



La lettre

Louez solidaire → et sans risque

→ ÉDITO

Depuis sa création en 2007, le dispositif « Louez Solidaire » a su démontrer son intérêt dans un contexte parisien tendu sur la question du logement. Grâce à vous et à votre engagement, 2 370 personnes bénéficient au quotidien du dispositif dans les 800 logements gérés. En 2012, nous avons capté 142 logements et 275 nouveaux foyers ont pu sortir de l'hôtel pour être hébergés temporairement dans un logement de qualité. En 6 ans, Louez Solidaire a permis à plus de 700 ménages d'être relogés, à l'issue de leur prise en charge dans le dispositif, dans un logement pérenne, pierre angulaire d'un nouveau projet de vie et d'une insertion professionnelle réussie.

L'année 2013 marque un tournant décisif dans le dispositif Louez Solidaire puisque nous allons atteindre l'objectif fixé à 1 050 logements captés d'ici à la fin de la mandature, en mars 2014. Cette année sera placée sous le signe d'un renforcement des exigences en matière de qualité et d'entretien des logements. En effet, l'augmentation du nombre de logements gérés et de ménages hébergés conjuguée à la multiplication des baux arrivant à terme à la fin de l'année, poussent la Ville de Paris à mettre l'accent sur la question primordiale de l'entretien des logements. La responsabilité de chacun étant engagée sur cette question, nous avons consacré le dossier central de ce numéro aux obligations respectives de l'occupant, du locataire et du propriétaire. Par ailleurs, dans l'optique

de perfectionner son dispositif, la Ville de Paris réalise, en partenariat avec l'Institut National d'Études Démographiques (INED), une étude sur le parcours résidentiel des ménages qui intègrent le dispositif Louez Solidaire. Cette étude permettra d'évaluer la plus-value sociale apportée par le dispositif et de mieux appréhender les conditions de réussite de l'insertion par le logement.

« ALLIER INSERTION SOCIALE ET GARANTIE DES INTÉRÊTS DES PROPRIÉTAIRES »

Ainsi, « Louez Solidaire et sans risque » a montré que l'on pouvait allier l'insertion sociale et la garantie des intérêts des propriétaires. A cet égard, le fort taux de renouvellement des baux en 2012 atteste de la satisfaction des propriétaires louant leurs biens par le biais du dispositif. N'hésitez donc pas à en parler autour de vous, votre expérience étant le meilleur moyen de faire connaître le dispositif.

Olga Trostiansky,
adjoite au Maire de Paris,
chargée de la solidarité,
la famille et la lutte contre
les exclusions

Jean-Yves Mano,
adjoite au Maire de Paris,
chargé du logement

→ **Entretien avec Monique Rousset,** assistante sociale de formation. Elle est chargée, au sein de l'inspection technique des services sociaux de la DASES, du suivi du dispositif Louez solidaire sur le volet de l'accompagnement social proposé aux familles accueillies.

s'assurer de la qualité du suivi social et de gestion locative. Cela se réalise aussi bien dans les services de la DASES ou de la DLH, que dans les locaux de ces partenaires, au travers de réunions avec toutes les équipes impliquées, notamment celles mettant en œuvre l'accompagnement social. Des outils de suivi et de contrôle ont été élaborés en concertation avec les organismes, permettant d'évaluer la qualité de la prise en charge des ménages.

Comment s'articulent la gestion sociale et la gestion immobilière ?

L'articulation entre la gestion sociale et immobilière est très rapprochée et incontournable. Dès lors qu'une difficulté est repérée concernant un impayé de redevance ou un problème d'occupation du logement par exemple, une concertation est instaurée entre la gestion sociale et la gestion locative dans l'objectif de définir rapidement des modalités de traitement. Face à une situation particulièrement complexe, la DASES et la DLH sont alertées pour s'assurer de la cohérence d'intervention de l'organisme et le cas échéant, décider des orientations les plus adaptées à la situation.

Pouvez-vous nous présenter rapidement la DASES ?

La DASES, Direction de l'Action Sociale, de l'Enfance et de la Santé, est chargée pour le Département de Paris de la mise en œuvre de l'action médico-sociale auprès de la population parisienne et notamment, des missions de protection de l'enfance par la mise en place d'actions familiales et éducatives, d'insertion, d'accès aux droits, d'aide aux personnes âgées et aux personnes en situation de handicap, et d'insertion par le logement.

Quel est le rôle de la DASES au sein de Louez solidaire ?

La DASES copilote le dispositif avec la Direction du Logement et de l'Habitat (DLH), aussi bien sur la mise en œuvre opérationnelle que sur le suivi de son financement. Ainsi, la sélection des ménages admis est opérée par ces deux directions ; son rôle principal est le suivi et le contrôle des douze organismes conventionnés par le Département de Paris, au titre de l'Accompagnement Social Lié au Logement mis en œuvre auprès des ménages et de la gestion locative.

Comment la DASES travaille-t-elle avec les acteurs associatifs ?

La collaboration avec les organismes conventionnés est très étroite. Des rencontres régulières sont organisées pour

Quel est selon vous la plus-value du dispositif Louez Solidaire ?

Pour les ménages et notamment les familles avec enfants, la plus-value de ce dispositif est réelle puisqu'il permet à celles-ci, après avoir connu une longue période d'hébergement hôtelier, d'accéder à un logement familial. L'amélioration évidente des conditions de vie quotidienne de ces ménages contribue à un meilleur épanouissement des enfants, à un équilibre familial et au maintien du processus d'insertion sociale et professionnelle dans lequel les familles se sont engagées. L'accompagnement social vient renforcer le dispositif car il permet aux ménages d'acquiescer ou de renforcer l'autonomie nécessaire à la bonne occupation d'un logement.

Pour le propriétaire, il s'agit d'une action solidaire contre le mal-logement par la mise à disposition de son logement dans des conditions sécurisées, grâce à la gestion locative exercée par un organisme conventionné par le Département de Paris.



MAIRIE DE PARIS
DIRECTION DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT
DIRECTION DE L'ACTION SOCIALE, DE L'ENFANCE ET DE LA SANTÉ

Si vous ne souhaitez plus recevoir cette Lettre, écrivez-nous par courrier à la Direction du Logement et de l'Habitat - Service de la Gestion de la Demande de Logement, 17 boulevard Mortland - 75181 Paris Cedex 04 ou par mail à louez-solidaire@paris.fr

Mairie de Paris
paris.fr/louezsolidaire
louez-solidaire@paris.fr

Habitat et Développement Île-de-France
www.hd-idf.fr
N° vert 0 800 50 05 45



Cette Lettre a été réalisée en collaboration avec la FAPIL Île-de-France.

Sommaire

L'entretien de votre logement	2
Pense-bête du propriétaire	2
Une étude universitaire pour mieux connaître les familles	3
2 spécialistes de Habitat & Humanisme Île-de-France vous répondent sur l'entretien des logements	3
5 questions à Monique Rousset, assistante sociale	4

→ L'ENTRETIEN DE VOTRE LOGEMENT

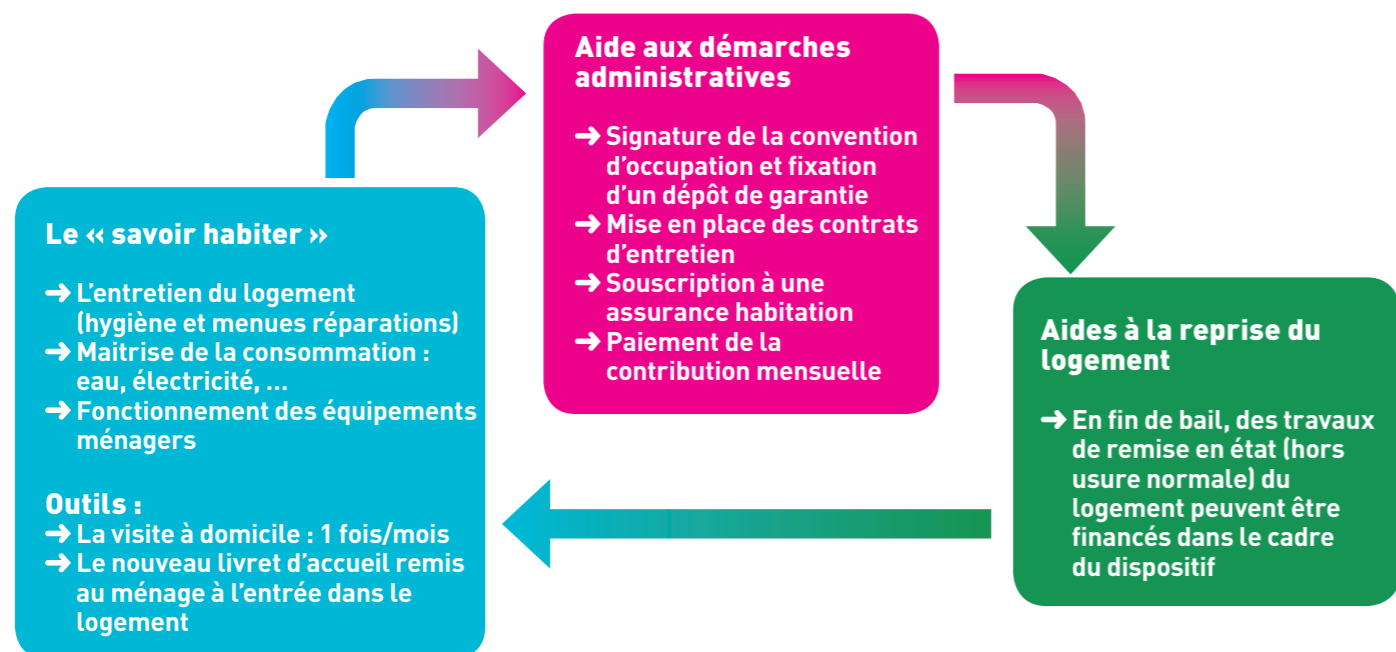
L'organisme gestionnaire fait le lien entre le propriétaire et le ménage occupant. Il s'assure du bon état du logement, accompagne le ménage lorsque ce dernier rencontre des difficultés dans l'entretien des lieux, et intervient si d'éventuelles dégradations ont été commises.

Un représentant de l'organisme rend visite régulièrement à la famille, afin notamment de l'aider, si besoin, dans les menus travaux d'entretien, comme le changement d'un joint. En effet, les réparations d'entretien courant sont à la charge de l'occupant (voir décret 87-713 du 26 août 1987).

Cependant, l'organisme gestionnaire peut, sous certaines conditions, assumer pour le compte du ménage le suivi ou la prise en charge de ces petites réparations.

Sous la supervision de la Ville de Paris, les organismes gestionnaires centrent leurs actions d'accompagnement autour de **trois volets principaux. Ils mettent également en place des outils personnalisés et adaptés à chaque ménage.**

LES ORGANISMES GESTIONNAIRES LOUEZ SOLIDAIRE ASSURENT UN SUIVI RÉGULIER DU MÉNAGE GRÂCE AUX VISITES À DOMICILE.



→ PENSE-BÊTE DU PROPRIÉTAIRE

Combien de temps dure un bail ?

Le bail que vous signez avec l'organisme est un bail conclu pour **3 ou 6 ans**, renouvelé par tacite reconduction pour une durée identique. Si vous souhaitez reprendre votre logement au terme du bail, vous devez envoyer un préavis de congé par lettre recommandée avec avis de réception à l'organisme locataire **6 mois avant la fin du bail.**

Quelles sont les réparations locatives à la charge du propriétaire ?

Sont à la charge du propriétaire les **réparations importantes**, celles dues à la vétusté, à un vice de construction ou à un cas de force majeure. En cas de doute, vous pouvez vous reporter au décret n° 87-713 du 26 août 1987 présentant la liste des réparations locatives : **toutes réparations ne figurant pas dans le décret incombent au propriétaire.**

Les engagements de l'organisme Louez Solidaire en ce qui concerne l'entretien du logement

L'organisme Louez solidaire assure une gestion locative de proximité, en toute transparence avec vous. Il s'engage également à réaliser les **remises en état en cas de dégradations** du logement.

→ UNE ÉTUDE UNIVERSITAIRE POUR MIEUX CONNAÎTRE LES FAMILLES

Le parcours des familles hébergées dans Louez solidaire. Une enquête au long cours.

La DLH de la Ville de Paris a décidé de lancer en septembre 2012 une étude de 3 ans sur le parcours des familles prises en charge dans le dispositif Louez Solidaire. Cette étude conduite par Pierre-Antoine Chauvin, doctorant à l'Institut National d'Études Démographiques (INED) et à l'Université Paris X, permettra à la Ville de disposer d'une connaissance, aujourd'hui parcellaire, sur le parcours des ménages en amont de l'entrée dans le dispositif et sur leur situation à la sortie.

Louez solidaire vu sous l'angle socio-démographique

Cette approche permettra d'analyser finement le « destin » des familles bénéficiaires du dispositif parisien, et s'attachera notamment à étudier les trajectoires et « les expériences vécues » de ces familles qui, après avoir été hébergées à l'hôtel pendant plusieurs années intègrent, parfois pour la première fois, un logement.

Des enjeux scientifiques et opérationnels

Le suivi des ménages bénéficiant d'un logement temporaire permettra d'enrichir la réflexion sur les conditions de réussite d'une insertion par le logement, de mieux appréhender l'impact des interventions des différents acteurs du dispositif, et servira de base à la réflexion sur l'ajustement des modalités d'accueil de ces familles en situation de fragilité sociale.

→ Questions à **Stéphane Jot**, gestionnaire, plus particulièrement en charge des dossiers techniques, et à **Jean-Pierre Cury**, bénévole au Groupe parisien des Bénévoles Bricoleurs (BB)

Quelles sont les missions d'un gestionnaire de logement ?

SJ : Les missions sont diverses et variées : visite, état des lieux avec les propriétaires et les familles, diagnostics techniques du logement, suivi des travaux d'entretien, etc. Et en tant que référent technique, j'interviens aussi sur l'ensemble du parc géré, sur les problématiques techniques.

Quels sont les outils mis en place pour aider le ménage à occuper sereinement son logement ?

SJ : Nous avons mis en place plusieurs outils pour accompagner les ménages dans l'occupation de leur logement : visites à domicile, Ateliers Recherche Logement (ARL) ou encore pré-état des lieux de sortie, afin de sensibiliser les ménages sur leurs responsabilités (menues réparations, etc.).

Quelles sont les garanties offertes au propriétaire dans la conservation et la valorisation de son bien ?

SJ : Les propriétaires confiant leurs biens dans le cadre de Louez Solidaire sont doublement sécurisés sur le loyer et sur la gestion locative grâce au savoir-faire des organismes gestionnaires. De plus, l'association, en tant que locataire en titre, assume l'ensemble du risque locatif (en cas de dégradations, d'impayés, etc.).

Quel est selon-vous l'enjeu central dans l'occupation du logement ?

SJ : L'appropriation du logement est selon moi un des enjeux principaux car chaque ménage aborde différemment l'occupation du logement. Notre défi est à la fois d'accompagner le ménage à s'approprier le logement tout en étant ferme sur le cadre légal (règles de vie dans un immeuble, droits et devoirs, ...).

Quel est le rôle des bénévoles bricoleurs et comment s'articule le travail avec les salariés de l'association ?

JPC : Les bénévoles bricoleurs apportent un soutien technique et pédagogique aux ménages. Nous intervenons sur les petits dysfonctionnements tels que le siphon bouché ou la consommation énergétique. Nous intervenons aussi lors de l'emménagement et à la sortie du logement. Nous sommes une sorte de « SOS bricolage » ! Notre action est complémentaire de celle de l'équipe de salariés. D'ailleurs, le dialogue est permanent sur les familles que nous suivons.

Quelle est la plus-value d'un tandem salarié/bénévole, selon vous ?

SJ/JPC : Nous avons chacun notre approche mais c'est très enrichissant. Notre socle commun est la Gestion Locative Adaptée, c'est-à-dire l'alliance de la gestion immobilière technique socialement adaptée à chaque ménage. Le travail bénévoles/salariés est complémentaire et permet de croiser les pratiques.