

RAPPORT **2019**

FICOSIL | D'ACTIVITÉ

édito

PAR ÉRIC TOURNET, Gérant

La fin du plan stratégique de patrimoine a permis de fixer un cap pour les 10 ans à venir en matière de stratégie patrimoniale pour la FICOSIL. Forte de cette ambition, l'année 2019 nous a conduit à travailler sur de nouveaux challenges.

La diversification des missions de la FICOSIL, tout en conservant son cœur de projet, est un enjeu à part entière. Ainsi, en 2019, nous avons expérimenté plusieurs nouvelles actions qui viennent enrichir la palette des interventions de l'équipe et accélérer les coopérations avec les structures associées de SOLIHA CVL :

- La convention ASLL avec Action Logement s'est mise en place pour accompagner les salariés qui rencontrent, entre autres, des difficultés budgétaires.
- L'accompagnement de familles de réfugiés dans le cadre du dispositif des réinstallés avec SOLIHA CVL a permis de se familiariser à des nouveaux dispositifs d'accueil et d'accompagnement avec une prise en charge renforcée dès l'arrivée des familles.
- Les interactions avec le pôle social de Tsigane Habitat se sont poursuivies sur des MOUS et les terrains familiaux.
- L'expérimentation conjointe avec le HSM sur Un chez-soi d'abord nous a permis de découvrir d'autres modalités d'interventions avec les publics qui rencontrent des problématiques de santé particulières.

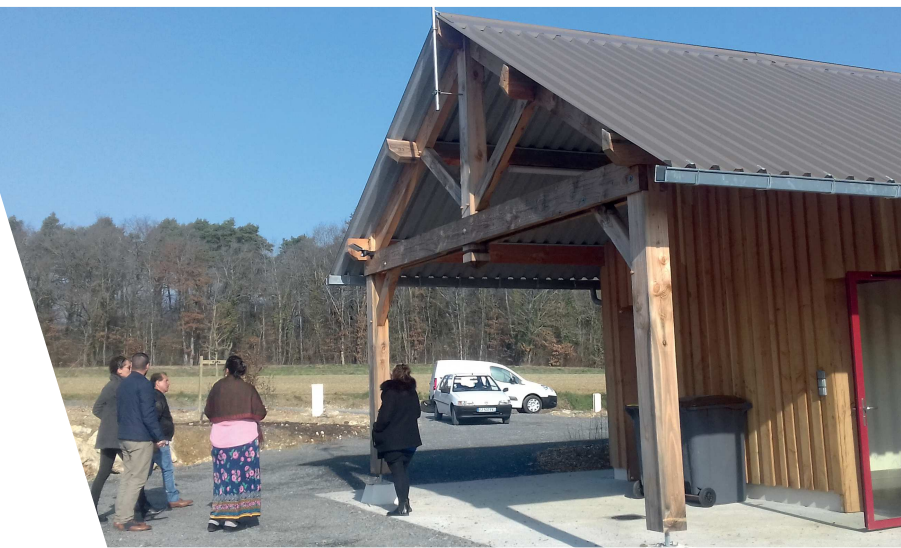
Ces évolutions s'accompagnent aussi d'une réflexion élargie aux structures associées sur la mise en place d'une démarche de qualité de service qui devrait se concrétiser en 2020. L'un des volets de cette action de professionnalisation a nécessité le déploiement d'un logiciel de suivi de l'accompagnement social et de la gestion locative adaptée : INTRADOS.

La FICOSIL reste aussi très attentive aux initiatives des acteurs des politiques publiques et participe activement à différents Groupes de travail du PDALHPD, notre contribution se porte tant dans l'action que dans la réflexion.

Ainsi, nous restons fidèles à notre cœur de projet en nous appliquant à trouver des solutions de logements pour les publics ayant des difficultés spécifiques avec le soutien de nos partenaires. Il s'agit de notre ADN, de notre originalité, et cela permet de répondre à des besoins lorsque toutes les solutions ont parfois été explorées sans succès.

Un rapport moral, c'est aussi le moment des remerciements, et je voudrais ici insister sur le rôle particulier de la commission d'attribution qui continue année après année à mobiliser l'ensemble de nos partenaires. La solidarité et la réactivité des bailleurs sociaux, la qualité d'analyse des situations sociales avec les associés associatifs nous permet de rester très opérationnels et le plus efficaces possible pour apporter des réponses constructives aux demandes du public. Merci donc à nos associés pour cet investissement.

Les événements récents avec le COVID suscitent des inquiétudes pour les mois à venir, nous allons devoir rester vigilants tant dans le domaine de la prévention des expulsions que dans l'accès et le maintien dans le logement des publics les plus vulnérables pour faire face à cette situation. Trente ans après sa naissance la FICOSIL est toujours une « petite pépite » dans le paysage de l'Indre et Loire et ailleurs. Je voudrais formuler le vœu que dans notre contexte, ce moment particulier d'un anniversaire soit aussi l'occasion de se saisir des questions sociétales et d'interroger notre capacité collective à réagir efficacement et équitablement face à la pandémie pour prendre en compte les inégalités sociales qui risquent, malheureusement, de se renforcer dans ces prochains mois.



chiffres
2019

142
Logements adaptés

267
Logements en sous-location

26
Logements en intermédiation locative

97
Ménages accompagnés

800
Actions de Gestion Locative Adaptée

1 RECHERCHER DES SOLUTIONS DE LOGEMENT INDIVIDUALISÉES

RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA CONVENTION CADRE

Evaluer la situation sociale des ménages orientés / 98 situations étudiées en commission d'attribution (83 en 2018)

Rechercher une solution d'habitat répondant aux besoins des ménages 67 situations agréées (9 en logement adapté, 35 en sous-location, 19 en Intermédiation Locative et 4 en Pension de Famille)

Développer du logement d'insertion Mise en service de 6 logements PLAI, gérés par l'Association Jeunesse et Habitat, à Tours

Acteur du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), la FICOSIL se voit orienter des situations par la Commission Unique d'Orientation via le logiciel SI-SIAO, vers un dispositif de logement accompagné.

Après orientation, les ménages font l'objet d'une évaluation sociale visant à éclairer le parcours logement, les problématiques identifiées ayant conduit le prescripteur à constituer une demande de logement accompagné. L'adhésion à la mesure d'accompagnement social lié au logement est également questionnée.

DIVERSIFICATION DES CIRCUITS D'ORIENTATION

84 situations orientées par la Commission Unique d'Orientation

3 ménages orientés par la commission de recours DALO

2 situations transmises par le PDLHI

1 prise en charge travaillée directement avec les services de l'Etat

En 2019, la commission d'attribution a retrouvé une activité plus soutenue avec une moyenne de 9 dossiers étudiés mensuellement.

Le nombre de situations agréées par la commission d'attribution en faveur d'un relogement est en augmentation par rapport à 2017 et 2018, pour trois raisons :

- une montée en charge des orientations vers le dispositif d'intermédiation locative dite « simple » (11 en 2019 contre 2 en 2018)
- une reprise des orientations vers de l'IML couplée à une mesure AVDL (8 en 2019 alors qu'aucune n'avait été étudiée en 2018)
- de demandes de mutation liées à une mission de Maitrise d'œuvre Urbaine et Sociale Relogement, portant sur des logements gérés par la FICOSIL pour le compte d'une Congrégation religieuse propriétaire d'un immeuble conventionné sur Tours.

10% des situations présentées ont fait l'objet d'un ajournement, visant à conditionner l'agrément de la situation à la reprise du paiement du loyer par les ménages, la constitution d'un dossier BDF ou la clarification de la situation familiale vis-à-vis de la CAF.

7 situations ont fait l'objet d'un refus motivé par :

- une non adhésion à l'accompagnement social exprimée par la personne,
- un besoin d'accompagnement social plus soutenu que celui réalisé en ASLL
- une évaluation sociale montrant que le dispositif préconisé par la CUO ne permet pas l'accès ou le maintien dans le logement (troubles de voisinage, dette CAF)

Le partenariat avec les bailleurs associés de la FICOSIL (Val Touraine Habitat, Tours Habitat et Touraine Logement) est efficace puisque les mises à disposition de logement sont effectuées dans un délai variant de quelques semaines à 14 mois, selon le secteur géographique demandé, la typologie de logement sollicitée ou des besoins d'adaptation plus spécifiques (en RDC ou avec ascenseur).

En 2019, les relogements par dispositif ont concerné :

- 32 ménages en sous-location
- 6 ménages en logement adapté
- 14 ménages en sous-location sur le parc privé (IML)
- 4 en Pensions de Famille

DES PROSPECTIONS FONCIÈRES COMPLEXIFIÉES PAR UN MARCHÉ DE L'IMMOBILIER EN PLEIN ESSOR

3 situations agréées en 2019 nécessitent une prospection spécifique :

■ Deux familles vivant actuellement dans des caravanes vétustes sur des terrains privés, demandeuses de maisons individuelles de type T4 ou T5 sur Tours Métropole

■ Une famille monoparentale, avec un enfant à charge et un autre en droit de visite, locataire du parc social en immeuble collectif et pour laquelle un relogement en logement adapté permettrait d'éviter une expulsion.

Cependant, le marché immobilier, très dynamique sur l'agglomération et sur certains secteurs très touristiques, entraîne des prix de vente trop élevés pour équilibrer ces opérations et ces prospections ne vont pas au-delà de l'étude d'opportunité.

Pour apporter de nouvelles réponses aux ménages ayant des faibles ressources, la FICOSIL a réalisé une opération de Maitrise d'Ouvrage d'Insertion en réhabilitant quatre logements de son patrimoine et en construisant deux logements neufs, avec le soutien de SOLIHA Centre Val de Loire sur le volet assistance à maitrise d'ouvrage et de SOLIHA 37 pour la mission de maitrise d'œuvre.

Après 18 mois de travaux, ces 6 T1 bis de 30m², situés à l'entrée de Tours, ont été mis en location en juin 2019 par l'Association Jeunesse Habitat et constituent une extension de la Résidence Sociale-Foyer de Jeunes Travailleurs Bernard Palissy.



2 | ACCOMPAGNER LES MENAGES DANS LEUR INSERTION SOCIALE

RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA CONVENTION CADRE

L'accompagnement social Lié au Logement des ménages orientés par la CUO / 42,3 mesures mises en œuvre auprès de 85 ménages

La sortie du dispositif de sous-location par glissement de bail au terme maximum de 36 mois / 7 demandes de glissement ont été transmises et 3 glissements se sont concrétisés en 2019

La mission d'accompagnement social s'effectue dans le cadre réglementaire défini par le FSL. Dès lors qu'ils ont été orientés par la Commission Unique d'Orientations, il est prévu que tous les ménages « entrants » bénéficient d'un accompagnement social pendant 12 mois.

Sur les 3 dernières années, on constate une activité cyclique des orientations, impactant les entrées en logement et par conséquent le nombre de mesures ASLL.

Sur les 85 ménages accompagnés en 2019, 11 l'ont été dans le cadre de mesures ASLL « externalisées » pour lesquelles la FICOSIL intervient comme opérateur pour le compte du Conseil Départemental.

Portant sur des durées de 3 à 6 mois, ces accompagnements visent à accompagner des ménages lors de leur entrée en logement ou dans le cadre de la prévention des expulsions, sans que la FICOSIL n'assure la gestion locative, ce qui limite le risque financier pour la structure.

DES DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES TRADUISANT UNE GRANDE FRAGILISATION DES MÉNAGES

En écho au Rapport annuel de la Fondation Abbé Pierre qui souligne l'augmentation du nombre d'isolés en situation de mal-logement, la FICOSIL constate également une progression de la part des personnes vivant seules et dont l'orientation vers un dispositif de logement accompagné se fait de plus en plus tard :

- 50,5% des ménages accompagnés sont des personnes seules (43% en 2017, 47% en 2018), dont la moyenne d'âge était de 53 ans,
- Les 50 ans et plus représentaient 32% des orientations en 2016, ils atteignent 39% en 2019,
- Moins de ménages sortant de structures

	2016	2017	2018	2019
NOMBRE DE MENAGES ACCOMPAGNES	98	114	97	85
CONTRATS ASLL DE 12 MOIS	41	40	50	46
CONTRATS ASLL DE RENOUVELLEMENTS	41	30	15	22
BILANS DE FIN DE MESURE	36	63	38	36
NOMBRE DE MOIS MESURE ASLL	794	698	603	552

d'hébergement (de 25% en 2018 à 18% en 2019) mais des personnes qui accèdent à un logement digne après des parcours locatifs dans du parc privé énergivore et inconfortable, dont 4 personnes qui ont vécu toute leur vie d'adulte en habitat précaire et indigne (de 25% à 36%) La baisse du nombre de ménages dont les ressources sont uniquement liées aux allocations et prestations sociales s'expliquent par deux facteurs :

- Le vieillissement des ménages orientés qui perçoivent donc des retraites, ce qui est nettement plus défavorable au calcul de l'APL
- Des ménages inscrits dans une dynamique d'insertion professionnelle mais retenus sur des contrats ou missions de courte durée, ce qui déstabilise la gestion budgétaire.

FAVORISER LE MAINTIEN EN LOGEMENT DE PUBLICS SALARIÉS

En juin 2019, une convention de partenariat a été signée entre Action Logement Services et SOLIHA CVL pour une prestation d'accompagnement social des salariés en difficulté d'accès ou de maintien dans le logement.

En CDD ou CDI, en arrêt maladie ou allocataire du Pôle Emploi, les ménages actifs touchés par une procédure d'expulsion ou en recherche de logement suite à une décohabitation ou une séparation, peuvent solliciter une intervenante sociale d'Action Logement Services, qui les reçoit et leur propose un accompagnement social par la FICOSIL, en fonction de leurs problématiques.

18 ménages ont été ainsi accompagnés :

- 80% de personnes vivant seules, 12% de couples avec enfant et 8% de familles monoparentales
- 2/3 en situation d'expulsion, 1/3 sur de l'accès au logement

L'ACCOMPAGNEMENT DES 2 FAMILLES ENTRÉES SUR LES TERRAINS FAMILIAUX LOCATIFS DE LOCHES

S'appuyant sur les préconisations formulées par Tsigane Habitat dans le cadre d'une MOUS diagnostic, la Communauté de Communes Loches Sud Touraine a créé deux Terrains Familiaux Locatifs pour répondre aux besoins de familles de la communauté des Gens du Voyage, stationnées sur le secteur. La FICOSIL a été sollicitée pour en assurer la gestion dans le cadre d'une sous-location, pour une durée de 3 ans.

Les 2 familles qui ont accédé à ces terrains ont été identifiées par la collectivité et Tsigane Habitat intervenant sur une mission de médiation. Des mesures ASLL de 6 mois ont été accordées par le Conseil Départemental pour accompagner ces deux familles dans leur installation dans cette nouvelle forme d'habitat.

Chaque terrain s'organise autour d'une partie logement de 30 m² comprenant une pièce principale avec un espace cuisine, d'un bloc sanitaire et d'un auvent, entouré par trois places caravanes. L'accompagnement a porté sur l'aménagement et l'appropriation des espaces par chaque membre de la famille, dans la mesure où cette partie logement a été rapidement investie par les enfants, souhaitant « dormir dans une maison ».

Un important travail éducatif sur la gestion budgétaire et administrative a été réalisé et une veille reste effective, notamment sur les consommations de charges, d'eau et d'électricité qui peuvent rapidement déséquilibrer le budget.

Au fur et à mesure des mois, les familles ont commencé à se projeter sur ce lieu de vie comme un logement durable qui leur offrirait la possibilité de se sédentariser tout en conservant des déplacements saisonniers en caravane.

3 | EXPLOITER ET ENTRETENIR UN PATRIMOINE

RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA CONVENTION CADRE

Mettre en œuvre les procédures d'entrée et de sortie des locataires (état des lieux, signature des baux...) et administrer les biens loués (quittancement, recouvrement, gestion des charges...).

> *Le retour à un solde positif avec plus d'entrées (63) que de sorties (29), grâce à la montée en charge de l'intermédiation locative*

> *Un nombre de mutations ramené à 8 (après un pic à 15 en 2018 et 10 en 2017)*

Assurer la maintenance technique et l'entretien du parc immobilier.

> *67 logements ayant bénéficié d'une intervention d'entretien courant (74 en 2018)*

> *22 logements ayant fait l'objet d'une action de gros entretien (24 en 2018)*

Poursuivre la rénovation du parc

> *Réfection globale d'un logement de plain-pied durant l'hospitalisation de la locataire*

> *2 adaptations de salles de bain*

LA GESTION LOCATIVE AU CARREFOUR DES ACTIVITÉS

Les chargés de gestion locative travaillent avec l'ensemble des métiers de la FICOSIL, en particulier avec les travailleurs sociaux et les partenaires sur le paiement des loyers (CAF, MSA, organismes de protection UDAF, ATIL, ATRC). Ils travaillent aussi avec le technicien sur le calcul des charges locatives récupérables et des refacturations des interventions d'entretien courant.

Attentifs au recouvrement, ils ont souvent contacts avec des locataires pour leur expliquer leurs avis d'échéance, les régularisations de charges, la revalorisation des loyers.

En 2019, l'activité de la gestion locative a été fortement mobilisée par :

- La poursuite du travail d'approfondissement sur l'exploitation du logiciel de gestion, en lien avec l'équipe comptable et l'éditeur du logiciel ALPIX,
- La prise à bail et la gestion locative de 10 logements dans le parc public pour loger les familles Réinstallées (l'accompagnement social étant réalisé par une équipe de SOLIHA CVL).



POURSUITE DES EFFORTS EN MATIÈRE D'ENTRETIEN ET D'AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ DU BÂTI

- Maintien d'un niveau d'entretien courant soutenu avec un montant moyen s'élevant à 1 300€/logt
- Un budget de gros entretien ayant explosé par rapport aux années antérieures en raison des rénovations conduites sur fonds propres (6 200€)
- Remises en état de 3 logements en vue de leur attribution (2 appartenant à la FICOSIL sur Tours et Cléré les Pins ainsi qu'une maison acquise par VTH à Joué-les-Tours)

Le Plan Stratégique de Patrimoine continue également d'être mis en œuvre par le biais des ventes, permettant ainsi de reconstituer des fonds propres en vue de l'acquisition de nouveaux biens, répondant mieux à la demande des ménages, en termes de localisation et de configuration :

- Vente d'une maison individuelle située à Villiers au Bouin à des particuliers
- Cession d'une parcelle de 1 500m² non constructible à Villedomer à un artisan, voisin d'un de nos biens.

Suite à une demande de la collectivité, le bail emphytéotique portant sur 3 logements et conclu avec la Mairie de Bléré en 1994, a été rétrocédé à Val Touraine Habitat qui a le projet de mener une opération de réhabilitation sur tout l'ensemble de bâtiments.

4 | S'ADAPTER À LA FRAGILITÉ DES LOCATAIRES

RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA CONVENTION CADRE

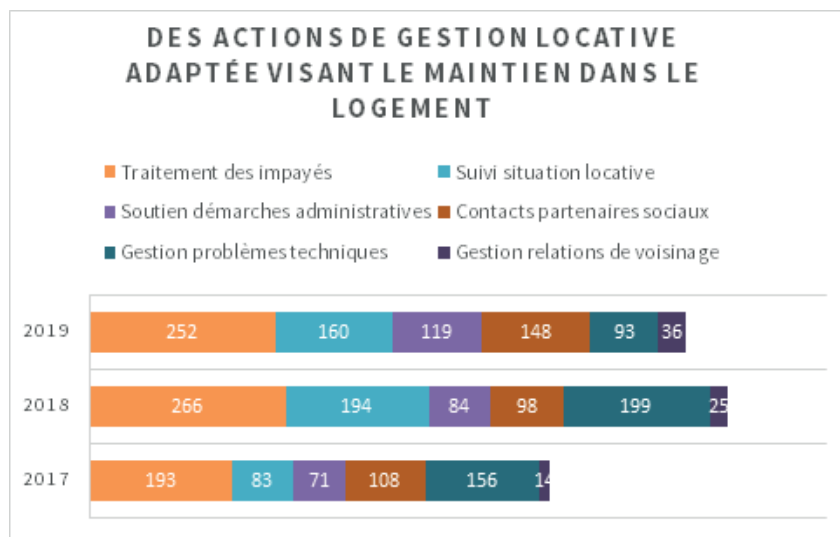
Exercer une vigilance renforcée dans le cadre d'une gestion locative adaptée pour prévenir et limiter les risques locatifs (impayés de loyers, entretien du logement, troubles de voisinage...)

Prendre en compte les surcoûts liés aux risques locatifs accrus inhérents à l'accueil de ménages marqués par des difficultés financières durables et/ou des problématiques d'occupation, impactant défavorablement les indicateurs de gestion (taux d'impayés, taux de vacance et frais de remise en état des logements).

Spécificité de la FICOSIL, la Gestion Locative Adaptée désigne toutes les actions de proximité visant à favoriser le maintien dans le logement de ménages qui, en raison de difficultés structurelles ou de modes de vie hors norme, ne sont pas en capacité de sortir des dispositifs de logement accompagné.

Malgré le travail d'accompagnement social qui a pu s'exercer lors de leur entrée en logement, ces ménages nécessitent une veille particulière, justifiée par leur état de santé, leur isolement social ou encore la complexité à réaliser certaines démarches administratives auprès d'organismes en plein virage de la dématérialisation.

C'est pourquoi, l'ensemble de l'équipe de la FICOSIL, privilégie le contact direct, par le biais de relances téléphoniques ou de visites à domicile. D'année en année, cette GLA est mieux valorisée de façon à montrer le temps consacré à la mise en œuvre de cette approche individualisée. Depuis plusieurs années, la prévention des impayés et le suivi de la situation locative constituent le 1er motif d'intervention.



En 2019, **35 impayés ont été déclarés à la CAF**. Ils ont donné lieu à la signature de 22 plans d'apurement. Malheureusement, cette saisine de la CAF ne provoque pas toujours la mobilisation attendue. Ainsi, 11 nouvelles procédures contentieuses ont été engagées. Sur la trentaine de procédures d'expulsion en cours, 2 résiliations de bail ont été prononcées en 2019.

En baisse par rapport à 2018, 6 Plans de Rétablissement Personnel ont été prononcées par la Banque de France :

- Des dettes locatives comprises entre 291€ et 12 823€ /
- 90% en sous-location

La Gestion Locative Adaptée porte également sur l'occupation du logement et 2019 a été l'occasion d'innover en accueillant deux stagiaires **Techniciennes d'Intervention Sociale et Familiale** durant des périodes de 8 semaines chacune.

La complémentarité des champs d'intervention de l'ASLL avec ceux d'une TISF a pu être démontrée :

- que ce soit sur le volet éducatif et préventif, auprès de familles avec enfants, présentant des difficultés pour investir leur logement, se laissant déborder par les tâches ménagères ;
- autant que sur la lutte contre l'isolement des personnes seules, avec des accompagnements extérieurs pour les emmener acheter des produits d'entretien et leur donner des conseils pratiques, ou encore les accompagner physiquement pour rencontrer des équipements du quartier (Centre social, équipements culturels, associations de soutien, etc).



5 | GÉRER DES PENSIONS DE FAMILLE

PENSION DE FAMILLE LA BAZOCHÉ

14 rue Montaigne 37000 TOURS

Gestion FICOSIL

Ouverture le 17 septembre 2008

20 habitants (dont 6 en logements satellites à proximité)

20 studios entre 25 et 35 m²

Environnement urbain, quartier cathédrale

Repas partagés le midi ou le soir du lundi au samedi

Hôtes de pension : Delphine LAUGIER, conseillère en économie sociale et familiale et Loïc FLEURY, moniteur-éducateur (avec le soutien de l'hôte du Phare)

240 repas partagés

1 sortie en logement autonome

1 entrée

23 visites de la pension

LES TEMPS FORTS DE L'ANNEE 2019

La fête d'anniversaire des 10 ans de la Bazoche a été un moment fort de l'année et a réuni près de 200 personnes une ambiance festive mais aussi de réflexions partagées lors de 4 tables rondes réunissant habitants, hôtes, partenaires et voisins.

Par ailleurs, un groupe d'habitants est toujours très impliqué dans le groupe constitué dans le cadre du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) de l'Indre-et-Loire, et constitue un marqueur fort de la co-construction mise en place dans les pensions de famille SOLIHA CVL entre habitants et professionnels.



PENSION DE FAMILLE LE PHARE

15 route Vallières, 37230 FONDETTES

Ouverture en octobre 2013 en colocation et depuis le 31/01/15 dans le bâtiment actuel

Gestion FICOSIL

12 habitants. Studios entre 17 et 25 m²

Environnement semi-rural (arrêt de bus devant la pension de famille, Tours à 15 minutes)

Repas partagés le midi du lundi au vendredi

Hôte de pension : Frédéric MONNERAYE, aide médico-psychologique (avec le soutien de l'équipe de la Bazoche)

265 repas partagés

3 sorties (1 en logement autonome, 1 en résidence sociale, 1 décès)

3 entrées

15 visites de la pension

LES TEMPS FORTS DE L'ANNEE 2019

Du côté du Phare, l'événement le plus marquant reste la rénovation de la terrasse du Phare menée en août avec la participation des salariés de Castorama qui, pour fêter ses 50 ans, a organisé des chantiers solidaires. Celui-ci a réuni habitants et équipes des 4 pensions de famille SOLIHA CVL qui, dans un même élan avec les salariés de Castorama, ont partagé, 4 jours durant, le montage d'un mobilier de jardin en palette, la réfection complète de la terrasse et d'une façade et préparation des repas, dans une ambiance de bonne humeur générale. Ces moments forts, qui ont permis de renforcer la cohésion du groupe durablement, ont fait l'objet d'un film réalisé par les habitants de la pension de famille des Nations.



6 | ASSURER UNE INTERMÉDIATION LOCATIVE

LA COMPLÉMENTARITÉ DES ACCOMPAGNEMENTS L'IML/AVDL : LES BASES D'UN CHEZ SOI D'ABORD

En 2009, la FICOSIL lançait un projet expérimental en partenariat avec l'association EMERGENCE, tentant le pari de l'accès direct au logement pour des personnes sans domicile. La FICOSIL mobilise des logements du parc privé par le biais de l'intermédiation locative (IML) pour reloger des personnes à la rue ou fréquentant les structures d'urgence de l'agglomération tourangelle, accompagnées par l'association EMERGENCE dans le cadre de mesures d'Accompagnement Vers et Dans le Logement (AVDL).

Courant 2017, ces mesures AVDL ont été reprises par l'Entraide et Solidarités mais des incertitudes liées aux financements ont contraint à mettre les entrées en suspens. L'année 2019 marque la reprise de l'activité sur ce dispositif, avec une logique de parcours qui s'est remise en place :

- 5 sorties, permettant de réenclencher une dynamique
- > 3 sorties positives ayant permis un relogement sur le parc social via un DRE
- > 2 retours à la rue pour deux personnes en rupture d'accompagnement
- 6 entrées, uniquement des hommes, entre 30 et 50 ans.

Souhaitant expérimenter des modalités d'intervention pluridisciplinaire auprès du public de la rue, relogé sur ce dispositif d'IML couplé à une mesure AVDL, la FICOSIL et SOLIHA ont sollicité et obtenu des subventions de la Fondation de France et de la Fondation Abbé Pierre, qui ont permis, fin 2019, le recrutement d'une Infirmière Diplômée d'Etat, pour une durée d'un an.



L'INTERMÉDIATION LOCATIVE SIMPLE POUR COMPLÉTER L'OFFRE DES BAILLEURS SOCIAUX

Suite à la parution de la circulaire relative à la mise en œuvre de l'Intermédiation locative, fin 2018, la DDCS a confié à la FICOSIL 13 places d'IML dite « simple » pour loger des petits ménages, sans besoin d'accompagnement social spécifique, sur des logements du parc privé, avec un objectif de glissement de bail au terme d'un an.

Les besoins identifiés avec les services de l'Etat portaient sur :

- des personnes seules sortants d'hospitalisation ou d'incarcération, stabilisées et engagées dans une vraie dynamique de réinsertion,
- des familles, sortants de centres d'hébergement et dont l'accès au parc social était ralenti en raison de situations administratives particulières.

Le temps d'expliquer ce nouveau dispositif aux prescripteurs effectuant les demandes sur le SI-SIAO, les orientations par la Commission Unique d'Orientations ont démarré début 2019 pour pourvoir ces 13 places.

13 situations ont été étudiées au sein de la Commission d'attribution,

- 11 ont été agréées mais 1 ménage de 8 personnes a finalement été relogé par la structure d'hébergement
- 2 ont fait l'objet d'un ajournement, motivé par un besoin de clarification de la situation administrative.

Au regard des besoins d'accompagnement soutenu, sur le volet de la gestion budgétaire pour l'un et sur le volet de la santé pour l'autre, une réorientation de dispositif va être travaillée pour les 2 premières personnes relogées dans ce cadre.

Au contraire du dispositif d'IML couplé à de l'AVDL visant le relogement des personnes à la rue, la captation en IML « simple » prend du temps car il faut trouver le logement répondant aux souhaits et ressources de chacun des ménages. C'est le coordinateur de l'intermédiation locative qui réalise la prospection et la prise à bail. Pour cela, il s'appuie sur des partenariats développés avec des agences immobilières (4 agences) et des propriétaires privés en direct.

En moyenne, il faut 3 visites pour parvenir à trouver le bon logement correspondant. Les localisations s'étalent sur Tours, Cham-



bray, Saint-Avertin et Joué.

Au 31 dec 2019, 8 logements étaient mobilisés dans le cadre de l'IML, soit 15 personnes logées. Le temps de l'évaluation sociale, de l'identification de la demande et de la prospection, les 15 nouvelles places attribuées courant 2019 seront pourvues début 2020.

L'enjeu sur ce dispositif est de faire aboutir les glissements de bail pour que les ménages logés deviennent titulaires de leur bail en direct auprès du propriétaire mais deux freins se posent :

- le montant et la nature des ressources, le parc privé ne tenant pas compte de l'APL ni des prestations sociales dans le calcul du taux d'effort
- des propriétaires ne souhaitant plus prendre de risques locatifs (d'impayés ou de dégradation), même sur des situations stabilisées.

identité

FICOSIL

La FICOSIL (Filiale Immobilière Commune des Organismes Sociaux d'Indre et Loire) est une société civile immobilière pour loger des personnes en situation d'exclusion sociale. La FICOSIL, acteur du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées, est le support d'actions d'insertion par le logement. Elle est une structure de maîtrise d'ouvrage d'insertion, initiée dans le cadre de la loi Besson, dont l'ambition est de rendre effectif le droit au logement.

17 SALARIÉS DÉDIÉS

9 ASSOCIÉS

3.2 M € DE BUDGET DE FONCTIONNEMENT

SOLIH A CENTRE-VAL DE-LOIRE

LA COMPLÉMENTARITÉ DE STRUCTURES AU SERVICE D'UN PROJET COMMUN : produire un habitat adapté aux besoins de chacun et accompagner les personnes les plus fragiles pour qu'elles puissent vivre dignement là où elles le souhaitent.

4 STRUCTURES JURIDIQUES

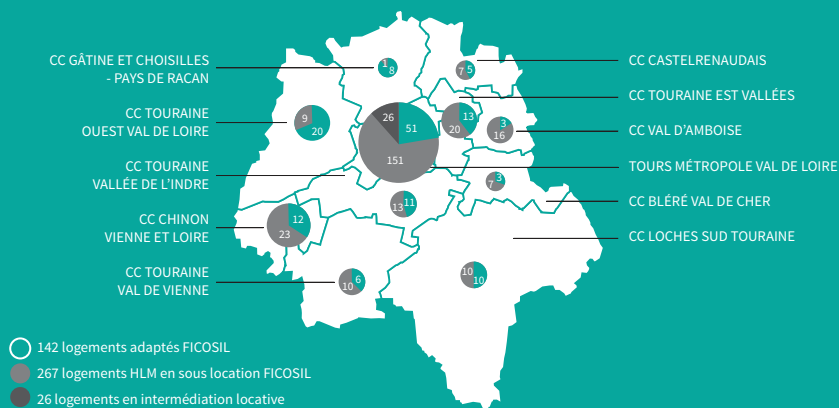
10 ENTITÉS

207 SALARIÉS

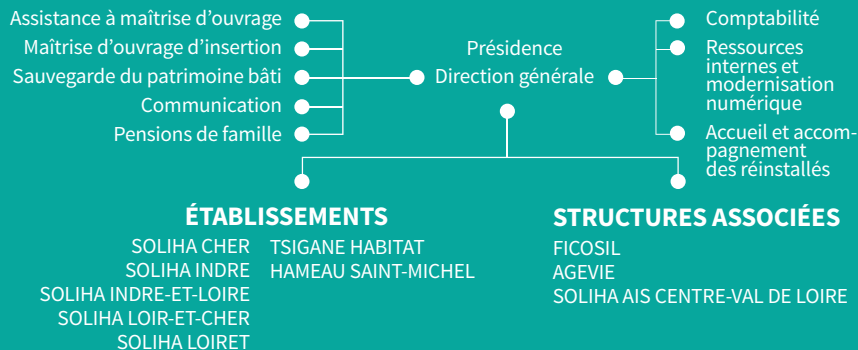
60 ADMINISTRATEURS

14 000 000 € DE BUDGET DE FONCTIONNEMENT

LES LOGEMENTS ACCOMPAGNÉS : des dispositifs présents sur l'ensemble du département



SOLIH A CENTRE-VAL DE LOIRE



UNE ORGANISATION RÉGIONALE MUTUALISANT NOS COMPÉTENCES

la FICOSIL est une structure de l'association **SOLIH A Centre-Val de Loire** créée en 1952 par une initiative citoyenne contre le mal-logement.

SOLIH A agit pour :

- l'amélioration de l'habitat et du cadre de vie
- l'accès et le maintien dans l'habitat des personnes vulnérables
- le développement des territoires

SOLIH A Centre-Val de Loire accompagne aussi bien les propriétaires privés dans la définition et la réalisation de leurs projets individuels que les collectivités territoriales ou l'Etat dans la définition et la mise en oeuvre de leur politique de l'habitat.

SOLIH A Centre-Val de Loire regroupe :

- 5 établissements départementaux
- 2 établissements spécifiques
- 3 structures spécialisées