



**Association Départementale**

Accueil Écoute & Veille sociale - **LOGEMENT HÉBERGEMENT**

Emploi Formation - Ateliers d'insertion

# BILAN D'ACTIVITE 2011

## DISPOSITIF de SOUS-LOCATION

Janvier 2012

La sous-location avec objectif de glissement de bail a pour vocation de permettre l'accès au logement en tant que locataire à des personnes en voie d'insertion. Ce dispositif permet de ménager une phase transitoire destinée à développer l'apprentissage d'un « savoir habiter » et à valider la capacité des occupants à assumer les obligations locatives avant l'accès direct au logement.

Le dispositif s'adresse donc à des ménages définis dans le cadre du PDALPD :

- Dépourvus de logement
- Menacés d'expulsion
- Hébergés ou logés temporairement
- En situation d'habitat indigne, d'habitat précaire ou occupant des locaux impropres à l'habitation
- En situation de surpeuplement manifeste dans leur logement
- Confrontés à un cumul de difficultés financières et d'insertion sociale

La mise en œuvre du dispositif implique un partenariat étroit et contractualisé entre le bailleur, l'association et le bénéficiaire. Elle nécessite également de faire le lien avec les instances de coordination des acteurs et des dispositifs impliqués dans l'aide à l'accès et au maintien dans le logement ainsi qu'avec le FSL en charge du financement de l'accompagnement social lié au logement, et de la gestion locative adaptée.

## TABLEAU 1

### LES LOGEMENTS CONCERNES AU 1<sup>er</sup> JANVIER

#### a) dans le parc Hlm

Nom de l'organisme	Commune d'implantation des logements	2011 Nombre de logements	2010 Nombre de logements	2011 Répartition par type de logement						
				Studio	T1	T1 bis	T2	T3	T4	T5 & +
				Côtes d'Armor Habitat	Saint-Brieuc	0	0			
Côtes d'Armor Habitat	Ploufragan	0	1							
Terre et Baie Habitat	Saint-Brieuc	9	13				1	2	6	0
Terre et Baie Habitat	Langueux	1	1					1		

#### b) dans le parc des communes ou communautés de communes

Nom EPCI ou commune	Commune d'implantation des logements	2011 Nombre de logements	2010 Nombre de logements	2011 Répartition par type de logement						
				Studio	T1	T1 bis	T2	T3	T4	T5 & +
Saint-Brieuc	Saint-Brieuc	0	1							

### c) dans le parc des bailleurs privés

Cadre de convention (PST...)	Commune d'implantation des logements	2011								
		2011	2010	Répartition par type de logement						
		Nombre de logements	Nombre de logements	Studio	T1	T1 bis	T2	T3	T4	T5 & +
Non conventionné	Saint-Brieuc	0	2							

## Récapitulatif

Nombre total de logements : **10 logements**

Studio	T1	T1 bis	T2	T3	T4	T5 +
			1	3	6	

**TABLEAU 2**  
**LES CHANGEMENTS DE LOGEMENTS INTERVENUS DANS L'ANNEE**

Déconventionnement (sortie du dispositif) : **3**

Propriétaire	Commune d'implantation des logements	2011								
		2011	2010	Répartition par type de logement						
		Nombre de logements	Nombre de logements	Studio	T1	T1 bis	T2	T3	T4	T5 & +
Terre et Baie Habitat	Saint-Brieuc	3	4					1	2	
Côtes d'Armor Habitat	Ploufragan	0	1							
Ville de St Brieuc	Saint-Brieuc	0	1							
Non conventionné	Saint-Brieuc	0	2							

Conventionnement (entrée dans le dispositif) : **2**

Propriétaire	Commune d'implantation des logements	2011								
		2011	2010	Répartition par type de logement						
		Nombre de logements	Nombre de logements	Studio	T1	T1 bis	T2	T3	T4	T5 & +
Terre et Baie Habitat	Saint-Brieuc	2	0				1	1		

**TABLEAU 3**  
**SITUATION FAMILIALE DES MENAGES LOGES AU 31 DECEMBRE 2011**  
 Ne considérer que les enfants à charge (sans ressources vivant au foyer).

	2011				2010			
	MENAGES		%		MENAGES		%	
	Homme	Femme	Homme	Femme	Homme	Femme	Homme	Femme
Personne isolée								
* sans enfant	1	1	14 %	14 %	0	1	0 %	10 %
* ayant 1 à 3 enfants	1	3	14 %	43 %	0	6	0 %	60 %
* ayant 4 enfants et +	0	0	0 %	0 %	0	0	0 %	0 %
<b>Sous-total</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>29 %</b>	<b>57 %</b>	<b>0</b>	<b>7</b>	<b>0 %</b>	<b>70 %</b>
Couple								
* sans enfant	0		0 %		0		0 %	
* ayant 1 à 3 enfants	0		0 %		2		20 %	
* ayant 4 enfants et +	1		14 %		1		10 %	
<b>Sous-total</b>	<b>1</b>		<b>14 %</b>		<b>3</b>		<b>30 %</b>	
<b>TOTAL DE MENAGES</b>	<b>7</b>		<b>100 %</b>		<b>10</b>		<b>100 %</b>	

**TABLEAU 4**  
**ORIGINE DE LA DEMANDE**

	2011		2010	
	MENAGES	%	MENAGES	%
Structure assurant la sous-location				
- personne reçue directement	1	14 %	1	10 %
- personne suivie en ASLL	2	29 %	4	40 %
Circonscriptions de la Solidarité Départementale (CSD)	0	0 %	0	0 %
Organisme HLM	2	29 %	2	20 %
TS + organisme HLM	0	0 %	0	0 %
Autres travailleurs sociaux	2	29 %	3	30 %
<b>Nombre Total de ménages</b>	<b>7</b>	<b>100 %</b>	<b>10</b>	<b>100 %</b>

Préciser par ailleurs, le nombre de ménages ayant bénéficié d'une mesure ASLL à l'entrée dans le logement : 4

**TABLEAU 5**  
**AGE DES ADULTES**

Ages des adultes	2011				2010			
	Nombre de PERSONNES		%		Nombre de personnes		%	
	H	F	H	F	H	F	H	F
18-25 ans	0	0	0 %	0 %	0	0	0 %	0 %
26-35 ans	1	0	13 %	0 %	0	1	0 %	8 %
36-45 ans	0	5	0 %	62 %	2	9	15 %	69 %
46-55 ans	2	0	25 %	0 %	1	0	8 %	0 %
56-60 ans	0	0	0 %	0 %	0	0	0 %	0 %
Plus de 60 ans	0	0	0 %	0 %	0	0	0 %	0 %
non renseigné	0	0	0 %	0 %	0	0	0 %	0 %
<b>Sous Total</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>38 %</b>	<b>62 %</b>	<b>3</b>	<b>10</b>	<b>23 %</b>	<b>77 %</b>
<b>Total</b>	<b>8</b>		<b>100 %</b>		<b>13</b>		<b>100 %</b>	

**TABLEAU 6**  
**NATURE DE LA PRINCIPALE RESSOURCE**

Pour chaque ménage (personne ou couple), ne tenir compte que d'une ressource, celle qui est prédominante.

Nature des ressources	2011		2010	
	Nbre Ménages	%	Nbre Ménages	%
Sans ressource	0	0 %	0	0 %
RSA socle	2	29 %	4	40 %
Chômage indemnisé	1	14 %	2	20 %
Indemnités journalières	2	29 %	2	20 %
Pension Invalidité	0	0 %	0	0 %
AAH	1	14 %	0	0 %
PF ou API	0	0 %	0	0 %
Indemnités de stage	0	0 %	0	0 %
Bourses	0	0 %	0	0 %
APJM	0	0 %	0	0 %
CAE	1	14 %	0	0 %
Apprentissage	0	0 %	0	0 %
Salaire CDD ou intérim	0	0 %	1	10 %
Salaire CDI	0	0 %	1	10 %
Retraite	0	0 %	0	0 %
non renseigné	0	0 %	0	0 %
<b>TOTAL</b>	<b>7</b>	<b>100 %</b>	<b>10</b>	<b>100 %</b>

**TABLEAU 7**

**SITUATION DE LOGEMENT AVANT LA SOUS-LOCATION**

STATUT	2011		2010	
	Nombre de ménages	%	Nombre de ménages	%
Logement Précaire (Hôtel, chambre meublée, caravane)	0	0 %	0	0 %
Hébergement chez tiers (Parents, Amis)	2	29 %	2	20 %
Hébergement en foyer et CHRS	2	29 %	1	10 %
Hébergement en milieu carcéral	0	0 %	0	0 %
Hébergement en milieu hospitalier	0	0 %	0	0 %
Aide au Logement Temporaire	1	13 %	2	20 %
Sous locataire parc privé	0	0 %	0	0 %
Sous locataire parc HLM ou communal	0	0 %	0	0 %
Locataire parc privé	0	0 %	1	10 %
Locataire parc HLM ou communal	2	29 %	4	40 %
Accédant ou Propriétaire	0	0 %	0	0 %
Non renseigné	0	0 %	0	0 %
<b>TOTAL MENAGES</b>	<b>7</b>	<b>100 %</b>	<b>10</b>	<b>100 %</b>

**TABLEAU 8**

**DIFFICULTES RENCONTREES POUR L'ACCES AU LOGEMENT DE DROIT COMMUN**  
(Ne préciser que le motif prédominant pour chaque ménage)

	2011		2010	
	Nbre de motifs	%	Nbre de motifs	%
Faibles ressources	0	0 %	0	0 %
Endettement / dettes	2	29 %	7	70 %
Demande HLM en attente	1	14 %	1	10 %
Projets professionnels en cours	0	0 %	0	0 %
Formation de courte durée	0	0 %	0	0 %
Besoin d'accompagnement pour vérifier l'autonomie	3	43 %	1	10 %
Autres (préciser) (vie sociale)	1	14 %	1	10 %
<b>TOTAL</b>	<b>7</b>	<b>100 %</b>	<b>10</b>	<b>100 %</b>

**TABLEAU 9**  
**SORTIE DE SOUS- LOCATION**

<b>Total des sorties sur 2011 : 3 (en 2010 : 10)</b>	<b>La date d'entrée dans les lieux</b>	<b>La date de sortie des lieux</b>
<b>Pour chaque ménage parti indiquer :</b>		
Ménage 1	1/12/1999	31/05/2011
Ménage 2	1/12/2001	7/01/2011
Ménage 3	15/11/2005	17/04/2011

**TABLEAU 10**  
**LOGEMENT APRES LA SOUS-LOCATION**  
(Retrouver le nombre de fin de sous-location de l'année)

	2011		2010	
	Ménages	%	Ménages	%
Sont restés dans le logement comme locataire	1	33 %	7	70 %
Ont loué un logement HLM	0	0 %	1	10 %
Ont loué un logement privé	2	67 %	2	20 %
Sont partis en situation précaire (CHRS, ALT, hébergement familial)	0	0 %	0	0 %
Autres (renseigné) (DCD)	0	0 %	0	0 %
Non renseigné	0	0 %	0	0 %
<b>Total ménages</b>	<b>3</b>	<b>100 %</b>	<b>10</b>	<b>100 %</b>

**Si vous avez des remarques ou des explications complémentaires, vous pouvez les écrire ci-dessous :**

**1. Les ménages présents dans le dispositif**

7 ménages dont 2 entrées en 2011 (juin et septembre).

Nous avons accompagné tous les ménages dans le dépôt d'une demande de logement auprès de Terre et baie Habitat afin de solliciter le glissement du bail.

Le glissement de bail n'a pas eu lieu pour différentes raisons.

Problématiques posées par certains ménages :

- mauvais entretien du logement (2 ménages),
- troubles du voisinage (1 ménage),

Au vu de ces problématiques nous avons sollicité un glissement du bail sur un logement type PLATS pour un ménage ; en juillet le dossier est passé en commission à Terre et Baie Habitat qui a refusé d'attribuer un logement. Aussi, nous avons accompagné le ménage dans la sollicitation d'un recours DALO en octobre 2011. Une mesure ASLL est en place depuis novembre 2010 et se termine en décembre 2011. Une MASP a été sollicitée.

Pour l'autre ménage, des visites à domicile ont été organisées afin de faire le point sur l'entretien du logement. De plus, nous avons pris contact avec la Maison du Département de St Briec Ville afin qu'une assistante sociale intervienne. Nous avons ensuite organisé une visite à domicile en mai 2011 afin d'établir le lien et qu'un accompagnement puisse se mettre en place. Il a été convenu de l'intervention, après les travaux liés à l'ANRU, d'une Technicienne en Intervention Sociale et Familiale.

Pour un ménage, le logement occupé pose des problèmes d'inconfort (notamment au niveau de l'isolation). Aussi nous avons sollicité à différentes reprises Terre et Baie Habitat et organisé 2 visites à domicile afin que des travaux puissent être évalués et budgétisés. A ce jour, nous n'avons pas de réponse. Compte tenu des conditions de logement, le ménage a cessé de payer le loyer. Notre travail actuel est donc de le remobiliser pour qu'il respecte ses obligations.

Pour un ménage, il a été convenu avec Terre et Baie Habitat du glissement du bail sur un autre logement compte tenu des ressources et des difficultés de santé. Nous sommes dans l'attente d'une attribution.

Par ailleurs, un ménage doit quitter prochainement le logement. Nous attendons son préavis de départ.

## **2. Les sorties du dispositif**

3 ménages sont sortis du dispositif en 2011 : 2 ménages ont quitté le logement pour devenir locataires en titre d'un logement du parc privé, 1 ménage est resté dans le logement dans le cadre d'un glissement de bail.

Nous avons accompagné les ménages dans différentes démarches :

- dépôt d'un dossier auprès de Terre et Baie Habitat et organisation d'un rendez vous au domicile avec un représentant de Terre et Baie Habitat afin d'étudier la demande de glissement de bail,
- pour un ménage suite à des problèmes de voisinage, nous sommes intervenus à différentes reprises au domicile ainsi qu'auprès de Terre et Baie Habitat,
- organisation d'un pré état des lieux avec un surveillant de travaux de Terre et Habitat afin de définir les réparations éventuelles à effectuer avant la sortie pour pouvoir récupérer le dépôt de garantie versé,
- organisation de l'état des lieux de sortie,
- sollicitation du FSL accès et de l'allocation logement

## **3. De nouveaux outils**

De nouveaux outils ont été travaillés à partir d'un document élaboré par l'ANIL (Agence Nationale pour l'Information sur le Logement), la FNARS et l'USH (Union Sociale pour l'Habitat). Ils ont été présentés aux offices Terre et Baie Habitat et Côtes d'Armor Habitat et mis en œuvre au cours de l'année 2011.

- Un contrat de location entre l'organisme agréé et le bailleur
- Un contrat de sous-location entre l'organisme agréé et le sous-locataire
- Une convention tripartite entre le bailleur, l'organisme agréé et le sous-locataire en vue du glissement de bail.

## **Conclusion**

La sous-location est un dispositif qui permet de favoriser l'accès ou le maintien dans un logement par le biais du glissement du bail. Il peut constituer la « dernière étape » dans le cadre d'un parcours logement pour des ménages qui ont auparavant été hébergés en ALT, CHRS et/ ou place de stabilisation.

Afin que la période en sous location ne soit pas un « échec » et permette le glissement du bail, il est important d'accompagner les ménages afin qu'ils s'approprient le logement et respectent leurs obligations concernant la location.