

Intermédiation locative dans l'Oise : le logement d'abord !

Le logement est mobilisé par l'AIVS de l'Oise, Tandem Immobilier, dans le cadre d'un **mandat de gérance sécurisé** :

Le locataire est titulaire d'un **bail de droit commun** (loi de 89 ou logement conventionné)

- son logement est un logement **durable et autonome**
- il n'a pas à quitter le logement après la période d'accompagnement.
- il n'est pas besoin de lui rechercher une nouvelle solution de logement.
- locataire de droit commun, le ménage jouit de **tous** les droits du citoyen.
- il bénéficie des aides « de droit commun » : FSL, LOCAPASS, prêt de la caution ...

Le propriétaire signe un **mandat de gérance**

- il **participe aux frais de gestion locative** par des honoraires versés à l'AIVS (à hauteur de ce qu'il payerait dans le cadre d'une gestion confiée à un autre professionnel de l'immobilier).
- en cas de départ du locataire le logement peut être reloué à un autre ménage dans le cadre du mandat de gérance.
- le propriétaire bénéficie des **garanties et assurance légales** ou spécifiques à la FAPIL, (assurance dégradation locative, impayés de loyer).

Des aides au propriétaire qui s'engage pour 3 ans :

- Financement de frais de mise en location (petits travaux, diagnostics, ...)
- Indemnisation de la vacance locative avant attribution du logement (à concurrence de 1200 €)
- Indemnisation de petits travaux au départ du locataire si nécessaire (si le propriétaire maintient le logement en gérance à l'AIVS)
- Couverture du risque impayé non assuré par les garanties légales

Une **gestion locative adaptée** permet la prévention des risques locatifs

Un accompagnement spécifique et renforcé pour le locataire :

- Assuré par un professionnel d'une des associations partenaires en fonction de la localisation du logement
- adapté au besoin du ménage, il est suivi d'une mise à disposition du professionnel durant 6/8 mois et d'une mise en relation avec le service social local ou si besoin suivi d'une mesure FSL, MASP ...

- l'AIVS **n'est pas titulaire du bail**, elle n'assume ni le risque impayé ni celui des dégradations locatives ou du contentieux ... mais elle agit pour le compte du propriétaire...
- ... et elle assure une gestion de proximité pour **prévenir les risques impayés, dégradation ou usage du logement** (encaissement du loyer à domicile, suivi technique du logement, action pédagogique ...)
- l'AIVS **veille au respect des engagements du propriétaire** (suivi du bail, plafonnement des loyers, attribution du logement, impôts et taxes foncières, régularisation des charges ...)
- exceptionnellement le mandat de gérance permet de louer le logement à une des associations partenaires qui le sous-loue au ménage dont la situation le nécessite. Le bail glisse ensuite au nom du ménage qui devient locataire.
- labellisée par la FAPIL Tandem Immobilier respecte le **cahier des charges des AIVS** (inscription dans le PDALPD, respect de la loi Hoguet, non-discrimination, but non lucratif etc).
- Elle bénéficie des outils créés pour les AIVS (assurances, logiciels, formations, valorisation des expériences, etc)

Intermédiation locative dans l'Oise :

une réponse unique, inter-associative et coordonnée pour le département

La **centralité assurée par l'AIVS** permet une visibilité immédiate du dispositif.

Les services de l'Etat ont **un correspondant direct qui centralise demandes et offres.**

- Le suivi du logement est instantané, constant et régulier.
- Le suivi budgétaire est assuré en continu.
- L'animation du dispositif est facilitée (secrétariat - communication - organisation des rencontres - comptes rendus et points d'étape ...).

Les propriétaires ont **un interlocuteur privilégié à qui s'adresser directement.**

- L'ensemble des logements est tenu en mandat de gestion (même dans le cas éventuel d'une sous-location) pour une communication claire et facile.
- Faire émerger les logements ayant besoin de travaux et développer l'offre.

La compétence sociale reconnue des associations de solidarité assure une **démarche d'insertion durable.**

- Cohérence avec les **compétences propres** à chaque structure
- Prise en charge conventionnée et forfaitisée
- Démarche socio-éducative privilégiée à la démarche commerciale et gestionnaire

La présence territoriale des 4 associations et l'expertise sociale et immobilière des équipes garantissent un travail de proximité et des interlocuteurs compétents, reconnus et disponibles.

Des résultats

Au 30 juillet 2011 (2 ans de convention 18 mois d'action)

- 69 logements mobilisés
- 7 logt en cours d'attribution
- 79 ménages logés, locataires de leur logement
- Taux d'impayé de loyer 3 %, 2 contentieux, 2 départs inopinés.
- 2 logements perdus.

L'objectif est de fidéliser les propriétaires afin de maintenir les logements dans une dynamique de location sociale pour le relogement des publics aux revenus modestes, même au-delà du dispositif de l'intermédiation.

