
- C'est un Logement très social dont le loyer est plafonné

Plafond PLAI GAM 2023	Plafond PLUS GAM 2023
5.34 € par m ² Soit 347 € pour 65 m ²	6.01 € par m ² Soit 390 € pour 65 m ²

715 € dans le parc privé pour 65m²

- Et réservé aux ménages les plus modestes

	Bareme revenu accès PLAI 2024	Bareme revenu accès PLUS 2024
1 personne seule	12 452 €	22 242 €
1 femme seule avec 2 enfants	24 276 €	43 899 €

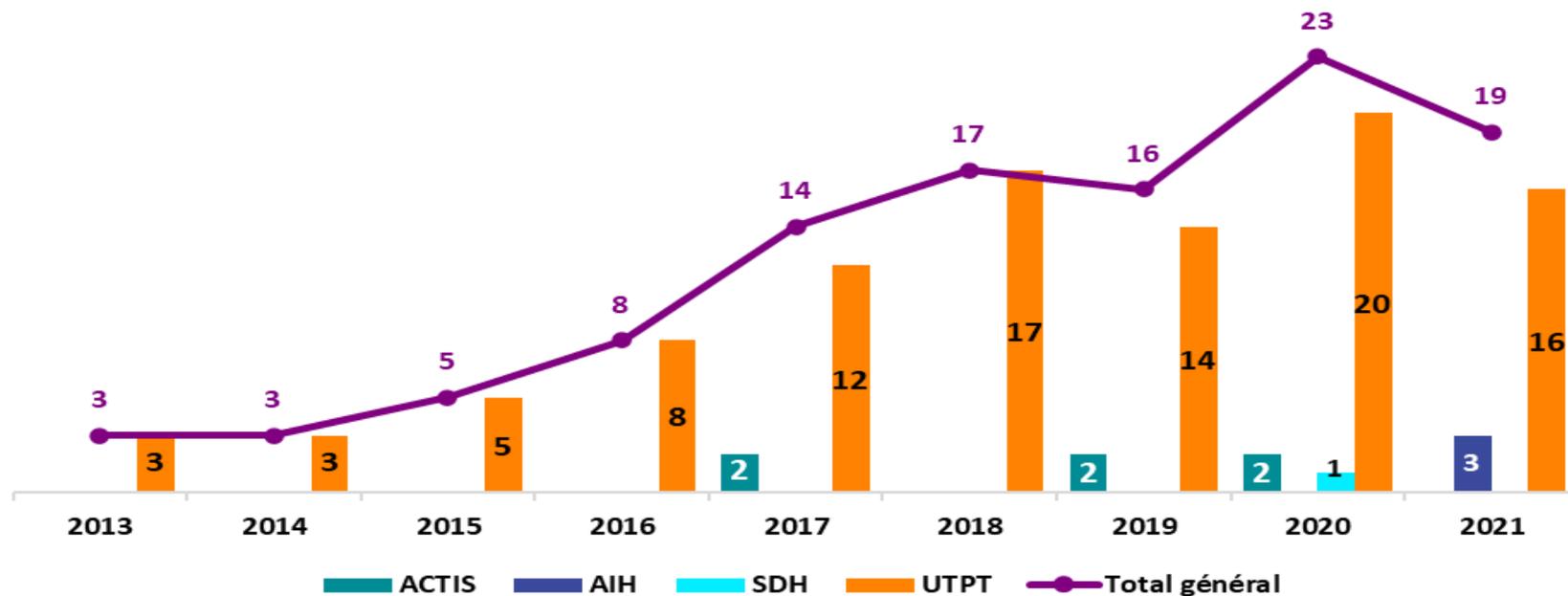
Pourquoi il en manque ?

- En Isère 540 000 résidences principales dont 90 000 logements sociaux soit **16.7%**
- Environ **35% de ces logements sociaux sont à des loyers inférieur à 5,5€ le m²**
- La taille moyenne des ménages continue à décroître en lien avec l'évolution de la société
→ il faut plus de logements (et plus petits) pour loger autant de personnes.
- **Sur GAM 40 % des ménages ne peuvent se loger dans le parc privé** (en particulier personnes seules et familles monoparentales) et le parc social ne représente moins de 25% des logements
- **70 % des demandeurs de logement social sont en dessous des plafonds PLAI !**

Qu'Est-ce qu'un PLAI adapté

- Le PLAI adapté est destiné à des ménages fragiles rencontrant des difficultés non seulement économiques, mais aussi sociales et dont la situation nécessite la proposition d'un habitat à loyer et charges maîtrisés, ainsi que d'une gestion locative adaptée et, le cas échéant, d'un accompagnement.

PLAI-adaptés produits entre 2013 et 2021 par bailleur social



Logement d'abord sans logement?

...ça ne fonctionne pas !

Le LOGEMENT D'ABORD nécessite que l'on maintienne et développe une offre de logements très sociaux en nombre suffisant



ECHANGES

Questions ?

Partage ?

Réactions ?

Retours d'expériences?