

INTERMEDIATION LOCATIVE

Comité du pilotage du

28 mai 2010

David HENEULT - DDCCS



ORDRE DU JOUR

- Etat d'avancement de la démarche au 28 mai 2010
- Présentation de l'organisation et des actions engagées par les opérateurs
- Recensement des difficultés rencontrées par ces derniers
- Questions diverses des partenaires.

Information sur l'intermédiation locative

- Un dispositif issu du plan de relance Etat sur l'Hébergement (circulaire du 5 mars 2009)
- Avec un comité de pilotage régional présidé par le Préfet de Région avec la DREAL et la DRASS
- Avec un comité de pilotage départemental piloté par les services de l'Etat qui s'est réuni les 3 novembre et 15 décembre 2009 en DDASS
- Intégré au Plan Départemental d'action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALD) de la Loire, notamment au travers des commissions logement territorialisées (CLT)
- Avec un appel à projet régional
- Avec deux porteurs de projet ligériens (réseau Pact Loire et réseau ASL)

- Et un cahier des charges contraignant: sur les publics, les délais, l'articulation avec les dispositifs de droit commun (offre nouvelle).

Les Publics cibles de l'intermédiation locative

- Les ménages pour lesquels le dispositif constitue une alternative à l'hébergement hôtelier
- Les ménages sortants des CHRS ou des centres de stabilisation
- Les ménages en situation d'habitat indigne (insalubrité, péril, saturnisme) dont l'hébergement temporaire est nécessaire pendant la réalisation des travaux
- Les ménages concernés par une procédure d'expulsion locative (avant ou après résiliation de bail)
- Les ménages reconnus prioritaires par le DALO
- Le cas échéant les ménages relevant d'une forme d'habitat adapté

Les modalités liées à l'intermédiation locative

- o Deux modalités:
 - La location en vue de la sous-location: un organisme (de type association, CCAS, bailleur social) loue un appartement ou une maison et le sous-loue à un ménage en difficulté.

L'occupant a un statut dérogatoire de droit commun et dispose d'une convention d'occupation de courte durée conclue avec l'opérateur social qui dispose d'un contrat de location avec le propriétaire. Il verse une redevance plafonnée à l'opérateur social qui tient compte de l'allocation logement. L'opérateur dispose d'un financement pour prendre en charge divers frais. Un accompagnement social "renforcé" est réalisé par l'opérateur social.
 - Le mandat de gestion: l'occupant a un statut de locataire de droit commun avec un bail qu'il conclut avec le propriétaire. La durée d'occupation n'est pas limitée (bail de 3 ans renouvelable). L'occupant perçoit l'aide au logement et paye l'intégralité du loyer. L'opérateur dispose d'un financement permettant la prise en charge de frais limités. L'occupant peut bénéficier d'un accompagnement social "simple".

Les opérateurs de l'intermédiation locative et le projet ligérien

- o Deux porteurs de projet dans la Loire:
 - Le réseau Pact Loire, ANEF, Renaître, Valdo, Pact Roannais et Asile de Nuit avec une proposition de 90 mesures logement disponible sur l'ensemble du territoire ligérien. (30 mandats de gestion, 60 sous-locations).
 - Le réseau ASL, AFP avec une proposition de 30 mesures logement disponible sur l'agglomération stéphanoise. (20 mandats de gestion et 10 sous-locations).
- Un objectif ligérien ambitieux de 120 solutions logement pour un objectif régional de 405 solutions logements (la Loire est le deuxième département après l'Isère, en terme d'objectifs).

Procédure de saisine

- Orientation des ménages susceptibles de relever de l'intermédiation location auprès des secrétariats des CLT par les services sociaux à partir d'une fiche de saisine validée par le comité de pilotage départemental
- Validation par les secrétariats des CLT des situations en lien avec le référent départemental.
- Transmission des situations validées aux opérateurs.
- Transmission au secrétariat des CLT par les opérateurs des logements captés pour attribution aux ménages
- Suivi du dispositif: par le Comité de Pilotage départemental.

Calendrier de mise en oeuvre

- Présentation à l'Equipe de direction du PDALD le 9 octobre 2009
- Mise en place du 1er COPIL le 3 novembre 2009
- Présentation au Comité Responsable du PDALD du 2 décembre 2009
- Validation d'une fiche de saisine du dispositif et du processus d'orientation (CLT) par le COPIL du 15 décembre 2009
- Transmission par les CLT aux partenaires et services instructeurs de la fiche de saisine à la mi-décembre 2009
- Réunions d'information territorialisées (4) animées par la DDCS auprès des partenaires et services instructeurs sur ce dispositif (2ième quinzaine de janvier 2010)
- Modification de la fiche de saisine et transmission aux services instructeurs par la DDCS fin février 2010
- Information au Comité Technique Départemental MOUS PDALD de mars 2010
- Suivi mensuel au sein des CLT et articulation départementale par la DDCS (opérateurs/CLT).

Phases du projet

- Définies par les comités de pilotage régional et départemental:
 - Un processus de captation/mobilisation de l'intégralité de l'offre: date initiale de fin février 2010 reportée à fin mars 2010: un processus atteint dans la Loire à fin mars par les opérateurs.
 - Un processus d'attribution des logements et d'accompagnement des ménages au fil de l'eau et en fonction du repérage des demandes:
 - ❖ identification des ménages par les services instructeurs, par les partenaires des CLT, par les opérateurs, par le SAO,
 - ❖ validation par les secrétariats de CLT en lien avec le référent départemental sur la base des fiches de saisines (TS/demandeur)
 - ❖ Transmission aux opérateurs pour affiner le projet logement et engager le processus d'attribution
 - ❖ Remontées départementales des opérateurs à l'échelle départementale

Premiers constats

- Un démarrage difficile du dispositif (octobre – janvier 2010):
 - un problème de connaissance du dispositif
 - un décalage entre le nombre et la nature de ménages prévus et le nombre de logements à capter
 - Un décalage dans l'octroi des autorisations financières
- Une montée en charge progressive du dispositif (janvier – mai 2010)
 - ❖ Liée aux réunions d'informations territorialisées,
 - ❖ Relayée dans les différents dispositifs CLT mensuelles, SAO
 - ❖ L'identification de référents et points d'entrée sur le dispositif (opérateurs, services de l'Etat/CLT) avec une "hot line" départementale
 - ❖ La structuration des opérateurs: approfondissement des diagnostics sociaux (réseau ASL), commission partenaires des opérateurs (réseau Pact/Anef/Renaître/Valdo)

Bilan au 28 mai 2010

* Ménages:

- Nombre de ménages orientés par les différents partenaires sur le dispositif: 176 ménages pré-repérés, 155 fiches ménages transmises, 143 validées + 4 en attente de compléments, 12 situations annulées pour cause de relogements hors IL
- Nature des services orienteurs: 42% Conseil Général, 28% acteurs de la veille sociale, 30% autres services
- Motifs d'orientations: 34% expulsions, 22% hôtels, 20% Structures, 14% Habitat Indigne, 5% DALO, 5% Habitat Adapté

* Logements:

- Logements mobilisés: 113 (34 ASL dont 20 MG, 79 PACT dont 30 MG)
- Logements attribués: 48 (14 ASL, 34 PACT)
- Logements en cours de propositions: 23 (7 ASL, 16 PACT)
- Répartition territoriale: 66% CLT St Etienne, 10% CLT Gier, 10% CLT Ondaine, 10% CLT Montbrison, 4% CLT de Roanne