

Document élaboré par le Groupe Logement puis débattu et amendé par le Collège à l'issue de deux séances, le 18 mars et le 6 avril 2023.

1. Rappel : pourquoi une politique du logement SolMi ?

Le logement est un des volets, important, de l'accompagnement, mission centrale de SolMi. Sans logement, pas d'insertion possible.

Les personnes sans TS (titre de séjour) n'ont pas accès au marché du logement privé, et encore moins au parc public, pour des raisons réglementaires mais aussi économiques.

2. Le public : à qui nous adressons-nous ?

- Personnes sans TS
- Accompagnées par SolMi
- Avec des priorités (classées somme suit)
 - Familles avec enfants y compris monoparentales
 - Femmes isolées sans enfants
 - Jeunes majeurs
 - Autres : couples sans enfants, hommes célibataires

3. L'encadrement du logement SolMi

- Logement temporaire, pour une durée d'un an, renouvelable après examen par une commission.
- C'est SolMi qui est le locataire en titre et qui passe convention avec les occupants
- Les personnes hébergées participent au paiement du loyer et des charges, à des degrés divers.
- L'obtention d'un TS entraîne, après l'avis de la commission, l'arrêt de la participation financière de SolMi dans un délai de six mois et la libération du logement dans un délai de 6 mois renouvelable.
- Accompagnement lors de l'accès à un logement plus pérenne (HLM, Habitat et Humanisme...)

4. Quels logements ?

- Logements "décent" ; pas de logement insalubre (définition en fin de document)
- Parc privé et logements mis à disposition par des collectivités, des associations et autres organismes.
- Plafonnement du prix des locations à 15 € par m² et par mois ; jusqu'à 18 € pour les petits logements. Chiffres établis en rapport avec le marché local et ce que SolMi paye aujourd'hui.

- Demander au loueur les Diagnostics de performances énergétiques et les Diagnostics techniques, même si nous ne pouvons pas y compter pour les logements mis à disposition par des Collectivités.

5. Cadre juridique

- Convention d'occupation précaire, entre le bailleur et SolMi.
- Convention entre SolMi et le.s occupant.e.s, mentionnant la participation financière de ces derniers
- Bail classique entre propriétaire et SolMi, quand c'est possible.
- Durée minimum de prise en location : pas inférieure à 6 mois (minimum de stabilité pour les familles).

6. Quels financements ?

- Principe systématique d'un "collectif" s'engageant sur le loyer et les charges, ou charges seules quand il n'y a pas de loyer à payer. Pour les nouvelles occupations de logements gratuits montages d'un collectif
- Participation de SolMi aux charges, sur son budget propre selon la décision prise en Collège le 9/01/23 : 60 € pour le 1er occupant + 20 € par occupant supplémentaire, à réévaluer tous les ans
- Pas de participation de SolMi si le revenu d'une personne seule dépasse 900€ par mois.
- Participation des personnes hébergées, en fonction de leurs revenus : Minimum 10 % jusque 30% à l'appréciation annuelle de la commission.
- Participation pouvant aller jusqu'à 100% quand les revenus le permettent, sur décision du Collectif et de l'accompagnant concerné.

7. Méthode de recherche de logements

- Démarches auprès :
 - Des Collectivités locales, en définissant un ordre de priorité des Mairies à prospecter.
 - Des agences immobilières
 - Des promoteurs immobiliers (occupation temporaire avant travaux ou démolition)
 - Des bailleurs privés
- Communication : argumentaire à construire.
- Méthodes de prospection : répartition des rôles au sein du Groupe Logement
- Mobilisation du réseau des adhérents SolMi

8. Procédure de mise en relation offre et demande

- Chaque logement disponible est décrit sur une fiche type, avec ses caractéristiques et les conditions d'occupation (fiche à élaborer par le G Logement)
- Demande formulée par le/les accompagnant.e.s : description du besoin, moyens des bénéficiaires, collectif constitué ou en cours, etc...sur une grille à élaborer par le G Logement..
- Transmission au G. Logement.
- Modalités de sélection et attribution, avec des critères non hiérarchisés d'aide à la décision :
 - Taille de la famille
 - Antériorité de l'accompagnement

- Capacité contributive au loyer
- Capacité à partager un logement
- Capacité d'autonomie
-
- Sélection par une "commission" composée de 3 membres du G Logement et de 3 membres du G Accompagnants.
- Organisation de visite du logement ; si la famille n'en veut pas, le logement est proposé à la famille arrivant en rang 2.

Cas particuliers : Si un logement est trouvé par les personnes en attente d'hébergement, elles sont prioritaires pour l'attribution du logement en question. Même chose si c'est l'accompagnant ou un membre du Collectif qui trouve le logement. L'attribution doit néanmoins être soumise à la Commission qui vérifie que toutes les conditions générales (cf. notamment chapitres 2, 3 et 4) sont bien réunies.

NB :

- Le Collectif doit être monté avant l'attribution du logement
- La commission veillera à ce que les candidats et accompagnants soient bien intégrés et connus de l'association

9. Organisation matérielle d'entrée dans le logement

- Contractualisation avec le propriétaire, après validation par le Collectif (réponse sous 24 h).
- Assurance avec prise d'effet à la date d'entrée dans les lieux.
- État des lieux entre le propriétaire et le groupe logement et remise des clefs
- État des lieux, avec occupant.e.s et accompagnant.e.s et GL
- Convention SolMi / occupant.e.s, co-signée par l'.es accompagnant.e.s
- Fournisseurs de fluides ; ouverture des compteurs par le GL.

10. Coordination au sein de SolMi

- Modalités de communication avec le Collège et avec les Groupes : rapports du GL et information sur les nouveaux logements et les nouvelles personnes hébergées envoyés aux membres du Collège.
- Articulation avec l'hébergement en Canapés Solidaires :
 - Passer d'un hébergement en Canapés à un hébergement pérenne
 - Bénéficier d'un hébergement ponctuel en Canapés en attente courte d'un logement.
- Échanges réguliers sur le suivi administratif et financier avec la comptabilité
- Soutien du Groupe Logement aux Collectifs
 - Élaborer une "charte" des collectifs : méthode pour monter un collectif.
 - Anticiper les difficultés d'un collectif (alerte par la trésorerie)
 - Relations régulières entre 2 membres désignés du GL et les Collectifs.

11. Autres sujets de débat :

- Les dons des propriétaires bailleurs
- La mutualisation des collectifs.
- Le plafonnement du nombre de collectifs, pour contenir l'engagement financier de l'association.

Est considéré comme insalubre tout logement, immeuble, installation qui représente un danger ou risque pour la santé ou la sécurité physique des personnes est insalubre.

La présence de revêtements dégradés contenant du plomb peut rendre un logement insalubre.

Par ailleurs, les locaux suivants ne peuvent pas être loués à usage d'habitation, car ils sont considérés comme insalubres pour l'habitation :

- *Caves*
- *Sous-sols*
- *Combles*
- *Pièces avec une faible hauteur sous plafond*
- *Pièces de vie sans ouverture sur l'extérieur ou sans éclairage naturel suffisant ou de configuration exigüe*
- *Locaux utilisés dans des conditions qui conduisent manifestement à leur sur-occupation.*