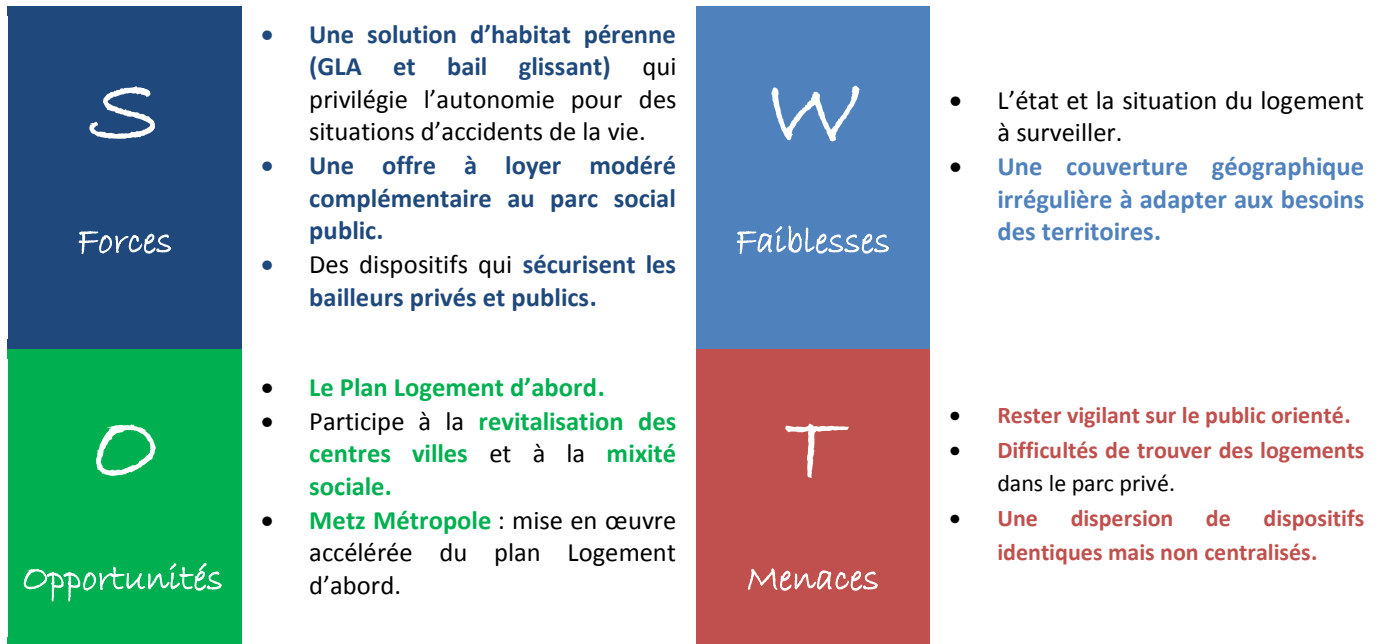


SYNTHÈSE FICHE-ACTION n°8 : Développer les dispositifs d'intermédiation locative

Objectifs	<p>OBJECTIFS COMMUNS (sous-location) :</p> <ul style="list-style-type: none"> Favoriser l'accès au logement pour les ménages en voie d'autonomie. Accompagner les sous-locataires dans un projet personnalisé : définition des besoins, recherche du logement, accompagnement lors de l'accès et tout au long de la sous-location. Réorienter les ménages vers d'autres solutions d'hébergement ou de logement, en cas de nécessité. <p>SOLIBAIL :</p> <ul style="list-style-type: none"> Permettre l'accès à un logement ordinaire avec une étape de sous-location. <p>BAIL GLISSANT :</p> <ul style="list-style-type: none"> Favoriser le maintien dans le logement à travers le glissement de bail. Développer le dispositif dans l'est et le sud du Département. <p>MANDAT DE GESTION :</p> <ul style="list-style-type: none"> Développer le dispositif pour sécuriser les bailleurs privés, plus particulièrement dans le cadre d'un conventionnement Anah. 		Objectifs quantifiés (annuels)
			<p>SOLIBAIL : 25 logements placés en sous-location sur le Sillon Mosellan</p> <p>BAIL GLISSANT : 50 logements localisés principalement sur le Sillon Mosellan.</p> <p>MANDAT DE GESTION : 130 logements en mandat de gestion.</p>
Pilotes	<p>SOLIBAIL : Direction Départementale de la Cohésion Sociale</p> <p>BAIL GLISSANT : Le Département</p> <p>MANDAT DE GESTION : Le Département</p>	Chefs de projet	<p>SOLIBAIL : Service Hébergement / Logement</p> <p>BAIL GLISSANT : DEFI – SAL Service des Aides et du Logement.</p> <p>MANDAT DE GESTION : DEFI – SAL Service des Aides et du Logement.</p>
Résultats attendus	<ul style="list-style-type: none"> Favoriser l'insertion et l'autonomisation des ménages en difficulté grâce à un accès dans un logement accompagné. Conforter le rôle de la sous-location comme tremplin vers un logement autonome et pérenne. 		
Réalisations dans le cadre du 7^{ème} PDALHPD (2014 - 2018)	<ul style="list-style-type: none"> Développer les dispositifs de sous-location : <ul style="list-style-type: none"> En 2014, SOLIBAIL c'étaient 20 logements, en 2017 ce sont 44 logements, En 2014, la Sous-location avec bail glissant dans le parc public représentait 13 orientations. En 2017, 37 ménages ont été orientés vers ce dispositif. Adapter les modalités d'admission : création d'une commission unique (cf. schéma). Développer le mandat de gestion et prospecter dans le parc privé conventionné : de 2014 à 2017, la taille du parc immobilier d'Habitat et Humanisme s'est maintenu à 128 logements. 		
Indicateurs / Évaluation	<ol style="list-style-type: none"> Indicateurs quantitatifs annuels : candidatures soumises en commission, accords, rejets, nombre de sous-locations réalisées annuellement, nombre de glissements de bail, nombre de sorties, échecs et réorientations... Indicateurs financiers : coûts de l'accompagnement, fréquence et intensité des accompagnements, aides financières mobilisées (FSL, Action logement, ...), pendant et à l'issue de la sous-location. Profil-type des publics, identification des besoins. Situation géographique des logements. Nombre d'opérateurs agréés pour la sous-location. Indicateurs d'insertion à la sortie du dispositif. 		
Ce dispositif a-t-il été relayé par de la communication ? Si oui, quel public ?	Oui.	<p>SOLIBAIL et la sous location ont fait l'objet de plusieurs actions de communication par le SIAO et la DDCS dans le cadre de réunions territoriales les 23 et 24/05/2016, les 9, 23 et 28/06/2016 et les 21 et 29/06/2017.</p> <p>Le mandat de gestion a fait l'objet d'une communication publicitaire auprès des propriétaires privés par l'Anah en 2016 et 2017.</p>	
Articulation avec d'autres dispositifs	<p>Lien avec la fiche-action n°4 « Mobiliser le parc privé pour développer une offre de logements adaptée aux publics PDALHPD ».</p> <p>Lien avec la fiche-action n°9 « Articuler les différents dispositifs d'accès ».</p> <p>Lien avec la fiche-action n°15 « Offrir une réponse adaptée aux publics atypiques ».</p>		

<p>Coût annuel du dispositif</p>	<p>SOLIBAIL : Le financement est assuré par le programme 177 « Prévention de l'exclusion et insertion des personnes vulnérables ». Chaque logement est financé à hauteur de 5 000 €/an couvrant le coût de la location et des charges ainsi que l'accompagnement social du ménage (diagnostic, suivi de la situation, élaboration d'un projet, démarches administratives, la recherche du logement, la remise en état du logement, le dépôt de garantie ...).</p> <p>BAIL GLISSANT : Le financement de la sous-location est assuré à l'association-prestataire par le budget du FSL, au titre de la gestion locative. Le FSL finance par ailleurs l'ASLL et la garantie de paiement des loyers sur toute la durée de la sous-location.</p> <p>MANDAT DE GESTION : Le financement du mandat de gestion est assuré par le budget du FSL par une convention signée entre le Département et une AIVS pour un maximum fixé à 130 logements répartis dans tout le département de la Moselle.</p>	
<p>Points forts</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Une solution d'habitat pérenne (bail glissant et mandat de gestion) pour des publics spécifiques dont les difficultés ne relèvent pas du savoir habiter : femmes victimes de violences pour lesquelles une orientation vers une structure d'hébergement n'est pas adaptée, jeunes femmes avec enfant(s) sortant de structures d'hébergement, jeunes majeurs issus de l'Aide Sociale à l'Enfance ... • Un dispositif qui permet à la fois de sécuriser le bailleur par l'intervention d'un tiers social et le locataire qui reste autonome tout en bénéficiant d'une aide « d'appoint » si nécessaire. • Une solution de logements à loyer modéré complémentaire au parc social. • Une solution qui permet de compenser l'absence ou le manque de logements sociaux sur des territoires carencés depuis la publication de la loi Égalité et Citoyenneté car les logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative entrent désormais dans les quotas de la loi SRU. • Un vecteur de mixité sociale : les locataires ne sont pas concentrés sur un seul immeuble ou un seul quartier : une implantation diffuse. • Une solution économique pour les collectivités car le dispositif ne nécessite pas la construction de logements neufs sur des territoires où le foncier est peu disponible ou tout simplement lorsque la création d'un immeuble collectif n'est pas nécessaire. • Un vecteur de revitalisation des centres bourgs et des centres villes historiques partiellement dégradés ou vétustes grâce aux aides accordées par l'Anah. • Metz Métropole lauréate de l'appel à manifestation d'intérêt pour la mise en œuvre accélérée du Plan Logement d'Abord. 	<p>Points faibles</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une captation des propriétaires bailleurs qui reste difficile pour la GLA. • Une vigilance doit être accordée à l'état de décence et à l'emplacement des logements proposés à la sous location et en gestion locative adaptée. • Une couverture géographique irrégulière : absence de logements sur le bassin de Sarreguemines, très peu de logements sur celui de Sarrebourg ... • Peu de grands logements : l'offre de logements en GLA au 31/12/2017 se concentrait à 52 % sur les petits logements (du studio au T2), les logements moyens (T3 et T4) représentent 43 % de la part du marché et les grands logements (T5 et plus) ne totalisent que 5 %.
<p>Évaluation globale</p>	<p>Les trajectoires résidentielles des ménages sont loin d'être linéaires et l'hébergement ne peut plus être l'unique tremplin d'un parcours d'insertion vers et dans le logement pour les ménages les plus fragiles.</p> <p>En permettant à des ménages d'accéder à un logement accompagné, les dispositifs de sous-location et le mandat de gestion assurent des solutions dignes de logement aux personnes les plus fragilisées et/ou en situation de rupture résidentielle : femmes victimes de violences, jeunes issus de l'ASE ...</p>	

Le diagnostic stratégique



Préconisations pour le 8^{ème} Plan



- Pérenniser le mandat de gestion, la sous location dans le parc public, SOLIBAIL et de manière générale tous les dispositifs intermédiaires et essayer ces dispositifs sur l'ensemble du département.
- Travailler à une plateforme de diffusion de l'ensemble des offres locatives en logement accompagné.
- Poursuivre la mobilisation du parc privé dans le cadre de la GLA et construire une stratégie de prospection des logements plus pertinente afin de mieux identifier des segments potentiels du marché.
- Expérimenter de nouveaux dispositifs de sous-location aux côtés de Metz Métropole pour la mise en œuvre accélérée du Plan Logement d'Abord qui vise à réduire le sans-abrisme en Moselle en privilégiant une orientation vers un logement pérenne pour les ressortissants des dispositifs d'urgence.
- Renforcer le rôle d'accompagnement social et financier du FSL avec les bailleurs (ASLL, IML) et construire un nouvel appel à projet.