

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

Eléments de contexte

SOLIBAIL

Depuis fin 2011, la DDCS pilote le dispositif de sous-location dans le parc privé. Cet outil permet à un organisme agréé d'être locataire principal d'un logement, et de le sous-louer à un ménage en difficulté sans glissement de bail, en assurant un accompagnement social personnalisé.

La durée de sous-location est comprise entre 6 et 18 mois. Cette période permet au ménage d'acquérir progressivement son autonomie et de préparer son futur projet pour accéder à un nouveau logement (parc public ou parc privé).

Indicateurs (du 19 juin 2012 au 15 novembre 2013)

Solibail : 21 logements mobilisés sur Metz, Thionville, Rombas et Hagondange. 15 logements sont occupés à ce jour par des sous-locataires, plusieurs situations étant en attente d'accès au logement. 10 ménages sont d'ores et déjà sortis du dispositif dont 3 pour entrer dans un logement du parc social et 1 dans le parc privé.

SOUS-LOCATION AVEC BAIL GLISSANT DANS LE PARC PUBLIC

Ce dispositif, lancé en juin 2012, a pour objectif d'accompagner un ménage sous-locataire afin de lui permettre d'acquérir son autonomie **dans ce logement**, pendant une période de sous-location maximale de 18 mois puis d'assurer le glissement de bail.

Il est piloté par le Conseil Départemental qui dispose actuellement d'un contingent de **26 logements sociaux situés à Metz et Thionville** à placer en sous-location. 4 associations-prestataires ASLL assurent :

- le suivi des situations dès l'accord de la commission pour définir un projet adapté au ménage,
- un ASLL une fois l'entrée dans les lieux effectuée et tout au long de la période de sous-location.

Chaque situation fait l'objet d'un suivi en commission afin de constater les progrès ou les difficultés rencontrées par le ménage.

Indicateurs (du 19 juin 2012 au 15 novembre 2013)

Dans le parc public, 26 logements sont actuellement mobilisables. **27 situations** ont fait l'objet d'un accord de la commission pour **10 entrées dans un logement en sous-location (dont 2 glissements de bail déjà réalisés)** ; 7 candidatures sont en cours de définition du projet logement. Les 10 autres dossiers n'ont malheureusement pas abouti, faute d'adhésion de l'utilisateur.

MANDAT DE GESTION

Le mandat de gestion ou GLA (Gestion Locative Adaptée) est un dispositif par lequel le propriétaire d'un bien donne à une Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS) le pouvoir de gérer son bien locatif. Le bail est conclu entre le propriétaire et le locataire, l'AIVS se chargeant d'accompagner régulièrement le locataire, vérifier la bonne appropriation du logement ou intervenir en cas de contentieux.

En Moselle, ce dispositif existe avec 121 logements en mandat de gestion. Le mandat de gestion permet d'accompagner des ménages fragiles dans leur démarche d'acquisition de l'autonomie nécessaire pour se maintenir dans un logement classique.

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

Axe	AXE B : ACTIONS EN FAVEUR DES MENAGES - Favoriser l'accès au logement -			
Description	Ces dispositifs sont des outils d'insertion qui ciblent l'autonomie des ménages en difficulté à travers un parcours d'apprentissage accompagné. La sous-location est une étape dans le parcours résidentiel d'un ménage. A l'issue de cet accompagnement (maximum 18 mois), l'objectif est la sortie vers un logement autonome (SOLIBAIL) ou le glissement de bail afin que le locataire s'inscrive de façon durable dans son logement.			
Objectifs	<p>OBJECTIFS COMMUNS (sous-location) : Favoriser l'accès au logement pour les ménages en voie d'autonomie.</p> <p>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.</p> <p>Réorienter les ménages vers d'autres solutions d'hébergement ou de logement, en cas de nécessité.</p> <p>SOLIBAIL : Permettre l'accès à un logement ordinaire, à travers cette étape de sous-location.</p> <p>BAIL GLISSANT : Favoriser le maintien dans le logement à travers le glissement de bail.</p> <p>Développer le dispositif dans l'est et le sud du Département.</p> <p>MANDAT DE GESTION : Développer le dispositif pour sécuriser les bailleurs privés, plus particulièrement dans le cadre d'un conventionnement Anah.</p>	Objectifs quantifiés (annuels)		
Territoires concernés	Département de la Moselle	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="background-color: #c6e0b4;">Cible</td> <td>Public PDALHPD en voie d'insertion dans un logement.</td> </tr> </table>	Cible	Public PDALHPD en voie d'insertion dans un logement.
Cible	Public PDALHPD en voie d'insertion dans un logement.			
Modalité 1	<p>Développer les dispositifs de sous-location par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • une mise à plat du mode de fonctionnement actuel (commission de sélection commune), • une recherche de complémentarité avec la commission des situations atypiques. • une articulation avec les autres dispositifs d'accès au logement. <p style="text-align: center;">Lien avec la fiche-action n°9 « Articulier les différents dispositifs d'accès ».</p>			
Modalité 2	<p>Adapter les modalités d'admission pour les publics spécifiques.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Publics identifiés en commission des situations atypiques, comme relevant de l'intermédiation locative. • Femmes victimes de violences pour lesquelles une orientation vers une structure d'hébergement ne serait pas adaptée. • Jeunes majeurs issus de l'Aide Sociale à l'Enfance. • Jeunes femmes avec enfant(s) sortant de structures d'hébergement. <p style="text-align: center;">Lien avec la fiche-action n°15 « Offrir une réponse adaptée aux publics atypiques ».</p>			
Modalité 3	<p>Développer le mandat de gestion en Moselle pour des ménages en difficulté en capacité d'accéder et de se maintenir dans un logement classique, tout en bénéficiant d'un accompagnement pour faciliter l'entrée dans le logement, son appropriation, sa bonne occupation...</p> <p>Utiliser le mandat de gestion comme dispositif permettant de rassurer les bailleurs privés, notamment suite à la réhabilitation d'un logement avec conventionnement.</p>			
Modalité 4	<p>Prospecter dans le parc privé conventionné Anah pour mobiliser des logements à loyer modéré.</p> <p style="text-align: center;">Lien avec la fiche-action n°4 « Mobiliser le parc privé pour développer une offre de logements adaptée aux publics PDALHPD ».</p>			

Pilotes	<p>SOLIBAIL : Direction Départementale de la Cohésion Sociale</p> <p>BAIL GLISSANT : Conseil Départemental</p> <p>MANDAT DE GESTION : Conseil Départemental</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>
Moyens	<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 € par 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...).</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 Conseil Départemental et une AIVS pour un maximum fixé à 130 logements répartis dans tout le département de la Moselle.</p>		
Echéancier de mise en œuvre	Tout au long de la durée du 7 ^{ème} PDALHPD		
Indicateurs / Evaluation	<ol style="list-style-type: none"> 1. 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... 2. 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. 3. Profil-type des publics, identification des besoins. 4. Situation géographique des logements du département. 5. Nombre d'opérateurs agréés pour la sous-location. 6. Indicateurs d'insertion à la sortie du dispositif. 		
Partenaires concernés	<p>PARTENAIRES COMMUNS AUX 2 DISPOSITIFS DE SOUS-LOCATION : Copilotes du PDALHPD, représentants des bailleurs sociaux, SIAO, représentants des structures d'hébergement, ADIL 57, travailleurs sociaux pour le repérage des candidatures potentielles.</p> <p>SOLIBAIL : Opérateur assurant ce dispositif de sous-location dans le parc privé.</p> <p>BAIL GLISSANT : Opérateurs financées actuellement pour la sous-location avec bail glissant.</p> <p>MANDAT DE GESTION : AIVS</p>		
Remarque	A noter que dans le cadre d'une charte signée entre le Conseil Départemental et Moselis (2012/ 2014), il est prévu que ce bailleur social assure 40% des sous-locations financées par le Conseil Départemental, dont la moitié à destination des ménages de moins de 30 ans.		