

SOLIBAIL 1-2-3

OBJECTIF

Proposer une offre de logements temporaire (durée maximum prévue de 18 mois) dans le parc privé en intermédiation locative pour permettre aux ménages hébergés l'accès à terme à un logement de droit commun.

BÉNÉFICIAIRES

Ménages en difficulté d'insertion économique, sociale, administrative : hébergés à l'hôtel (par le 115, les collectivités, Conseil Général et villes, ou leurs propres moyens) pour le Solibail 1-2-3 hébergés dans une structure d'hébergement (CHU, stabilisation, CHRS) pour le Solibail 1-2

Les candidatures à un logement Solibail sont orientées vers le SIAO (Service Intégré d'Accueil et d'Orientation), par le biais de la fiche d'entretien et d'évaluation (FEE) et du dossier SOLIBAIL. Validées par le GIP HIS elles sont proposées au gestionnaire du logement (Aurore, AFTAM, PACTARIM, IL93) qui reste l'ultime décisionnaire de l'admission du ménage.

MISSIONS

Le dispositif Solibail s'est développé en 3 temps, faisant suite à des appels à projets distincts.

Si le public ciblé et les conditions de sorties du dispositif varient selon les Solibail 1,2, ou 3, la captation des logements, les modalités d'intermédiation locative (captation et gestion locative) et l'accompagnement social réalisé restent identiques.

CAPTATION DES LOGEMENTS PRIS À BAIL PAR IL93 DESTINÉS À ÊTRE SOUS-LOUÉS :

IL93 est un des opérateurs gestionnaire des logements Solibail sur la Seine-Saint-Denis.

Prospection : ciblage des recherches et démarchage de propriétaires et de logements pouvant correspondre aux critères des taux des loyers conventionnés intermédiaires.

Visite du logement : Evaluation de la possibilité de le louer en l'état ou des travaux à réaliser à partir de devis.

Outils : kit de communication en support à l'activité de prospection.

Les financements publics du Solibail prévoient pour chaque logement

les honoraires de négociation et de prise à bail, le dépôt de garantie, et 21 jours de vacance par famille hébergée.

GESTION LOCATIVE :

Gestion de la relation avec le propriétaire

Etablissement et suivi du bail

Etat des lieux entrant et relevé des compteurs

Travaux légers de remise en état avant occupation, en cours de bail, et remise en état finale.

Dépenses minimales d'équipement de mobilier

Si nécessaire, démarches auprès de l'ANAH et des autres partenaires financiers pour obtenir les subventions accordées aux travaux.

Paiement au propriétaire du loyer et des charges dues par l'association

IL93 en tant que gestionnaire dispose d'une contribution à hauteur de 7% d'impayés (500 euros par an par logement), d'une estimation des dégradations exceptionnelles, et pour d'éventuelles procédures contentieuses. Un différentiel de loyer d'une moyenne de 200 euros d'aide à la quittance par mois (réduction de loyer entre le loyer versé au propriétaire et celui versé par l'occupant) est également pris en compte dans le financement du dispositif par les services de l'Etat.

GESTION DE LA RELATION LOCATIVE ET ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DES MÉNAGES OCCUPANTS :

Différents intervenants (Gestion locative et ASLL) coopèrent pour soutenir les ménages à investir suffisamment un statut de locataire.

Modalités d'intervention : Visites à domicile ; rendez-vous individuel ; accompagnement physique dans les démarches à des degrés divers

> Au moment de l'entrée dans le logement :

Etablissement et suivi du contrat de sous-location

Signature avec les locataires d'un contrat d'accompagnement social de gestion du logement.

Etat des lieux entrant, installation de l'occupant.

Démarches administratives (abonnements divers, signalement du changement de domicile, inscription scolaire des enfants, démarche en vue de l'ouverture de l'Allocation logement, souscription d'une assurance habitation...)

« prise en main » technique du logement (emplacement des compteurs, du tableau électrique, des robinets d'arrêt, fonctionnement des principaux appareils, fonctionnement de la ventilation...)

Formation au bon usage du logement (jouissance paisible, économie de fluides, règles à respecter pour une bonne aération) et à son entretien courant

Bon usage des parties communes
Présentation aux voisins et prise de repères dans le quartier.
Entamme des démarches pour le relogement.

> Pendant toute la durée de la sous-location :

Visites régulières à domicile (au moins une fois par mois)
Veille au bon entretien du logement par le sous-locataire, et rappels si nécessaires sur les règles d'usage.
Encaissement du « sous loyer » comprenant les charges générales, et établissement de quittances. Les charges personnelles (EDF, GDF, fluide...) restent dues par l'hébergé.
Encaissement de l'allocation logement en tiers payant.
Action éducative budgétaire (AEB)
Aide aux démarches.
Aide à la préparation du projet de relogement définitif
En cas de trouble du voisinage, l'association s'engage à mener les médiations nécessaires et rechercher les réponses adaptées en cas de troubles persistants.
Poursuite et renforcement des démarches de relogement.

> Vers la sortie du logement :

Evaluation de la capacité du ménage à intégrer un logement autonome
Mise en œuvre éventuelle de procédures à l'encontre de l'occupant
Accompagnement vers une solution de logement autonome :
Solibail 1 : engagement de relogement par le GIP HIS
Solibail 2 : relogement par une labellisation DALO ou proposition du ménage à la plate-forme de coordination assurée par le GIP lorsqu'une offre de logement est reçue
Solibail 3 : accompagnement à la recherche de logement (éventuellement en mobilisant le service Accès au logement d'IL93, où les services de l'agent chargé de la captation dans le parc privé).
Etat des lieux sortants.
Accompagnement à l'entrée dans le logement pérenne.

Le travailleur social Solibail ne peut assurer un accompagnement global. Il favorise la continuité du suivi social existant ou sa mise en place s'il l'estime nécessaire.

LIEUX D'INTERVENTION :

100 logements en Solibail 1-2
50 logements en Solibail 3
Répartis sur l'ensemble de la Seine-Saint-Denis

CONTACTS :

Chef de service du pôle Habitat-Insertion :

Lydie CABINDA
lydie.cabinda@interlogement93.net

Chef de projet gestion locative :

Jean-Jacques ROLLOT
jean-jacques.rollot@interlogement93.net

Coordinatrice de l'accompagnement social :

Nathalie PINON
nathalie.pinon@interlogement93.net

Chargé de gestion du patrimoine locatif (Prospection) :

Christian CONTINI
christian.contini@interlogement93.net

Référente insertion-logement du SIAO centralisant les demandes de Solibail :

Mérim Bibi
logement@siao93.net

RÉFÉRENCE :

Annexe IV, relative à l'intermédiation locative, de la Circulaire du 5 mars 2009 pour la relance relative à l'hébergement



INDICATEURS D'ÉVALUATION

> Sélection des candidats : réorientation des ménages non éligibles
> Sélection des candidates éligibles
> Sortie du dispositif : logement autonome (GIP, DALO : service d'accès au logement IL93), expulsion, réorientation adaptée.
> Efficience de l'accompagnement social : l'ensemble des ménages...

