

Rencontre des adhérents franciliens de la Fapil

Le développement de l'intermédiation locative en Île-de-France

Vendredi 25 mai 2018

Présents :

Thomas Berthaud (SNL Yvelines), Nadège Dalle (FREHA), Thierry Debrand (FREHA), Maude Feral (SNL Paris), Pierre Grison (SLB), Benjamin Koukebene (Solidarité Habitat Idf), Céline Mathivet (ISPC), Hafid Merhem (ISPC), Lucile Tremblin (ISPC)

Justine Gineste (Fapil)

Excusés :

Fabienne Landeroin (Rehabail), Olivier Launay (Habitat et Humanisme Idf), Sébastien Maroger (Soliha Est Parisien), Koumar Tangavelou (SCIC Habitats Solidaires)

Présentation des adhérents présents :

SNL Yvelines : 115 logements, donc 5 en intermédiation locative (abandon de loyer).

SNL Paris : environ 220 logements, dont une vingtaine en Louez Solidaire ainsi que d'autres formes d'intermédiation locative (abandon de loyer, prêt d'usage).

Solidarité Logement dans la Boucle : 56 logements sur le territoire des Boucles de Seine dont 43 temporaires (dont abandon de loyer).

ISPC : AIVS, capteur et gestionnaire Solibail dans le 93 → gestion de 150 logements Solibail d'ici fin 2018.

FREHA : en plus de ces activités de MOI, gestionnaire Louez Solidaire (245 logements d'ici fin 2018) et Solibail (200 logements d'ici fin de l'année), baux glissants dans le Val d'Oise (dans le cadre du FSL).

Solidarité Habitat : gestion de 1300 logements (augmentation d'environ 200 logements par an) de propriétaires privés ou de la Foncière Habitat et Humanisme Idf, dont environ 200 logements Louez Solidaire et 75 Solibail (d'ici fin 2018). Les mandats de gestion auprès de propriétaires privés représentent environ 450 logements. L'association priorise de plus en plus l'inscription dans des dispositifs publics.

1. Rappel de l'existant en matière d'intermédiation locative en IDF et des évolutions connues

A. Définir l'intermédiation locative

Le projet de circulaire relative à l'IML dans le cadre du Plan Logement d'Abord (depuis publié : télécharger [ICI](#)) définit l'intermédiation locative à partir de l'intervention d'un tiers social agréé, la mise en œuvre d'une gestion locative rapprochée et la mobilisation de bailleurs privés.

→ Formes : mandat de gestion ou diverses modalités de location/sous-location.

Attention, la circulaire prend en compte la location/sous-location de logements du parc communal ou de logements sociaux mais exclut les logements de la propriété directe des associations ou dont elles ont l'usufruit.

→ Financement : des dispositifs et sources de financement portées par l'Etat (secteur AHI – BOP 177) ou les collectivités territoriales :

- **Attention, le signe IML renvoie aux dispositifs d'intermédiation locative financés par l'Etat sur le BOP 177 (secteur AHI). En IDF, il s'agit donc de Solibail.** Lancé en 2009, Solibail est un dispositif de location/sous-location avec prise en charge d'un différentiel de loyer (entre 20 et 28% des ressources mensuelles du ménage) et des risques locatifs. L'IML peut prendre d'autres formes dans les autres régions (mandat de gestion, location/sous-location sans différentiel de loyer...). Il s'agit d'une politique d'alternative aux nuitées hôtelières.
- Autre dispositif institutionnel : Louez Solidaire à Paris (2007), financé dans le cadre du FSL → même principe que Solibail mais des modalités de pilotage différentes.
- D'autres modalités d'intermédiation locative souvent financées dans le cadre des FSL : mandats de gestion à vocation sociale et location/sous-location (classique, bail glissant, loyer indirect, prêts d'usage...). En dehors du mandat de gestion, la gestion de ces logements est en partie sécurisée par le Fonds de Sécurisation IDF, géré par la FAS et dont la Fapil est membre de droit du Copil.
- Autres tentatives de dispositifs institutionnels : Solizen (principalement du mandat de gestion à destination d'un public jeune, financé par la Région les logements sont en cours de restitution), Louez Solidaire AIS.

B. Les évolutions connues pour l'Île-de-France

1/ La relance de l'intermédiation locative dans le cadre du Plan Logement d'Abord (circulaire IML) :

Un des axes du Plan Logement d'Abord est le développement de l'intermédiation locative → création de 40 000 places d'IML à l'échelle de la France en 5 ans. La circulaire IML du 04 juin 2018 donne les instructions auprès des Préfets de région et de départements pour mettre en œuvre la relance de l'IML (donc Solibail en IDF).

Les grandes lignes de la circulaire IML :

- Un raisonnement par place mais un financement des associations par logement devant couvrir les frais de captation, de gestion et d'accompagnement.
- Invite les directions régionales à tenir compte des charges réelles payées par organisme bien qu'une part forfaitaire puisse être intégrée pour certaines dépenses (prestations de gestion locative adaptée, coûts d'entretien et de remise en état, frais de contentieux, frais de structure...).
- Contractualisation pluriannuelle.
- Développement du mandat de gestion pour moitié des places → toutefois, la pose une possible exception en cas de contraintes territoriales particulières comme les niveaux de loyer (donc pour l'IDF).
- Sécurisation des risques de dégradation.
- Incitation à davantage de mutualisation concernant la captation (un opérateur unique de captation ?) → Si la captation est un métier à part entière nécessitant davantage de professionnalisation, la Fapil émet de nombreuses réserves à la captation par un opérateur unique (quelle articulation capteur/gestionnaire, dédoublement des contacts pour le propriétaire, difficile suivi du conventionnement ANAH...).
- Incitation au conventionnement ANAH (notamment un objectif de 87 logements mobilisés dans le cadre de l'IML avec conventionnements travaux en IDF, en 2018).
- Principe de déconnexion contractuelle concernant l'accompagnement social lié au logement.
- Sécurisation des risques de dégradation : à inclure dans les conventions (ex : Solibail) ou par souscription à une assurance ou mutualisation par fonds de sécurisation...
- Des objectifs supplémentaires concernant l'IML en communes carencées et Un chez Soi d'Abord.

→ Au 30 avril 2018, le parc SOLIBAIL francilien est constitué de 5 034 logements soit 17 116 places d'IML. Le dernier appel à projet 2017-2018 prévoit d'atteindre un parc de 5 706 logements d'ici fin 2018.

→ En plus de la reconstitution du parc, la circulaire IML prévoit pour l'IDF + 2 273 places en 2018 (soit environ 668 logements en utilisant les ratios actuels places/logements) pour un budget de 5 000 000 €. Jusqu'en 2022 : + 10 483 places (soit environ 3 083 logements en utilisant les ratios actuels places/logements) pour un budget de 23 063 057 € comptabilisés dans le BOP 177.

Attention, dans la circulaire IML, les ratios places/logement sont différents : environ 2,6 places par logement. Ainsi, la circulaire prévoit la mobilisation de 874 nouveaux logements (+ 2 273 places) en 2018. → Il convient de voir avec la DRIHL si l'objectif à tenir est en nombre de logements ou de places.

2/ Evolutions connues pour Solibail

→ Afin d'atteindre les objectifs de l'AP 2017-2018 et ceux du Plan Logement d'Abord : lancement d'une campagne de communication grand public (2e trimestre 2018) et courrier auprès de propriétaires de logements vacants dont le logement entre potentiellement dans le cadre de Solibail.

→ 2 enjeux présentés par la Drihl en 2018 : fluidifier le dispositif (augmentation du rythme de relogement vers le logement pérenne) et contrôler l'augmentation des postes « impayés » et « vacance locative ». Un maintien du forfait de base allouée aux associations gestionnaires, à savoir 342 € mensuels par logement.

Le projet Solihlm :

Projet du mouvement HLM jusqu'alors non-concrétisé, l'USH planifie de le lancer d'ici la fin de l'année 2018, d'abord en IDF (annonce faite dans le cadre du protocole signé entre l'Etat et l'USH en avril 2018) :

- Mobilisation par les bailleurs HLM d'au moins 5 000 places en intermédiation locative en 3 ans,
- Pour cela : projet d'investir dans le parc privé en achetant des biens en bon état (environ 5 000 €/m²) et de les louer à des associations détentrices de l'agrément → revente au bout de 10 ans au prix du marché → logique d'investissement pour compenser les pertes liées à la réforme du secteur.
- Les bailleurs HLM ne peuvent pas investir sur leur fonds propres → négociation pour un prêt à taux fixe de la CDC ?
- Loyer PLS et compensation du loyer par l'IML (BOP 177) ?

→ Pour les participants, le projet SOLIHLM devrait être avant tout orienté vers les communes en déficit de logement social. Une articulation est à penser avec la MOI qui acquiert également des logements en diffus pour produire du logement très social.

→ La Fapil prendra RDV avec l'AORIF concernant SOLIHLM.

3/ Louez Solidaire

- 1005 logements gérés fin avril 2017 → peu d'informations transmises par la Ville de Paris sur les orientations du dispositif ni de bilans annuels.
- En 2017, dans le cadre des échanges sur le financement de l'ASLL à Paris et le contrôle du budget FSL, il a été évoqué la possibilité d'une entrée de Solibail à Paris, mais sans précision.

4/ L'Appel à Manifestation d'intérêt pour la mise en œuvre accélérée du Plan Logement d'Abord

En IDF, 3 collectivités ont répondu à cet AMI : l'EPT Est Ensemble, le Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis, la Métropole du Grand Paris.

Réponse retenue par la DIHAL : Conseil Départemental du 93. Points clefs de la réponse du CD 93 :

→ Réponse élaborée en partenariat avec Interlogement 93 (SIAO)

→ Accès au logement pour 250 personnes sans-abri en 2 ans et d'autres publics identifiés (ménages menacés d'expulsions, femmes victimes de violence...), en complémentarité de Solibail :

- A travers l'intermédiation locative : principalement des baux glissants à la fois dans le parc privé et le parc social (cette proposition s'appuie sur 1 appel à projet lancé récemment par le Conseil Départemental en ce sens) + mise en place d'un fond de garantie pour les bailleurs.
- A travers la mise en place d'une plateforme d'accompagnement global et à la carte pour ce dispositif, géré par Interlogement 93.

→ Quelques points de vigilance : le CD demande à ce que les ménages prioritaires soient considérés comme relogés dès entrée dans le dispositif (donc avant que le bail ne glisse). On peut aussi s'interroger sur le fait de ne développer que des baux glissants.

→ 2 associations adhérentes de la Fapil sont citées dans la réponse à l'AMI : FREHA et ISPC. Toutefois, elles n'ont pas été associées à la réponse ni à de récents échanges.

→ La Fapil se rapprochera des porteurs du projet pour que notre réseau soit associé à la démarche.

Par ailleurs, la Fapil continuera de travailler auprès de la Métropole du Grand Paris sur les propositions faites dans le cadre de l'AMI lors de l'élaboration du PMHH (sensibilisation et communication auprès des élus, services et propriétaires autour du parc privé à vocation sociale, travail autour du parc vacant...).

2. Tour de table du fonctionnement des dispositifs

Cf. tableau ci-dessous

| | SOLIBAIL | LOUEZ SOLIDAIRE | AUTRES |
|-----------------------------------|--|---|--|
| Esprit et objectifs du dispositif | <ul style="list-style-type: none"> - Un rôle d'alternative aux nuitées hôtelières et d'accès vers le logement pérenne (logement temporaire). - Vecteurs de mixité sociale (accès aux écoles, équipements et services...) <p>Points de vigilance :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des dispositifs prévus pour les familles et non pour les isolés (quelques logements à la marge pour les jeunes majeurs dans LS et une expérimentation prévue pour les isolés réfugiés dans Solibail). - Les niveaux de redevance et de charges sont parfois élevés, ce qui pose la question du reste-pour-vivre une fois les coûts liés au logement déduits (notamment pour certaines catégories de ménages comme les familles monoparentales). L'entrée dans le logement implique des coûts d'installation (dépôt de garantie, équipement du logement...) → certaines familles entrent structurellement en impayé. | | <ul style="list-style-type: none"> - Enjeu : comment développer davantage en IDF des formes de mobilisation du parc privé privilégiant : <ul style="list-style-type: none"> → le logement pérenne de droit commun (Mandat de gestion, MOI...), → de plus basses redevances (exemple : location/sous-location avec abandon de loyer...)? - Important de garder la palette d'outils à destination des propriétaires privés. Pour contrer les éventuels effets de concurrence, un travail est à faire à partir de la motivation des propriétaires dans l'orientation vers ces outils. → Travail partenarial à monter sur l'orientation/ réorientation vers ces outils (à voir dans le cadre de la stratégie régionale de mobilisation du parc privé). - Quelle incitation envers les propriétaires consentant à une baisse plus importante de loyer (Louer Abordable → 85% pour tous les niveaux de conventionnement) ? |
| Pilotage | <ul style="list-style-type: none"> - Pilotage par la Drihl, dont l'équipe gestionnaire Solibail s'est renforcée. - Dialogue de gestion avec remontées des informations à la Drihl une fois par an + nombreux groupes de travail en 2017 (nouveau référentiel, calcul du reste-pour-vivre...). - Souplesse de la DRIHL vis-à-vis des situations de blocage (restitution de logements, repositionnement sur un autre logement...). - Peu d'échanges autour des questions d'accompagnement social des ménages (pas de travailleurs sociaux dans l'équipe Solibail de la Drihl). | <ul style="list-style-type: none"> - Pilotage complexe, notamment pour les plus grosses structures → nombreux interlocuteurs et suivi des situations de blocage lourd par rapport à Solibail. - Dialogue de gestion annuel (temporalités très différentes d'une association à l'autre). | <p>Le pilotage dépend de chaque territoire et dispositif.</p> |

| | | | |
|----------------------|---|--|--|
| | <p>En règle générale, le pilotage n'intègre pas l'articulation avec le droit commun (services sociaux de secteur...). Celle-ci est plus ou moins complexe selon les territoires.</p> <p>Une stratégie régionale de mobilisation du parc privé est prévue dans la circulaire IML. Le travail d'articulation entre toutes les modalités d'intermédiation locative pourrait être travaillée dans ce cadre → La Fapil interpellera la DRIHL à ce sujet.</p> | | |
| Financement | <p>Cf. powerpoint en annexe pour les détails de financement Solibail et Louez Solidaire et les financements moyens constatés pour l'IML en France.</p> | | |
| | <p>Equilibre économique (grâce notamment à la fongibilité entre les lignes et les logements).</p> <p>Points positifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fongibilité entre les lignes et les logements. - Financement des créances irrécouvrables (après avance de trésorerie). <p>Vigilances :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Importantes avances de trésorerie. - Sous-financement de l'accompagnement. Pas de prise en charge des frais d'encadrement. - Sous-financement du forfait entretien. Pas de prise en compte du vieillissement du parc. Ambiguïté de la communication du dispositif sur l'entretien des logements (responsabilités des propriétaires, remise en état et non à neuf). | <p>LS est financé dans le cadre du FSL parisien : les montants ont été revus à la hausse début 2017.</p> <p>Vigilances :</p> <ul style="list-style-type: none"> - D'importantes avances de trésorerie, aggravées pour certaines associations par des dialogues de gestion et des acomptes tardifs. - Le dispositif ne couvre pas entièrement les créances dues aux impayés et aux dégradations. - Des cas de vacance locative prolongée (généralement dus à des problématiques de travaux) → avances de trésorerie à assumer avant la prise en charge par la Ville. | <p>Enjeu de la sécurisation des associations portant les autres modalités d'intermédiation locative → pour les logements passerelles, le fonds de sécurisation régional s'avère incontournable mais ne permet pas de couvrir la majorité des pertes (notamment par rapport aux impayés).</p> |
| Mobilisation du parc | <ul style="list-style-type: none"> - Organisation entre capteurs (qui sont aussi gestionnaires) et gestionnaires. Les gestionnaires peuvent également capter des logements (dans ce cas, le forfait captation est partagé entre l'opérateur capteur et gestionnaire). - Le GIP vérifie l'habitabilité des logements. - Suivi de la captation via le logiciel SOLICAPT. - Logements de 24 à 84m². La DRIHL ne souhaite plus mobiliser de très grands logements (quelques exceptions pour des T5 permettant de loger de grandes familles en hôtel). - Constat d'une amélioration des logements captés par rapport au début du dispositif. | <ul style="list-style-type: none"> - Suivi de la prospection + plateforme d'appel assurés par Soliha 75. - Possibilité de capter directement ? - Logements d'au moins 25m² (dérogations possibles pour les surfaces d'au moins 14m²) - Pas de visibilité sur la stratégie de mobilisation du parc et son accroissement. - Pas de données sur le conventionnement ? | <ul style="list-style-type: none"> - Critères internes à l'association ou des partenaires. - Identification des modalités de « mise en location » proposées au propriétaire à partir de ses motivations. |

| | | | |
|--------------------------|---|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> - Le logement doit être à moins d'1h15 de Paris en transports. - Interdiction de prospecter activement dans les communes déjà bien dotées en Solibail, mais les opérateurs capteurs ne peuvent refuser un logement éligible d'un propriétaire ayant contacté l'opérateur (directement ou par la plateforme). - Malgré le plan de communication du 2d trimestre, le rythme ne s'est pas vraiment accéléré. - Difficile mobilisation dans les territoires où les loyers sont les plus élevés (92 notamment). Au contraire, dans d'autres territoires (exemple : 93), les loyers du conventionnement intermédiaire sont équivalents à ceux du marché. - La DRIHL se rapproche des promoteurs et des banques pour qu'elles communiquent à leurs clients sur Solibail. - Pour 2018 : communication auprès des investisseurs institutionnels. <p>Conventionnement ANAH :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le suivi du conventionnement et l'aide au propriétaire pour déclarer ses revenus ne font pas partie des missions des opérateurs Solibail. Les opérateurs capteurs se doivent simplement de transmettre l'information (certains font davantage). <p>→ Problématique dans le sens où la communication autour de Solibail repose en grande partie sur Louer Abordable.</p> | | |
| Gestion locative adaptée | <p>En plus de la gestion locative adaptée auprès des ménages locataires ou sous-locataires, le travail auprès des propriétaires représente une part non-négligeable du travail de gestion locative, souvent peu pris en compte. Ambiguïté : dans la location/sous-location, l'association gestionnaire ne se substitue pas au propriétaire.</p> | | |

| | | | |
|--|--|---|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> - Forfait entretien insuffisant. - Problématique liée à la prise en charge des travaux d'entretien et de réparations, notamment ceux qui sont de la responsabilité du propriétaire. - Souplesse de la Drihl qui incite les gestionnaires à restituer les logements de mauvaise qualité | <ul style="list-style-type: none"> - Le dispositif ne couvre pas entièrement les créances dues aux impayés et aux dégradations. - Des cas de vacance locative prolongée (généralement dus à des problématiques de travaux). - Flou concernant les travaux d'urgence qui incomberaient au propriétaire. - Procédure lourde pour restituer des logements en mauvais état ou de propriétaires récalcitrants. | <ul style="list-style-type: none"> - Tous les départements ne financent pas l'Aide à la Médiation Locative (exemples : Yvelines, Seine-Saint-Denis, Hauts-de-Seine) → financement sur fonds propres des associations dans ces territoires. - Des différences importantes entre les départements qui financent l'AML (de 320 € à 1000 €). - Problématique des travaux qui incombent au propriétaire alors qu'il consent à un abandon de loyer. |
| <p>Accompagnement social</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Accompagnement de type « vers et dans le logement » défini ainsi par la DRIHL dans son référentiel : accompagnement à l'entrée dans le logement, aide à la gestion budgétaire, entretien du logement, démarches administratives liées au logement, éventuelle médiation avec le voisinage. Accompagnement via des visites à domicile (environ 1 fois par mois). - 1 ETP pour 25 ménages (jusqu'à 28) - Accompagnement sous-financé → problème pour la rémunération des équipes et le suivi des ménages, - Sur certains départements, on observe un problème de coordination avec le secteur → limite de l'accompagnement vers et dans le logement pas toujours simple à tenir, - Problématique du changement de secteur quand le ménage arrive sur une nouvelle commune. | <ul style="list-style-type: none"> - Le financement de l'accompagnement (jusqu'alors sous-évalué) a été réévalué début 2017 (cf. powerpoint). - Accompagnement de type « vers et dans le logement » - 1 ETP pour 35 ménages accompagnés. | <ul style="list-style-type: none"> - Importantes disparités entre départements et entre structures dans le financement de l'ASLL (financement par mesure, nombre de mesures financées...). - Souvent, le nombre de mesures financées ne correspond pas aux nombres de ménages accompagnés → financement sur fonds propres. - Selon les départements, l'accompagnement est de type « lié au logement » ou global (par exemple, dans le 93 et le 95 où le secteur se met officiellement en retrait). |
| <p>Problématique remontée par l'ensemble des adhérents : difficultés de recrutement de travailleurs sociaux → pose une vraie difficulté pour l'accompagnement des familles. Plusieurs freins ont été identifiés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des effectifs en baisse dans les écoles de travail social : + d'offres d'emploi que de travailleurs sociaux, - Le manque de formation initiale concernant le logement et le champ de 'insertion par le logement, - La spécificité du travail de visite à domicile (trajets, moins de temps en équipe...), - Le développement du secteur de l'hébergement pourvoyeur de nombreuses offres d'emploi, - Les niveaux de salaire. | | | |
| <p>Accès au dispositif et</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Ne s'adresse qu'aux ménages de + de 2 personnes (sauf femmes isolées enceintes ou isolés avec droit de garde). | <ul style="list-style-type: none"> - Dispositif qui s'adresse aux familles. Quelques logements pour les isolés. | <ul style="list-style-type: none"> - Critères d'accès internes à l'association et/ou en fonction des prescripteurs ou partenaires. |

| | | | |
|--------------------------------|--|---|---|
| <p>entrée dans le logement</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Régularité du titre de séjour (pour les couples, un des deux conjoints peut être en voie de régularisation) - Pas de conditions liées au type de ressources mais un reste-pour-vivre minimum de 9,2€/UC/jour (calqué sur le calcul du RPV du référentiel AORIF) pour pouvoir accéder au dispositif. - Des dettes qui doivent être encadrées pour entrer dans le dispositif. - Orientation via le SIAO (priorité au SIAO 75 et au SIAO 93 sur son département) après vérification du GIP-HIS (chargé de mettre en relation l'offre de logements et la demande). <p>La DRIHL s'est assouplie vis-à-vis des refus des associations gestionnaires lorsque bien justifiés (notamment par rapport aux besoins en accompagnement identifiés).</p> <ul style="list-style-type: none"> - La participation des ménages au loyer a été revue : entre 20 et 28% des ressources mensuelles selon les charges individuelles que le ménage doit payer en sus (fluides). Les APL viennent compléter cette participation (et non la réduire). <p>Difficultés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Problème d'accès aux droits dans certains territoires lorsqu'il y a changement de communes ou de départements (ex : CAF). - Aides FSL à l'entrée du logement pas mobilisables dans tous les départements pour Solibail (aides au déménagement, à l'équipement, dépôt de garantie) → mise en difficulté de certaines familles entrantes. | <ul style="list-style-type: none"> - Concerne principalement les ménage à l'hôtel pris en charge par l'ASE. - Le dispositif ne concerne que les ménages en insertion professionnelle (exclusion des minimas sociaux). - Régularité du séjour (pour les deux membres du couple). - Orientation par la commission Louez Solidaire de la DASES/DLH → peu de marge des associations pour refuser. | <ul style="list-style-type: none"> - Diverses modalités d'orientation : SIAO, services communaux, EDS, associations partenaires... - Dans certains départements, les ménages en logement temporaire ne sont pas éligibles au FSL. |
| | <ul style="list-style-type: none"> - Des situations complexes nécessitant des compétences particulières au sein de l'équipe (exemple : troubles de santé mentale) pas toujours connues à l'entrée dans le dispositif et qui ne permettent pas une prise en charge adéquate des personnes. | | |

| | | | |
|-------------------|---|--|--|
| <p>Relogement</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Modification de la durée de la COT à 18 mois (au lieu de 6 mois renouvelable), avec possibilité de prorogation de 18 mois si éligible et d'un an si le ménage n'est plus éligible à Solibail. - La majorité des ménages restent plus de 18 mois (dont 29% au-delà de 3 ans, en 2017). - Une accélération du relogement des ménages vers le parc social, avant tout sur le contingent Etat. <p>Vigilances :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pas encore de visibilité concernant la sortie de ménages à la fin de l'avenant à la COT. - Gestion complexe des priorités au sein de SYPLO : des ménages ont des propositions de relogement juste après leur installation dans Solibail ; certains attendent depuis de nombreuses années. - Pour les ménages recevant des propositions très rapidement (1 ou 2 mois après leur entrée dans Solibail), cela peut engendrer des difficultés financières (2 DG, 2 déménagements...). - Certains COMED refusent de reconnaître PU DALO des ménages logés dans Solibail (blocage quand ils ne sont pas éligibles à l'ACD). | <ul style="list-style-type: none"> - Le relogement a principalement lieu par l'ACD. | <ul style="list-style-type: none"> - Relogements (quand temporaires) principalement par les ACD ou le DALO. |
| | <p>Le relogement dans une autre commune ou département peut entraîner des ruptures de droit ou un accès plus complexe aux aides à l'emménagement + relai parfois difficile avec les services sociaux de secteur.</p> | | |

3. Propositions du réseau

Les principaux points de vigilance remontés par les participants sont :

→ Les publics accueillis au sein des dispositifs d'intermédiation locative :

- Attention aux restrictions (par exemple, les ménages aux minimas sociaux dans louez Solidaire) du fait de l'anticipation des difficultés à reloger dans le parc social.
- Quid des isolés ?

→ Le soutien aux associations mobilisant du parc privé sous d'autres modalités que l'IML et l'incitation aux propriétaires pour consentir à des baisses de loyer plus importantes. La meilleure connaissance de l'ensemble des acteurs mobilisant le parc privé à vocation sociale pour une meilleure orientation des propriétaires (articulation dans le cadre de la stratégie régionale de mobilisation du parc privé que doit mener la Drihl).

→ Le financement du dispositif, notamment pour l'accompagnement social des ménages et l'entretien des logements.

→ Le recrutement des travailleurs sociaux. Quelques pistes ont été évoquées :

- Intervenir dans les IRTS → la DRIHL est censée intervenir dans les IRTS pour présenter SOLIBAIL. Cette intervention pourrait être élargie à au champ de l'insertion par le logement.
- Demander un meilleur financement du forfait « accompagnement social » pour élever les rémunérations des travailleurs sociaux
- Réfléchir à la création de parcours qualifiant en matière d'accompagnement social et de gestion locative adaptée au sein du centre de formation de la Fapil ou des ALI.
- Pouvoir engager des travailleurs non-diplômés mais expérimentés et les accompagner dans une VAE.

Prochains RDV des adhérents franciliens : vendredi 06 juillet à 09h15.