

« De l'hébergement au logement »

I – Elaboration par les associations du secteur de l'hébergement et les bailleurs sociaux d'un outil destiné à faciliter l'accès des personnes en difficultés sociales au logement autonome

Depuis 2010, les acteurs de l'hébergement et du logement se mobilisent autour des enjeux des nouveaux dispositifs impulsés par l'Etat dans le cadre de sa politique de Refondation de l'hébergement, dite du « Logement d'Abord » et autour des défis induits par cette politique.

Afin de décliner les orientations validées lors des 1ers Etats Généraux du logement nationaux et régionaux, l'USH, la FNARS, l'URIOPSS et l'URHAJ de la région Centre ont constitué un groupe de travail autour de la problématique des personnes en difficultés sociales, avec pour ambition de faire se rencontrer les acteurs et surtout de co-produire entre bailleurs et acteurs de l'hébergement des outils facilitant l'accès au logement de droit commun des publics les plus fragilisés.

Les travaux menés ont contribué à une meilleure connaissance réciproque des acteurs et ont facilité la coopération entre professionnels du secteur de l'hébergement, du logement adapté et du logement social.

Le groupe de travail, composé d'une vingtaine de personnes, associe, sur une base paritaire, représentants des bailleurs sociaux, des organismes d'hébergement et de logement adapté de l'ensemble des départements de la région Centre.

L'objectif de ce travail est donc de faciliter les sorties des structures d'hébergement ou de logement adapté vers le logement autonome, à travers la proposition d'une définition commune des ménages aptes à occuper un logement autonome, et la mise en place d'outils partagés d'évaluation des situations.

II – Engagements réciproques Bailleurs – Associations du secteur de l'hébergement

Les bailleurs sociaux et les associations du secteur de l'hébergement et du logement s'engagent :

- à utiliser la grille d'analyse, ci-jointe, pour évaluer la capacité des personnes à accéder à un logement autonome,
- à renforcer leur collaboration aux différentes étapes de l'accès au logement des personnes.

Orléans, le 11 octobre 2011

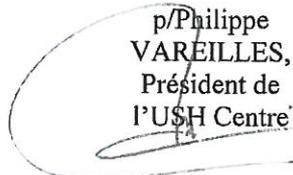
p/Marie-Paule
PROT-LEGER,
Présidente de
l'URIOPSS Centre



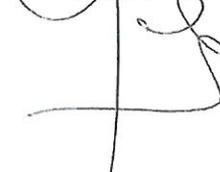
Pascal
DUPREZ,
Président de la
FNARS Centre



p/Philippe
VAREILLES,
Président de
l'USH Centre



Claude
GARCERA,
Délégué Régional
de l'URHAJ
Centre





L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
DE la région Centre



GRILLE D'ANALYSE DES SITUATIONS POUR L'ACCES A UN LOGEMENT AUTONOME

Proposition d'outil pour les gestionnaires de structures d'hébergement et les bailleurs sociaux, élaboré à partir des travaux réalisés dans le cadre du groupe de travail « de l'hébergement au logement »



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
DE la région Centre



OUTIL D'ANALYSE DES SITUATIONS

Document à photocopier pour utilisation



Avant-propos

CONTEXTE

Depuis la loi de programmation pour la cohésion sociale de janvier 2005, les ménages hébergés et logés temporairement sont reconnus comme prioritaires pour l'attribution de logements sociaux. La loi DALO (Droit au Logement Opposable) du 5 mars 2007 renforce cette priorité, en désignant 5 catégories de demandeurs de logement « super prioritaires », parmi lesquels figurent les sans domicile fixe et les personnes « hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou logement de transition ».

Plus récemment, la politique du « Logement d'abord » privilégie l'accès au logement ordinaire des « personnes proches de l'autonomie et des plus vulnérables ». De nouveaux dispositifs (PDHAI, SIAO) sont mis en place par l'Etat à l'échelle départementale, territoire où existent des partenariats et des outils structurés pour l'accès et le maintien dans le logement.

La convention entre l'USH et la FNARS nationale signée le 2 avril 2008 tend à renforcer la nécessité de faciliter la sortie des ménages hébergés vers un logement.

En région Centre, un groupe de travail a fonctionné en 2007-2008 et a produit deux documents sur l'accompagnement social lié au logement (ASLL) : des recommandations communes bailleurs sociaux/opérateurs pour améliorer le fonctionnement de l'ASLL en région Centre, et une contribution pour une charte ASLL dans la région qui a été transmise aux conseils généraux.

En 2009, le groupe a mis en évidence la problématique des sorties des places d'hébergement sur laquelle il a souhaité se pencher.

DEMARCHE

Un nouveau groupe de travail a été mis en place conjointement par l'USH, la FNARS, l'URIOPSS et l'URHAJ de la région Centre. Les travaux menés ont contribué à une meilleure connaissance réciproque des acteurs, et ont facilité la coopération entre professionnels du secteur de l'hébergement, du logement adapté et du logement social.

Le groupe de travail, composé d'une vingtaine de personnes associées, sur une base paritaire, représentants des bailleurs sociaux, des organismes d'hébergement et de logement adapté de l'ensemble des départements de la région Centre.

L'objectif de ce travail est donc de faciliter les sorties des structures d'hébergement ou de logement adapté vers le logement autonome, à travers la proposition d'une définition commune des ménages aptes à occuper un logement autonome, et la mise en place d'outils partagés d'évaluation des situations. Les expériences menées, notamment en région Provence-Alpes-Côte d'Azur, ont été de réelles ressources pour le groupe de travail.



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
DE la région Centre



Guide d'utilisation

AVERTISSEMENT

Cette grille d'analyse a pour objectif de définir les capacités d'un ménage à accéder à un logement autonome à partir d'une analyse du parcours réalisé.



Il ne s'agit en aucun cas de conditionner l'accès à un logement autonome à la satisfaction de tous les items présents au sein de la grille, mais de fournir une aide à l'évaluation.

L'analyse de la situation à partir de différents indicateurs doit permettre d'établir un diagnostic objectif :

- ⇒ C'est un support facultatif proposé dans les échanges entre ménages, professionnels des structures d'hébergement, de logement adapté et bailleurs sociaux, pour faciliter la recherche commune de solutions d'accès au logement
- ⇒ Chaque utilisateur est libre d'apprécier quand la discussion autour de cet outil peut être opportune
- ⇒ L'outil n'a aucune valeur légale ni obligatoire ; ce n'est pas une pièce supplémentaire au dossier de demande de logement
- ⇒ Les informations qu'il est appelé à contenir sont évidemment soumises à confidentialité.

PROTOCOLE D'UTILISATION

L'outil doit être renseigné en concertation avec le ménage, qui la signera.

- Tous les critères ne sont pas nécessairement pertinents au regard de chaque situation examinée.
- L'évaluation des critères se fait sur la base d'une analyse qualitative.



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
DE la région Centre



<p><u>ORGANISME :</u></p> <p><u>NOM ET QUALITE :</u></p>	<p><u>NOM DU MENAGE CONCERNE</u></p>
<p><u>Le ménage a déjà occupé un logement autonome</u></p> <p>OUI - NON</p>	<p><u>PRECISIONS UTILES CONCERNANT LE PARCOURS RESIDENTIEL</u></p>
<p><u>SI OUI</u></p> <p><u>STATUT</u> parc social</p> <p>Locataire parc privé</p> <p>Propriétaire</p>	<p><u>DUREE</u></p>



Capacité à gérer son budget

NOM du MENAGE	Evaluation qualitative sur la base des observations de la structure d'hébergement	OBSERVATIONS Appréciation de la situation du ménage, des progrès réalisés durant l'hébergement, et des actions éventuellement souhaitables
Période de mises en situation : - participation régulière aux frais d'hébergement, - gestion administrative de sa situation de locataires, - actions sociales réalisées (démarches d'accès aux droits, participation aux infos collectives)	Date : Evaluation :	
En cas de situation d'endettement : capacité à suivre le plan d'apurement		
Niveau de ressources suffisant*		

En l'absence de règles de référence en matière de calcul de ressources (Hétérogénéité des organismes Hlm pour les règles de calcul du taux d'effort et du reste à vivre), il a été décidé de ne pas retenir une assiette de calcul commune ni de pourcentage plancher, l'indicateur sera renseigné suivant l'appréciation qualitative du référent en fonction de la pratique du bailleur local.
 Pour indication : proposition de définition du taux d'effort et du reste à vivre par unité de consommation dans le Rapport Massin, mission d'analyse des conditions d'accès au logement des publics prioritaires, Février 2010

TE = _____
 loyers + charges - aide à la personne
 revenus mensuels nets de toutes personnes vivant au foyer

RAV/UC = _____
 revenus mensuels nets de toutes pers. occupant le logement - quittance résiduelle
 Somme des unités de consommation du ménage



Capacité à occuper/utiliser son logement

NOM du MENAGE	Evaluation qualitative sur la base des observations de la structure d'hébergement	OBSERVATIONS Appréciation de la situation du ménage, des progrès réalisés durant l'hébergement, et des actions éventuellement souhaitables
	Date : Evaluation :	
Le ménage a préparé son entrée dans le logement (ex. : démarches administratives, acquisition de mobiliers, etc.)		
Le ménage entretient son logement (respect des lieux, non dégradation, salubrité)		
Le ménage a intégré les notions de droits et de devoirs		
Le ménage maîtrise l'utilisation des équipements de son logement (aspect technique et aspect sécurité : ex. : gaz, compteur d'eau, d'électricité)		
Le ménage demande de l'aide en cas de difficultés		
Le ménage accepte l'aide en cas de difficultés		
Le ménage est capable de vivre seul et souhaite être autonome		



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
DE la région Centre



Capacité à vivre avec son environnement

NOM du MENAGE	Evaluation qualitative sur la base des observations de la structure d'hébergement	OBSERVATIONS Appréciation de la situation du ménage, des progrès réalisés durant l'hébergement, et des actions éventuellement souhaitables
<p>Le ménage respecte les règles de vie collective :</p> <ul style="list-style-type: none"> - limites liées aux nuisances sonores à ne pas dépasser le jour et respect de la réglementation concernant la nuit - respect des espaces collectifs : locaux partagés, halls d'entrée, ... - respect des espaces extérieurs, - respect du règlement intérieur 	<p>Date : Evaluation :</p>	
<p>Le ménage est en capacité de s'adapter et d'entretenir de "bonnes" relations avec le voisinage</p>		
<p>Le ménage est capable de développer du lien social (ex. : Intérêt pour la collectivité,...)</p>		



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
DE la région Centre



	<u>PRECISIONS, OBSERVATIONS DE LA STRUCTURE D'HEBERGEMENT</u> <i>Nom du référent</i>	<u>PRECISIONS, OBSERVATIONS DU MENAGE</u> <i>Nom de la personne</i>
Date : Evaluation :		
Conclusion sur la capacité à accéder à un logement autonome : logement autonome, logement autonome avec accompagnement, bail glissant, maison relais, ...		
Signature		



Ont participé à la réalisation de cette grille :

L'Union Sociale pour l'Habitat de la région Centre est une association loi 1901 regroupant l'ensemble des organismes Hlm de la région Centre : 13 Offices Publics de l'Habitat, 16 Entreprises Sociales de l'Habitat, 4 Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accès à la Propriété, soit 29 organismes représentant un parc de 180 000 logements. Créée en 1974, elle a pour principales missions :

- la représentation du mouvement Hlm et la participation aux politiques locales de l'habitat.
- l'animation d'un réseau professionnel : l'association est un lieu de diffusion d'informations, d'analyse des problèmes et d'échanges de pratiques entre les collaborateurs des organismes qui se réunissent régulièrement en fonction de l'actualité. L'association propose un accompagnement et un appui sur des dossiers prioritaires comme la rénovation urbaine ou la qualité de service.
- l'articulation entre les organismes de la région et l'USH national avec un rôle d'interface,
- la structuration de l'inter-organismes au niveau infrarégional.

Elle est basée à Orléans et animée par une équipe de 4 personnes.

Pour aller plus loin : www.ush-centre.org

L'URIOPSS Centre, créée en décembre 1949, est une association loi 1901 à but non lucratif, qui appartient à un réseau national reconnu d'utilité publique. Elle a pour but d'unir, au niveau régional, les associations et organismes non lucratifs (fondations, réalisations mutualistes, congrégations, coopératives...) des secteurs sanitaire, social, médico-social et de lutte contre l'exclusion pour développer les solidarités. Ses principales missions :

- Représenter les associations du sanitaire, du médico-social, du social et de lutte contre l'exclusion au sein d'un grand nombre d'instances, commissions et groupes de travail
- Animer le réseau associatif
- Promouvoir et défendre les associations et organismes non lucratifs et leurs actions d'intérêt général
- Informer, conseiller et former les professionnels et bénévoles du secteur sanitaire et social.

L'URIOPSS Centre regroupe 219 associations et fédérations, petites et grandes, réparties sur les six départements, ce qui représente environ 500 établissements et services du secteur sanitaire et social.

Pour aller plus loin : www.uriopss-centre.asso.fr



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
DE la région Centre



Depuis plus de 50 ans, la Fédération nationale des associations d'accueil et de réinsertion sociale regroupe des associations de solidarité et des organismes qui sont au service des plus démunis. La Fnars est un réseau généraliste qui lutte contre les exclusions, promeut le travail social et ouvre des espaces d'échanges entre tous les acteurs du secteur social. Les adhérents FNARS agissent dans tous les secteurs de l'insertion. Ses activités essentielles portent sur l'animation du réseau régional qui s'élabore par des groupes ce travail. (justice, santé, formation des publics accueillis, insertion par l'économique, urgence sociale, logements adaptés, réflexion sur les pratiques professionnelles, etc..).

Pour aller plus loin : www.fnars-centre.com

L'URHAJ Centre regroupe les associations qui visent à faciliter l'autonomie des jeunes qui commencent à travailler, sont en formation ou à la recherche d'un emploi. Elle agit à partir d'une porte d'entrée : le logement. Ses adhérents informent et accompagnent les jeunes vers un logement autonome (par le biais de services logements ou de CLLAJ - comités locaux pour le logement autonome des jeunes). Ils proposent également une gamme de plus de 1 600 logements, regroupés dans des Foyers de Jeunes Travailleurs (FJT) ou dispersés sur un territoire donné.

Pour aller plus loin : www.unhaj.org

Organismes composant le groupe de travail :
France Loire, SA Loir et Cher Logement, OPH Bourges, OPH du Cher, Habitat Eurélien, Val Touraine Habitat, LogemLoiret
Solidarité Accueil, Toits du Monde, Association l'Etape, Association Le Relais, Foyer d'Accueil Chartrain, Association Jeunesse et Habitat, Entr'aide Ouvrière, ASLD, Le Relais, Les Ecuireuls, CHRS Emmaüs Lataste, AIDAPHI



REFERENTIEL REGIONAL DE LA SOUS-LOCATION A BAIL GLISSANT DANS LE PARC HLM

PRÉAMBULE

En mars 2010, un groupe de travail a été mis en place conjointement par l'USH, la FNARS, l'URIOPSS et l'URHAJ de la région Centre. Ce groupe de travail, composé d'une vingtaine de personnes associées, sur une base paritaire, représentants des bailleurs sociaux, des organismes d'hébergement et de logement adapté de l'ensemble des départements de la région Centre. Il a travaillé sur la problématique des personnes en difficultés sociales, avec pour ambition de faire se rencontrer les acteurs et surtout de co-produire entre bailleurs et acteurs de l'hébergement des outils facilitant l'accès au logement de droit commun des publics les plus fragilisés.

Un premier outil partagé d'évaluation des situations pour l'accès au logement autonome a été élaboré. Il vise à faciliter les sorties des structures d'hébergement ou de logement adapté vers le logement autonome, à travers la proposition d'une définition commune des ménages aptes à occuper un logement autonome.

Un deuxième outil concerne la sous-location avec bail glissant qui vise à permettre l'accès au logement à des personnes en voie d'insertion par une phase transitoire destinée à développer un « savoir-habiter » avant l'accès direct au logement.

Le présent référentiel s'insère dans la démarche du groupe de travail visant à fluidifier l'accès au logement autonome. Il a pour objet de définir conjointement les principes généraux du dispositif de sous-location à bail glissant et de favoriser un partenariat étroit et contractualisé entre bailleurs sociaux, organismes agréés et bénéficiaires du bail glissant.

Celui-ci sera accompagné de propositions d'outils opérationnels permettant une mise en application adaptée aux spécificités de chaque territoire.

I – Pour une conception partagée de la sous-location à bail glissant

Le dispositif de sous-location doit être une solution transitoire permettant à des ménages ne pouvant accéder directement à un logement de droit commun, d'être accompagnés pour devenir locataires dès que les objectifs tripartites fixés à l'entrée dans le dispositif sont atteints. L'accompagnement repose sur l'apprentissage du « savoir-habiter ».

La sous-location comporte deux étapes majeures :

- la signature d'un contrat de sous-location avec objectif de glissement de bail, entre l'association et le bénéficiaire.
- la signature d'un contrat de location entre le bailleur social et le ménage lorsque le glissement du bail est effectif.





II - Les principales étapes de la sous-location à bail glissant

2.1 – Le diagnostic social partagé

L'opportunité de recourir à la sous-location à bail glissant suppose la réalisation préalable d'un diagnostic social partagé de la situation, à partir de l'analyse des critères issus de la grille d'analyse des situations¹. En effet, le recours à ce dispositif ne doit pas se faire en fonction du seul critère économique mais au regard de critères liés aux aptitudes du ménage, à ses capacités à vivre dans son logement et avec son environnement. Il va permettre de savoir si le recours au bail glissant est nécessaire. Ce diagnostic partagé permettra d'établir les objectifs à atteindre par le sous-locataire en vue du glissement de bail.

2.2 - Entrée dans le dispositif

L'entrée dans le dispositif est conditionnée à l'attribution d'un logement en sous-location par la Commission d'Attribution Logement (CAL) du bailleur après partage des conclusions du diagnostic social.

En cas d'acceptation, un contrat de location entre le bailleur social et l'association est signé.

Parallèlement, un contrat de sous-location est conclu entre l'association et le sous-locataire.

Un document tripartite annexe doit préciser les engagements réciproques de chacun, les objectifs à atteindre en vue du glissement de bail et les moyens mis en œuvre pour y parvenir.

Il est souhaitable que le bailleur ne demande pas de dépôt de garantie à l'association. Le dépôt de garantie sera alors réglé par le ménage occupant au moment du glissement de bail.

2.3 - La mobilisation des acteurs et le suivi de la sous-location

Le bailleur et l'association désignent un référent au sein de chacune de leur structure pour permettre une meilleure connaissance du dossier et échanger plus facilement sur la situation du ménage.

Le décret n°2010-1564 du 15 décembre 2010 prévoit que l'association doit organiser un temps d'échange sous forme d'entretien avec le bailleur et le sous-locataire. Cet examen périodique contradictoire doit avoir lieu tous les 6 mois, à compter de la date de signature du bail de sous-location. Cet entretien a pour objectif de préparer le glissement de bail.

-
- ¹ En 2010, l'USH, la FNARS, l'URHAJ et l'URIOPSS Centre ont piloté l'élaboration d'un outil co-produit entre bailleurs et acteurs de l'hébergement visant à faciliter l'accès au logement de droit commun des publics les plus fragilisés. Une grille d'analyse des situations pour l'accès à un logement autonome a ainsi été réalisée. Cette grille est un outil d'aide à l'évaluation pour analyser le parcours réalisé par la personne hébergée, au regard de différents indicateurs qualitatifs :
- La capacité à gérer son budget
 - La capacité à occuper/utiliser son logement
 - La capacité à vivre avec son environnement

Elle est remplie par le référent de la structure d'hébergement en concertation avec le ménage qui la signera. Une synthèse de l'évaluation sur la base des critères est transmise à l'organisme, la forme du document est en cours de discussion selon les territoires.





2.4 - Evolution du contrat de sous-location

Le contrat de sous-location a vocation à s'effacer au profit du glissement de bail.

a) Glissement du bail

Lorsqu'un **diagnostic social partagé** a confirmé que les objectifs en vue du glissement de bail sont atteints, l'association transmet au bailleur social la demande de glissement de bail. Le bailleur social émet un avis sur cette demande. Si les deux parties sont d'accord, la demande de glissement de bail est présentée à la Commission d'Attribution des Logements (C.A.L) du bailleur.

Après accord de la C.A.L, le contrat de location entre le bailleur social et le locataire peut être conclu. Le contrat de sous-location devient alors caduc.

b) Renouvellement du contrat de sous-location

Si les objectifs en vue du glissement de bail ne sont pas atteints au terme de la période convenue, le contrat de sous-location à bail glissant peut être reconduit sur une période déterminée avec le ménage et le bailleur du fait de difficultés non résolues ou objectifs non atteints et nécessitant, par conséquent, le maintien de l'accompagnement.

c) La fin du contrat de sous-location

Si les objectifs en vue du glissement de bail ne sont pas atteints au terme de la période maximale de la sous-location (définie au préalable), l'association délivre un congé au sous-locataire ou résilie le contrat de sous-location. Dans ce cas, le sous-locataire devra restituer le logement à l'association, libre de toute occupation et en bon état.

À défaut de libérer les lieux, il s'expose à ce qu'une expulsion soit prononcée par le tribunal d'instance et à être condamné au paiement d'indemnités d'occupation à l'association.

S'il s'avère que la sous-location à bail glissant n'est pas adaptée à la situation du ménage, il conviendra de réfléchir à la mise en œuvre de dispositifs plus adéquats ou de l'orienter vers un mode d'habitat plus adapté.

d) Le congé du sous-locataire

Le sous-locataire peut donner congé à tout moment en respectant un délai de préavis qui est de un ou trois mois en fonction de sa situation.

Le délai de préavis de l'association, locataire principal, pourra être négocié avec le bailleur pour harmoniser les durées de préavis entre bail principal et sous-location.



III – Les engagements des acteurs

Les bailleurs sociaux et les associations s'engagent à collaborer aux différentes étapes de la sous-location pour plus d'efficacité au bénéfice des ménages.

Ils s'informent mutuellement de l'évolution du projet et des difficultés rencontrées.

3.1 – Les engagements de l'association

Elle a pour missions :

- d'engager avec le sous-locataire un accompagnement social visant à ce qu'il acquière l'autonomie nécessaire dans la gestion de sa situation globale afin de devenir locataire en titre sous réserve de l'obtention du financement de cet accompagnement;
- de rencontrer le sous-locataire à des échéances régulières afin de travailler avec lui son projet logement ;
- d'aider le ménage dans la réalisation des objectifs assignés à la sous-location en perspective du glissement de bail.

3.2 – Les engagements du bailleur

Le bailleur social s'engage :

- à proposer à la sous-location un logement adapté aux besoins de la famille
- à respecter la confidentialité des informations concernant le ménage ;
- à informer l'association en cas de problèmes liés à l'occupation du logement par le sous-locataire dès leur survenance ;
- à signer un bail direct au nom du sous-locataire à l'issue de la période conventionnelle du bail initial, si les objectifs sont atteints et sous réserve de validation par la commission de sous-location quand elle existe, sous réserve d'acceptation par la C.A.L. du bailleur.

3.3 – Les engagements réciproques – association/bailleur

L'association et le bailleur s'engagent à collaborer sur l'évolution du projet d'accompagnement du ménage.

Ils s'engagent, en cas de difficulté, à soumettre le litige à une instance de médiation pré-identifiée parmi les instances existantes sur le territoire, comme la commission de sous-location dans le Loiret,

3.4 – Les engagements du sous-locataire

Il remplit les conditions administratives et réglementaires pour accéder à un logement social et s'engage à respecter ses obligations locatives, notamment :

- Le paiement régulier du loyer et des charges à l'échéance convenue ;
- L'entretien courant du logement, la souscription et le renouvellement de l'assurance liée aux risques locatifs ;
- La jouissance paisible des locaux privatifs et l'utilisation normale des parties communes ;
- Le respect du voisinage.

Le sous-locataire s'engage également à mettre tout en œuvre pour la réalisation des objectifs fixés dans le contrat de sous-location en vue du glissement de bail.



IV- Partage des risques locatifs

La sous-location avec bail glissant a pour objectif de vérifier la capacité d'un ménage à accéder à un logement ordinaire, grâce à l'accompagnement social effectué par l'association locataire principal. Afin d'assurer un équilibre entre l'organisme Hlm qui assure la gestion immobilière et l'association qui effectue l'accompagnement social, les bailleurs sociaux et les associations peuvent se mettre d'accord pour utiliser les mesures suivantes en fonction du contexte :

- Prévoir la rétrocession par le bailleur à l'association, d'une partie des frais de gestion.
- Mettre en place des règles spécifiques pour le paiement des loyers et de l'APL,
- Supprimer la caution demandée à l'association et ne conserver que le dépôt de garantie demandé au ménage lors du glissement de bail
- S'engager à faire glisser le bail lorsque le plan d'apurement des dettes du ménage est respecté,
- Harmoniser les durées de préavis entre bail principal et sous-location,
- Confier une mission de médiation à une instance départementale existante pré-identifiée.
- Partager la prise en charge de la remise en état du logement quand elle est nécessaire

V- Les droits de la personne

La personne est informée de ses droits et de sa situation à chaque étape. Elle s'engage librement. Elle signe le contrat de sous-location qui mentionne ses obligations et ses ses droits en tant que sous-locataire.

Une convention tripartite entre le bailleur Hlm, l'association et la personne logée, rappelle les objectifs de la sous-location à bail glissant, les engagements de chaque partie et les modalités contradictoires d'examen de la situation de la personne.

La personne signe un contrat de location au moment du glissement de bail.

En cas de conflit, la personne accompagnée peut faire appel à une instance de médiation, quand elle existe, ou à une personne ressource jouant le rôle de médiateur avec les usagers des associations d'hébergement et d'insertion.

ANNEXES : Exemples de dispositifs existants (*envoi ultérieur*)

- Dispositif de suivi de la démarche de sous-location : commission de sous-location et mise en place d'une médiation locative dans le Loiret
- Mise en place d'une convention tripartite formulant les engagements de chacun des acteurs (exemples du Loiret, de l'Indre et Loire, de l'Eure et Loir).
- Mise en place d'un dispositif de sous-garantie par le FUL dans le Loiret
- Charte départementale signée (37 et 45)



Ensemble pour le logement...

Politique régionale en matière d'attributions de logements

- **Communiquer en toute transparence**
- **Contribuer aux dispositifs locaux de l'habitat**
- **Faciliter l'accès au logement des publics spécifiques**
- **Moderniser la gestion de la demande pour offrir un meilleur service**



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
DE *la région Centre*



Communiquer en toute transparence

- Transmettre, via l'association régionale des bailleurs sociaux de la région Centre et l'AFIDEM^[2], les données annuelles régionales sur la demande et les analyses statistiques sur l'occupation du parc social (OPS)
- Mettre à disposition des partenaires des données statistiques internes (rapport d'activité des organismes et de leurs Commissions d'Attribution de Logements)
- Réaliser un bilan des attributions

Regrouper
en Association
régionale, les
Hlm de la région
au quotidien pour
un habitat de qualité
de 64% de la
D'une seule voix
valeurs communes
Hlm de la région C
autour de plus
travail précis
concr

Contribuer aux dispositifs locaux de l'habitat

- Participer aux démarches d'élaboration des PLH
- Participer aux dispositifs locaux partenariaux d'aides aux ménages en difficultés : Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD), Plan Départemental d'Accueil Hébergement Insertion (PDAHI), Système Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO),...



Faciliter l'accès au logement des publics spécifiques

- Fluidifier la sortie des structures d'hébergement et favoriser l'accès à un logement autonome des personnes sortant de ces structures :
 - mise en place d'une plate-forme régionale copilotée par l'USH, la FNARS, l'URIOPSS, l'ALI et l'URHAJ Centre
 - utilisation des outils définis à l'échelle régionale tels qu'une grille d'analyse de la capacité d'accès à un logement autonome et un référentiel de la sous-location à bail glissant
- Etablir un recensement régional des logements accessibles et adaptés et contribuer à un meilleur rapprochement de l'offre et de la demande de ces logements

Moderniser la gestion de la demande pour offrir un meilleur service

- Mettre en place un fichier local partagé de la demande en lien avec les acteurs locaux⁽¹⁾
- Prendre en charge la gestion du numéro unique avec la mise en place de l'AFIDEM⁽²⁾
- Accompagner les réservataires dans l'évolution de la réglementation

⁽¹⁾ En région Centre, le département de l'Indre et Loire fonctionne depuis le 12 décembre.

⁽²⁾ L'Association pour la Gestion des fichiers de la demande locative sociale (AFIDEM) a été créée le 25 octobre 2011.



LISTE DES ORGANISMES ADHÉRENTS À L'USH CENTRE :

Offices Publics de l'Habitat (OPH)

BOURGES HABITAT, CHARTRES HABITAT,
HABITAT DROUAIS, HABITAT EURELIEN,
LE LOGEMENT DUNOIS, LES RÉSIDENCES DE
L'ORLÉANAIS, LOGEMLOIRET, NOGENT PERCHE
HABITAT, TOUR(S) HABITAT, OPH DU CHER,
OPHAC DE L'INDRE, TERRES DE LOIRE HABITAT,
VAL TOURAINE HABITAT

Entreprises Sociales pour l'Habitat (ESH)

FRANCE LOIRE, ICF ATLANTIQUE,
IMMOBILIERE VAL DE LOIRE, JACQUES
CŒUR HABITAT, LA ROSERAIE SA HLM, LA
TOURANGELLE, LOIR-ET-CHER LOGEMENT,
NOUVEAU LOGIS CENTRE LIMOUSIN,
EURE-ET-LOIR HABITAT, JACQUES GABRIEL,
SCALIS, SIAP, PIERRES ET LUMIÈRES,
TOURAINE LOGEMENT ESH, LOGI-UEST,
VALLOGIS

Sociétés Coopératives

COGECO, LA RUCHE HABITAT, LE FOYER
D'EURE-ET-LOIR, LOGIS CŒUR DE FRANCE,
SCP D'HLM D'INDRE-ET-LOIRE, VIE ET
LUMIÈRE

Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP)

LA RUCHE, SACICAP BERRY, SACIEL

FICOSIL



**L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
DE *la région Centre***

14, boulevard Rocheplatte
45058 Orléans Cedex 1
Tél. 02 188 45000 - Fax. 02 38 68 11 78
arhlmce@union-habitat.org





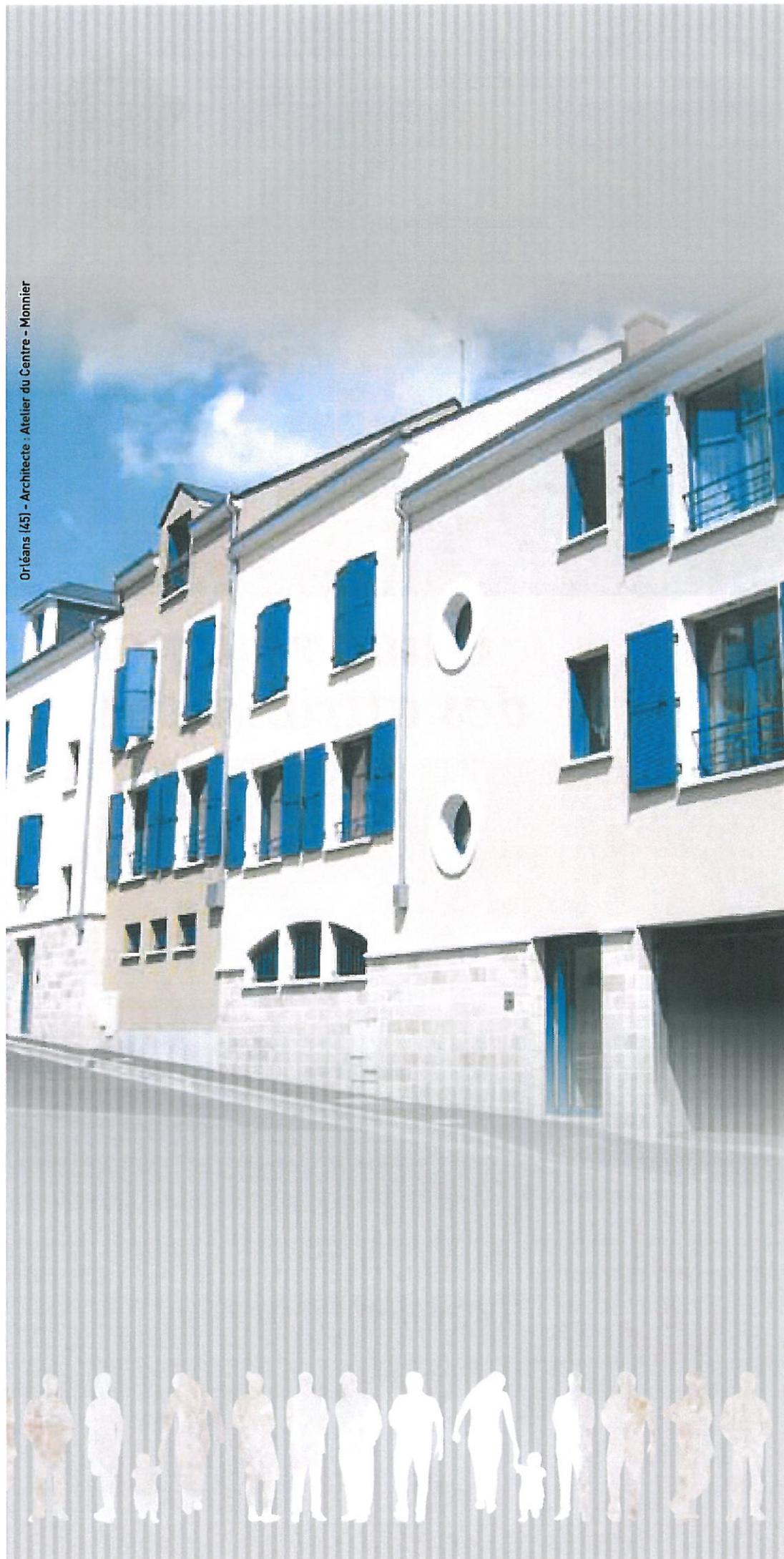
Guide régional des attributions



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
DE *la région Centre*



Orléans (45) - Architecte : Atelier du Centre - Monnier



*Le logement locatif social en région Centre représente plus de **180 000 logements** et accueille plus de **400 000 personnes** soit **un habitant sur six**.*

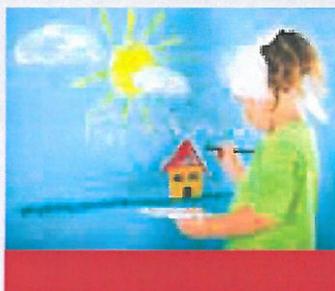
*Tous les ans, les bailleurs sociaux, proposent en location environ **23 000 logements**, à la suite de libération de logements existants (20 683 logements en 2011) ou dans le cadre de logements nouvellement construits (2 363 logements au 1^{er} janvier 2011).*

*En région Centre, environ **29 000 nouvelles demandes** s'expriment chaque année et **46 000 demandes** sont aujourd'hui **en instance**.*

La région se caractérise par une demande relativement hétérogène en matière de logement locatif social, avec des territoires où la pression est plus forte.







PLAN DU GUIDE

I - Description des étapes du processus d'attribution

II - Comment sont sélectionnés les dossiers des candidats au logement

Des objectifs communs

Conscients des attentes qui sont exprimées par les demandeurs de logement, et par les pouvoirs publics, les organismes de logement social réunis au sein de l'USH Centre⁽¹⁾, ont décidé de produire ce guide pour répondre à un triple objectif :

- clarification du processus d'attribution ;
- plus grande transparence vis-à-vis des partenaires et des demandeurs de logement ;
- lutte contre les discriminations.

Des engagements communs

- mettre en œuvre des politiques d'attribution conciliant diversité de la demande, mixité sociale, égalité de traitement ;
- faciliter les démarches, garantir le respect des droits et de la bonne information du demandeur ;
- renforcer les partenariats avec les collectivités territoriales.

⁽¹⁾ L'USH Centre est une association loi 1901 qui regroupe tous les organismes Hlm de la région Centre.



I - Les grandes étapes du processus d'attribution

Les organismes exercent leur activité dans le respect du cadre réglementaire et dans le respect des conventions signées avec leurs partenaires et notamment les réservataires (Etat, collectivités, collecteurs 1%...) qui disposent d'un pouvoir de proposition.

La gestion des attributions est une prérogative des organismes, conférée par la loi. Les organismes Hlm l'exercent à travers :

- leur conseil d'administration ou de surveillance qui définit les principes et les orientations guidant l'attribution des logements par la CAL ;
- leur Commission d'Attribution de Logements qui attribue nominativement chaque logement ;
- leur service instructeur qui prépare la réunion de la commission d'attribution des logements en instruisant les dossiers pour lesquels la commission devra se prononcer.

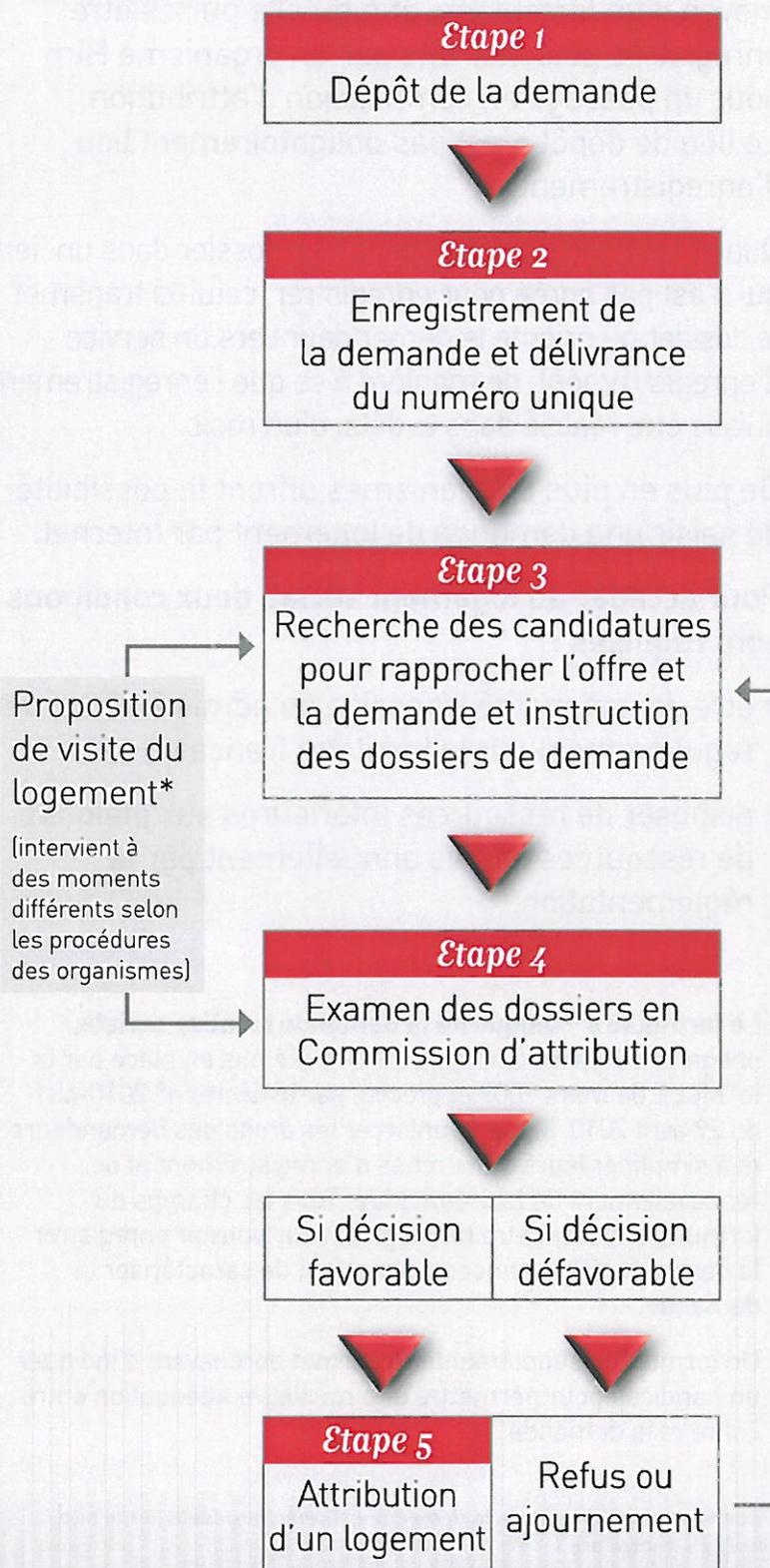
Les organismes Hlm ont des obligations en terme de gestion de la demande. Ils assurent cette responsabilité avec la préoccupation d'apporter des garanties aux demandeurs.

Le décret n° 2010-431 du 29 avril 2010 et les arrêtés afférents pris en application de l'article 117 de la Loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion du 25 mars 2009, modifient le processus d'attribution :

- mise en place d'un nouveau formulaire unique national d'enregistrement de la demande depuis octobre 2010 ;
- définition des pièces exigibles pour l'instruction de la demande ;
- mise en place d'un système d'enregistrement de la demande depuis avril 2011.



Les différentes étapes du processus d'attribution



1 - Dépôt de la demande

Lorsqu'un candidat souhaite obtenir ou changer de logement social, il fait une demande écrite, au moyen d'un formulaire, afin qu'elle puisse être enregistrée puis instruite par un organisme Hlm pour un passage en commission d'attribution. Le lieu de dépôt n'est pas obligatoirement lieu d'enregistrement.

Quand les candidats déposent leur dossier dans un lieu qui n'est pas agréé pour enregistrer, celui-ci transmet le dossier ou oriente le demandeur vers un service d'enregistrement, de manière à ce que l'enregistrement puisse être réalisé dans le délai d'un mois.

De plus en plus d'organismes offrent la possibilité de saisir une demande de logement par Internet.

Pour accéder au logement social, deux conditions sont requises :

- être de nationalité française ou admis à séjourner régulièrement sur le territoire français ;
- disposer de ressources inférieures aux plafonds de ressources définis annuellement par la réglementation.

Le formulaire⁽²⁾ unique de la demande locative sociale, obligatoire à partir d'octobre 2010, a été mis en place par la loi MLLÉ de mars 2009 et précisé par le décret n° 2010-431 du 29 avril 2010. Il vise à renforcer les droits des demandeurs et à simplifier leurs démarches d'enregistrement et de renouvellement de leur demande. Tous les champs du formulaire doivent être renseignés pour pouvoir enregistrer la demande. Ces données permettent de caractériser la demande.

Un formulaire supplémentaire permet dorénavant d'indiquer un handicap pour permettre une meilleure adéquation entre l'offre et la demande.

(2) Le formulaire unique de la demande est téléchargeable sur le site : www.ussh-centre.org



2- Enregistrement de la demande

Il existe deux types de lieux d'enregistrement⁽³⁾ :

- **obligatoires** : Les organismes HLM ainsi que les SEM immobilières et les services de l'Etat désignés par le Préfet sont les seuls acteurs ayant obligation d'assurer le service d'enregistrement ;
- **facultatifs** : Peuvent enregistrer s'ils le souhaitent, les communes, conseils généraux, communautés d'agglomération et communautés de communes réservataires, ainsi que les collecteurs d'Action Logement.

L'enregistrement est un droit pour le demandeur : il s'effectue sur une base déclarative à partir du dépôt du formulaire de demande et est conditionné par la production de la copie d'une pièce d'identité ou de régularité du séjour. Il donne lieu à la délivrance d'un numéro unique départemental de la demande.

Aucune condition de résidence ne peut être opposée au demandeur pour l'enregistrement de sa demande.

Une attestation est envoyée au demandeur par le service qui a enregistré la demande dans un délai d'un mois à compter du dépôt de la demande. La délivrance de cette attestation, où figure le numéro unique attribué, déclenche le point de départ du délai départemental anormalement long. Au delà de ce délai, le candidat peut saisir la commission DALO pour être reconnu prioritaire.

(3) La liste des services d'enregistrement est mise à jour et tenue à disposition du public par le Préfet.



3 - Recherche des candidatures de demande et instruction des dossiers

La recherche de dossiers de demande concerne les réservataires et les organismes, contrairement à la phase d'instruction du dossier pour passage en commission d'attribution qui relève de la seule compétence de l'organisme.

Les logements réservés

Des logements sociaux peuvent être réservés par :

- l'Etat, en contrepartie des aides à la pierre : au maximum 30% du total des logements de chaque organisme, dont au plus 5 % pour les fonctionnaires de l'Etat ;
- les collectivités locales, en contrepartie des garanties d'emprunt : au maximum 20% du total, avec possibilité de réservation supplémentaire si l'organisme bénéficie de subventions ou d'apports de terrain ;
- les collecteurs du 1% patronal, en contrepartie des financements accordés.

Ainsi, les réservataires proposent des candidatures, ce qui limite les marges de manœuvre du bailleur.

Recherche et analyse des dossiers de demande

Lorsqu'un logement est mis en location ou se libère, les réservataires ou le service instructeur de l'organisme recherchent des candidats dont les caractéristiques sont en adéquation avec celles du logement.

Instruction de la demande

Afin de préparer la commission d'attribution, l'organisme instruit les dossiers sélectionnés.

Des pièces justificatives (liste limitative) seront demandées pour vérifier le respect des conditions réglementaires d'accès au logement social et pour caractériser la situation personnelle du demandeur.



4 - Examen des dossiers en commission d'attribution logement (CAL)

Dans chaque organisme, les logements sont attribués nominativement par une commission d'attribution de logements (CAL) qui est l'instance décisionnaire du processus d'attribution. Elle examine les dossiers présentés en commission et rend une délibération : elle accepte, refuse ou ajourne la demande. La décision de la CAL doit être notifiée par écrit au candidat.

Seuls trois motifs peuvent justifier un refus d'attribution :

- . dépassement des plafonds ;
- . absence de titre de séjour ;
- . demandeur propriétaire.

Tout refus est notifié par écrit.

L'organisme rend compte, obligatoirement, une fois par an, de l'attribution des logements locatifs sociaux au préfet.

La CAL, dont la composition est définie réglementairement, est composée de 6 membres désignés par le Conseil d'administration ou de surveillance de l'organisme. L'un des membres a la qualité de représentant des locataires. Elle comprend également le maire de la commune d'implantation des logements ou son représentant.

Chaque commission établit un règlement intérieur qui fixe les règles d'organisation et de fonctionnement de la CAL. Sauf en cas d'insuffisance de candidats, les commissions examinent au moins 3 demandes par logement à attribuer.

Les décisions sont prises à la majorité et sont consignées dans un procès-verbal de décisions.



5 - Visite du logement

Certains bailleurs organisent des visites du logement avant présentation de la candidature à la CAL, pour s'assurer que le logement proposé correspond aux attentes du demandeur et éviter des désistements.

6 - Décision

Le demandeur dispose de 10 jours pour répondre à la proposition de logement qui lui est faite par la CAL. S'il accepte le logement, cela donne lieu à la signature du bail.

Si le demandeur refuse plusieurs propositions de logement en adéquation avec sa demande, sans motivation sérieuse, le réexamen de sa demande pourra être différé.

Si la CAL prononce un avis défavorable ou si le demandeur refuse l'attribution d'un logement, son dossier retourne dans le stock des demandes et le logement est alors proposé à un autre ménage. La demande sera à nouveau analysée lors d'une recherche d'adéquation d'un logement libéré et des caractéristiques du candidat. (phase 3 du schéma).

Une attribution de logement peut également se faire en conditionnant l'accès au logement à une mesure d'accompagnement qu'il s'agisse d'un accompagnement social, d'un bail glissant, d'une sous-location, d'une garantie ou de tout autre dispositif.



II - La politique d'attribution des logements

L'attribution des logements sociaux est un système destiné à réguler l'accès au logement social.

1 - Les fondements

Les organismes fondent leurs politiques d'attribution sur la base des principes suivants :

- concilier diversité de la demande et mixité sociale ;
- garantir l'égalité de traitement des candidatures et la transparence ;
- favoriser le bien vivre ensemble ;
- maintenir les équilibres financiers des locataires et de l'organisme.

Les organismes ont comme préoccupation constante de concilier dans leur politique d'accueil, ces principes fondamentaux et les objectifs assignés au parc social :

- . accueil des ménages à ressources modestes et des personnes en difficultés ;
- . prise en compte des spécificités de la demande locale ;
- . traitement prioritaire des ménages en grande difficulté.

Ils cherchent également à favoriser le « vivre ensemble » dans les résidences qu'ils gèrent.



2 - Des orientations d'attributions

Le conseil d'administration ou de surveillance de l'organisme définit les orientations d'attributions qui guident les décisions de la commission d'attribution de logements.

Ces orientations d'attribution prennent en compte :

- **Des priorités d'attribution :**

- définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (**CCH**) ;
- déclinées sur les territoires, dans le cadre d'**accords collectifs départementaux** ou intercommunaux d'attribution et dans le Plan Départemental pour l'Accès au Logement des Personnes Défavorisées (**PDALPD**).

- **Des besoins locaux**

- intégrant la demande qui s'exprime localement, les caractéristiques du patrimoine, de l'occupation,...

- **Des engagements** pris par l'organisme avec ses réservataires et ses partenaires.

Les orientations d'attribution servent de référence pour élaborer le cahier des charges de gestion sociale de la CUS et les indicateurs sur l'accueil des ménages.

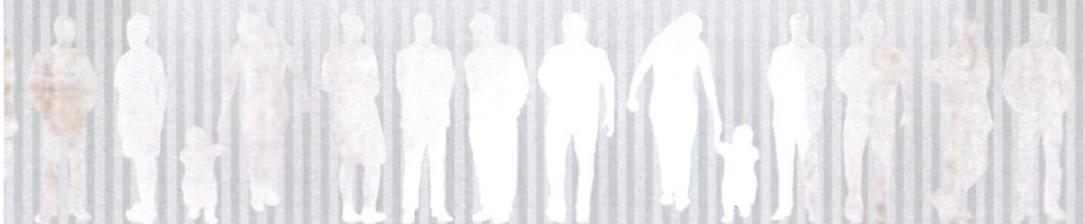
3 - Les critères d'attribution

La recherche des candidatures se fait sur la base de critères d'attribution qui sont issus des textes réglementaires, des conventions passées localement et des orientations internes à l'organisme.

A. des critères réglementaires issus du CCH

L'article L 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation détermine 5 grandes catégories de ménages prioritaires :

- personnes en situation de handicap ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;



- personnes mal logées, défavorisées ou rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ;
- personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou logement de transition ;
- personnes mal logées ou reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- personnes mariées ou pacsées faisant l'objet de violences conjugales attestées par le juge.

B. Des critères issus du Droit au Logement Opposable (DALO)

La loi du 5 mars 2007 a instauré le Droit Au Logement Opposable. Dorénavant, le droit à un logement décent et indépendant est garanti par l'Etat aux personnes en situation régulière sur le territoire français et qui ne sont pas en mesure d'y accéder par leurs propres moyens ou de s'y maintenir.

Ce droit s'exerce par un recours amiable puis contentieux. La loi bénéficie, sans condition de délai, à cinq catégories prioritaires de demandeurs (dépourvus de logement, menacés d'expulsion sans relogement, hébergés, logés dans des locaux insalubres ou sur-occupés, handicapés) ainsi qu'aux demandeurs d'hébergement, et aux demandeurs de logement social en délai dépassé dont le recours contentieux est possible depuis le 1^{er} janvier 2012.



C. Des critères issus d'accords partenariaux

La réglementation prévoit une déclinaison, sur les territoires, des priorités nationales, à travers les Plans Départementaux pour l'Accès au Logement des Personnes Défavorisées et les accords collectifs d'attribution. Les PDALPD accordent une priorité :

- aux personnes et familles sans aucun logement ;
- aux personnes menacées d'expulsion sans relogement ;
- aux personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
- aux personnes hébergées ou logées temporairement ;
- aux personnes confrontées à un cumul de difficultés.

Chaque organisme se réfère au PDALPD de son département et aux accords collectifs conclus à l'échelle départementale ou à l'échelle intercommunale.



4 - L'analyse des dossiers

Deux démarches d'attribution coexistent pour l'analyse des dossiers :

. dans un premier cas, l'organisme doit loger un ménage, souvent un candidat prioritaire désigné par le Préfet (au titre du DALO). L'organisme procède donc à une recherche de logements correspondant aux différentes caractéristiques du ménage ;

. dans un deuxième cas, un logement se libère : il y aura une démarche de recherche de candidat effectuée soit par le réservataire, soit par l'organisme, à partir de l'analyse des dossiers contenus dans le fichier de demandes.



Blois - Terres de Loire Habitat - Architecte Phi3



L'examen des dossiers pour l'attribution d'un logement

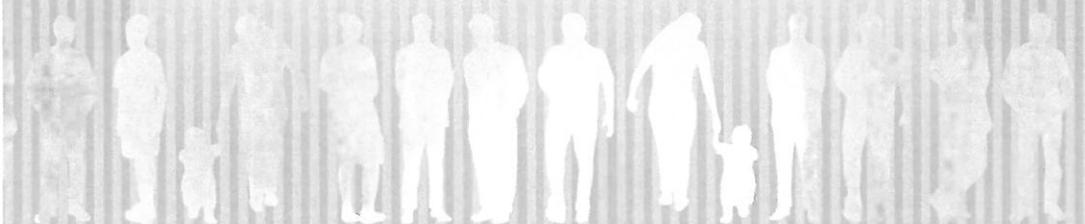
s'effectue à partir des critères d'analyse suivants :

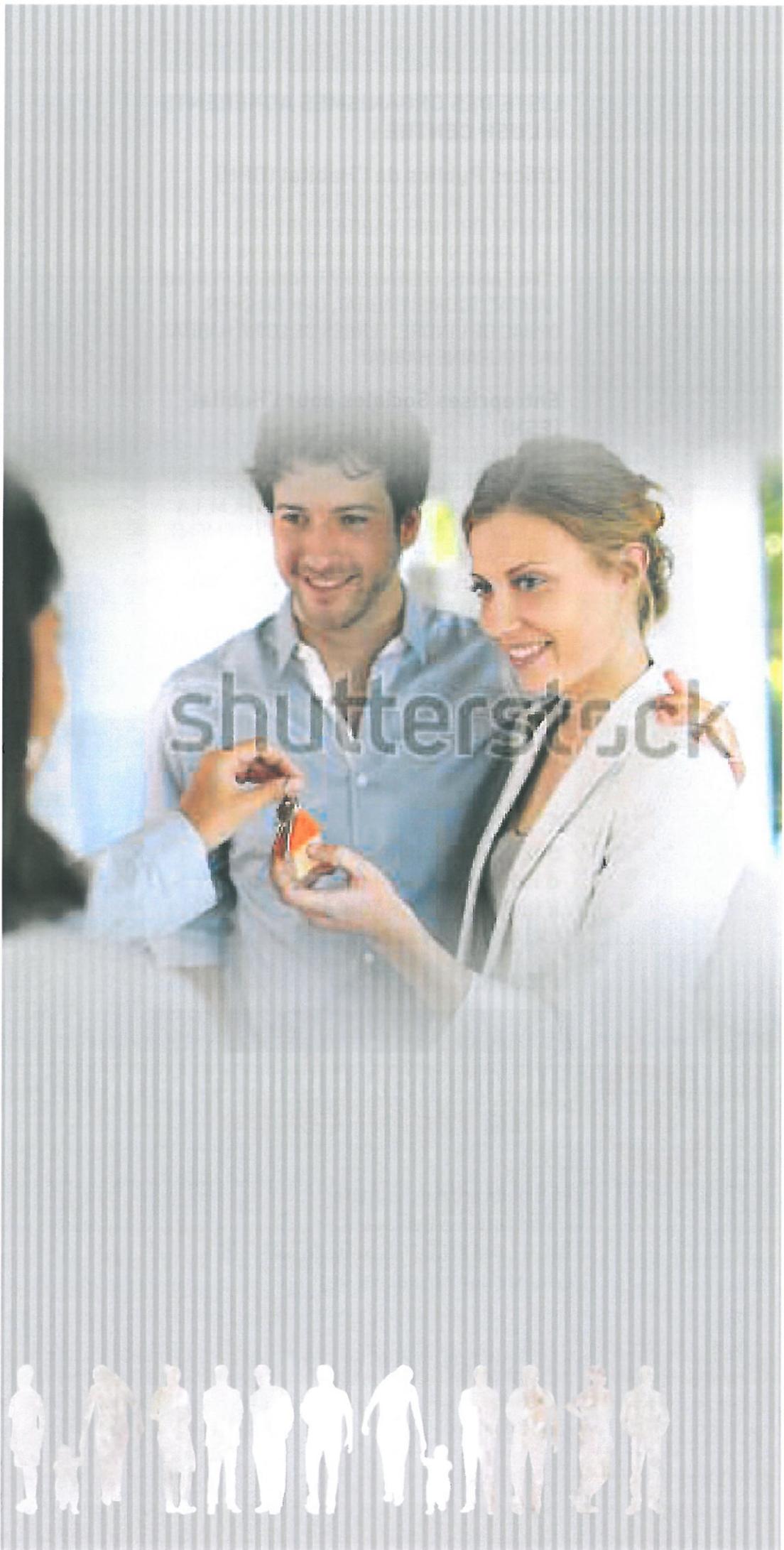
- **le caractère prioritaire de la demande**
- **l'adéquation des caractéristiques du logement disponible** (taille, type, accessibilité, localisation...) **à la situation familiale** (nombre de personnes, composition familiale, handicap...);
- **l'adéquation du montant de loyer plus les charges au niveau de ressources du ménage**
L'examen des ressources du ménage s'effectue au regard :
 - . des plafonds de ressources ⁽⁴⁾
 - . du niveau de loyer : la dépense logement (loyer + charges) ne doit pas représenter une part trop importante dans le budget du ménage (indicateur de mesure : taux d'effort⁽⁵⁾ ou reste à vivre⁽⁶⁾)
- **l'ancienneté de la demande** : appréciée au regard de la date de délivrance du numéro unique départemental
- **la situation sociale et familiale** : prise en compte des caractéristiques du ménage
- **l'intégration du ménage dans son environnement** (bâtiment, quartier, ...)
- **les besoins liés aux parcours résidentiels**
Mutations pour motifs économiques, professionnels, familiaux ou de santé pour tenir compte de l'évolution de la situation des ménages

(4) L'accès au parc social est soumis à des plafonds de ressources, réglementés par le Code de la Construction et de l'Habitation et révisables chaque année. Au-delà de ces plafonds, un ménage ne peut entrer dans un logement Hlm.

(5) Défini par arrêté (10 mars 2011) : Le taux d'effort mentionné à l'article R. 441-3-1 du code de la construction et de l'habitation est égal au rapport suivant :
numérateur : somme du loyer principal, du loyer des annexes, des charges récupérables au sens de l'article, diminuée, le cas échéant, de l'aide personnalisée au logement ou des allocations de logement à caractère social ou familial ;
– dénominateur : somme des ressources des personnes vivant au foyer au sens de l'article L. 442-12*

*(6) RAV/UC = (revenus mensuels nets de toutes les pers. occupant le logement –
quittance résiduelle/ Somme des unités de consommation du ménage).*





LISTE DES ORGANISMES ADHÉRENTS À L'USH CENTRE :

Offices Publics de l'Habitat (OPH)

BOURGES HABITAT, CHARTRES HABITAT,
HABITAT DROUVAIS, HABITAT EURELIEN,
LE LOGEMENT DUNOIS, LES RÉSIDENCES DE
L'ORLÉANAIS, LOGEMLOIRET, NOGENT PERCHE
HABITAT, TOUR(S) HABITAT, OPH DU CHER,
OPHAC DE L'INDRE, TERRES DE LOIRE HABITAT,
VAL TOURAINE HABITAT

Entreprises Sociales pour l'Habitat (ESH)

FRANCE LOIRE, ICF ATLANTIQUE,
IMMOBILIERE VAL DE LOIRE, JACQUES
CŒUR HABITAT, LA ROSERAIE SA HLM, LA
TOURANGELLE, LOIR-ET-CHER LOGEMENT,
NOUVEAU LOGIS CENTRE LIMOUSIN,
EURE-ET-LOIR HABITAT, JACQUES GABRIEL,
SCALIS, SIAP, PIERRES ET LUMIÈRES,
TOURAIN LOGEMENT ESH, LOGI-OUEST,
VALLOGIS

Sociétés Coopératives

COGECO, LA RUCHE HABITAT, LE FOYER
D'EURE-ET-LOIR, LOGIS CŒUR DE FRANCE,
SCP D'HLM D'INDRE-ET-LOIRE, VIE ET
LUMIÈRE

Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP)

LA RUCHE, SACICAP BERRY, SACIEL

FICOSIL



**L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
DE *la région Centre***

14, boulevard Rocheplatte
45058 Orléans Cedex 1
Tél. 02 188 45000 - Fax. 02 38 68 11 78
arhlmce@union-habitat.org

