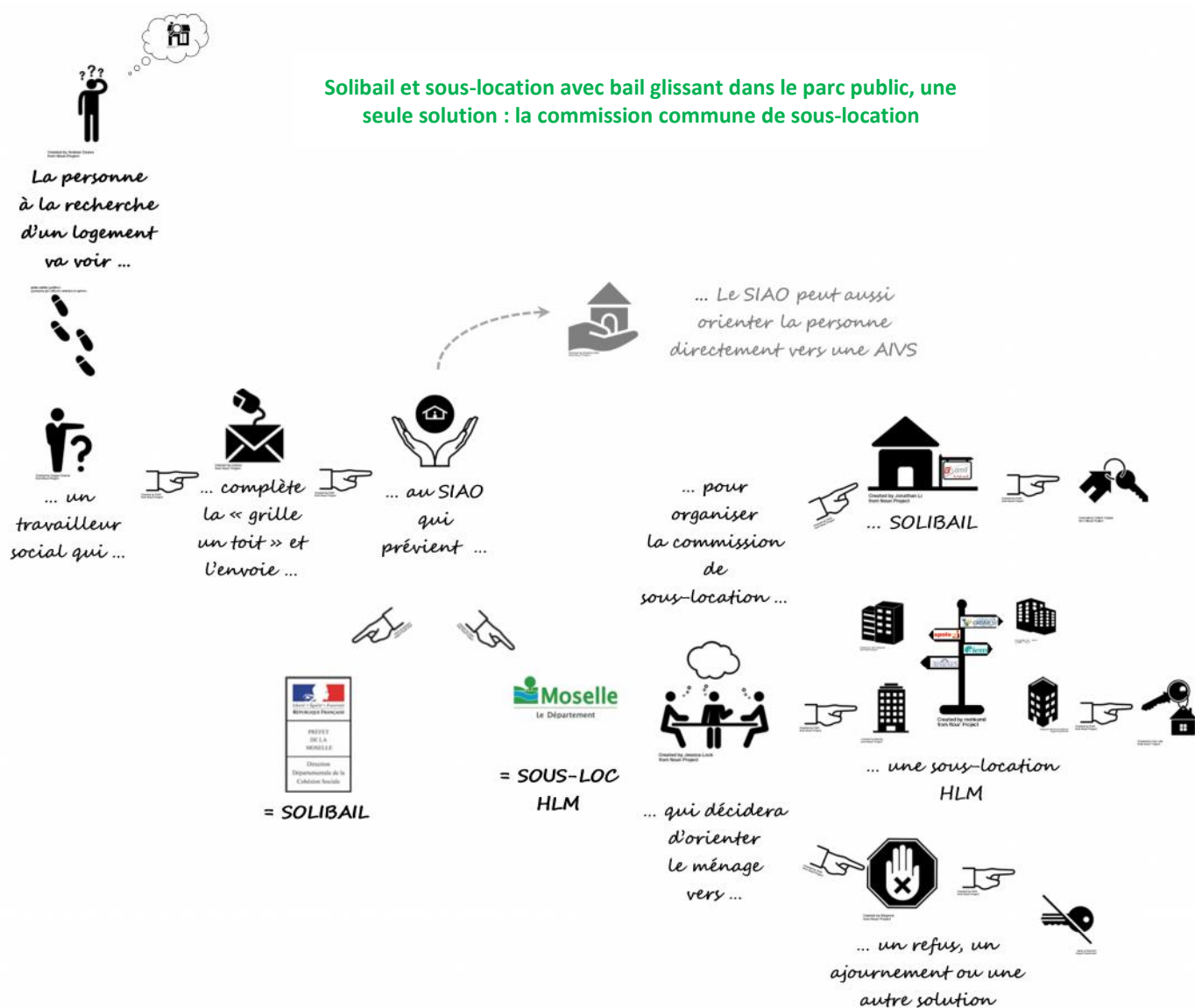


ANNEXE DE LA FICHE-ACTION n°8

Développer les dispositifs d'intermédiation locative



SOLIBAIL

Sous-location avec bail glissant dans le parc public



Dans le cadre du programme 177 : « Prévention de l'exclusion et insertion des personnes vulnérables », la DDCC pilote ce dispositif depuis fin 2011. La mission d'IML a été confiée à l'AMLI qui a mobilisé sur les communes du Ban Saint Martin, d'Hagondange, d'Hayange, de Metz et de Thionville :

- ✓ 25 logements en 2013,
- ✓ 20 logements en 2014,
- ✓ 19 logements en 2015,
- ✓ 36 logements en 2016,
- ✓ 37 logements en 2017,
- ✓ Et espère en mobiliser 44 d'ici 2018.

Selon le SIAO, en 2017, après avis favorable de la commission pour le dispositif SOLIBAIL, les ménages patientaient en moyenne 1 mois/2 avant l'entrée dans les lieux.

Contrairement au dispositif SOLIBAIL, la sous-location dans le parc public vise un glissement de bail, après une période maximale de 18 mois. Le ménage sous-locataire est accompagné dans ses recherches de logement auprès des bailleurs sociaux et par un ASLL réalisé par une association prestataire (cf. schéma ci-dessus).

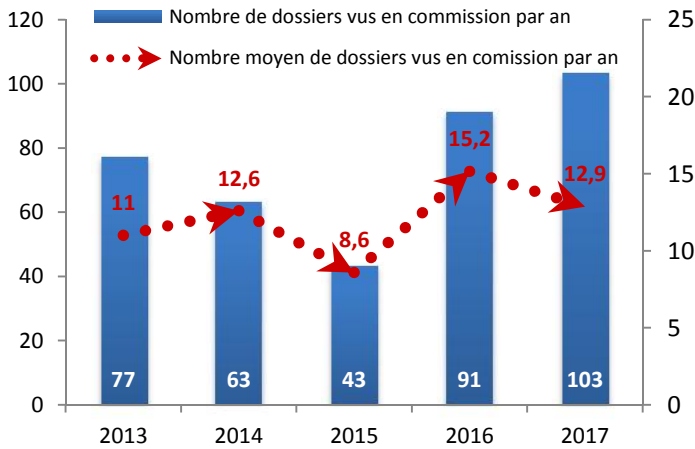
La commission de sous-location a utilisé ce dispositif comme orientation principale pour :

- ✓ 14 ménages en 2013,
- ✓ 13 ménages en 2014,
- ✓ 7 ménages en 2015,
- ✓ 18 ménages en 2016,
- ✓ 37 ménages en 2017.

À ce jour, 24 baux qui ont glissé suite à ce dispositif (données arrêtées à 07/2018).

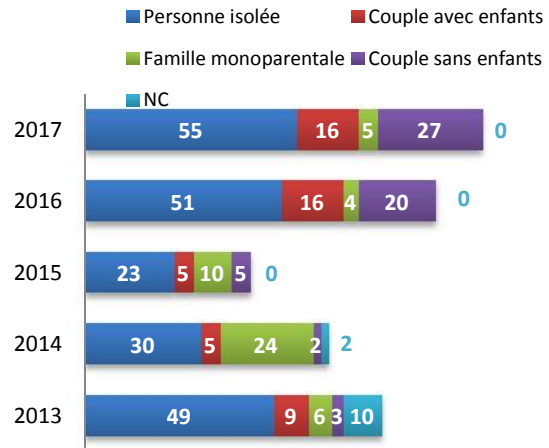
LES COMMISSIONS DE SOUS-LOCATION

Nombre de situations examinées par la commission de sous-location de 2013 à 2017

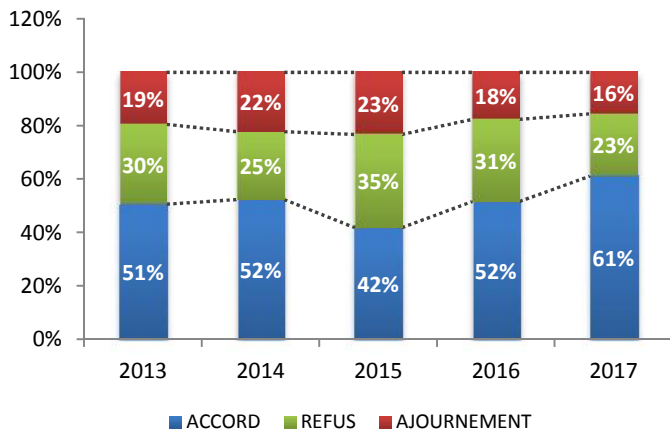


PROFIL-TYPE DES MÉNAGES

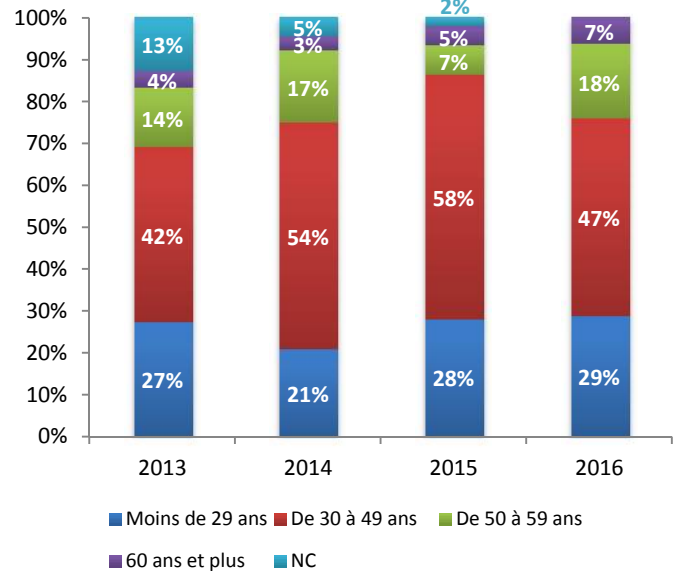
Composition des ménages passés en commission de 2013 à 2017



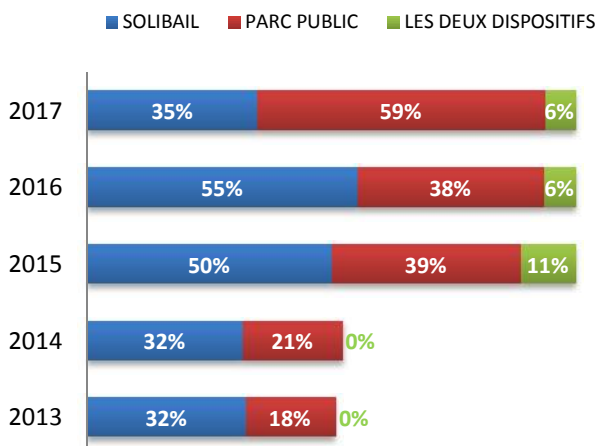
Évolution par année des décisions prises par la commission de sous-location



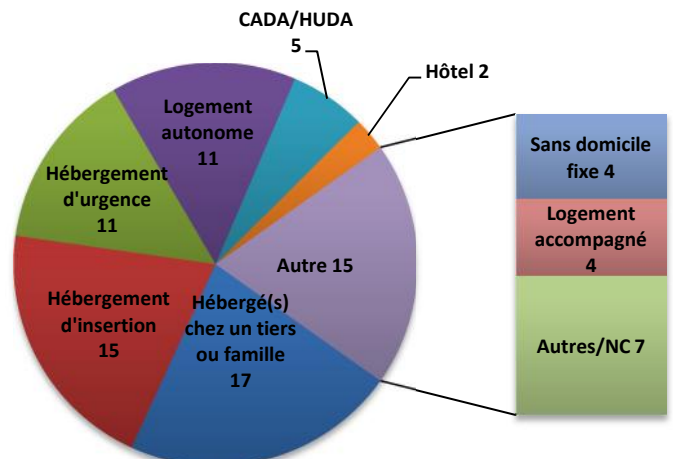
Répartition par tranche d'âge des ménages passés en commission de 2013 à 2016



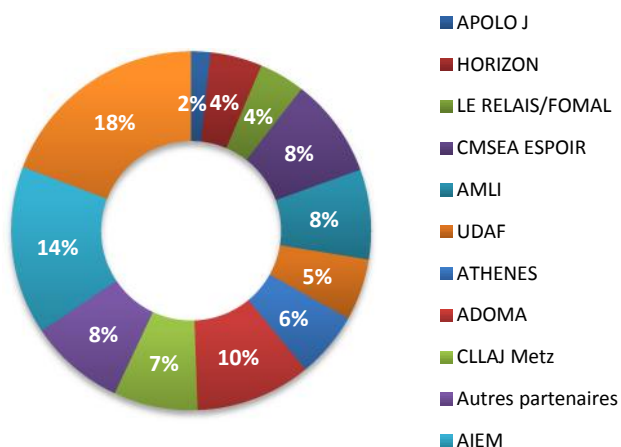
Orientation par dispositif de 2013 à 2017



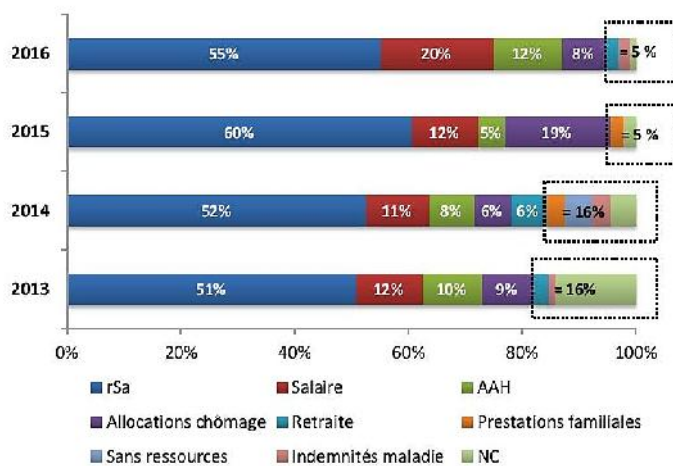
Situation des ménages au moment de la demande (en nombre moyen de 2013 à 2017)



Répartition moyenne des instructeurs des demandes de 2013 à 2017



Répartition des ressources des ménages passés en commission de 2013 à 2016



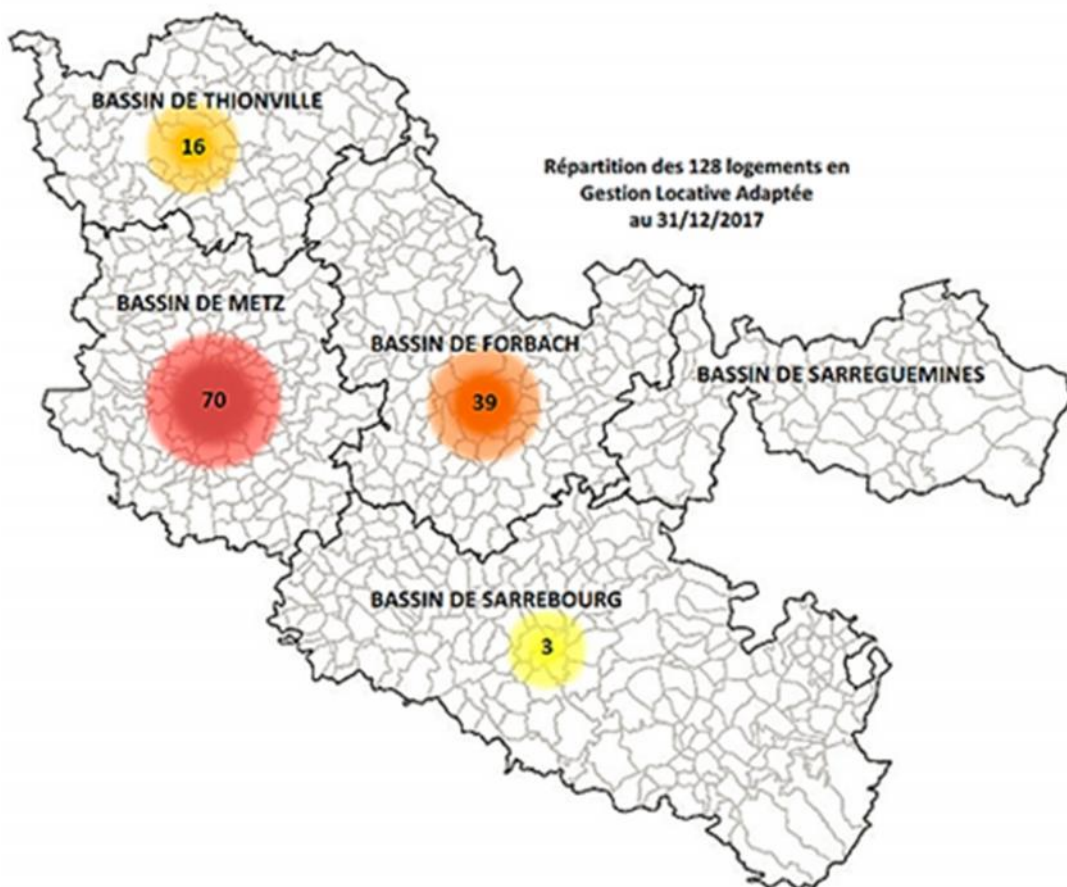
Source : Bilans annuels des commissions de sous-location 2013 à 2017, DDCS & Le Département.

Le Mandat de gestion ou Gestion Locative Adaptée (GLA) :

Le Département a signé une convention avec l’AIVS Habitat et Humanisme portant sur un maximum 130 logements, via le budget FSL. Cette AIVS a la particularité d’avoir recours à des bénévoles qui ont pour mission de rendre visite aux locataires ou d’organiser des sorties avec eux afin de les aider à rompre leur isolement.

La répartition de ces logements, essentiellement concentrés sur le sillon mosellan, est la suivante :

Dans le cadre de la GLA, un propriétaire bailleur a recours à une AIVS qui va assurer, pour son compte, une gestion locative adaptée de son bien immobilier. L’AIVS facilite ainsi l’accès et le maintien à une solution de logement pérenne pour des publics en situation de fragilité et, par un accompagnement de proximité, permet de sécuriser le bailleur face à d’éventuels impayés de loyer, troubles de voisinage ou encore à la gestion administrative de son ou ses biens : rédaction des baux, encaissement des loyers ...

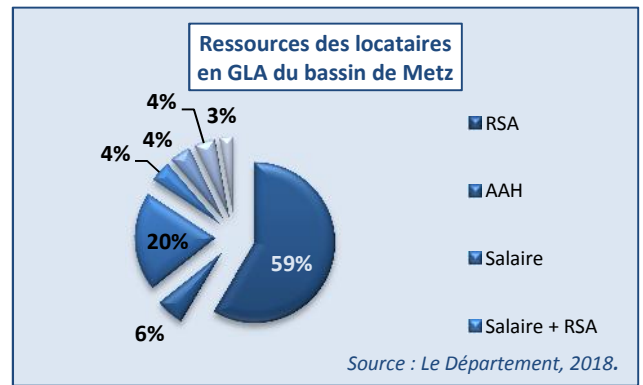
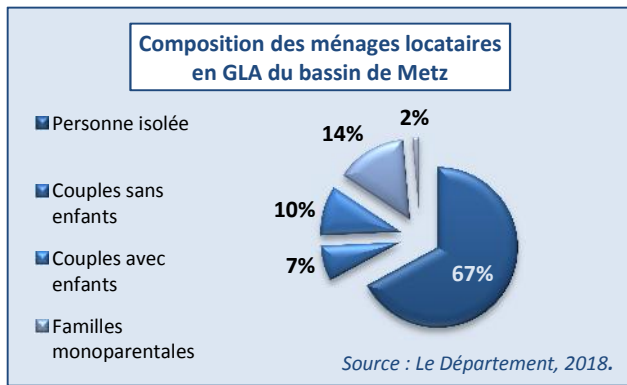


Source : Le Département, carte : Moselle InfoGéo.

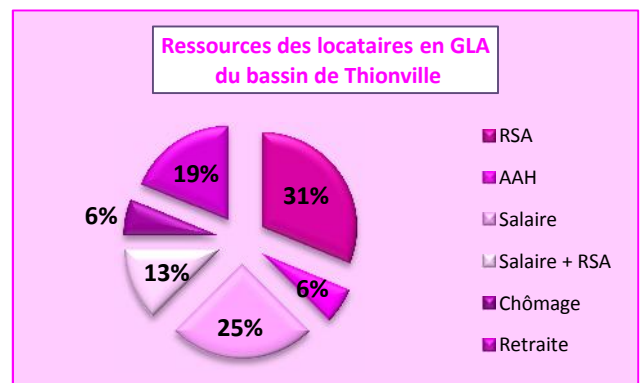
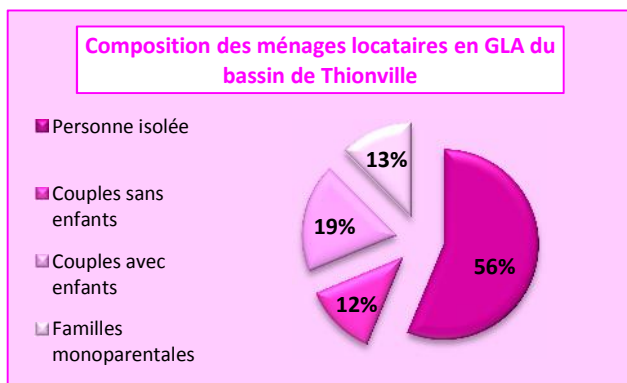


Zoom par bassin en 2017 (et comparaison à titre indicatif avec le parc privé) :

BASSIN DE METZ : 70 LOGEMENTS		
Loyers moyens pratiqués pour un logement en Gestion Locative Adaptée :		Loyers moyens pratiqués à la mise en location pour un logement dans le parc privé :
Studios loués en moyenne à 294 € H.C.		T1 mis en location en moyenne à 329 € H.C.
T1 loués en moyenne à 325 € H.C.		T2 mis en location en moyenne à 454 € H.C.
T2 loués en moyenne à 340 € H.C.		T3 mis en location en moyenne à 580 € H.C.
T3 loués en moyenne à 393 € H.C.		T4 mis en location en moyenne à 691 € H.C.
T4 loués en moyenne à 643 € H.C.		T5 mis en location en moyenne à 976 € H.C.
Source : Le Département, 2018.		Source : Observatoire des loyers 2017, ADIL 57.



BASSIN DE THIONVILLE : 16 LOGEMENTS		
Loyers moyens pratiqués pour un logement en Gestion Locative Adaptée* :		Loyers moyens pratiqués à la mise en location pour un logement dans le parc privé* :
T2 loués en moyenne à 327 € H.C.		T1 mis en location en moyenne à 348 € H.C.
T3 loués en moyenne à 428 € H.C.		T2 mis en location en moyenne à 471 € H.C.
T4 loués en moyenne à 544 € H.C.		T3 mis en location en moyenne à 620 € H.C.
T5 loués en moyenne à 572 € H.C.		T4 mis en location en moyenne à 762 € H.C.
		T5 mis en location en moyenne à 1090 € H.C.
Source : Le Département, 2018.		Source : Observatoire des loyers 2017, ADIL 57



BASSIN DE FORBACH : 39 LOGEMENTS EN GLA

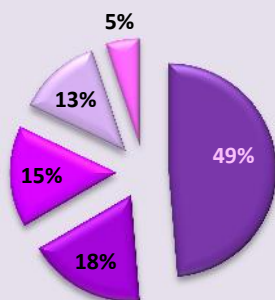
Loyers moyens pratiqués pour un logement en Gestion Locative Adaptée :		Loyers moyens pratiqués à la mise en location pour un logement dans le parc privé* :
Studios loués en moyenne à 208 € H.C.		T1 mis en location en moyenne à 355 € H.C.
T1 loués en moyenne à 181 € H.C.		T2 mis en location en moyenne à 350 € H.C.
T2 loués en moyenne à 320 € H.C.		T3 mis en location en moyenne à 457 € H.C.
T3 loués en moyenne à 318 € H.C.		T4 mis en location en moyenne 558 € H.C.
T4 loués en moyenne à 344 € H.C.		T5 mis en location en moyenne à 706€ H.C.
T5 loués en moyenne à 659 € H.C.		
T6 loués en moyenne à 425 € H.C.		

Source : Le Département, 2018.

*Source : Observatoire des loyers 2017, ADIL 57

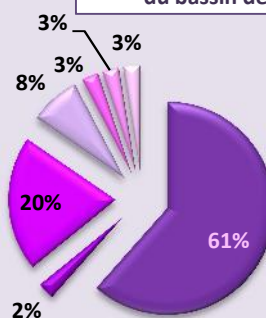
Composition des ménages locataires en GLA du bassin de Forbach

- Personne isolée
- Couples sans enfants
- Couples avec enfants
- Familles monoparentales
- Colocations familiales



Ressources des locataires en GLA du bassin de Forbach

- RSA
- AAH
- Salaire
- Salaire + RSA
- Salaire + chômage
- Chômage
- Retraite



BASSIN DE SARREBOURG : 3 LOGEMENTS



Données non exploitées car inférieures au seuil du secret statistique.