

Une alternative à l'hébergement hôtelier d'urgence**L'idée innovante**

Inspiré du *Temporary housing* pratiqué sur le Grand Londres, le dispositif « Louez solidaire et sans risque ® » permet d'offrir un logement de qualité à des publics en difficulté tout en garantissant la rentabilité et la sécurité de la location aux propriétaires.

L'objectif recherché

- Offrir une alternative à l'hébergement hôtelier à des familles avec enfants engagées dans une démarche d'insertion professionnelle.
- Préparer la fin de la prise en charge sociale et financière du foyer qui coïncide avec le relogement définitif de la famille à l'issue d'une période moyenne de 18 mois d'hébergement « louez solidaire ».

La démarche mise en œuvre (programmation, partenariats)

Le dispositif « Louez solidaire et sans risque » s'est appuyé sur une concertation étroite (fin 2006) avec une quinzaine d'associations spécialisées dans l'insertion par le logement.

Une délibération du Conseil de Paris du 26 mars 2007 a fixé les modalités de fonctionnement et de financement du dispositif,

10 associations partenaires (AURORE, CASP, FREHA, POUR LOGER, EMMAUS, HABITAT ET HUMANISME, CPCV, SNL 75, BAIL POUR TOUS, RESTOS DU CŒUR) ont signé une convention spécifique auprès du Département de Paris qui leur permet de percevoir des aides financières avant même la prise à bail de logements.

Le contenu de la réalisation

Le dispositif mobilise plusieurs acteurs :

- La ville et le département de Paris, financeurs, coordonnent les actions des associations et contrôlent l'utilisation des fonds versés
- Les associations conventionnées prennent à bail le logement pour le mettre ensuite à disposition de la famille qui a signé une convention d'hébergement avec la Ville de Paris
- Les propriétaires bailleurs signent un bail avec l'association conventionnée et non avec la famille occupante.

Encadrées et garanties par la Ville, les associations peuvent se porter locataires de logements privés dont le loyer au m² hors charges ne doit pas excéder le niveau du loyer intermédiaire (16,81 € / m² à Paris en 2008) afin de laisser aux propriétaires intéressés le bénéfice de la déduction fiscale (dispositif « Borloo dans l'ancien »). Lorsque le propriétaire n'opte pas pour cette déduction fiscale - et pour prendre en compte la réalité du marché - le prix au m² peut être porté à 17,20 € pour les logements n'excédant pas 40m².

Le principe incitatif du dispositif repose sur les garanties apportées par la Ville et les associations aux propriétaires qui sont assurés d'une bonne gestion locative de leur patrimoine sans risque d'impayé :

- paiement de l'intégralité des loyers et des charges locatives pour toute la durée du bail ;
- gratuité de la gestion locative ;
- accompagnement social des familles afin d'assurer une occupation paisible du logement ;
- remise en état de l'appartement de façon régulière et à l'expiration du bail ;
- libre jouissance au terme du bail par le relogement des occupants.

Les logements « captés » par les associations (qui en deviennent locataires) doivent être « en bon état » et avoir une superficie habitable permettant d'accueillir une famille d'au moins un adulte et un enfant (soit 16 m² minimum).

Les moyens humains et financiers

Pour la ville de Paris, action conjointe de la DASES et la DLH : équivalent 3,5 temps plein. Chacune des 10 associations accueille le dispositif au sein d'équipes existantes, en se dotant d'un chargé de mission et d'un ou plusieurs travailleurs sociaux qui partagent leur temps entre leurs différentes missions. L'accompagnement social des familles est souvent assuré par des bénévoles, encadrés par des professionnels.

Pour mutualiser les efforts de prospection des associations, un poste de prospecteur à temps plein a été créé au sein de la FAPIL (Fédération des associations pour la promotion et l'insertion par le logement) dans le cadre d'un financement MOUS (Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale). Un marché de prospection, correspondant à 2,5 temps plein, vient d'être attribué à Habitat et Développement.

Le bilan de la réalisation (évaluation, suivi, projet d'évolution)

Des relogements ont d'ores et déjà eu lieu et l'ensemble des acteurs, y compris les propriétaires se déclarent satisfaits du dispositif.

Le coût global est similaire à celui des prises en charge hôtelières classiques mais les prestations offertes, tant en ce qui concerne la qualité du logement que la qualité du travail social qu'il autorise, sont sans commune mesure.

En juin 2008, 106 baux d'une durée minimum de 3 ans ont été signés par les associations partenaires permettant de réaliser autant d'hébergements. Ce chiffre est en constante augmentation : 10 à 15 nouveaux logements par mois.

De nouveaux partenaires sont constamment recherchés dans le but de promouvoir le dispositif et d'augmenter le rythme de captation de logements (négociations en cours avec la FNAIM et l'UNPI), car, après s'être engagée sur un objectif de gestion de 250 logements, la ville de Paris vient d'annoncer le souhait de mobiliser 1000 logements sur la mandature.

Contact :

Jean-Paul Brandela, délégué général à la modernisation

tél. : 01.42.76.74.91 courriel : jean_paul.brandela@paris.fr