



Accompagnement Social au Logement et Baux Glissants

LE RELAIS OZANAM - Le Logis d'Agglomération Grenobloise

RAPPORT D'ACTIVITE 2013

MAI 2014

Nos secteurs géographiques :

Bièvre Valloire
Voironnais-Chartreuse
Sud Gésivaudan
Vercors
Trièves, Matheysine
Grenoble + Couronnes
Nord/Sud Grenoblois
Drac Isère Rive Gauche
Pays Vizillois

DANS CE NUMÉRO :

Chiffres 2013 à propos des ménages	2 et 3
La spécificité des Territoires de Montagne Témoignage	4
Les baux glissants Témoignages	5 et 6

Accompagnement au logement et posture professionnelle

Le service Le Logis durant l'année 2013 a consolidé sa nouvelle organisation en Pôle d'Accompagnement où chaque membre de l'équipe peut gérer indifféremment des mesures AVDL, des mesures ASL avec ou sans bail glissant et des mesures du Dispositif de Prévention d'Impayés de Loyer.

Cette nouvelle organisation se base sur notre cœur de métier qui est l'accompagnement des personnes qui souhaitent accéder ou se maintenir dans leur logement.

Ainsi, nous décloisonnons au moment de leur mise en œuvre les différentes mesures existantes. Le travailleur social qui accompagne un ménage n'a pas les mêmes contraintes à respecter selon le type de mesure. Nous relançons ainsi la dynamique des accompagnants et leur liberté d'intervention.

En effet, ce qui nous intéresse tout au long de l'année ne sont pas uniquement les chiffres que vous trouverez dans ce rapport d'activité mais la manière dont nous allons accompagner les personnes, les besoins qu'elles ont, la relation de confiance que nous pourrions ou non susciter, les moyens que nous arriverons à mobiliser pour leur permettre de dépasser certaines de leurs difficultés.

Ainsi en tant que professionnels nous utilisons et bénéficions de l'analyse de la pratique, d'une régulation d'équipe, de réunion d'équipe spécifique pour chaque dispositif. L'ensemble de ces moyens constitue des lieux de mise à distance, de protection et d'analyse des situations qui nous permettent d'adapter et de faire évoluer notre posture.

« Notre travail, la posture que nous avons ne permet pas de solutionner tous les problèmes

mais les personnes disent que cette aide les sort de l'isolement dans lequel ils étaient ».

C'est aussi dans ce sens que nous avons voulu mettre en avant dans ce rapport d'activité, nos interventions auprès des populations qui habitent dans les territoires de montagne. Peu nombreux mais bénéficiant malgré l'éloignement, des mêmes services que dans la vallée.

« C'est souvent les porter, les aider à reprendre confiance en eux, à faire un pas de côté avec eux pour envisager des perspectives. C'est aussi accepter que les choses ne soient pas comme ils l'auraient souhaité : « comment vivre mieux avec ce que j'ai » confiait Mr X. ne pas vivre dans l'illusion que le changement de lieu résoudra tout ». (C.D. Travailleur social au Logis).

L'habitat recouvre d'autres fonctions que simplement celle d'avoir un toit. Il est important d'en tenir compte et d'être attentif à la signification et à la représentation que chaque personne accompagnée se fait de son logement.

Habiter, c'est aussi s'abriter, trouver un lieu à soi, un chez soi. Mais comment cela se décline-t-il lorsque l'on bénéficie d'un bail glissant, donc d'un bail qui n'est pas tout de suite à son nom mais dans un premier temps au nom de l'association ? Que dire lorsque l'occupant ne peut y rester ?

Toutes ces questions et bien d'autres sont l'objet de nos préoccupations professionnelles et nous espérons que ce rapport sera l'écho de ces questionnements au service de nos contemporains.



Statistiques 2013

Activité en 2013 : (concerne également des mesures de fin 2012 en cours au 1er janvier 2013)

Mesures désignées	Mesures contractualisées	Mesures non menées à termes	Mesures non contractualisées
85	69	10	12

Tendance 2013 :

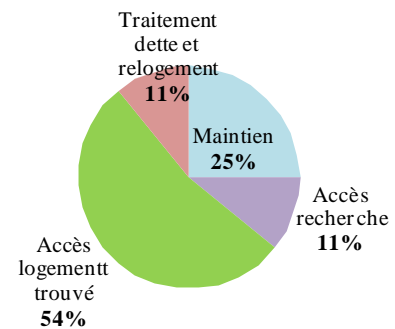
Types de mesures :

Cette année nous constatons une augmentation de presque 10% des mesures concernant l'Installation au Logement Trouvé (53,7% en 2013 contre 44,6% en 2012), tous territoires confondus.

Durée de l'intervention :

Par rapport à l'année 2012, nous observons que les mesures avec une durée inférieure ou égale à 6 mois sont en nette augmentation (soit 74,6% pour l'année 2012 et 78,57% en 2013).

Objectifs principaux des mesures



Mesures non contractualisées et non menées à terme :

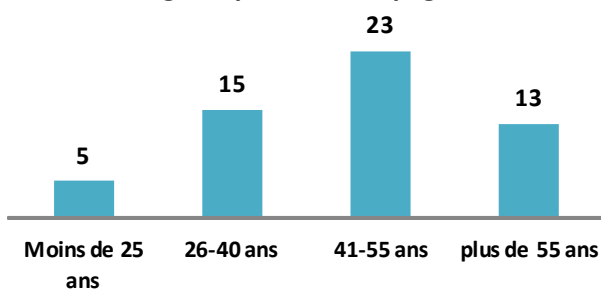
Sur l'ensemble des mesures désignées, 11 n'ont pas été contractualisées soit 13 % et 11,5% n'ont pas été menées à terme. Ceci concerne, dans 82% des cas, des ménages qui ne se sont pas ou plus mobilisés dans cet accompagnement.

Nous constatons différents types de situations :

- ♦ soit le ménage ne se manifeste pas auprès du service social de son nouveau secteur d'habitation (ex : lors des mandes ILT par l'ancien secteur)
- ♦ soit le ménage informe qu'il n'est plus intéressé par la mesure. Il semblerait dans ce cas que le sens de la mesure ne soit pas compris par les ménages. Ces derniers la vivent plutôt comme une contrainte et non comme une aide.
- ♦ le diagnostic effectué par le travailleur social à l'origine de la mesure ne correspond pas aux besoins du ménage.

A propos des 56 ménages suivis dont l'accompagnement a pris fin en 2013

Age du public accompagné



=> 41% de ménages isolés, sans enfant, dont la moitié sont des hommes seuls.

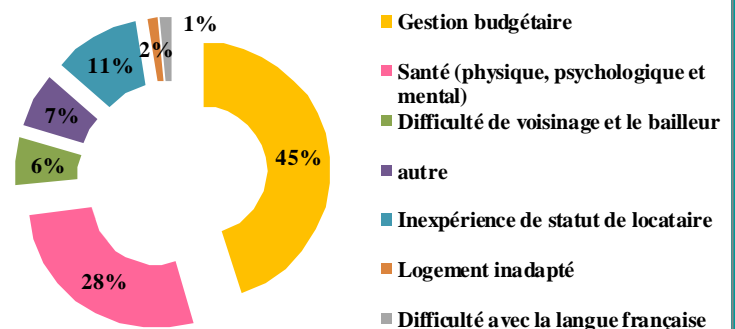
=> 47% de familles monoparentales. Nous constatons une vive augmentation par rapport à l'année dernière (35% en 2012). Les femmes monoparentales sont surreprésentées (80% d'entre elles).

=> Le public de moins de 25 ans a baissé, passant de 14% à 9%. Comme l'an passé, nous constatons une augmentation des personnes accompagnées ayant plus de 55 ans (23%). Plus largement, 65% des personnes que nous accompagnons sont inscrites dans la tranche d'âge 41 ans et plus.

Comme les années précédentes, la problématique dominante pour cette année 2013 reste la gestion budgétaire en lien avec le logement avec même une hausse de 5% cette année (79% de nos accompagnements en 2012 et 84% en 2013).

La santé, qu'elle soit physique, psychologique ou mentale, devient une préoccupation de plus en plus importante lors de nos accompagnements soit 73% en 2013 alors qu'elle représentait 53% en 2012.

Problématiques principales

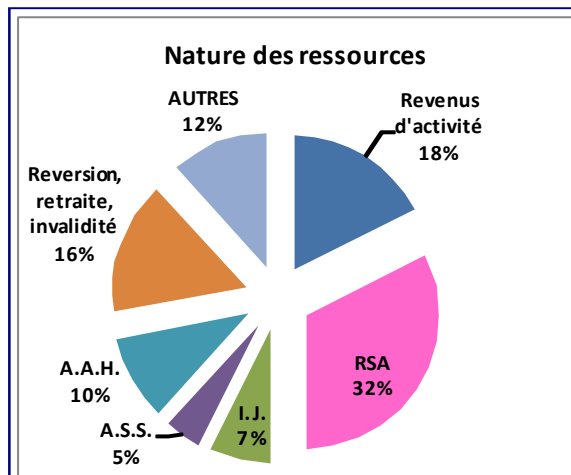


57% des ménages perçoivent un

SITUATION BUDGETAIRE DES PERSONNES :

La plupart des personnes accompagnées dans le cadre de l'ASL sont en activité salariale précaire (temps partiel, CDD) ou bénéficiaires de minimas sociaux.

- ⇒ 57% des ménages étaient bénéficiaires de minimas sociaux (RSA, ASS., A.A.H.) comme l'année précédente.
- ⇒ 21,5% des personnes accompagnées perçoivent un revenu d'activité (20% en 2012)
- ⇒ Le reste à vivre est en légère augmentation. Les ménages ayant un disponible mensuel inférieur à 150 € sont passés de 55% à 43% en 2013. Néanmoins, 70% des familles ont un endettement général. Malgré l'augmentation du reste à vivre, les familles ont de plus en plus de mal à s'en sortir financièrement, peut-être sous l'augmentation du coût de la vie. De fait, nous orientons davantage les personnes vers les dispositifs d'aide alimentaire.



SITUATION PAR RAPPORT AU LOGEMENT :

82,14 % des personnes accompagnées résident dans le parc public. Cette tendance est en augmentation de 8 % par rapport à 2012 (74%).

Cette année, nous avons accompagné des personnes en situation d'hébergement précaire (5%), hors structure (familles, amis), contrairement à l'année précédente où nous n'avons pas eu de telle situation.

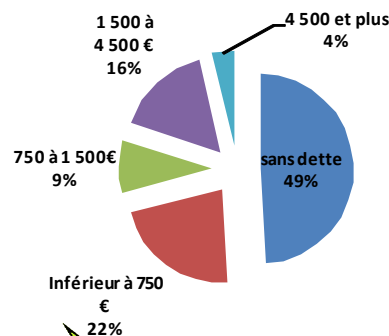
En lien avec la situation de précarité des ménages, l'accès au logement social reste la solution la plus favorable pour vivre en toute autonomie. Néanmoins plus de la moitié des personnes accompagnées se trouvent confrontées à des dettes de loyer. Cet endettement est moins important que sur l'année 2012 mais reste significatif (soit 52% contre 64% en 2012). Cela peut être lié au fait que la mise en jeu de la garantie financière du FSL est sollicitée de plus en plus vite par les bailleurs. En effet, cette mise en jeu entraîne un déplacement de la créance vers la CAF : la dette de loyer disparaît et un indu CAF se forme ce qui entraîne des retenues sur les prestations familiales.

11% des ménages sont confrontés à une procédure d'expulsion (Assignation, bail résilié). Cependant, aucune famille n'en était au stade d'une expulsion prononcée. **Les mesures d'ASL restent un moyen de prévention et participent au maintien des personnes à leur domicile.**

Statut d'occupation des ménages :

- Locataires public 82,14%
- Locataires privé 12,5%
- Hébergements précaires 5,36%

Montant des dettes de loyer



11% du public confronté à une Procédure d'Expulsion

La spécificité des territoires de montagne

20% des personnes accompagnées résident sur un territoire de montagne.

Nous avons accompagné 10 personnes cette année résidant sur des territoires de montagne. Cela représente environ 20% des ménages suivis dans le cadre de l'ASL en 2013. Nous notons une forte augmentation sur le territoire du Trièves passant de 1 suivi en 2012 à 5 en 2013.

TERRITOIRES CONCERNES

VERCORS	TRIEVES	PAYS VIZILLOIS
2	5	3

OBJECTIFS DES ACCOMPAGNEMENTS :

- ↳ 4 entrées dans un nouveau logement ,
- ↳ 3 maintiens dans le logement (traitement des dettes).
- ↳ 2 accompagnements avant l'entrée dans un nouveau logement (préparer le déménagement)
- ↳ 1 traitement de dette en vue d'une mutation ou d'un relogement adapté.

Sur ces territoires éloignés notons que le temps passé dans les trajets est important et que les conditions climatiques peuvent avoir des conséquences sur l'annulation de certaines visites à domicile, sans que cela soit pris en compte financièrement.

Une des problématiques fortes des territoires de montagne est l'isolement, à la fois réel et vécu. Cet isolement se traduit par une faible mobilité des familles mais aussi un éloignement géographique des services et des administrations. Cet éloignement complique l'accompagnement des personnes. Par exemple, peu de permanences CAF, peu d'associations caritatives ou qui proposent du mobilier à faible coût...

La visite à domicile, dans le cadre de l'ASL est alors essentielle à l'accompagnement que nous proposons. Elle permet à la fois de rompre cet isolement mais aussi de travailler autour de l'environnement de la personne.

Le travail partenarial avec les bailleurs, les communes, les associations existantes et le Conseil Général, est donc nécessaire pour faire face à cet isolement, d'autant plus qu'il est facilité par le nombre restreint d'interlocuteurs facilement identifiables.

Situation de Monsieur R

Mr R, âgé de 49 ans. Il est célibataire et vit seul. Après plusieurs années d'errance, Mr a squatté une grange dans une maison abandonnée de TREMINIS. Grâce à la solidarité communale, Mr a pu être locataire d'un logement appartenant à la commune en 2011. N'étant pas véhiculé, l'insertion professionnelle durable n'est pas possible.

Nous avons accompagné Mr dans le cadre d'une mesure ASL de maintien dans le logement. En effet, la commune menaçait de l'expulser suite à un défaut d'entretien du logement. Grâce à un travail partenarial entre la commune, le référent social, l'association « le collectif d'entraide » et le référent ASL, des moyens ont été donnés à Mr pour l'entretien de son logement : la mairie lui a fourni des produits ménagers, « le collectif d'entraide » lui a trouvé un aspirateur et une machine à laver. Son appartement a pu être désencombré. L'expulsion a donc été évitée.

Le travail partenarial est essentiel dans les territoires isolés de montagne afin d'accompagner au mieux les personnes et de trouver les solutions les plus adaptées à leur situation.

Les baux glissants

En 2013, nous avons accompagnés **8 familles** dans le cadre d'une mesure de Bail Glissant.

TERRITOIRES CONCERNES

Agglomération Grenobleise	Pays Vizillois	Voironnais
4	1	3

Sur ces 8 baux glissants en avril 2014 : 2 sont en cours, 4 ont glissé au nom du ménage, 2 se sont arrêtés (dont 1 personne est décédée).

Les baux glissants donnent une chance aux familles en grandes difficultés, d'accéder au logement de droit commun. En effet, elles ont en général un lourd passif locatif que ce soit financier ou comportemental et les bailleurs ne veulent plus s'engager directement sur un relogement. Les baux glissants permettent donc de mettre à nouveau de la confiance entre les familles et les bailleurs.

Les familles occupent l'appartement et l'association, tout en étant locataire pour une durée de 6 mois renouvelable, effectue un accompagnement social autour des problématiques de logement.

Suite au glissement du bail au nom du ménage, une mesure d'ASL ou d'AEB est parfois demandée afin de poursuivre l'accompagnement sur un point de fragilité particulier.

Situation de Mr et Mme G.

...Du CAM Hôtel à à .. au relogement ...

« Mr et Mme G. sont âgés respectivement de 31 et 27 ans. Ils sont mariés et ont eu 4 enfants : Delya 8 ans, Illyes 7 ans, Kamyl 2 ans ½ et Ryadh. Ce dernier est décédé en 2011 à l'âge de 2 ans d'une grave maladie. Suite au décès de leur fils, le couple a explosé, avant de se remettre ensemble.

D'importantes dettes se sont accumulées. La famille a été expulsée de son logement avant la trêve hivernale de 2012. Ils ont, par la suite, vécu quelques mois en CAM hôtel. Une attribution de logement T4 sous condition de la mise en place d'un bail glissant leur a été attribuée par l'OPAC 38.

Le bail glissant leur a permis de reprendre une vie de famille stable après un drame familial douloureux et une expulsion locative. Monsieur a pu également assumer de nouveau une activité professionnelle en sachant que son épouse et ses enfants étaient en sécurité.

L'accompagnement dans le cadre d'un bail glissant leur a permis d'avoir un soutien dans les démarches nécessaires à l'évolution de leur situation. Elle a par ailleurs permis d'instaurer des liens apaisés entre la famille et le bailleur. Le bail a glissé au nom de la famille après 6 mois d'accompagnement et Mr et Mme G ont ainsi retrouvé un statut de locataire à part entière.

Il arrive également que des baux glissants n'aboutissent pas au glissement du bail. Ce n'est pas pour autant un échec de l'accompagnement. Le rythme de la famille ne correspond pas toujours à la durée des mesures. Parfois les 18 mois ne suffisent pas

Situation de Mr et Mme V.

« Afin d'illustrer ces propos, nous prendrons la situation de la famille V. Le bail glissant a duré 18 mois. Il s'agit d'un couple et de leur fils de 22 ans, étudiant. La famille a un lourd passif de dettes, elle a vécu, après une expulsion, en résidence sociale pendant un an et demi et un bail glissant lui est proposé pour retrouver un statut de locataire à la fin de la mesure. Le logement de type 3 est géré par Un Toit Pour Tous. Il correspondait au moment de l'attribution aux ressources totales de chaque membre de la famille.

En plus des charges importantes d'énergie, un manque de solidarité financière familiale a mis en échec ce bail. L'ensemble des obligations de locataire reposait uniquement sur les épaules de Madame. Aujourd'hui, la famille est en dette locative envers l'association et elle a du quitter le logement. En effet, devant la dette qui augmentait et l'inadéquation entre les charges et les seules ressources de Madame, le Conseil Général a prononcé une fin de mesure.

Pendant, durant l'accompagnement chaque membre de la famille a pris conscience de ses difficultés, des changements ou des choix que cela demanderait de la part de chacun. Ils ont commencé à avancer mais ont encore besoin de temps.

Ce bail glissant peut être considéré comme un échec parce que la famille n'a pas réussi à rester dans le logement. Mais chacun à sa mesure s'est aussi saisi de l'accompagnement du Logis pour avancer et prendre conscience des causes de leur difficultés. Ils ont pu régler des conflits financiers anciens et admettre que leurs fonctionnements actuels restaient récurrents et ne leur permettaient pas de faire face aux charges d'un logement de type 3. En ce qui concerne, Madame V. elle est prête aujourd'hui à bénéficier d'une mesure de protection. »