

L'inter- médiation locative

Sur le territoire
de la Métropole
du Grand Nancy



LIVRET MULTILINGUE

Rental intermediation

الوساطة في الإيجار

métropole
GrandNancy

FRANÇAIS

L'intermédiation locative _____ p. 3

Quelques chiffres _____ p. 4

À qui s'adresse l'IML ? _____ p. 5

Le dispositif d'IML peut prendre
deux formes distinctes _____ p. 6

La sous-location _____ p. 6

Le mandat de gestion _____ p. 7

Le contexte préalable à l'IML _____ p. 8

Sortie du dispositif _____ p. 9

FACILE À LIRE ET À COMPRENDRE _____ p. 10

ENGLISH _____ p. 18

العربية _____ p. 26

L'intermédiation locative

C'est dans un contexte de tension sur le logement social et privé que la politique nationale du Logement d'Abord, financée par l'Etat, a été initiée en 2021 sur le territoire du Grand Nancy.

Ce concept novateur, qui a pour but de favoriser un accès direct au logement pour des ménages en difficulté, a notamment pour objectif de mobiliser le parc privé en le rendant plus accessible aux ménages modestes.

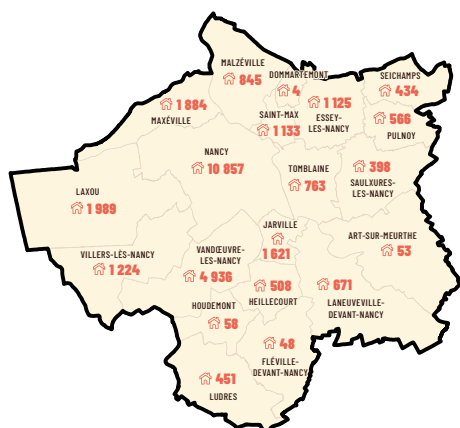
Pour atteindre cet objectif, l'Intermédiation Locative (IML) est une réponse possible à la situation de précarité des ménages en matière de logement.

Mais ce dispositif, dont la philosophie repose sur l'accompagnement à l'autonomie et la responsabilisation du ménage, répond à des règles précises qu'il convient de connaître avant toute sollicitation ou orientation d'un ménage.

Le présent livret, pensé comme un outil d'information et d'accompagnement, s'adresse aussi bien aux professionnels qu'aux ménages concernés. Il présente l'ensemble du parcours d'un ménage au sein de ce dispositif, de son entrée jusqu'à sa sortie, en insistant à chaque étape du parcours sur les conditions d'une bonne prise en charge.

Quelques chiffres

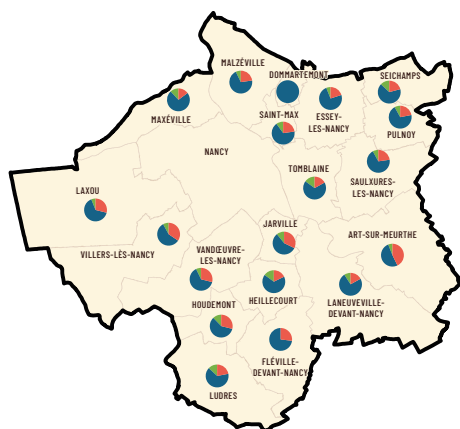
Pour mieux comprendre le contexte du logement social sur le territoire



Nombre de logements locatifs sociaux par commune

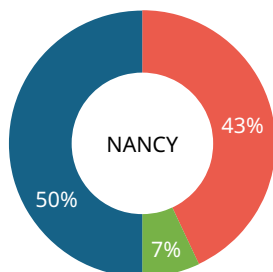
 Nombre de logements sociaux

- 20 communes, près de 260 000 habitants
- 9 bailleurs HLM
- 29 568 logements sociaux (Dont 90,5 % en logements collectifs)
- +23 % de demandes de logement
- Une tension forte sur les petites typologies :
> Délai moyen d'attribution : 11 mois



Typologie de logements

- Pourcentage de T1 à T2
- Pourcentage de T3 à T4
- Pourcentage de T5 et plus



À qui s'adresse l'IML ?



L'intermédiation locative s'adresse aux personnes isolées et aux familles défavorisées, en difficulté d'insertion, économique, sociale et/ou administrative, logées ou non, rencontrant des difficultés quant à l'accès à un logement autonome et sa gestion.

Il ne s'agit pas d'un hébergement. Il n'y a pas de temps collectifs systématiques ou réguliers ni de présence permanente comme dans une structure de type CHRS.

Les ménages ont le statut de locataires (mandat de gestion) **ou de sous-locataires** (sous-location).

Le cumul de difficultés rencontrées par le ménage ne représente pas un frein à l'entrée sur le dispositif IML. Cependant, la capacité de ce dernier à savoir se mobiliser et se rendre acteur de son parcours sera évaluée et déterminera le type d'IML le plus adapté.

Le dispositif d'IML peut prendre deux formes distinctes

LA SOUS-LOCATION

Une association capte un logement dans le parc privé. Elle en est locataire en titre et en assure la gestion locative.

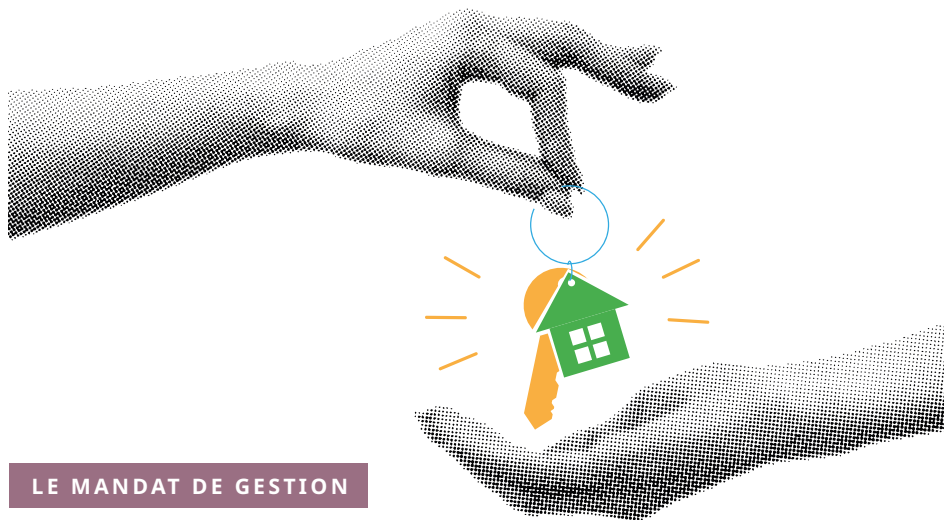
L'association sous-loue ensuite ce logement à un ménage remplissant les conditions administratives et financière pour accéder à un logement IML et assure un accompagnement social adapté.

Ce temps d'accompagnement doit permettre de travailler l'adaptation et l'apprentissage des droits et devoirs d'un futur locataire dans un logement individuel.

Il s'agit d'un logement temporaire pour le ménage (18 mois maximum).

PROCÉDURE

- Une demande d'orientation en IML sous location est réalisée par un travailleur social via le logiciel SI SIAO en remplissant l'ensemble des champs du formulaire et en insistant sur les points relatifs à la situation financière (ressources, dépenses) et d'autonomie
NB : Dans le cas où le prescripteur n'aurait pas accès au logiciel SI SIAO, il est impératif d'en faire la demande et d'assister à une formation spécifique
 - Le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO) étudie la demande et l'oriente à l'opérateur d'IML le plus à même de répondre, en adéquation avec le projet des personnes
 - L'opérateur valide ou non l'orientation après étude de la demande et rencontre avec le ménage
> En cas de refus de l'opérateur, celui-ci doit être motivé
 - Le prescripteur reçoit une notification via le SI SIAO
-



LE MANDAT DE GESTION

Le logement est capté par une agence immobilière sociale qui en assure une gestion locative adaptée. Le ménage est locataire en titre du logement. Il n'y a pas de notion de durée (bail classique de 3 ans avec possibilité de reconduction).

Si un accompagnement social est nécessaire, les dispositifs de droit commun pourront être sollicités.

PROCÉDURE

- L'AI(V)S (agence immobilière sociale) dispose d'un logement décent disponible et le propose simultanément à la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités (DDETS) et au Fonds de Solidarité Logement (FSL) pour valider l'entrée du logement dans le système de co-financement
- La DDETS confirme la validation du logement à l'AI(V)S qui doit l'enregistrer dans le logiciel SI SIAO
- Le FSL avertit les opérateurs de la disponibilité d'un logement
- Le SIAO propose à l'AI(V)S deux ménages à loger
- L'AI(V)S rencontre les deux ménages lors de la visite du logement et donne son accord pour l'un d'entre eux
- Le ménage signe le bail

Le contexte préalable à l'IML

- Le ménage doit être en capacité de régler un loyer résiduel chargé (loyer et charges locatives, déduction faite des aides au logement). Le prescripteur doit réaliser une étude de la capacité financière globale et réelle du ménage à assumer un logement. Le volume du loyer avec charges ne devra pas excéder environ un tiers des ressources totales du ménage.
- Le ménage doit avoir épargné un montant lui permettant d'accéder sereinement au logement (tout ou partie du dépôt de garantie, achat de meubles et fournitures, ouverture de compteurs, premier loyer...).
- La situation administrative des ménages doit permettre l'accès à un logement et l'ouverture des droits. Les documents suivants devront être fournis : papiers d'identité en cours de validité, simulation APL de moins de 2 mois, justificatifs de revenus (Impôt sur le Revenu par exemple).
- Le ménage doit être titulaire d'un compte bancaire (compte courant).
- Le ménage doit pouvoir occuper un logement de façon autonome et/ou avec un soutien.

NB : chaque structure se réserve le droit de procéder à une analyse de chaque candidature au-delà de ces critères. Tout refus devra être motivé par la structure.

À L'ENTRÉE DANS LE LOGEMENT :

- > Admission validée par la structure après l'évaluation sociale
- > Localisation du logement adaptée à la situation du ménage
- > Logement équipé a minima (dans le cadre de la sous-location)
- > Prise en charge payante pour le ménage : loyer, charges, eau, gaz, électricité, assurance habitation
- > Obligation d'adhésion à l'accompagnement mis en œuvre
- > Possibilité de bénéficier de l'aide au logement de la CAF
- > Possibilité de bénéficier d'une aide du Fonds de Solidarité Logement (sous réserve de remplir les critères d'éligibilité)
- > Paiement d'un dépôt de garantie qui sera restitué à la sortie du logement sous réserve du bon état de ce dernier et de l'absence d'impayé de loyer

Sortie du dispositif

IL EXISTE PLUSIEURS POSSIBILITÉS DE FIN DE CONTRAT :

- **Le glissement du bail** : en accord avec le propriétaire, le bail glisse au nom du ménage qui devient alors locataire de plein droit.
- **Le relogement dans le parc public (HLM)** : le ménage accepte la seule et unique proposition de logement HLM qui lui est faite et devient locataire en titre de ce logement. En cas de refus de ce logement, il sera mis un terme au contrat et le ménage devra quitter sans délai le logement occupé dans le cadre de l'IML.
- **Le relogement dans le parc privé**
 - NB** : pour que le bail glisse ou qu'une proposition de logement dans le parc public ou privé soit faite, le ménage doit avoir fait preuve d'une autonomie suffisante garantissant un maintien dans le long terme sur ce logement.
- **Une réorientation vers un dispositif plus adapté** : si les difficultés du ménage ne peuvent être solutionnées dans le cadre de l'accompagnement proposé, une réorientation vers un autre dispositif peut être envisagée.
- **La fin de prise en charge pour non-respect des termes du contrat** : en cas de non-paiement du loyer et des charges, de non adhésion à l'accompagnement ou du refus de la seule proposition de logement HLM qui pourrait être faite, le ménage s'expose à une fin de contrat et une sortie du dispositif sans solution de repli. Si le ménage refuse et se maintient dans le logement IML, une procédure d'expulsion sera systématiquement engagée.
- **Le départ volontaire** : les ménages sont libres de quitter volontairement ce dispositif à tout moment en respectant un délai de préavis.
 - NB** : dans tous les cas, à la sortie du logement, le ménage devra être à jour de sa participation financière et laisser le logement en bon état. À défaut, le dépôt de garantie ne sera pas restitué et les impayés et/ou travaux éventuels de remise en état lui seront facturés.

FACILE À LIRE ET À COMPRENDRE

C'est quoi l'Intermédiation Locative
ou IML ? _____ p. 10

La sous-location _____ p. 11

Comment faire 1 demande de logement
en sous-location ? _____ p. 12

Le mandat de gestion _____ p. 14

Comment faire 1 demande de logement
en mandat de gestion ? _____ p. 15

Pour avoir 1 logement par l'IML _____ p. 16

Sortir d'1 logement l'IML _____ p. 17

C'est quoi l'Intermédiation Locative ou IML ?



L'Intermédiation Locative ou IML met en relation

1 personne en difficulté qui cherche 1 logement et 1 propriétaire de logement.

L'Intermédiation Locative ou IML aide

les personnes qui ont du mal à trouver ou garder 1 logement.

Les personnes qui cherchent 1 logement peuvent être :

- des personnes seules,
- 1 famille avec peu d'argent,
- 1 personne qui a des difficultés :
C'est-à-dire problème d'argent, problème de travail, problème pour remplir des papiers.

L'Intermédiation Locative ou IML permet de vivre dans 1 logement normal : appartement, maison.

Il y a 1 règle :

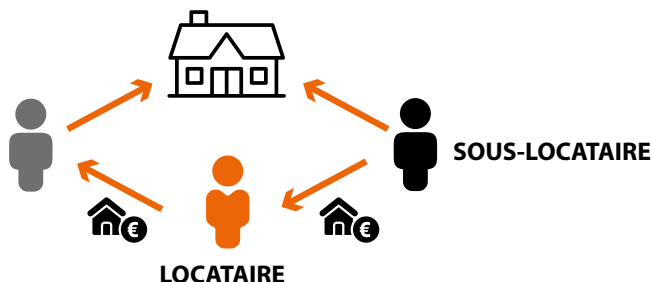
- la personne **doit participer à son projet de vie,**
- la personne **doit avoir des papiers en règle et des revenus suffisants.**

Selon la situation de la personne, il y a 2 aides possibles :

- **la sous-location,**
- **le mandat de gestion.**



LA SOUS-LOCATION



1 association loue 1 logement.

L'association **sous-loue** le logement à une personne.

La personne ou la famille doit avoir des papiers en règle et des revenus suffisants.

Le logement est **temporaire** : on peut y rester **18 mois maximum.**

La personne est **accompagnée** par 1 travailleur social.

Comment faire 1 demande de logement en sous-location ?

Étape 1 :

Le travailleur social fait 1 demande

sur le logiciel du SIAO.

Le travailleur social remplit 1 formulaire avec :
les **revenus** et les **dépenses de la personne**
et le **niveau d'autonomie** de la personne.

Étape 2 :

Le **SIAO** envoie la demande à une **association**.

Étape 3 :

L'association rencontre la personne ou la famille.

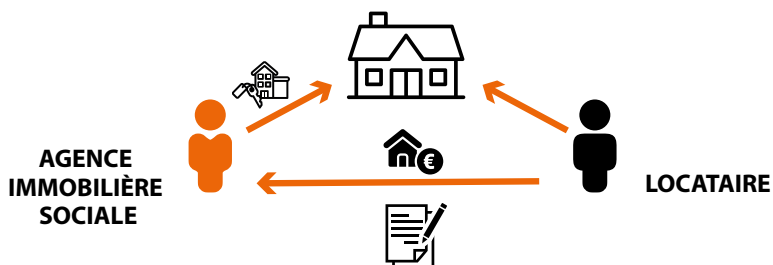
L'association décide si elle **accepte** ou **refuse**.

Si l'association **refuse**, elle doit expliquer **pourquoi**.

Étape 4 :

Le travailleur social reçoit **1 réponse dans le logiciel**.

LE MANDAT DE GESTION



1 agence immobilière sociale propose 1 logement à 1 personne ou à 1 famille qui a besoin d'aide. Cette personne devient locataire.

La personne signe un bail de 3 ans, renouvelable.

Si la personne a besoin d'aide, la personne peut recevoir 1 accompagnement social avec les aides habituelles (CAF, CCAS...).

Comment faire 1 demande de logement en mandat de gestion ?



Étape 1 :

1 agence immobilière sociale trouve
1 logement vide en bon état.

Étape 2 :

L'agence immobilière sociale propose le logement :

- à la **DDETS** (1 service de l'État)
- au **FSL** (1 service qui aide à payer le logement)

Étape 3 :

Si la DDETS dit oui :

l'agence immobilière sociale inscrit le logement
dans le logiciel du SIAO.

Étape 4 :

Le SIAO choisit 2 familles qui cherchent 1 logement.
Le SIAO envoie leurs dossiers
à l'agence immobilière sociale.

Étape 5 :

Les 2 familles visitent le logement.

L'agence immobilière sociale **choisit** la famille qui habitera le logement.

Étape 6 :

La famille signe 1 bail.

1 bail, c'est 1 contrat de location.

La famille peut emménager dans le logement.

POUR AVOIR 1 LOGEMENT PAR L'IML



La personne ou la famille

doit remplir certaines conditions :

- avoir assez d'argent pour payer le loyer et les charges
- avoir mis un peu d'argent de côté :
 - pour payer la caution,
 - pour acheter des meubles,
 - pour ouvrir les compteurs d'eau, d'électricité
 - pour payer le premier loyer.

SORTIR D'1 LOGEMENT IML



La personne est autonome

pour avoir un nouveau logement (HLM ou privé) :

1 logement HLM est proposé

- Si la personne accepte, la personne devient locataire de ce logement.
- Si la personne refuse, la personne doit quitter son logement IML tout de suite.

1 logement privé est trouvé

Le propriétaire est d'accord.

Le bail passe au nom de la personne.

La personne devient locataire.

Quand la personne a trop de difficultés,

La personne peut être orientée vers 1 autre dispositif plus adapté à sa situation.

La personne ne respecte pas le contrat,
si le loyer n'est pas payé,
ou si la personne refuse l'accompagnement,
ou si la personne refuse 1 logement HLM proposé,
la personne doit quitter le logement.
Si la personne refuse de partir,
la personne est expulsée.

La personne peut décider de partir quand elle veut.
La personne doit prévenir à l'avance, c'est 1 préavis.



Avant de quitter le logement :
- la personne doit avoir payé le loyer, les charges,
- la personne doit laisser le logement propre
et en bon état.
Si ce n'est pas fait,
la caution ne sera pas rendue à la personne
et les factures seront à payer par la personne.

Texte validé par le groupe
« scolaire-informatique »
DAME de Saint-Nicolas-de-Port



© Logo européen Facile à lire : Inclusion Europe.
Plus d'informations sur le site easy-to-read.eu

ENGLISH

Rental intermediation (IML) _____ p. 21

A few figures _____ p. 22

What is Rental Intermediation (IML)? _____ p. 23

The IML system comes
in two different forms _____ p. 24

Sub-letting _____ p. 24

Management via
a social housing agency _____ p. 25

Prerequisites to the IML procedure _____ p. 26

On moving out of the system _____ p. 27

Rental intermediation (IML)

In the face of growing pressure on social and private housing, the national Housing First policy, backed by the French State, was launched in 2021 in Greater Nancy.

The aim of this innovative concept, which is designed to support direct access to housing for vulnerable households, is to mobilise the private housing sector by making it more accessible to low-income households.

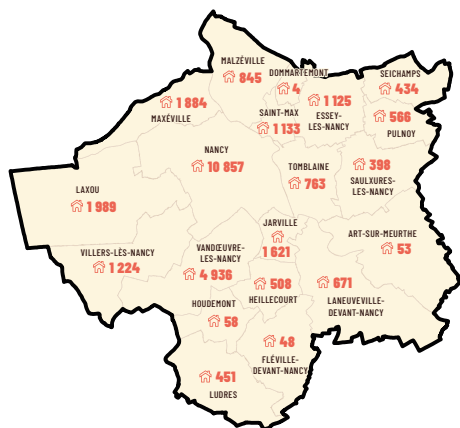
To achieve this objective, Rental intermediation (IML) is a potential answer to the precarious housing situation of many households.

But this system, the philosophy of which is based on helping households to become self-sufficient and take responsibility for themselves, is subject to precise rules that should be properly understood before any household is approached or directed towards an IML solution.

This booklet, designed as an informational and support tool, is intended for both professionals and the households concerned. It outlines the full pathway a household follows within the system, from moving in to moving out, emphasizing at each stage the conditions necessary for effective support and successful participation.

A few figures

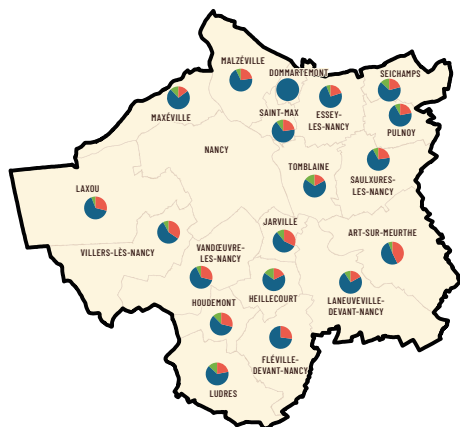
to help you understand the social housing situation in the region



Number of social rental housing units by municipality

Number of social housing units

- 20 municipalities, nearly 260,000 inhabitants
- 9 HLM lessors (social housing lessors)
- 29,568 social housing units (Including 90,5% in collective housing developments)
- +23% increase in housing demand
- Small unit types in high demand:
 - > Average time to occupancy: 11 months

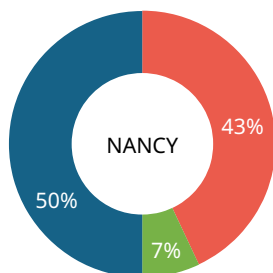


Housing unit typology

Percentage of Studio to 2-bedroom apartments

Percentage of 3-bedroom to 4-bedroom apartments

Percentage of 5-bedroom and larger apartments



What is Rental Intermediation (IML)?



Rental intermediation is aimed at single people and vulnerable families with economic, social and/or administrative integration problems, whether or not they are already housed, and who are experiencing difficulties in accessing and managing independent housing.

IML is not an accommodation service. There are no systematic or regular group meeting times or a permanent presence as in a CHRS (Temporary Accommodation and

Social Reintegration Centre). **Households have the status of tenants** (managed by a social housing agency) **or sub-tenants** (in a sub-letting situation).

Households facing multiple challenges and difficulties are not barred from qualifying for the IML system. However, the household's ability to get involved and take responsibility for its own life will be assessed to determine the most appropriate type of IML unit.

The IML system comes in two different forms

SUB-LETTING

An association obtains accommodation in a privately-owned development. The association is the official tenant and manages occupancy.

The association then sublets the unit to a household that meets the administrative and financial conditions for accessing IML housing (see below) and provides appropriate social support.

This support period is designed to help people adapt and learn about the rights and duties of a future tenant in a single-family home.

This is considered temporary housing for the household (maximum 18 months).

PROCEDURE

- An application for admission to a rented IML housing unit is made by a social worker via the SI SIAO information system, by filling in all the fields on the form and emphasising the points relating to the household's financial situation (resources, expenses) and autonomy. (If the prescriber does not have access to the SI SIAO software, it is essential to request this and attend a specific training session).
 - The SIAO examines the request and refers it to the IML operator best able to respond, in line with the household's plans.
 - The operator validates or rejects the application after studying it and meeting the household. (Reasons must be given for any refusal by the operator).
 - The prescriber receives notification via the SI SIAO information system.
-



MANAGEMENT VIA A SOCIAL HOUSING AGENCY

The housing unit is taken over by a social housing agency, which provides appropriate rental management. The household is a tenant of the property. There is no occupancy time limit (traditional 3-year lease with possible renewal).

If social support is required, the statutory systems may apply.

PROCEDURE

- The socially-oriented housing agency (AIVS®) has a suitable vacant housing unit available and simultaneously submits it to the DDETS (Departmental Directorate for Employment, Labour and Social Inclusion) and the FSL (Housing Solidarity Fund) for approval to be included in the co-financing scheme.
- The DDETS confirms that the unit has been validated with the AIVS, which must register it in the IS SIAO information system.
- The FSL notifies the operators of the availability of the housing unit.
- The SIAO suggests two households requiring housing to the AIVS.
- The AIVS meets both households during the housing unit visit and approves one of them.
- The household signs the lease.

Prerequisites to the IML procedure

- The household must be able to pay a residual rent including service charges. The prescriber must carry out a study of the household's overall and actual financial capacity to afford accommodation. The amount of rent plus charges must not exceed approximately one third of the household's total resources.
- The household must have saved a sum large enough to be able to move into the property with confidence (all or part of the security deposit, furniture and necessities purchased, utilities operational, first rent, etc.).
- The administrative situation of households must allow access to housing and social benefits. The following documents must be provided: valid identity papers, a Personalised Housing Assistance (APL) simulation less than 2 months old, proof of income (e.g. personal income tax return).
- The household must have a bank account (current account).
- The household must be able to occupy a dwelling independently and/or with support.

Please note: each social body reserves the right to investigate each application in greater depth. Any refusal must be evidenced by the social organisation.

ON MOVING INTO THE UNIT:

- Admission validated by the organisation following a social assessment
- Location of housing unit suited to the household's situation.
- Minimum equipment level attained (when subletting).
- Support for household costs: rent, service charges, utilities (water, gas, electricity), home insurance, etc.
- Obligation to adhere to the support provided.
- Possible CAF housing benefits.
- Possible assistance from the Fonds de Solidarité Logement (Housing Solidarity Fund) subject to meeting the eligibility criteria possible.
- Security deposit paid, which will be returned on vacating the property provided it is in good condition and there are no outstanding rent arrears.

On moving out of the system

THERE ARE SEVERAL WAYS OF TERMINATING THE CONTRACT:

- **Lease transfer:** with the agreement of the landlord, the lease is transferred to the household, which then becomes a full tenant.
- **Relocation to a public housing (HLM) unit:** the household accepts the one and only offer of HLM social housing made to it and becomes the tenant of this housing unit. If this housing unit is refused, the contract will be terminated and the household will have to leave the IML unit immediately.
- **Relocation to a privately owned unit**
 - Please note:** for the lease to be transferred or for an offer of private sector housing to be made, the household must have demonstrated sufficient autonomy to be able to stay in the unit for the long term.
- **Relocation to a more appropriate housing system:** if the household's difficulties cannot be resolved within the framework of the support offered, relocation to another scheme may be considered.
- **Termination of support for non compliance with the terms of the contract:** in the event of non-payment of rent and service charges, non-adherence to the support programme or refusal of the single HLM housing offer, the household is liable to have its contract terminated and leave the system without any alternative solution. If the household refuses and remains in the IML housing unit, eviction proceedings will systematically be initiated.
- **Voluntary vacation:** households are free to leave the system voluntarily at any time, subject to a notice period.
 - Please note:** in all cases, when leaving the housing unit, the household must be up to date with its financial contributions and leave the unit in good condition. Failing this, the security deposit will not be returned and any outstanding payments and/or repairs will be billed to the household.

- 30 _____ بعض الأرقام
- 31 _____ الوساطة في الإيجار ما هي؟
- 32 _____ يمكن لنظام الوساطة في الإيجار أن يأخذ شكلين منفصلين
- 32 _____ الإيجار الفرعي
- 33 _____ تفويض الإدارة
- 34 _____ السياق المسبق للوساطة في الإيجار
- 35 _____ الخروج من النظام

لكن هذا النظام، الذي تعتمد فلسفته على المرافقة نحو الاستقلالية وتحمل المسؤولية من الأسرة، يستجيب لقواعد دقيقة يجب معرفتها قبل أي طلب أو توجيه لأسرة.

هذا الكتيب، المفكر فيه كأداة إعلام ومرافقة، يتوجه إلى المهنيين والأسر المعنية على حد سواء. يقدم مجمل مسار أسرة داخل هذا النظام، من دخولها حتى خروجها، مع التأكيد في كل مرحلة من مراحل المسار على شروط الرعاية الجيدة.

في سياق التوتر حول الإسكان الاجتماعي والخاص، تم إطلاق السياسة الوطنية للسكن أولاً، الممولة من الدولة، في عام 2021 على أراضي نانسي الكبرى.

هذا المفهوم المبتكر، الذي يهدف إلى تعزيز الوصول المباشر للسكن للأسر التي تواجه صعوبات، يهدف بشكل خاص إلى تعبئة المجموعة الخاصة بجعلها أكثر إمكانية للوصول للأسر المتواضعة.

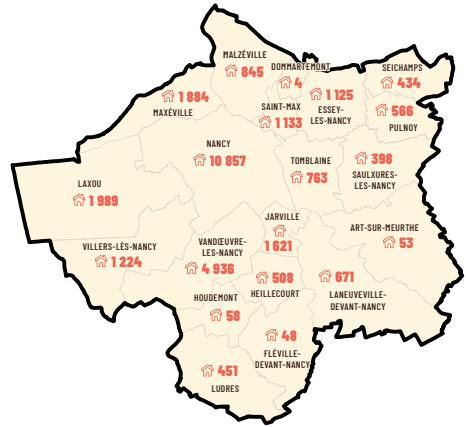
لتحقيق هذا الهدف، تعتبر الوساطة في الإيجار (IML) إجابة ممكنة لوضع عدم الاستقرار للأسر في مجال الإسكان.

بعض الأرقام

لفهم أفضل لسياق الإسكان الاجتماعي على الأراضي

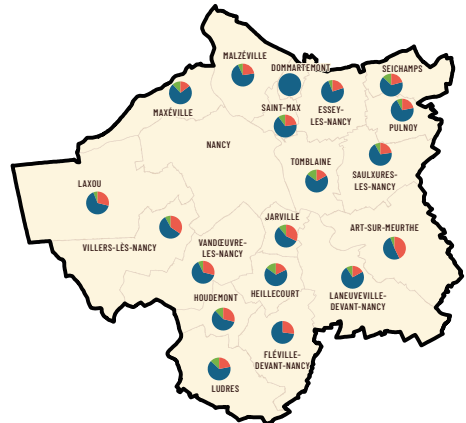
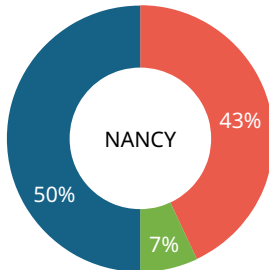
عدد المساكن الإيجارية الاجتماعية لكل بلدية - عدد المساكن الاجتماعية

20 بلدية، حوالي 260 ألف نسمة
9 مؤجرين Hlm
29568 مسكناً اجتماعياً
(منها 90.5% في مساكن جماعية)
23% من طلبات الإسكان
توتر قوي على الأنواع الصغيرة
متوسط مدة الإسناد: 11 شهراً



نوع المساكن

■ نسبة مئوية من T1 إلى T2
■ نسبة مئوية من T3 إلى T4
■ نسبة مئوية من T5 وأكثر



الوساطة في الإيجار ما هي؟



تتوجه الوساطة في الإيجار إلى الأشخاص المنعزلين والعائلات المحرومة، التي تواجه صعوبات في الإدماج الاقتصادي والاجتماعي و/أو الإداري، مسكنة أو غير مسكنة، وتواجه صعوبات في الوصول إلى سكن مستقل وإدارته.

لا يتعلق الأمر بإبواء. لا توجد أوقات جماعية منتظمة أو منتظمة ولا وجود دائم كما في هيكل من نوع CHRS. **الأسر لها وضعية مستأجرين (تفويض إدارة) أو مستأجرين فرعيين (إيجار فرعي).**

تراكم الصعوبات التي تواجهها الأسرة لا يمثل عائقاً لدخول نظام الوساطة في الإيجار. لكن قدرة هذه الأخيرة على معرفة كيفية التعبئة وجعل نفسها فاعلة في مسارها سيتم تقييمها وستحدد نوع الوساطة في الإيجار الأكثر ملاءمة.

يمكن لنظام الوساطة في الإيجار أن يأخذ شكليين منفصلين

الإيجار الفرعي

جمعية تستولي على مسكن في المجموعة الخاصة. هي المستأجر الأصلي وتضمن الإدارة الإيجارية.

الإجراء

- يتم تقديم طلب توجيه في الوساطة في الإيجار الفرعي (من قبل عامل اجتماعي عبر SI SIAO بملء جميع حقول النموذج والتأكيد على النقاط المتعلقة بالوضع المالي (الموارد، المصروفات) والاستقلالية في حالة عدم وصول الواصف إلى برنامج SI SIAO من الضروري تقديم الطلب وحضور تدريب محدد)

تؤجر الجمعية بعد ذلك هذا المسكن لأسرة تستوفي الشروط الإدارية والمالية للوصول إلى مسكن الوساطة في الإيجار (انظر أدناه) وتضمن مرافقة اجتماعية مناسبة.

هذا الوقت من المرافقة يجب أن يسمح بالعمل على التكيف والتعلم للحقوق والواجبات لمستأجر مستقبلي في مسكن فردي.

يتعلق الأمر بمسكن مؤقت للأسرة (18 شهراً كحد أقصى).

- يدرس SIAO الطلب ويوجهه إلى مشغل الوساطة في الإيجار الأكثر قدرة على الاستجابة، بما يتماشى مع مشروع الأشخاص
- المشغل يوافق أو لا يوافق على التوجيه بعد دراسة الطلب ولقاء مع الأسرة. (في حالة رفض المشغل، يجب تبرير ذلك)
- الواصف يتلقى إشعار عبر SI SIAO



تفويض الإدارة

يتم الاستيلاء على المسكن من قبل وكالة عقارية اجتماعية تضمن إدارة إيجارية مناسبة، الأسرة مستأجر أصلي للمسكن. لا توجد مفهوم للمدة (عقد كلاسيكي لمدة 3 سنوات مع إمكانية التجديد)

إذا كانت المرافقة الاجتماعية ضرورية، يمكن طلب الأنظمة القانونية العامة

الإجراء

- AI(V)S تتوفر على مسكن لائق متاح وتقترحه في نفس الوقت على DDETS و FSL للموافقة على دخول المسكن في نظام التمويل المشترك الوقت على
- DDETS تؤكد موافقة المسكن لـ AI(V)S التي يجب أن تسجله في SIAO
- FSL تخطر المشغلين بتوفر مسكن
- SIAO يقترح على AI(V)S أسرتين للإسكان
- AI(V)S تلتي بالأسرتين أثناء زيارة المسكن وتعطي موافقتها لإحداهما
- الأسرة توقع العقد

السياق المسبق للوساطة في الإيجار

- يجب أن تكون الأسرة قادرة على دفع إيجار متبقي محمل. يجب على الواصف إجراء دراسة للقدرة المالية الشاملة والحقيقية للأسرة لتحمل مسكن. حجم الإيجار المحمل يجب ألا يتجاوز حوالي ثلث الموارد الإجمالية للأسرة.

عند دخول المسكن

- يجب أن تكون الأسرة قد ادخرت مبلغاً يسمح لها بالوصول بسلام إلى المسكن (كل أو جزء من ضمان الإيداع، شراء الأثاث والمؤن، فتح العدادات، الإيجار الأوف...)
- قبول مؤكد من قبل الهيكل بعد تقييم اجتماعي
- موقع المسكن مناسب لوضعية الأسرة
- الوضع الإداري للأسر يجب أن يسمح بالوصول إلى مسكن وفتح الحقوق. الوثائق التالية يجب تقديمها: أوراق الهوية سارية المفعول، محاكاة APL لشهر من شهرين، مبررات الدخل (IR مثلاً)
- مسكن مجهز بالحد الأدنى (في إطار الإيجار الفرعي)
- رعاية مدفوعة للأسرة: إيجار، رسوم، سوائيل (ماء، غاز، كهرباء)، تأمين السكن...
- التزام بالانضمام للمرافقة المنفذة
- يجب أن تكون الأسرة حاملة لحساب بنكي (حساب جارٍ)
- إمكانية الاستفادة من مساعدة الإسكان CAF من
- إمكانية الاستفادة من مساعدة من صندوق التضامن للإسكان (مع الاحتفاظ بملء معايير الأهلية)
- مسكن بشكل مستقل و/أو مع دعم
- دفع ضمان إيداع سيتم إرجاعه عند مغادرة المسكن مع الاحتفاظ بحالة جيدة لهذا الأخير وغياب عدم دفع الإيجار

انتباه : كل هيكل يحتفظ بحق إجراء تحليل لكل ترشيح خارج هذه المعايير. أي رفض يجب أن يكون مبرراً من قبل الهيكل

الخروج من النظام

توجد عدة إمكانيات لنهاية العقد

- **انزلاق العقد :** بالاتفاق مع المالك، العقد ينزلق باسم الأسرة التي تصبح عندها مستأجر بحق كامل
- **إعادة الإسكان في المجموعة العامة (HLM) :** الأسرة تقبل الاقتراح الوحيد والفريد للإسكان HLM الذي يقدم لها وتصبح مستأجراً أصلياً لهذا المسكن. **في حالة رفض هذا المسكن، سيتم إنهاء العقد** ويجب على الأسرة مغادرة المسكن المشغول في إطار الوساطة في الإيجار دون تأخير
- **إعادة الإسكان في المجموعة الخاصة**
انتباه : لكي ينزلق العقد أو يقدم اقتراح إسكان في المجموعة العامة أو الخاصة، يجب أن تكون الأسرة قد أظهرت استقلالية كافية تضمن الاستمرار على المدى الطويل في هذا المسكن
- **إعادة التوجيه نحو نظام أكثر ملاءمة :** إذا كانت صعوبات الأسرة لا يمكن حلها في إطار المرافقة المقترحة، يمكن النظر في إعادة التوجيه نحو نظام آخر
- **نهاية الرعاية لعدم احترام شروط العقد :** في حالة عدم دفع الإيجار والرسوم، عدم الانضمام للمرافقة أو رفض الاقتراح الوحيد للإسكان HLM الذي يمكن تقديمه، الأسرة تتعرض لنهاية العقد وخروج من النظام دون حل انسحاب. إذا رفضت الأسرة وتبقى في مسكن الوساطة في الإيجار، سيتم بدء إجراء طرد بشكل منتظم.
- **المغادرة الطوعية :** الأسر حرة في مغادرة هذا النظام طوعياً في أي وقت مع احترام مهلة الإشعار المسبق.
- **انتباه :** في جميع الحالات، عند مغادرة المسكن، يجب أن تكون الأسرة محدثة في مشاركتها المالية وتترك المسكن في حالة جيدة. في حالة عدم ذلك، لن يتم إرجاع ضمان الإيداع وسيتم تحصيل عدم الدفع و/أو الأعمال المحتملة لإعادة الحالة منها.

CONTACTS UTILES

Métropole du Grand Nancy

Service Habitat

logementdabord@grandnancy.eu

03 83 91 82 98

Métropole du Grand Nancy

Fonds de Solidarité Logement

servicesolidaritelogement@grandnancy.eu

03 54 40 67 77

Association ARS

dispositif Logement d'abord

logementdabord@asso-ars.org

06 70 64 79 60

Habitat et Humanisme

lorraine@habitat-humanisme.org

03 83 17 02 90

Synergie Habitat

contact@synergie-habitat.org

03 83 33 55 00

SOLIHA

cal@cal54.org

03 83 30 80 60

**métropole
GrandNancy**




**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**
*Liberté
Égalité
Fraternité*



SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

