

[Accueil](#)[Délégations](#)[Suivi](#)[Autres documents](#)[Informations](#)[Contacts](#)[Recherche](#)

Circulaire du 2 août 1995 relative aux MOUS pour l'accès au logement des personnes défavorisées

MINISTERE DU LOGEMENT

Direction de l'Habitat et de la Construction

CIRCULAIRE N° 95-63 DU 2 AOÛT 1995 RELATIVE AUX MAÎTRISES D'ŒUVRE URBAINE ET SOCIALE POUR L'ACCÈS AU LOGEMENT DES PERSONNES DÉFAVORISÉES.

NOR : LOGC 9510118C

La circulaire du Premier ministre n°3.465/SG du 22 mai 1989, abrogée depuis lors, prévoyait dans son annexe technique n°12 la possibilité de financer des missions dites de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) en vue de promouvoir l'accès au logement des personnes et familles en difficulté.

La présente circulaire a pour objet de refixer les modalités de financement de ces MOUS et de réactualiser leurs objectifs et leur contenu.

I. LE FINANCEMENT

Le taux de subvention reste fixé à 50 % maximum de la dépense hors taxes non plafonnée.

Les demandes peuvent être présentées par les opérateurs suivants :

- les associations, et plus particulièrement celles qui sont susceptibles de démontrer leur capacité à susciter et coordonner les initiatives, qui sont bien implantées localement et qui ont obtenu des soutiens locaux pour la réalisation de la démarche proposée (CAF, collectivités locales, organismes d'HLM, SEM, bailleurs privés),
- les collectivités locales,
- les organismes d'HLM et les SEM, sous réserve que les projets relèvent strictement de l'accueil des ménages démunis, à l'exclusion des opérations visant le maintien dans les lieux ou les mutations de ménages déjà logés dans le parc social.

Initialement financées sur les crédits du FSU (chapitre 67-10 article 10), les MOUS ont ensuite été financées, en région Ile-de-France sur le FARIF (chapitre 1 - article 10), hors région Ile-de-France sur le chapitre 65-48 article 50.

Les MOUS au titre de la présente circulaire sont actuellement financés sur le programme LOLF n° 135 (DAOL), action n°1 «Actions d'accompagnement» (cf. pages 116-117 du PAP 2011).

II. LES OBJECTIFS

Sur le fond, les objectifs et le contenu des missions de MOUS restent inchangés.

La MOUS est une démarche plus qu'une procédure, dont la souplesse favorise la prise en considération de situations locales très diverses. A cet égard, sa mise en œuvre est largement conditionnée par :

- l'état du marché foncier et immobilier,
- l'échelle territoriale retenue (département, agglomération, commune, quartier),
- le contexte opérationnel (contrat de ville, PST, OPAH, RHI, etc.),
- le degré d'avancement de la mobilisation partenariale,
- les compétences (sociales, techniques, en gestion immobilière) des opérateurs.

La répartition des rôles, en particulier les relations entre les financeurs et l'opérateur de la MOUS, ainsi que le contenu de la mission confiée à l'opérateur (mode d'identification des bénéficiaires, objectifs, moyens opérationnels...) introduisent encore davantage de diversité.

La MOUS permet une adaptation fine de sa mise en œuvre aux contextes locaux, afin de lever l'ensemble des obstacles susceptibles de bloquer le processus de relogement.

Par ailleurs, elle ne constitue en aucun cas une démarche «classique» de relogement :

- elle ne peut avoir pour objet de résoudre les problèmes de gestion de peuplement des bailleurs sociaux : les ménages déjà logés dans le parc HLM sont en principe exclus du dispositif ;
- les situations pouvant nécessiter l'intervention d'une MOUS doivent correspondre aux plus dramatiques et aux plus marginalisées, c'est-à-dire à celles qui restaient jusque là sans réponse.

Seule la mobilisation de toutes les solutions envisageables en terme de production de logements et d'accompagnement social peut permettre de résoudre ces cas extrêmes. Elle suppose également la mobilisation de tous les acteurs potentiellement concernés, qu'il s'agisse des maîtres d'ouvrage, des financeurs, des associations, des services sociaux ou des élus locaux.

Cette mobilisation s'opère dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALD), la MOUS étant considérée comme un dispositif de dernier recours.

Afin de calibrer au mieux les solutions-logements proposées, il est indispensable d'analyser précisément les situations auxquelles la MOUS doit répondre.

Deux cas de figure peuvent se présenter : ou bien les ménages-cibles sont nominativement identifiés, ou bien seules des catégories de ménages sont définies dont les caractéristiques nécessitent qu'une action spécifique soit mise en œuvre.

Dans le premier cas, l'adéquation ménage/logement procède, sauf événements imprévus, d'une suite logique. Dans le second, cette adéquation procède plutôt d'ajustements successifs, l'attribution constituant le moment-clé.

En tout état de cause, s'il n'est pas obligatoire de désigner individuellement les ménages bénéficiaires, en revanche il importe de connaître au moins les types de ménages destinataires de l'action.

L'adéquation ménage/logement peut donc soit précéder l'entrée dans les lieux, soit lui être concomitante. Tout dépend des objectifs fixés à la démarche engagée : traiter des cas individuels ou répondre, en anticipant la production d'une offre de logements d'insertion, à des situations préalablement typologisées. A cet égard, il convient toujours de se référer aux analyses issues de la mise en œuvre du plan départemental, en particulier aux besoins considérés comme prioritaires.

La MOUS, dans tous les cas, doit s'inscrire dans un processus d'insertion : le relogement doit être vécu par le ménage comme une promotion. Il est donc impératif que ce dernier soit associé à la démarche le plus en amont possible, ce qui suppose la mise en œuvre précoce de l'accompagnement social.

III. LES METHODES

Les MOUS comportent, en général, deux volets : un volet technique et un volet social. Leur poids respectif peut varier selon les objectifs poursuivis, jusqu'à supprimer l'un des volets au profit de l'autre. Toutefois, il est souhaitable de ne jamais perdre de vue l'importance de la dimension sociale de la MOUS, même lorsqu'elle vise à structurer des montages d'opérations complexes.

Le volet technique, visant à la production de logements adaptés, comprend la prospection, le repérage des opportunités foncières et immobilières et l'assistance à maîtrise d'ouvrage pour le montage des projets.

L'accompagnement social consiste à faire émerger les besoins des ménages, à construire avec eux un projet-logement compatible avec les besoins exprimés et les contraintes technico-financières, à les associer au chantier soit directement (participation aux travaux) soit indirectement (travail d'information et association aux choix techniques) et à les aider dans l'accomplissement des démarches administratives préalables à l'entrée dans les lieux. Ce travail se prolonge au-delà et consiste alors à aider les ménages à s'approprier le logement et à s'insérer dans leur nouvel environnement pendant la période nécessaire à la mise en place des relais éventuels.

Si les opérateurs de la MOUS, n'ayant pas la double compétence sociale et technique, ne peuvent pas appréhender la mission dans sa globalité, le commanditaire pourra confier le volet technique et le volet social à deux opérateurs distincts, ce qui suppose alors d'étoffer les structures partenariales dans un cadre contractuel bien délimité, définissant notamment les rapports entre les deux opérateurs.

Par ailleurs, les MOUS peuvent porter sur des fonctions plus générales et structurantes du PDALD comme la définition des missions d'un bureau d'accès au logement ou d'une agence immobilière à vocation sociale, ces dispositifs pouvant se voir ensuite confier des MOUS identifiées correspondant à des missions précises dans leur contenu et leur durée.

Ceux-ci assurent, pour l'essentiel, les missions suivantes :

- accueil des demandeurs ou centralisation des demandes transmises par les intervenants sociaux,
- prospection d'opportunités immobilières et négociations avec les propriétaires,
- le cas échéant, gestion des logements ainsi mobilisés (mandat de gestion, sous-location, bail glissant) et maîtrise d'ouvrage ou assistance à maîtrise d'ouvrage pour la réalisation d'opérations de logements d'insertion.

Là où ils existent, ces dispositifs ont prouvé leur efficacité ; aussi est-il souhaitable, au travers des financements MOUS, de renforcer ou développer leur activité à l'échelle territoriale la mieux adaptée (ville-centre, agglomération, bassin d'habitat voire ensemble du département).

L'articulation entre le volet technique et le volet social doit amener les intervenants à concevoir et mettre en œuvre les solutions-logements les mieux adaptées. A cette fin, l'ensemble des outils juridiques et financiers offrant les meilleures conditions de réalisation du projet peuvent donc être mobilisés : PLA, PLATS, subventions de l'ANAH dans le cadre des OPAH ou des PST, baux à réhabilitation, locations à une association assorties d'une sous-location, subventions et prêts complémentaires attribués par les collectivités locales et les CIL (dans le cadre du 8/9ème et du 1/9ème), etc.

Enfin, rien ne s'oppose à ce que la solution-logement passe par le maintien dans les lieux du ménage, lorsque cela s'avère à la fois possible, souhaitable et souhaité (sortie d'insalubrité, accédants en difficulté...).

A cet égard, les MOUS constituent des démarches propres à favoriser les actions de lutte contre le saturnisme.

Pour aider au repérage des immeubles à risques, faciliter la mise en œuvre des travaux (en particulier, les négocier avec les propriétaires concernés) mais surtout pour aider au relogement – provisoire ou définitif – des familles dont l'un des membres est atteint de saturnisme, il doit en général être fait appel à un ou plusieurs opérateurs spécialisés.

IV. LA DEMANDE DE SUBVENTION

La demande de subvention doit être la plus précise possible.

Ainsi, elle énonce les objectifs de la mission, en fonction du contexte urbain et social qui doit être clairement présenté. Elle indique le profil et le nombre des ménages concernés, les ménages déjà logés dans le parc HLM étant exclus. Elle précise la durée (durée totale et calendrier de réalisation) et le périmètre de l'action. Elle détermine également les caractéristiques des logements à rechercher : plus que leurs caractéristiques physiques, il importe de fixer des objectifs en termes de niveaux de loyer et de charges, compatibles avec les capacités contributives des ménages-cibles.

Elle détaille tâche par tâche le contenu de la mission : en particulier, elle explicite l'articulation entre le volet social et le volet technique et définit le contenu du travail de médiation entre les différents intervenants. Elle précise les modalités de désignation des ménages bénéficiaires et les modalités d'attribution des logements. Elle indique, outre le budget total de la mission, le coût de chacune des tâches à accomplir et en détermine les modes de financements. Enfin, elle détermine les modalités de suivi et d'évaluation de l'action : groupe de pilotage associant tous les financeurs, fréquence des réunions de suivi, critères d'évaluation, etc.

Il est souhaitable que ces demandes soient instruites conjointement par les DDE et DDASS.

Le Directeur de l'Habitat et de la Construction

Emmanuel EDOU

Le Contrôleur Financier

J. RENY