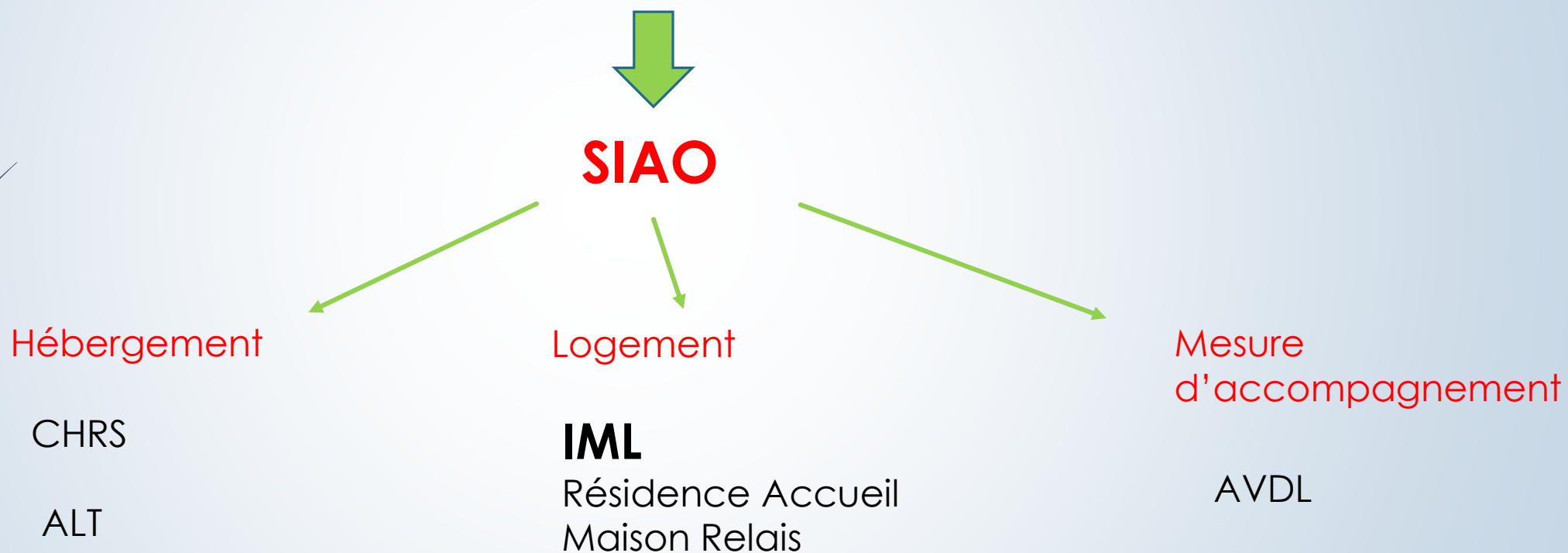


L'intermédiation Locative dans la Manche

Les opérateurs et leurs dispositifs




Simplifier les démarches d'accès à l'hébergement ou au logement, qu'il soit ordinaire ou adapté pour les personnes sans domicile ou risquant de le perdre et faciliter l'intervention des travailleurs sociaux qui les accompagnent.





Le « logement d'abord »

L'hébergement ne doit pas être une étape indispensable et lorsque la situation du ménage le permet, l'accès direct au logement adapté ou ordinaire doit être privilégié, avec un accompagnement si nécessaire.



Définition de l'IML :

Intervention d'un tiers social agréé par l'Etat entre le propriétaire bailleur et le ménage occupant le logement, afin de simplifier et sécuriser la relation locative entre ces deux parties.

L'intermédiation locative correspond à la mobilisation du **parc privé** à des fins sociales.

C'est un dispositif (logement) qui permet de sécuriser et simplifier la relation entre le locataire et le bailleur grâce à l'intervention d'un tiers social (opérateur, organisme agréé ou association).

Il s'agit à la fois de faciliter l'accès au logement de ménages pouvant présenter des difficultés et d'inciter les bailleurs à mettre en location leur logement en bénéficiant d'avantages.

- Les différentes formes d'intermédiation locative et les opérateurs dans la Manche

	Mandat de Gestion	Solibail	IML +
AIS SOLIHA	X	X	
CDHAT		X	
Passerelles vers l'emploi		X	X

Intensité de l'accompagnement selon l'autonomie du ménage



Cas particulier : l'IML CCAPEX : la personne est orientée sur le dispositif par la CCAPEX (IML Bailleur Social).

Particularités

Mandat de Gestion : Le ménage signe un bail dès l'entrée

Solibail : Location/Sous-location avec objectif relogement

IML + : Solibail avec accompagnement renforcé

Durée : L'accueil sur les dispositifs **Solibail et IML+** correspond à des conventions de 6 mois renouvelables 2 fois maximum (donc 18 mois)

Mandat de Gestion: Accompagnement sur toute la durée du bail avec un accompagnement rapproché de 12 à 18 mois les premiers mois.

Zones d'intervention des opérateurs

**CDHAT : Nord et
Centre Manche**

**AIS SOLIHA :
Sur l'ensemble
du département
de la Manche**

**Passerelles Vers
l'Emploi : le
Centre et le
Sud Manche**



L'association

Une structure associative à but social

Les activités immobilières des AIS sont régies par la loi Hoguet (2 janvier 1970) :

- Carte professionnelle gestion immobilière, garantie financière, assurance responsabilité professionnelle
- Agrément préfectoral pour assurer des missions d'intermédiation locative

Les objectifs d'une AIS =

- favoriser l'accès au logement autonome de public aux situations fragiles = capter des logements locatifs privés au niveau de loyer conventionné

favoriser le maintien dans le logement = un accompagnement de proximité assuré par des travailleurs sociaux

Un savoir-faire au croisement de la
gestion immobilière et du travail

social

Notre équipe dans la Manche :

- 1 gestionnaire locative

- 3 intervenantes sociales



**Chiffres clés
REGION**

974 logements

80 familles ukrainiennes accompagnées

274 mesures d'intermédiation locative

29 logements en location sous-location



75 logements captés en 2022



188 locataires entrants
183 locataires sortants



Loyer moyen 441 €



80 % des loyers conventionnés



► IML en Mandat de gestion

Le dispositif

Le propriétaire **baillieur privé** confie à une Agence Immobilière Sociale un bien locatif dans le cadre d'un mandat de gestion. **L'Agence Immobilière Sociale (AIS)** assure la gestion locative du bien, oriente des publics prioritaires (SI-SIAO notamment).

L'AIS s'appuie sur un parc de logements privés conventionnés ANAH (niveau de loyer adapté)

Les occupants sont locataires et disposent d'un bail en titre, le ménage orienté est locataire de droit commun.

► La mission de l'agence immobilière sociale

1 - L'accompagnement du ménage à l'entrée dans le logement : démarches administratives, appropriation du logement, formation au bon usage et entretien du logement, signature d'un contrat d'accompagnement social avec le locataire

2 - L'accompagnement du ménage sur la durée du bail :

Visites et échanges réguliers avec le locataire, aides aux démarches et à la gestion du budget, ...

Ce dispositif s'adresse à un public qui peut être autonome dans le logement mais qui a besoin néanmoins d'un accompagnement adapté pour garantir son maintien dans les lieux

Logement capté sur la commune de SARTILLY

EXEMPLE



Origine de la demande

Travailleur social passerelles vers l'emploi – saisine SI SIAO 50



Situation de la famille

Femme seule de 55 ans bénéficiaire du RSA

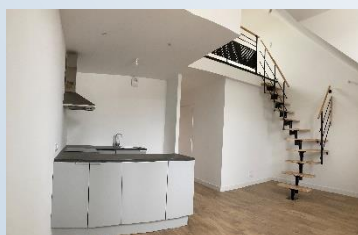


Logement proposé

T2 – 53,65 m²

logement conventionné social
DPE C

Signature du bail en septembre 2022



Ressources Charges logements



Ressources :

RSA 500 €

APL 265 €

Charges logements :

Loyer : 332 €

Charges : 35 €

(Ordures ménagères, électricité et entretien des parties communes)

Evaluation fluides : 50 €

Reste à vivre: 348 €

Accompagnement social

Accompagnement à l'installation dans le logement, aide à la gestion du budget, appui aux démarches administratives, sensibilisation économies énergie,

Personne nécessitant toujours un suivi actif et régulier.




70 ans
Au service
de l'habitat
et des territoires


7
agences


75
collaborateurs

DE LA DÉFINITION À LA MISE EN ŒUVRE OPÉRATIONNELLE

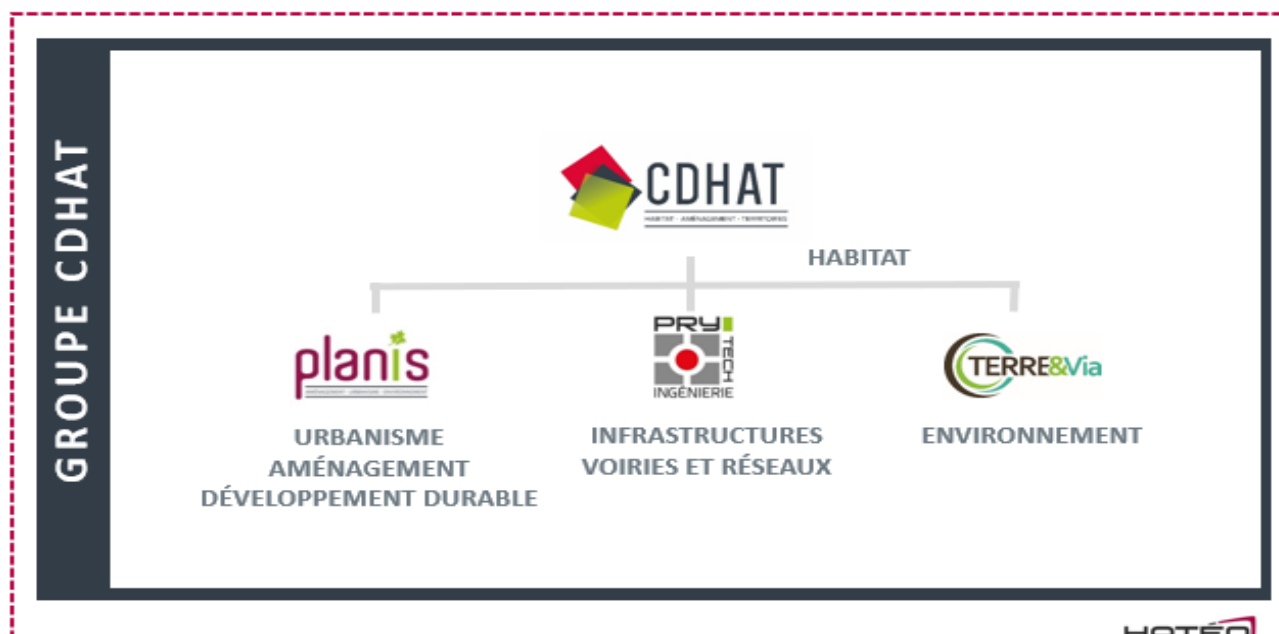
Le Groupe CDHAT accompagne les **collectivités** et les **particuliers** dans la définition des **enjeux** et la concrétisation de leurs **projets** et **politiques d'aménagement**.



1 Groupe, 4 structures

- Fonctionnement en mode projet
- Membre fondateur du réseau national HATÉO

Une organisation transversale pensée pour la conduite de vos projets





Missions sociales dans la Manche :

- **Accompagnement Social Individuel**
- **MOUS Relogement**
- **SOLIBAIL** (intermédiation locative)
- Nouvelles missions liées aux **réfugiés Ukrainiens**

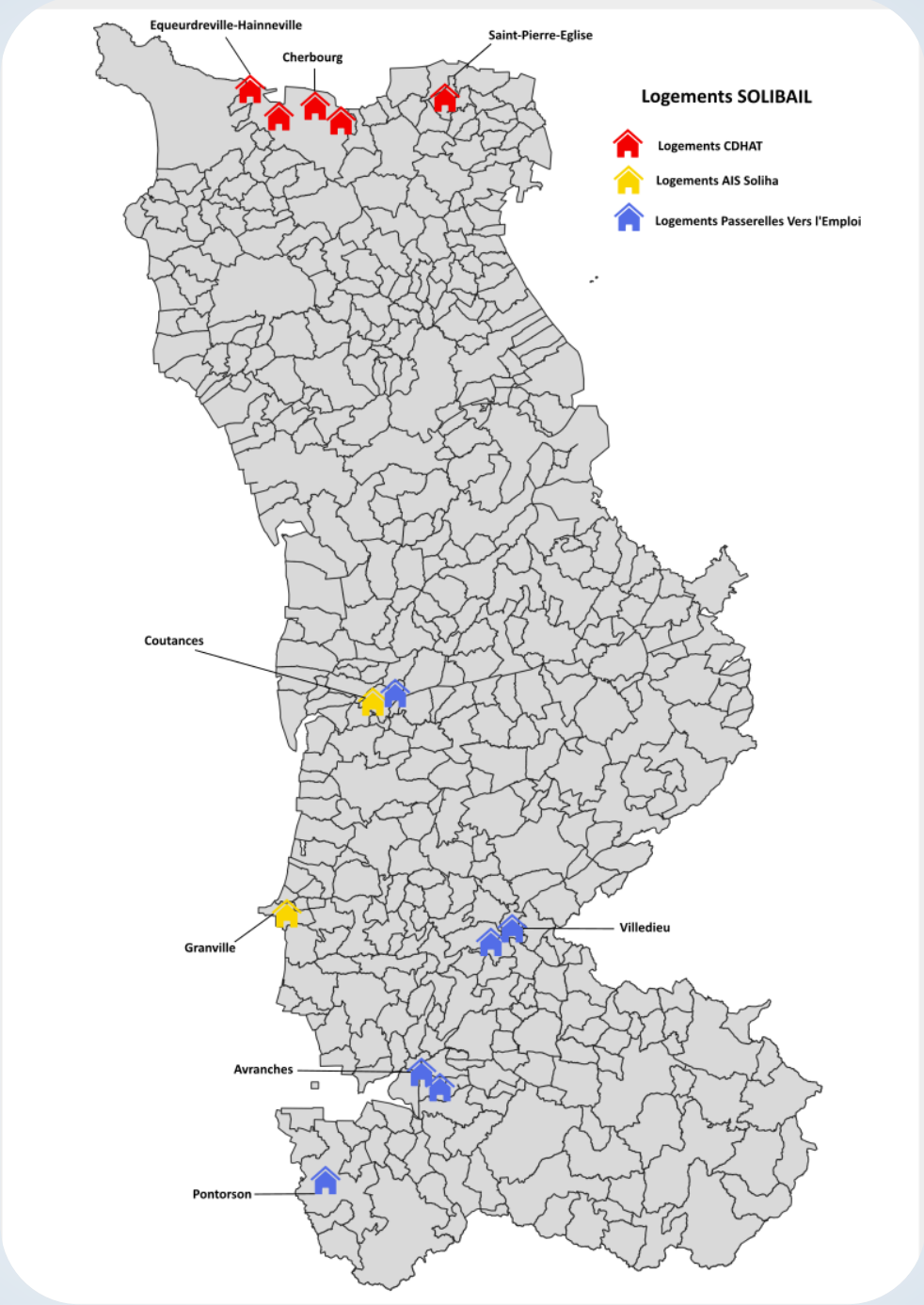
➔ IML en location/sous location :

Le logement est loué à une association agréée par l'État, garante du paiement des loyers et des charges et qui sous-loue le logement à un ménage aux revenus modestes.

C'est un dispositif qui permet de **sécuriser et simplifier la relation entre le locataire et le bailleur** grâce à l'intervention d'un **tiers social** (opérateur, organisme agréé ou association). Il s'agit à la fois de faciliter l'accès au logement de ménages pouvant présenter des difficultés et d'inciter les bailleurs à mettre en location leur logement en bénéficiant d'avantages.

Ce dispositif est appelé régulièrement **SOLIBAIL**.

**Zone
d'intervention**



➔ Captation de logement dans le parc privé :

Le logement peut aller du studio au 5 pièces et il ne doit pas être meublé. Il doit correspondre aux **caractéristiques d'un logement décent**, c'est-à-dire qu'il doit satisfaire différentes **normes** concernant la **sécurité physique et la santé des locataires**, l'équipement, la surface et le volume et ne pas être frappé d'insalubrité ou de péril.

Le locataire :

C'est l'association conventionnée qui est titulaire du bail.

Le sous-locataire du logement :

Les occupants sont des ménages aux revenus modestes ou des personnes isolées à la recherche d'un logement. Ils concluent une convention d'occupation avec l'association locataire et bénéficient d'un accompagnement social au quotidien. **Logés pour une durée de 18 mois maximum dans le cadre du contrat Solibail (contrat de sous-location de 6 mois, renouvelable)**, ils intègrent ensuite un logement de droit commun, souvent dans le parc social. **Les occupants contribuent financièrement au paiement du loyer et des charges locatives auprès de l'association.**

➔ Gestion locative adaptée :

- Relation auprès du propriétaire (subventions travaux, réalisation du bail, etc.)
- Relation avec le sous-locataire (contrat de sous-location, EDL entrée et sortie, entretien du logement, etc.).

➔ L'accompagnement social des familles dans le logement :

Les familles sont accompagnées par les **travailleurs sociaux de nos associations respectives**. Les professionnelles interviennent, à l'occasion de leur visite régulière du ménage afin de veiller :

- aux bonnes relations de l'occupant avec son environnement ;
- à l'appropriation du logement ;
- à l'entretien du logement ;
- à faciliter l'intégration dans l'environnement social : faire connaître les activités, structures et équipements existants dans le quartier et en faciliter l'accès aux familles ;
- au paiement du loyer et des charges proratisées.



Les objectifs de l'accompagnement :

- élaborer un **projet de relogement** réaliste, dans un logement définitif, adapté aux ressources, au mode de vie et à la composition familiale ;
- **constituer** une demande de **logement social** ;
- **prospector** un logement dans le secteur privé ;
- **accompagner** physiquement la famille lors des rencontres avec les bailleurs ;
- **évaluer** la proposition de relogement du bailleur ;
- **préparer l'emménagement** ;
- **établir un état des lieux de sortie** ;
- **Effectuer une passation** auprès du service social de secteur dès que la famille est relogée.

Situation de Mr B :

Suite à une procédure d'expulsion pour impayé de loyer, Mr B allait se retrouver à la rue. Mr ne souhaitait pas de place d'hébergement en CHRS indiquant qu'il n'envisageait pas de vivre en collectif.


En lien avec l'Assistante de Service Social de secteur, Mr B a été positionné sur un logement SOLIBAIL via le SIAO. La demande de Mr B était recevable car il était bénéficiaire du RSA, il acceptait le suivi social proposé dans le cadre d'une sous-location SOLIBAIL et Mr B avait repris le paiement de son loyer et de ses charges.

Les difficultés rencontrées par Mr ont pu être travaillées lors de la sous-location. Mr a ainsi bénéficié d'une mesure de curatelle renforcée et au bout de 18 mois, Mr B a obtenu un relogement dans le parc social à Cherbourg-en-Cotentin.



Passerelles Vers l'Emploi





En 2000, devant la nécessité de créer un chantier d'insertion sur le Sud Manche, Passerelles Vers l'Emploi voit le jour.

Association loi 1901, elle a pour mission de "promouvoir et réaliser des actions permettant à des personnes en difficulté de s'insérer par la formation, le travail et par tous les moyens nécessaires à atteindre cet objectif".

Depuis sa création, l'association s'est développée et intervient sur différents domaines afin de favoriser l'inclusion sociale et professionnelle de publics fragilisés, sur le territoire du Sud Manche. Pour ce faire, elle dispose de plusieurs pôles : le chantier d'insertion, l'accompagnement STARE à destination des Bénéficiaires de la Protection Internationale, le centre de formation (lutte contre l'illettrisme, OFII), le pôle mobilité et le pôle logement.

Pôle logement

Les mesures d'accompagnement social individuel

3 CESF interviennent sur l'ensemble du Sud-Manche d'Hambye à Mortain.



Le Solibail

6 logements sur plusieurs communes du Sud-manche.



Les logements temporaires

10 logements meublés sur plusieurs communes du Sud-Manche.



Le Point Conseil Budget

Conseils budgétaires, ateliers collectifs

Que vous rencontriez une difficulté provisoire ou régulière, le Point Conseil Budget peut vous conseiller. N'attendez pas, prenez rendez-vous et parlons budget.

Point Conseil Budget de l'Association Passerelles Vers l'Emploi

vous propose un soutien pour retrouver un équilibre budgétaire.

Besoin de conseils ou d'un accompagnement ?
Trop d'impayés, un découvert, des difficultés financières qui s'aggravent ?

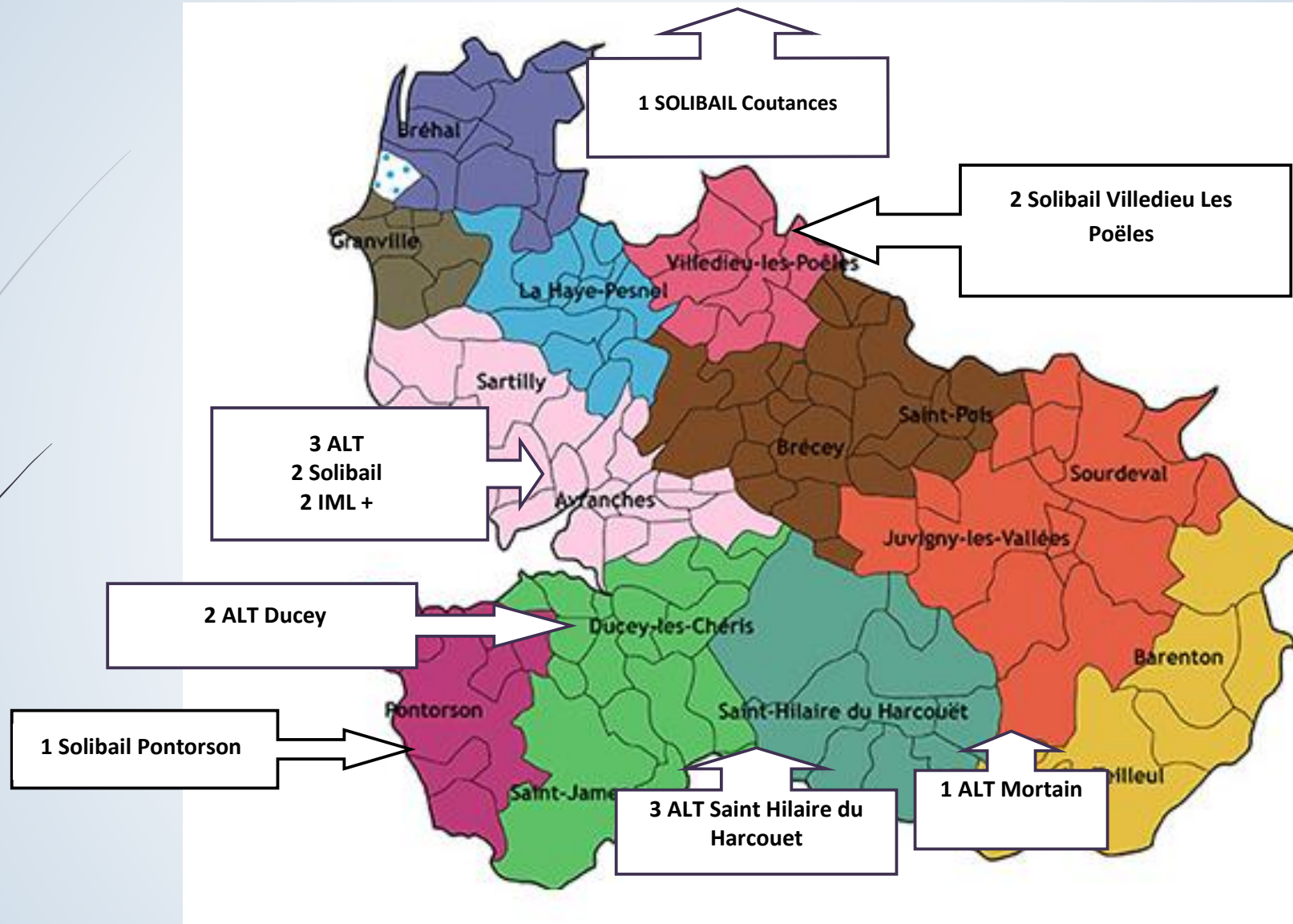
Mme Nourry
Directrice Adjointe en charge du projet PCB
Mme Guérif
Intervenante PCB

67 rue du Commandant Binet - Avranches
02 33 58 10 10
pcb.passerelles@gmail.com
Site internet : www.passerellesverslemploi.fr

Un service gratuit, labellisé par l'Etat depuis 2020 sur le territoire du Sud-Manche.

N'attendez pas, prenez rendez-vous et parlons budget.





IML +

Deux logements T2, ouverts fin 2022 dans le centre-ville d'Avranches
Bail de sous-location de 6 mois, renouvelable 2 fois
Logements non meublés du parc privé
Ouvre droit à l'allocation logement
Visite à domicile tous les 10 jours





Public et accompagnement

Le public orienté vers le dispositif IML+ a un parcours logement décousu, est peu autonome et a besoin d'un accompagnement renforcé.

Ce dispositif est destiné à des personnes seules ou des couples sans enfant. Le ménage doit cependant disposer de ressources suffisantes pour faire face à un loyer du parc privé.

L'accompagnatrice logement se déplace au domicile tous les 10 jours et accompagne le ménage sur différents points:

- L'acquisition du savoir habiter (respect du voisinage, entretien du logement)
- La gestion budgétaire et le paiement du loyer
- La gestion administrative
- L'accès à un logement autonome

Situation Monsieur L.

Suite à une orientation de la commission SIAO, Monsieur L. a intégré un logement IML+ en mars 2023.

Monsieur L. était en contrat CUI CAE dans une collectivité et avait un logement de fonction mis à disposition. Son contrat de travail prenant fin, il devait quitter celui-ci.

Monsieur a un parcours logement instable avec de longues périodes d'hébergement chez des tiers. Monsieur rencontre des difficultés en terme de gestion budgétaire, il est également accompagné dans le cadre de la santé.

Les objectifs de l'accompagnement dans l'IML+ sont :

- L'acquisition du savoir habiter
- L'aide à la gestion budgétaire et administrative
- L'ouverture des droits à l'allocation retour à l'emploi
- S'assurer de la continuité des soins engagés
- L'accès à un logement autonome

Merci de votre attention et n'hésitez pas à revenir vers nous pour des renseignements complémentaires.



Frédérique BARRIER,
Responsable de service
07 63 95 95 40



Sophie BENEZZINE
Responsable agence
Cherbourg
06 30 75 55 24



Marina GUERIF
Accompagnatrice
logement
02.33.58.10.10