

AIDE A LA GESTION LOCATIVE DE PROXIMITE

CAHIER DES CHARGES

PREAMBULE

L'article 6 de la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, modifiée par la loi du 13 août 2004, prévoit que « le Fonds de Solidarité Logement peut (...) accorder une aide destinée à financer les suppléments de dépenses de gestion aux associations, (...) qui sous-louent des logements à des personnes mentionnées à l'article 1^{er} ou qui en assurent la gestion immobilière pour le compte de propriétaires »

DEFINITIONS

L'Aide à la Gestion Locative de Proximité (AGLP) financée dans le cadre du Fonds de Solidarité Logement (FSL) intervient en complément de la mise en œuvre d'une sous-location ou d'un bail glissant.

L'AGLP peut aussi intervenir dans le cadre d'un mandat de gestion pris entre un propriétaire privé et une Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS). Dans ce cadre, le Département a inscrit son financement au titre de la politique Départementale de soutien aux propriétaires privés arrêtée le 28 mars 2006.

L'AGLP vise à financer les suppléments de dépenses de gestion à l'association. Elle se traduit par un travail de proximité, par le biais de visites à domicile afin de favoriser un lien social, d'aider au règlement des conflits locataires-bailleurs, de prévenir les impayés, d'expliquer les documents contractuels et les engagements qui en découlent à l'entrée dans les lieux...

Une **Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS)** : ces agences doivent respecter la réglementation en vigueur pour les agences immobilières. Elles ont pour fonction de convaincre des bailleurs privés de leur confier la mise en location et la gestion locative de leurs logements pour des ménages à ressources modestes.

La **sous-location** est mise en œuvre par une association (ou un organisme à but non lucratif) qui est locataire du logement et qu'elle met à disposition à titre onéreux à un occupant qui bénéficie du statut de sous-locataire. L'échéance de l'accès à un logement autonome n'est pas prédéterminée.

Le **bail glissant** est une déclinaison particulière de la sous-location dans laquelle le glissement du bail au profit de l'occupant, qui devient alors locataire en titre, est prévu dès l'origine du contrat à une échéance arrêtée entre les parties. Ce dispositif n'est pas réglementé, les conditions de glissement du bail sont librement négociées entre les cocontractants (association, bailleur, sous-locataire) dans le cadre d'un contrat tripartite.

La mise en œuvre de la sous-location ou du bail glissant relève d'une décision commune du bailleur, de l'association preneuse du bail et du ménage. La décision d'accorder l'AGLP visant à financer les suppléments de dépenses de gestion à l'association relève du Département.

1. OBJECTIF

Il s'agit, grâce à une gestion locative renforcée et adaptée, de lever les obstacles pour l'accès à un logement de droit commun. Ces obstacles sont liés à un risque de manquement de la part du ménage au règlement général des locations : tenue du logement, paiement du loyer et occupation du logement « en bon père de famille ».

Pour bénéficier de l'AGLP, les obstacles doivent donc être clairement identifiés, de même que les objectifs à atteindre pour les lever.

Les logements concernés doivent répondre à la définition du logement décent selon les termes du décret du 30 janvier 2002.

2. PUBLIC CONCERNE

La différence de statut des occupants induit une différenciation des publics :

- En sous-location, il s'agit de « personnes ne disposant pas de l'autonomie suffisante pour exercer pleinement leurs obligations de locataires ».
- En bail glissant, il s'agit de « personnes dont le parcours résidentiel et la situation sociale ou personnelle engendrent une fragilité qui leur ne permet pas d'entrer dans un logement de droit commun. Sans pour autant s'en trouver durablement éloignées, ces personnes nécessitent qu'un suivi locatif particulier soit mis en œuvre pour les aider à accéder à un bail direct ».
- Dans le cadre d'un mandat de gestion : il s'agit de ménages relevant du Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Démunies (PDALPD) en capacité d'être locataires de droit commun dans le parc privé.

Afin d'éviter la superposition avec d'autres dispositifs existants et visant à l'accès au logement des personnes défavorisées sont exclus de l'AGLP :

- les ménages reconnus prioritaires et urgents au titre de l'hébergement et du logement par la commission de médiation (DALO),
- les ménages entrant en PLAI-I,
- les ménages pouvant être ou étant pris en charge dans le cadre d'un projet d'intermédiation locative financé par l'Etat

A contrario les minimas sociaux et les jeunes sortants de l'Aide Sociale à l'Enfance, les femmes enceintes ou ayant un enfant de moins de trois ans, les ménages ayant fait l'objet d'une évaluation partagée sont considérés comme public prioritaire de l'AGLP.

3. CONTENU DE L'ACTION

L'exercice de l'AGLP suppose la mise en place et l'animation d'un environnement spécifique et passe par l'organisation de rencontres avec les propriétaires et une pluralité d'acteurs.

L'activité de gestion locative passe avant tout par un travail qui vise à créer les conditions d'une bonne rencontre entre le futur locataire et son nouvel environnement, qu'il s'agisse du bailleur, du voisinage ou du logement lui-même. Cette gestion de proximité implique des visites régulières, au minimum mensuelles, au domicile du sous-locataire.

• Autour de l'entrée dans le logement

- Préparation administrative à l'entrée dans le logement
- Explication des documents contractuels et des engagements qui en découlent
- Mise en place des contrats d'assurance locative
- Apprentissage de l'usage du logement

- Présentation des locataires aux voisins
- La gestion de proximité en cours de bail
- Gestion personnalisée : accueil / écoute, suivi des questions administratives, gestion des loyers, médiation des conflits avec le voisinage.
- Suivi du logement : maintenance, gestion des sinistres.
- Comptes rendus aux propriétaires : gestion des avis d'échéance, suivi du quittancement, suivi des encaissements divers, comptabilité liée au règlement des loyers et charges, assurances et relances si nécessaire.
- Au moment du glissement du bail ou de la sortie du logement
- État des lieux de sortie (association, organisme /bailleur/et /ou organisme/locataire)
- Organisation du dossier administratif en cas de glissement du bail (FSL, Locapass, APL, assurance..)
- Remise du solde de tout compte aux ménages et facturation éventuelle des travaux
- Suivi des contentieux en cas de litige

4. DUREE DE LA GESTION LOCATIVE DE PROXIMITE

- **Bail glissant** : La demande initiale d'AGLP est conclue pour une durée de 12 mois maximum. Elle peut être prorogée par périodes de 6 mois par le Département après avis technique du Chargé de Missions Logement, au vu des difficultés encore repérées dans le contrat tripartite. La durée de la prise en charge ne peut excéder 24 mois.
Toutefois, à titre exceptionnel tel qu'un événement imprévisible lié au non respect des obligations du ménage, la durée de l'AGLP pourra être prorogée dans la limite d'une année supplémentaire. A contrario, si les obstacles liés à l'accès à un logement de droit commun sont levés, l'association peut demander le glissement du bail au bénéfice de l'occupant, avant l'échéance initialement prévue.
- **Sous-location** : La demande initiale d'AGLP est conclue pour une durée de 6 mois maximum. Elle peut être prorogée par périodes de 6 mois par le Département après avis technique du Chargé de Missions Logement, au vu des difficultés encore repérées dans le contrat tripartite. La durée de la prise en charge ne peut excéder 36 mois.
Il est fait une exception pour les associations agréées intervenant dans le cadre d'un réseau de santé psychiatrique et relogant des personnes ayant un handicap psychique diagnostiqué pour lesquelles une durée de sous location supérieure à 36 mois pourra être envisagée au cas par cas.

Au-delà, le ménage sera orienté vers les instances du Plan Départemental pour le Logement des Personnes Défavorisées : vers le comité local accès via une évaluation partagée si blocage au relogement ou vers la commission de médiation (DALO).

- **Mandat de gestion** : la durée de prise en charge est de deux ans maximum à compter de l'entrée dans les lieux du ménage.

5. MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

- **La demande de prise en charge**

Elle est formulée par l'association qui prend en charge le bail glissant ou la sous location et adressée à l'assistante du Chargé de Missions Logement sur la base d'un CASU, de la demande de prise en charge de l'AGLP (document type), et si le logement est trouvé, du

contrat tripartite. Il n'y a pas de demande de prise en charge dans le cadre d'un mandat de gestion réalisé par une AIVS. Dans ce cas, l'AGLP fera l'objet d'une vérification des conditions de mises en location à postériori.

- **Le contrat tripartite** (document type)

Il s'appuie sur les difficultés du ménage à accéder à un logement de droit commun repérées lors de l'évaluation de sa situation et définit les engagements de chaque partie (ménage, association, bailleur) en vue du glissement de bail ou du relogement. Il sert de document de référence lors de l'examen du glissement de bail ou des éventuelles demandes de prorogation de l'AGLP.

Les engagements du ménage.

- Respecter les conditions d'accès au logement social (plafonds de ressources HLM, et pour les étrangers, titre de séjour en cours de validité)
- Payer régulièrement le loyer et les charges à l'échéance convenue
- Respecter l'obligation d'entretien courant du logement
- Souscrire et renouveler l'assurance habitation
- Assurer une jouissance paisible des locaux privatifs et l'utilisation normale des parties communes.
- Coopérer aux mesures d'accompagnement déjà existantes ou mises en place en cours de bail glissant ou sous-location.

Les engagements du bailleur :

- Se rendre disponible pour les temps d'échanges
- Signaler par écrit à l'association le non respect des devoirs du sous-locataire et ce dès son apparition.
- Examiner la situation du ménage au glissement de bail sur les critères déterminés dans « les engagements du ménage » exception faite de la partie concernant les mesures d'accompagnement.
- Présenter à sa commission d'attribution la demande de bail glissant.
- Apporter une réponse par écrit à l'association qui demande le glissement du bail dans un délai 2 mois (acceptation ou refus motivé).
- Utiliser comme référence pour le temps de préavis la situation du ménage (exemple un bénéficiaire du RSA peut avoir un préavis d'un mois, de même qu'un ménage en mobilité professionnelle).

Les engagements de l'association :

- Mettre en œuvre le contenu de l'AGLP
- Se rendre disponible pour les temps d'échange.
- Informer le bailleur des changements de situation du ménage
- Apporter au ménage une information sur les droits et devoirs des locataires
- Solliciter le bailleur pour le glissement de bail.
- Dans le cas où le logement occupé ne serait plus adapté au ménage, rechercher un autre logement en lien avec le bailleur.
- Mettre en place les relais nécessaires au suivi du ménage en fin d'action.

- **Examen technique et validation de la demande**

Le Chargé de Missions Logement étudie l'opportunité de l'AGLP (hors mandat de gestion) dans le respect du cahier des charges, la cohérence du projet notamment au regard du règlement du FSL si le logement est trouvé. Il apprécie le circuit à utiliser pour la validation (urgence ou passage en commission FSL).

La procédure d'urgence ne peut être utilisée que lorsque la signature du bail ne peut attendre la prochaine commission locale du FSL. Les dossiers dérogatoires au règlement FSL ne peuvent pas faire l'objet d'une procédure d'urgence.

La demande d'AGLP est validée par le Département au titre du Fonds de Solidarité Logement dans la limites des places prévues par les conventions de financement des associations agréées à cet effet par le comité responsable du PDALPD.

AGLP et aides associées

La validation d'un financement AGLP n'induit pas automatiquement un accord du Département au titre du Fonds de Solidarité Logement pour d'autres aides associées à cette demande telles que :

- aides financières à l'accès
- accompagnement social lié au logement
- cautionnement...

Le ménage doit relever des conditions du règlement du FSL approuvé par le Département pour pouvoir en bénéficier.

6. EVALUATION DE L'ACTION

L'organisme envoie au Service Logement et Solidarités de la Direction de l'Aménagement et de l'Habitat, sous format électronique et sous format papier :

- Avant le 31 août de l'année N, un bilan intermédiaire d'exécution quantitatif et qualitatif (le tableau d'occupation des places spécifique à l'action et le tableau de suivi des situations individuelles) de l'activité réalisée du 1^{er} janvier au 30 juin de l'année N
- Avant le 31 mars de l'année N+1, un bilan annuel d'exécution quantitatif et qualitatif (le tableau d'occupation des places spécifique à l'action et le tableau de suivi des situations individuelles) ainsi que financier et pédagogique de l'activité réalisée du 1^{er} janvier au 31 décembre de l'année N.

7. FINANCEMENT DE L'ACTION

Le montant de l'aide à la gestion locative de proximité est arrêté de la manière suivante :

- dans le cadre d'un bail glissant : 750€ la place annuelle dans la limite de durée prévue à l'article 4 du cahier des charges et du montant maximum prévu dans la convention.

Est considérée comme « place » la période de 12 mois de l'année civile pendant laquelle une gestion locative peut se terminer pour un ménage/logement et commencer pour un autre.

- dans le cadre d'une sous-location : 750€ la première année de mise en location et 500 € les années suivantes dans la limite de durée prévue à l'article 4 du cahier des charges et du montant maximum prévu dans la convention.

- dans le cadre d'un mandat de gestion : 750€ par logement la première année de mise en location et 500 € la deuxième année dans la limite du montant maximum prévu dans la convention.