

Programme de logements très sociaux à bas niveau de quittance

***Présentation du programme et
modalités d'octroi de la subvention
« PLAI adapté »***

***Fiche de définitions gestion locative
adaptée et l'accompagnement ciblé sur
le logement***

Version du 21/09/2018

Document accessible en ligne à l'adresse suivante :
<http://cohesion-territoires.gouv.fr/presentation-plai-adaptés-2018>

La gestion locative adaptée

La gestion locative adaptée (GLA) consiste en une activité de gestion de logements « rapprochée et attentive » pouvant comporter une aide simple aux démarches liées à l'installation dans un nouveau logement, un suivi du paiement de la quittance et de l'usage du logement et/ou de l'immeuble plus intense que dans la gestion locative classique, une capacité d'écoute pendant la durée du bail. La gestion locative adaptée comprend également le repérage des difficultés des ménages, la sollicitation des partenaires susceptibles d'aider à leur résolution, et, le cas échéant, une médiation entre les occupants et leur environnement (services de gestion des quittances et voisinage). L'objectif est la prévention des difficultés des occupants et la sécurisation de la relation bailleur/locataire.

La GLA vise également à la maîtrise effective des charges par les ménages logés : par exemple, visite explicative des conditions d'utilisation des équipements à l'entrée dans les lieux et visites régulières afin de prévenir tout dérapage lié à une utilisation possiblement non conforme ou non économe des équipements, ou encore explications sur les manières de ne pas dépenser l'énergie tout en maintenant une bonne qualité de l'air intérieur.

La GLA est une prestation individualisée pour des logements groupés ou occupés par le même type de ménages, par opposition à la gestion classique qui est standardisée. Son support est la relation locative et l'insertion des ménages dans leur environnement résidentiel, même si elle permet de détecter d'autres besoins. Elle est permanente sur les logements considérés. La GLA est donc généralement financée par logement ainsi géré et non par ménage.

La gestion locative adaptée se distingue donc de l'accompagnement ciblé sur le logement : dans la mesure où elle a pour point de départ le suivi du paiement du loyer et de la jouissance paisible du logement, alors que l'accompagnement ciblé sur le logement, comme toute forme d'accompagnement, part des difficultés du ménage et vise à son autonomie.

L'accompagnement ciblé sur le logement¹

L'accompagnement ciblé sur le logement est une prestation individuelle ou collective, fournie sur une période déterminée, mais révisable, à un ménage dont le problème de maintien ou d'accès dans un logement provient de difficultés financières, de difficultés d'insertion sociale ou de santé ou d'un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale ou de santé. Il concerne essentiellement le rapport à construire ou à maintenir entre le ménage et son logement et le parcours de ce ménage, sans pour autant en prédéterminer les étapes. L'accompagnement vise à lui permettre d'accéder à un logement et/ou à bien y vivre durablement en bénéficiant des droits et en respectant les obligations inhérentes à son statut de locataire ou de sous-locataire. L'objectif est l'autonomie de la personne dans la prise en charge de sa situation de logement.

Il s'agit d'offrir un accompagnement diversifié et adapté à la situation des ménages à travers une prise en charge variable dans sa durée et dans son intensité. Sa mise en place suppose l'accord du ménage.

Il pourra consister en un accompagnement global pour les ménages dont les difficultés sont très importantes, de plusieurs ordres et étroitement imbriquées, permettant, le cas échéant, de faire appel à des compétences complémentaires pluridisciplinaires.

L'accompagnement ciblé sur le logement peut être initié, soit **avant** puis **lors de l'accès** au logement, soit **en cours de bail** en cas de problème (impayés récidivants, problèmes de voisinage...) pour favoriser le maintien dans le logement.

Selon le moment du déclenchement, il s'agira :

1) *d'un accompagnement vers le logement*

L'accompagnement vers le logement est par exemple destiné à des ménages auxquels une proposition peut être faite mais qui risquent de ne pas donner suite faute de compléter leur dossier et ou de comprendre la portée de la proposition. Il peut être suivi d'un accompagnement lors du relogement ou après le relogement. Il s'agit d'aider le ménage fragile ou éloigné du logement ordinaire de longue date dans la recherche d'un logement adapté à sa situation en définissant avec lui un projet réaliste et de l'assister pour réaliser les démarches préalables à l'entrée dans le logement (accès aux droits).

¹ L'expression « accompagnement ciblé sur le logement » a été préférée ici à l'expression « accompagnement vers et dans le logement » qui est souvent considérée comme désignant les actions d'accompagnement financées par l'Etat – de même que l'accompagnement en question quand il est financé par le département est dénommé « accompagnement social lié au logement » - ASLL - , alors même que le référentiel de 2011 qui concerne ce type d'accompagnement peut trouver à s'appliquer quel que soit le financement.

2) d'un accompagnement lors du relogement

Il vise à assister le ménage pour réaliser les démarches liées à son installation (demande d'aide personnelle au logement, abonnements...).

Il peut également être requis pour des ménages changeant de quartier et risquant de ne pas bien s'insérer de leur nouvel environnement.

Il peut être suivi d'un accompagnement dans le logement.

3) L'accompagnement dans le logement

L'accompagnement dans le logement peut concerner des ménages déjà installés dans un logement. Est évoqué ici l'accompagnement dans le logement réalisé dans le prolongement direct de l'installation du ménage.

L'accompagnement dans le logement concerne en particulier des ménages auxquels une proposition peut être faite mais qui est en fait conditionnée par la possibilité d'un accompagnement.

Il s'agit alors de prévenir ou de résoudre rapidement les situations à risque, notamment les impayés et les troubles de voisinage qui peuvent conduire à l'expulsion.

L'accompagnement doit viser à ce que le ménage soit pleinement responsable de son logement : maintien des droits, paiement régulier du loyer et des charges, entretien du logement, relation de bon voisinage et insertion dans l'immeuble ou le quartier. Il doit être **souple et modulable** : selon les l'étendue des difficultés à résoudre, l'accompagnement doit être modulé en termes d'intensité et de fréquence. Le dispositif doit être suffisamment souple pour s'adapter aux variations dans le temps de la situation et des besoins du ménage.

Lorsque le ménage est en proie à des difficultés importantes et multiples, l'accompagnement dans le logement ne suffit pas. C'est pourquoi, il est nécessaire d'intégrer cet accompagnement dans une démarche globale de traitement des difficultés du ménage, en prenant notamment en compte la dimension sociale, l'emploi ou les besoins en termes de soins. Pour autant, il ne s'agit pas de doubler un accompagnement déjà prévu par ailleurs. C'est pourquoi, l'organisme qui réalise l'accompagnement doit pouvoir articuler son action au regard des différents dispositifs existants et mobilisables (travailleurs sociaux du conseil général, FSL, CAF, CCAS...) sur le territoire.

Le bail glissant

Le bail glissant permettant aux ménages d'entrer dans un logement ordinaire avec le statut de sous-locataire, puis de devenir locataires en titre quand ils sont en capacité de d'assumer les obligations résultant d'un bail peut être mis en place dans des logements faisant l'objet d'une GLA, soit être assorti d'un accompagnement. On est le plus souvent dans ce second cas, la relation bailleur/locataire, c'est-à-dire bailleur/organisme louant le logement, relevant d'une gestion locative classique, alors que l'occupant, sous-locataire, bénéficie d'un accompagnement assuré ou mis en place par l'organisme qui loue le logement.

Le diagnostic et la veille

Un diagnostic préalable doit avoir déterminé si le ménage a besoin d'un logement faisant l'objet d'une gestion locative adaptée et/ou d'un accompagnement : vers le logement (comprenant l'accompagnement lors du relogement), puis dans le logement et selon quelles modalités (intensité, durée...) et/ou, le cas échéant, si celui-ci doit prendre place dans le cadre d'un bail glissant.

Ultérieurement, des bilans réguliers comportant un diagnostic actualisé de la situation et des besoins d'accompagnement sont à effectuer, afin de déterminer si l'accompagnement mis en place doit être prolongé ou non, à l'identique ou non.

Au cas où il est mis un terme à un accompagnement dans le logement, une fonction de veille doit être mise place. Elle peut prendre la forme d'une GLA mais doit en tous cas permettre de repérer d'éventuelles difficultés nouvelles ou récurrentes et de déclencher si besoin un nouvel accompagnement.

Prescripteur

Personne qui, après diagnostic (éventuellement réalisé par un tiers), préconise une prestation définie d'accompagnement (après acceptation de l'accompagnement par la personne et dans le cadre prévu par le dispositif ou la commission ad hoc).

NB : Le bailleur social peut être un prescripteur de l'accompagnement social lié au logement à l'occasion de difficultés repérées chez des demandeurs de logement social, lors de l'instruction des dossiers de demande ou chez des locataires dans le cadre de sa gestion de proximité.

Financier de la prestation

Personne morale assurant le financement de la prestation (qui valide à un moment donné la prescription si elle n'en est pas le prescripteur).