



RÉFÉRENTIEL

«AIDE À LA GESTION LOCATIVE DE PROXIMITÉ RÉALISÉE PAR UNE AGENCE IMMOBILIÈRE À VOCATION SOCIALE (AVS)»

Approuvé par l'Assemblée Départementale le 25 septembre 2017

Ajusté par la commission permanente le 5 juillet 2019



SEINE-MARITIME
- LE DÉPARTEMENT -

PREAMBULE

L'article 6 de la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, modifiée par la loi du 13 août 2004, prévoit que « le Fonds de Solidarité Logement peut (...) accorder une aide destinée à financer les suppléments de dépenses de gestion aux associations, (...) qui sous-louent des logements à des personnes mentionnées à l'article 1^{er} ou qui en assurent la gestion immobilière pour le compte de propriétaires »

Les logements concernés doivent répondre à la définition du logement décent selon les termes du décret du 30 janvier 2002.

DEFINITIONS

Sur la base de l'article précité, une Aide à la Gestion Locative de Proximité (AGLP) est financée dans le cadre du Fonds de Solidarité Logement (FSL). Elle se traduit par un travail de proximité, par le biais de visites à domicile afin de favoriser un lien social, d'aider au règlement des conflits locataires-bailleurs, de prévenir les impayés, d'expliquer les documents contractuels et les engagements qui en découlent à l'entrée et à la sortie des lieux.

L'AGLP se décline en trois modalités mises en œuvre par différents acteurs :

1. **Accompagnement social lié au logement PLUS (ASLL +) :**

Porté par une association, l'ASLL+ est une sous-location intégrant l'accompagnement social du ménage. Le glissement du bail au profit de l'occupant, qui devient alors locataire en titre, est prévu dès l'origine du contrat à une échéance arrêtée entre les parties.

2. **Sous-location**

Mise en œuvre par une association (ou un organisme à but non lucratif) qui est locataire du logement et qu'elle met à disposition à titre onéreux à un occupant qui bénéficie du statut de sous-locataire. L'échéance de l'accès à un logement autonome n'est pas prédéterminée.

3. Aide à la gestion locative réalisée par une AIVS

Les Agences Immobilières Sociales ou à Vocation Sociale (AIVS) doivent respecter la réglementation en vigueur pour les agences immobilières. Elles ont pour mission de capter des logements de bailleurs privés, qui leur confieront la mise en location et la gestion locative de leurs logements pour des ménages à ressources modestes.

Elles accompagnent les ménages, titulaires des baux, pour une durée pouvant aller jusqu'à 2 ans.

1. OBJECTIF

Afin de soutenir les ménages considérés comme prioritaires dans l'accès à un logement de droit commun, l'AIVS va identifier en amont de l'entrée dans les lieux, d'éventuels obstacles, et les lever tout au long de l'action, grâce à un travail de concertation et de prévention auprès du bailleur privé et du ménage.

2. PUBLIC CONCERNE

Il s'agit de ménages relevant du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) en capacité d'être locataires de droit commun dans le parc privé.

Ces ménages sont composés des personnes :

- En situation de handicap,
- Mal logées, défavorisées, rencontrant des difficultés d'ordre financier ou liées aux conditions d'existence,
- Hébergées ou logées temporairement,
- Victimes de violences intrafamiliales,
- En parcours de sortie de la prostitution,
- Victime d'une infraction de traite des êtres humains ou de proxénétisme,
- Sans aucun logement,
- Menacées d'expulsion sans relogement,
- Hébergées ou logées temporairement ou exposées à des situations d'habitat indigne,
- Confrontées à un cumul de difficultés, en incluant les personnes reconnues prioritaires au titre du Droit Au Logement Opposable (DALO).

Parmi les ménages cités ci-dessus, seront considérées comme public prioritaire de l'AGLP, les personnes :

- **allocataires des minima sociaux,**
- **sortants de l'Aide Sociale à l'Enfance,**
- **femmes enceintes ou ayant un enfant de moins de trois ans,**
- **âgées dont les ressources sont inférieures aux plafonds PLAI,**
- **suivis dans le cadre du CLESAL.**

Afin d'éviter la superposition avec d'autres dispositifs existants et visant à l'accès au logement des personnes défavorisées, **sont exclus de l'AGLP** les ménages pouvant être ou étant pris en charge dans le cadre d'un projet d'intermédiation locative (IML) financé par l'État

Pour chaque locataire entrant, l'AIVS devra transmettre au Chargé de Mission Logement (CML) les éléments de situation sociale et financière ayant permis l'entrée dans le dispositif.

Ces éléments seront revus lors des comités de suivi réguliers entre l'AIVS et le CML pour valider la conformité avec le présent référentiel des locataires entrant dans l'action.

3. CONTENU DE L'ACTION

L'activité de gestion locative passe avant tout par un travail qui vise à créer les conditions d'une bonne intégration du futur locataire dans son nouvel environnement. Cette gestion de proximité implique des visites régulières au domicile en priorité, au minimum mensuelles.

Toutefois, les personnes suivies par l'AIVS étant locataires en titre, la gestion locative de proximité pourra être réalisée par le biais de rencontres à l'agence. En cas de difficulté, les contacts téléphoniques devront être privilégiés.

→ L'AIVS devra justifier des démarches réalisées dans les bilans individuels de situation.

Prévention des difficultés locatives et/ou expulsions :

- Si le locataire est en difficulté de maintien dans son logement, l'AIVS orientera le locataire vers les dispositifs et accompagnements auxquels il peut prétendre. Si nécessaire l'AIVS accompagnera le locataire dans la prise de rendez-vous avec le service social (CMS ou CCAS) de proximité.
- L'AIVS est tenue d'informer systématiquement l'assistante des CML ainsi que le travailleur social référent du locataire lorsqu'il est connu, de toute demande de mise en jeu du cautionnement du FSL. Il s'agit d'informer les partenaires d'une situation d'impayés locatifs afin de mettre en œuvre rapidement et de façon partenariale les soutiens nécessaires.

L'accompagnement ainsi mis en œuvre par l'AIVS implique des relations partenariales avec les travailleurs sociaux pouvant être amenés à suivre le ménage.

4. OBJECTIFS OPÉRATIONNELS DE LA GESTION LOCATIVE DE PROXIMITÉ :

A. Autour de l'entrée dans le logement

- Présentation du rôle d'une AIVS et des implications de la gestion locative de proximité (contacts, visite à domicile ...),
- Préparation administrative à l'entrée dans le logement,
- Explication des documents contractuels et des engagements qui en découlent (droits et devoirs des locataires),
- Mise en place des contrats d'assurance locative,
- Présentation du quartier et de l'environnement proche,
- Apprentissage de l'usage du logement.

B. La gestion de proximité en cours de bail

- Gestion personnalisée : accueil / écoute, suivi des questions administratives, gestion des loyers, médiation des conflits avec le voisinage,
- Action partenariale avec les travailleurs sociaux,
- Suivi du logement : maintenance, orientation dans les travaux, accompagnement à la gestion des sinistres,
- Comptes rendus aux propriétaires : gestion des avis d'échéance, suivi du quittancement, suivi des encaissements divers, comptabilité liée au règlement des loyers et charges, assurances et relances si nécessaire,
- Médiation avec le propriétaire,

C. En cas de sortie du logement dans les 2 ans

- État des lieux de sortie,
- Remise du solde de tout compte aux ménages et facturation éventuelle des travaux de remise en état du logement,
- Suivi des contentieux en cas de litige.

5. DUREE DE LA GESTION LOCATIVE DE PROXIMITE

La durée de prise en charge est de deux ans maximum à compter de l'entrée dans les lieux du ménage.

LA DURÉE TOTALE DE L'AGLP NE PEUT EXCÉDER 24 MOIS.

Il est à noter qu'en cas de changement de logement du ménage, géré par la même AIVS, la durée maximale de prise en charge reste de 2 ans.

6. MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

L'AIVS envoie tous les mois un état des logements vacants (format à définir conjointement) permettant au CML d'avoir une vision des logements disponibles et de proposer éventuellement des candidatures.

→ AGLP et aides associées

La validation d'un financement AGLP n'induit pas automatiquement un accord du Département au titre du Fonds de Solidarité Logement pour d'autres aides associées à cette demande telles que :

- Des aides financières à l'accès,
- D'un accompagnement social lié au logement,
- Du cautionnement.

Le ménage doit relever des conditions du règlement du FSL approuvé par le Département pour pouvoir en bénéficier.

L'AIVS veillera au respect de ces critères en amont de l'entrée au logement.

7. MODALITES DE SUIVI ET EVALUATION DE L'ACTION

Modalités de suivi :

- La structure devra pouvoir rendre compte du nombre de visites à domicile, d'entretiens individuels ou de démarches téléphoniques réalisés dans le cadre du suivi,
- Des réunions/ comités de suivis a minima trimestriels seront organisés à l'initiative de l'AIVS afin d'effectuer un bilan régulier des candidatures entrantes et des éventuelles difficultés rencontrées avec certains locataires,
- Le comité de pilotage de l'action se réunira au moins une fois sur la durée de la convention à l'initiative du Département et dans les locaux de l'association.

Évaluation :

L'organisme envoie au Service Logement et Solidarités de la Direction de l'Aménagement , de l'Habitat et du Logement, sous format électronique et sous format papier :

- Avant le 31 août de l'année N, un bilan intermédiaire d'exécution quantitatif et qualitatif (le tableau d'occupation des places spécifique à l'action et le tableau de suivi des situations individuelles) de l'activité réalisée du 1^{er} janvier au 30 juin de l'année N,
- Avant le 31 mars de l'année N+1, un bilan annuel d'exécution quantitatif et qualitatif (le tableau d'occupation des places spécifique à l'action et le tableau de suivi des situations individuelles) ainsi que financier et pédagogique de l'activité réalisée du 1^{er} janvier au 31 décembre de l'année N.

8. CONDITION D'EXAMEN DES CANDIDATURES

8.1. STRUCTURES CONCERNÉS PAR L'APPEL À PROJET

➤ Qualité des prestataires :

L'action sera mise en œuvre par une structure qui aura vu au préalable son projet social validé par le Comité Responsable du Plan et devra justifier d'un agrément délivré par les services de l'État, renouvelé tous les 5 ans. La structure devra être en capacité de justifier de la détention de la carte d'agent immobilier (Structures effectuant une gestion locative pour le compte de bailleurs privés, possédant la carte professionnelle de gestion locative et ayant en outre pour objet le logement des ménages définis à l'art. 1 de la Loi du 31 mai 1990 - dite " Loi Besson " (ex : Agences Immobilières à Vocation Sociale ")).

➤ Territoire couvert et implantation

Tout le territoire du Département de la Seine Maritime devra être couvert, avec une déclinaison sur les 5 Unités Territoriales d'Action Sociale (UTAS).

Le choix du secteur d'intervention tiendra également compte de l'existant et ce dans un souci de complémentarité entre les intervenants d'un même territoire.

Une structure positionnée sur une Unité Territoriale d'Action Sociale (UTAS) s'engage à intervenir sur le territoire de cette dernière, avec la possibilité d'un sous découpage par cantons.

➤ Qualité des prestataires :

L'action sera mise en œuvre par un organisme qui aura vu au préalable son projet social validé par le comité responsable du Plan et devra justifier d'un agrément délivré par les services de l'État, renouvelé tous les 5 ans. La structure devra être en capacité de justifier de la détention de la carte d'agent immobilier (Structures effectuant une gestion locative pour le compte de bailleurs privés, possédant la carte professionnelle de gestion locative et ayant en outre pour objet le logement des ménages définis à l'art. 1 de la Loi du 31 mai 1990 - dite " Loi Besson " (ex : Agences Immobilières à Vocation Sociale ")).

➤ Qualifications des intervenants :

Seront agréés pour cet accompagnement, les organismes dont le projet social a été validé par le comité responsable du Plan. Ceux-ci devront justifier d'un agrément délivré par les services de l'État.

L'efficacité de l'action dépend en grande partie de la qualité des intervenants qui sont mobilisés. Aussi, l'organisme devra justifier du profil des personnes intervenantes sur l'action (les diplômes seront exigés ainsi que les curriculum vitae, dès le recrutement des intervenants et lors des renouvellements de conventions).

Les professionnels seront diplômés d'État en travail social (cf. liste des diplômes d'état en annexe1).

Les personnels qui ne disposeraient pas du diplôme requis mais d'une expérience significative réussie dans le domaine de l'accompagnement social lié au logement pourront bénéficier exceptionnellement d'une dérogation **sur décision du comité d'évaluation de l'appel à projet**. Les professionnels doivent disposer de compétences et connaissances théoriques régulièrement mises à jour par le biais de la formation continue.

8.2. CRITÈRES DE SÉLECTION DES PROJETS

Le comité de sélection du Département examine le(s) dossier(s) de(s) projet(s), sur la base des critères suivants :

- La clarté des objectifs et des modalités organisationnelles de la structure ;
- Le secteur d'intervention et l'implantation géographique pour une plus grande proximité avec les bénéficiaires du territoire ;
- La capacité financière de la structure à mener à bien l'action (adéquation entre le projet et les moyens) ;
- La répartition géographique cohérente par rapport à la demande identifiée sur les territoires ;
- La qualité des intervenants (expérience et qualification) ;
- La qualité du partenariat local : la mise en œuvre de l'action doit donner lieu à des échanges réguliers avec les différents partenaires intervenants sur la même thématique ;

L'organisme susceptible de répondre à l'appel à projet s'engage à offrir un cadre de travail respectant les exigences de la loi en matière de conditions de travail avec application des dispositions conventionnelles particulières existant dans la branche d'activité considérée et à être doté des moyens humains, matériels et logistiques lui permettant de répondre aux missions confiées par le Département.

9. MODALITES DE FINANCEMENT ET DE CONVENTIONNEMENT

L'appel à projet porte sur une convention d'une durée de 2 ans (convention biannuelle) pour une action réalisée entre le 1^{er} janvier de l'année N et le 31 décembre de l'année N+1.

Le montant de l'aide à la gestion locative de proximité est arrêté de la manière suivante :

- Pour les 12 premiers mois de mise en location, 750 € par ménage,
- 500 €, à partir du 13^{ème} mois, par ménage, dans la limite prévue à l'article 6.

Le montant accordé par le Département est prévisionnel dans la mesure où il peut varier en fonction des réalisations. Le montant définitif de l'aide départementale sera calculé en fonction des dépenses réelles éligibles.

Celles-ci se composent de dépenses de fonctionnement exclusivement imputables à la mise en œuvre des projets retenus dans le cadre de ce dispositif, elle ne doit pas couvrir les dépenses de fonctionnement courantes de la structure. Les dépenses éligibles sont précisées dans le dossier de candidature.

Une réduction de l'aide départementale sera appliquée en cas de constat d'un double financement de l'action, la structure s'engage donc à déclarer au rapport final le montant des autres financements ou subventions qu'il aura pu ou pourra percevoir.

Le coût de l'action, les modalités de paiement ainsi que le suivi de l'action sont définis dans la convention signée entre la structure et le Département.

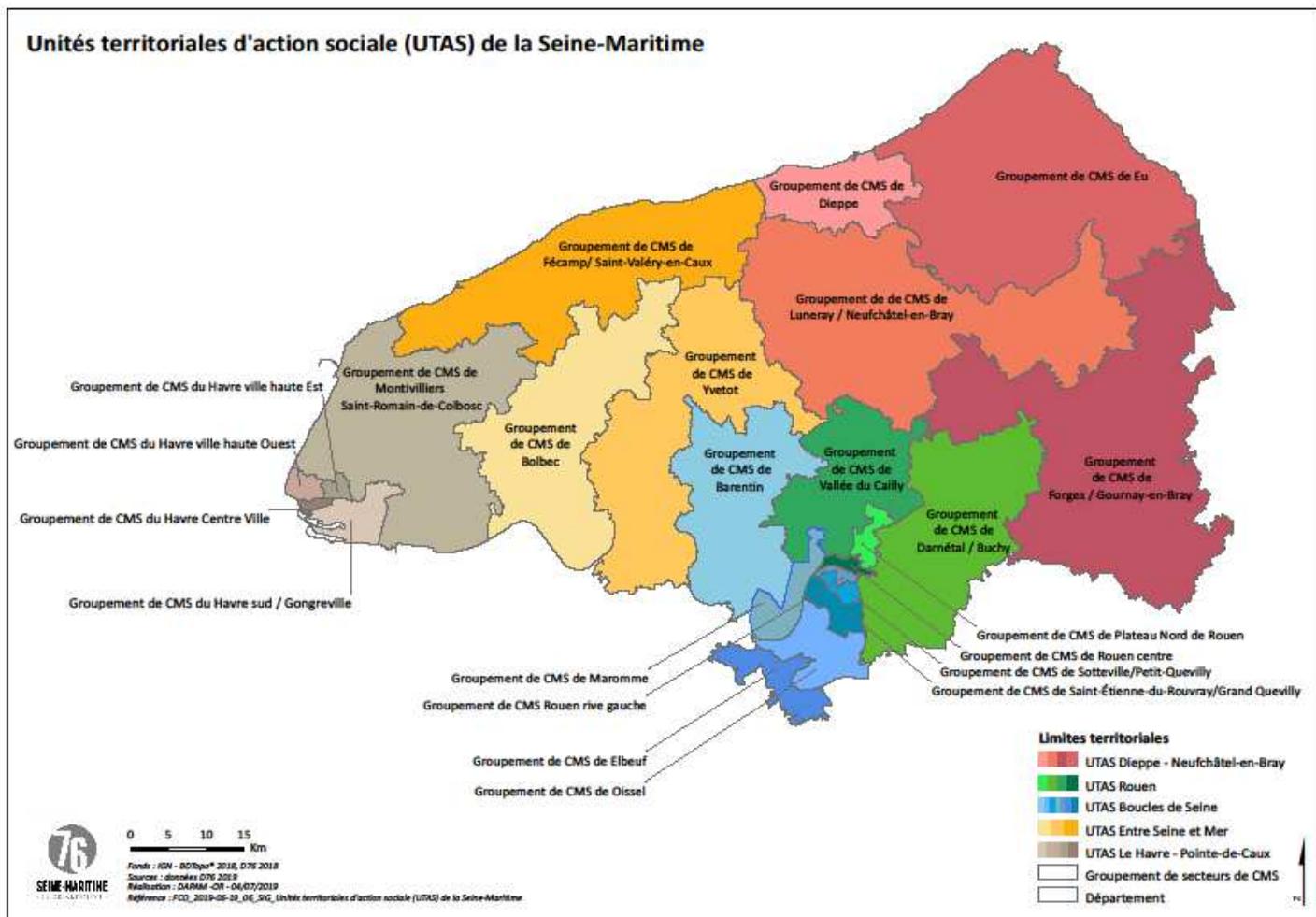
Les actions seront financées dans la limite des disponibilités budgétaires votées par le Département.

ANNEXE 1

Liste des diplômes d'État acceptés pour réaliser la gestion locative de proximité (AGLP)

- Diplôme d'État de Conseiller en économie sociale familiale (DECESF),
- Diplôme d'État d'Éducateur spécialisé (DEES),
- Diplôme d'État d'assistant de service social (DEASS).

ANNEXE N° 2



Département de la Seine-Maritime
Direction de l'Aménagement, de l'Habitat et du Logement
Service Logement et Solidarités
Hôtel du Département
Quai Jean Moulin
CS 56101
76101 ROUEN CEDEX
02.35.03.55.55
logement@seinemaritime.fr