

## Commission thématique de travail Logement

---

### Compte-rendu réunion n°1

- Date : 18 février 2020
- Lieu : Maison des Associations de Libourne

#### Co-animateurs :

Sébastien LABORDE – Président du CLSM  
Peggy OLIVETI – Centre Hospitalier de Libourne  
Aurore COLOM – Centre Hospitalier de Libourne  
Manon LOISON – Pôle Territorial du Grand Libournais

#### Présents :

Jean-Claude AUBERT – UNAFAM  
Patrick BAS – Plateforme d'Inclusion Territoriale Jean Elie Jambon  
Karine BLAUDIER – Groupe d'Entraide Mutuelle Le Kiosque 12  
François CASTANDET - Centre Hospitalier de Libourne  
Franck DUBOS – ESAT Le Cressonnet APAJH  
Nathalie DUFAURE - Centre Hospitalier de Libourne  
Marion FAYET – Communauté d'Agglomération du Libournais  
Geoffrey GASCHARD - Groupe d'Entraide Mutuelle Le Kiosque 12  
Farid YAZIZAINÉ - Groupe d'Entraide Mutuelle Le Kiosque 12  
Marie LAVELLE – Gironde Habitat  
Vincent LE DORE – ATINA  
Leila MAINGUENAUD - ATINA  
Sabrina PARIS – SAMSAH Intervalle ARI Accompagnement  
Sémé TEKPO – UNAFAM  
Patricia WILLIAME – Association du Lien

#### Excusée :

Cyril BEAUNE – Mésolia  
Vincent LACOSTE – DomoFrance  
Romain LETINOIS – Département de la Gironde  
Magalie MEUNIER - Communauté d'Agglomération du Libournais

### 1/ Objectifs de la réunion :

- Appropriation de la démarche du CLSM
- Présentation des objectifs et des orientations de la Commission Thématique de Travail (CTT)
- Echanges sur les orientations définies et précisions des pistes d'actions

### 2/ Orientations de la CTT Logement :

La CTT a pour objectif de traiter des questions de l'accès et du maintien dans le logement des personnes présentant des troubles psychiques.

Le Comité de pilotage encourage la mise en place d'actions en faveur de l'accompagnement dans le logement des personnes concernées.

### 4/ Tableau de synthèse des problématiques approfondies et des pistes d'action identifiées :

## Problématiques/enjeux traités

## Éléments de connaissance de l'existant

*Les actions en cours et en projet, les freins, les manques, les partenaires mobilisés et concernés ...*

### L'accès au logement des personnes ayant des troubles psychiques

1. Une stigmatisation importante des agences immobilières et des bailleurs privés vis-à-vis des personnes sous mesure de protection et/ou percevant l'Allocation Adulte Handicapé (AAH).

*De façon générale :*

- *Un manque de logements de petite surface (studio, T2 voire T3) dans le parc immobilier public et privé et un faible taux de rotation alors que les personnes ayant des troubles psychiques vivent souvent seules.*
- *La problématique des logements vacants. Mme Fayet informe que le seul véritable outil juridique reste la taxation des propriétaires qui immobilisent durablement leur logement. La plupart préfèrent cependant payer cette taxe.*
- *Il devient difficile pour les personnes en situation de précarité de se loger car de plus en plus de bailleurs privés se couvrent en appliquant la garantie loyers impayés. Le propriétaire peut exiger que le locataire perçoive au moins 3 fois le montant du loyer, soit en CDI, etc. Ces critères restent à la libre appréciation du bailleur privé dans la mesure où la garantie ne rend pas obligatoire ces conditions.*
- *Le recours empêché du contingent prioritaire de l'Etat si les personnes ne peuvent pas justifier d'une expérience locative réussie en logement autonome.*
- *Des problèmes de temporalité pour reloger dans l'urgence les personnes dans le cas d'une mesure d'expulsion ou d'une sortie d'hospitalisation.*

Une stigmatisation liée à la crainte d'une dégradation du logement, des troubles de voisinage qui pourraient être causés et de la non solvabilité du locataire. L'AAH est limitée dans le temps et son renouvellement par la MDPH incertain, la plupart des bailleurs privés refusent la garantie du Fond de Solidarité pour le Logement (FSL). M. Gaschard illustre cette réalité en présentant la stratégie qu'il a mise en place pour pouvoir accéder à un logement autonome après plus d'une quinzaine de refus (cacher son handicap dans un premier temps puis expliquer sa situation au propriétaire une fois le bail signé).

Mme Oliveti précise que la discrimination des personnes sous mesure de protection se révèle paradoxale. La tutelle assure au contraire le paiement des loyers à la fin du mois, le mandataire judiciaire étant garant de la bonne gestion et maîtrise du budget des personnes.

Il apparaît cependant plus simple de travailler directement avec les bailleurs privés que les agences immobilières. M. Aubert précise que certains d'entre eux ont la fibre sociale et sont prêts à loger plus facilement des personnes ayant des troubles psychiques lorsqu'elles disposent d'un accompagnement médico-social et social étayé. Il arrive que des propriétaires se rapprochent spontanément de l'UNAFAM pour proposer des logements.

|   |  |
|---|--|
|   | <p>Dans le cadre du CLSM de Bordeaux, M. Le Doré informe qu'une réflexion a été menée pour contractualiser avec les syndicats des bailleurs privés afin de favoriser l'accès au logement.</p>  |
| <p>➔ PISTES D'ACTION IDENTIFIEES :</p>  | <p>- Sensibiliser les agences immobilières et les bailleurs privés sur les troubles psychiques, le statut des personnes sous mesure de protection, les dispositifs d'accompagnement médico-sociaux et sociaux d'inclusion, rappeler le droit des locataires, etc. Contacter directement les bailleurs privés en s'adressant aux syndicats.</p> <p>- Partager les informations sur les opportunités de logements autonomes accessibles dans le parc privé.</p>  |
| <p>2. Un manque de logements adaptés et inclusifs pour faciliter l'accès au logement des personnes ayant des troubles psychiques.</p> | <p>Le développement de l'intermédiation locative (bail glissant) est contraint par la difficulté de trouver des logements dans le parc public et privé dont la typologie ne répond pas au besoin.</p> <p>Mme Williame nous informe du projet en cours de création d'une Maison Relais<sup>1</sup> à Libourne.</p> <p><u>Frein</u> : Le manque de foncier disponible pour un coût d'acquisition abordable afin de garantir un loyer soutenable aux personnes locataires.</p> <p>Par ailleurs, le Lien est partie prenante de l'expérimentation en cours « Un Logement d'Abord » portée par le FSL et lancée début 2019 dans la Métropole de Bordeaux et en Libournais. Ce dispositif vise à accompagner des personnes sans abri au retour dans un logement autonome sans critère de pathologie psychique, contrairement à l'expérimentation « Un Chez soi d'abord » menée par ARI Accompagnement dans la Métropole bordelaise. Un travailleur social a intégré l'équipe du Lien pour suivre une dizaine de personnes sur le territoire Libournais.</p> <p>Dr. Castandet précise que l'association Passage (créée depuis les années 1980 et affiliée à l'Association d'Aide à la Santé Mentale Croix Marine) gère un logement associatif à Libourne. Les personnes hébergées bénéficient d'un suivi par le Centre d'Accueil Thérapeutique à Temps Partiel Sésame (CATTP).</p> <p><u>Frein</u> : Les professionnels du CATTP ne sont pas assez nombreux pour assurer le suivi des locataires.</p> |

<sup>1</sup> La maison relais ou pension de famille est destinée à l'accueil de personnes à faible niveau de ressources, dans une situation d'isolement ou d'exclusion lourde, et dont la situation sociale et psychologique, voire psychiatrique, rend impossible à échéance prévisible leur accès à un logement ordinaire. La maison relais associe logements privés et parties communes l'accompagnement des personnes est assuré par un responsable de maison et des bénévoles afin de créer un environnement sécurisant et d'offrir des chances de réinsertion durable.

|   |  |
|---|--|
|   | <p>M. Bas spécifie la problématique du manque de logements intermédiaires pour les jeunes de 16 à 25 ans en sortie d'institution (IME).</p> <p>M. Aubert confirme qu'il n'existe pas de Résidences accueil<sup>2</sup> dédiées aux personnes ayant des troubles psychiques en Gironde.</p>   |
| <p>➡ PISTES D' ACTIONS IDENTIFIEES :</p>  | <p>- Développer des dispositifs de logement accompagné avec un soutien éducatif.</p> <p>- Appuyer le projet de Maison Relais.</p>  |
| <p>3. Un besoin de soutien des personnes vivant avec des troubles psychiques dans leurs démarches de recherche de logement.</p> | <p>Mme Colom présente le projet en cours de mise en place d'un atelier logement au sein de l'Unité Fonctionnelle de Soins et de Réhabilitation (UFSR) du CH de Libourne. Cet atelier vise à accompagner et soutenir les personnes dans leur recherche de logement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- échange et retour d'expérience entre pairs sur leurs démarches de recherche,</li> <li>- information sur les démarches de logement, les droits et les devoirs des locataires,</li> <li>- conseils pour rechercher un logement, etc.</li> </ul> <p>Ces ateliers sont envisagés en faisant appel à des partenaires extérieurs comme l'ADIL, les mandataires judiciaires, les bailleurs sociaux et privés, les familles, etc.</p> |
| <p>➡ PISTES D' ACTIONS IDENTIFIEES :</p>  | <p>- A préciser.</p>   |

<sup>2</sup> La résidence accueil s'adresse à des hommes et des femmes seuls, fragilisés et handicapés par des troubles psychiques. Ils peuvent avoir de faibles niveaux de ressources, être en difficulté sociale, économique et de santé, en situation d'isolement, voire parfois d'exclusion et sont suffisamment autonomes pour accéder à un logement individuel, dès lors qu'un accompagnement et des soins sont mis en place.

## Le maintien dans le logement des personnes ayant des troubles psychiques

4. La nécessité de favoriser la compréhension et la connaissance des difficultés des différents acteurs du logement et des locataires ayant des troubles psychiques.

M. Tekpo fait part du besoin de mieux comprendre les difficultés et les limites que les professionnels peuvent rencontrer dans le cadre de leur champ d'intervention mais aussi celles des personnes ayant des troubles psychiques dans leur logement.

Mme Lavelle souhaiterait, en tant que bailleur social garant de la tranquillité des locataires, pouvoir renforcer les partenariats avec les acteurs de l'accompagnement social et médico-social pour améliorer le maintien à domicile des personnes vivant avec des troubles psychiques.

➡ PISTES D' ACTIONS IDENTIFIEES :

- A préciser.

5. L'isolement des personnes vivant avec des troubles psychiques dans un logement autonome

M. Yazizaine témoigne des difficultés de passer d'une prise en charge en milieu institutionnel plus au moins longue au retour à un logement autonome. L'isolement ainsi que le manque d'exercice d'une activité conférant une « utilité sociale » constituent un frein à la réinsertion sociale et économique des personnes ayant des troubles psychiques.

➡ PISTES D' ACTIONS IDENTIFIEES :

- A préciser.

Les problématiques d'insalubrité du logement ont également été abordée lors de la réunion et plus particulièrement, les abus de certains bailleurs privés vis-à-vis des personnes ayant des troubles psychiques. Mme Fayet précise que la suspension du versement des allocations logement au propriétaire est un recours possible dans le cas d'insalubrité constatée. Elle propose de présenter le dispositif du Permis de Louer mis en place fin 2018 à Libourne par la Communauté d'Agglomération du Libournais lors de la prochaine rencontre de la Commission Logement en mars.

- Partenaires à associer à la réunion du mardi 31 mars 2020 : Habitat Jeunes en Pays Libournais, SAVS Don Bosco, APEI, Association Passage et agences immobilières.