



OUTILS D'AIDE À L'ACCÈS OU AU MAINTIEN DANS LES LIEUX

Secret professionnel, déontologie, éthique : des notions différentes.

Le secret professionnel est défini par la loi. Il ne s'agit pas de protéger le professionnel soumis à différents textes sur la protection des personnes. C'est une garantie pour l'usager qui permet au travailleur social d'exercer son métier. Son respect fait partie des règles déontologiques. La déontologie est l'ensemble de règles qui régissent une profession. Elle définit une bonne conduite pour ceux qui l'exercent. C'est aussi l'ensemble des règles qu'une profession se donne pour régler son fonctionnement. L'éthique est de l'ordre de la morale et des valeurs. C'est l'ensemble des principes moraux qui sont à la base de la conduite d'une personne.»

Ce sont les différents moyens dont disposent les organismes de logement social, pour participer à l'intégration des personnes en souffrance mentale, dans le parc de logement banalisé (bail glissant, bail avec tutelle...) et au maintien dans les lieux.

L'ACCÈS AU LOGEMENT SOCIAL

La demande de logement

Les demandes de logement social peuvent s'exprimer auprès de plusieurs lieux d'enregistrement : les communes et les bailleurs pour toute demande, le 1 % pour les salariés des entreprises cotisantes, le SIAL (Service Inter-Administratif du Logement) pour toute demande relevant des objectifs prioritaires de l'Etat (loi Besson : sans domicile propre, hébergé par des tiers, surpeuplement, santé, insalubrité/vétusté, sortie de logement temporaire et d'hébergement).

L'Etat, le Conseil Général et le Grand Lyon sont susceptibles de contribuer par leurs réservations sur les logements dans le cadre des dispositifs partenariaux tels que le renouvellement urbain, le relogement lié au saturnisme et les commissions des observatoires...

Lors de l'enregistrement de la demande auprès d'un bailleur, d'une commune ou du SIAL, il est attribué un numéro unique départemental.

La procédure d'attribution d'un logement social

Dans le parc social, toutes les attributions sont effectuées par les commissions d'attribution des organismes concernés. Pour être examinées, les demandes de logement (y compris celles émanant d'associations) doivent avoir fait l'objet d'un enregistrement départemental et disposer d'un numéro unique. Aucune attribution ne peut être effectuée au bénéfice d'un candidat, personne physique ou morale, qui ne dispose pas de ce numéro unique.

Organismes logement et associations chercheront à mobiliser différents moyens pour la gestion des logements en fonction des ménages bénéficiaires et des objectifs poursuivis : bail glissant, sous-location...

La réglementation donne aux associations locataires l'entière responsabilité de l'occupation du logement. L'association est responsable du paiement du loyer, de l'entretien du logement, du comportement du sous-locataire et de la mise en œuvre d'une procédure d'expulsion.

LA SOUS-LOCATION

CADRE JURIDIQUE

Dans le parc social, la location à des associations est régie par les articles L442-8-1 à L442-8-4 du CCH (Code de la Construction et de l'Habitation). Ces articles prévoient la possibilité pour les organisations de logement social de louer des logements à des associations déclarées ayant pour objet de les sous-louer meublés ou non, à titre temporaire, à des personnes en difficulté et d'exercer les actions nécessaires à leur réintégration.

Est également possible la location :

- à des associations ayant pour objet de sous-louer à titre temporaire à des personnes handicapées ou des personnes âgées,
- à des CCAS, dans le cadre de leurs attributions définies au chapitre II du titre III du code de la famille et de l'aide sociale, en vue de les sous-louer à des personnes physiques (hébergement en CHRS, accueil des personnes âgées et handicapées, sous location au bénéfice des demandeurs d'asile, des réfugiés),
- à des CCAS ou des associations déclarées en vue de sous-louer meublé, pour une durée n'excédant pas six mois, à des travailleurs saisonniers.

FINALITÉ

La sous-location permet de créer une offre qui peut être complémentaire aux places existantes dans les structures collectives gérées par des associations, (CHRS, résidences sociales...). Le logement est loué à l'association pour l'accueil de ménages en situation précaire. Il a une vocation d'accueil temporaire et d'étape résidentielle.

DÉMARCHE DE MISE EN ŒUVRE

Lorsqu'un logement est mis à disposition d'une association dans le cadre d'une sous-location, l'association gestionnaire est responsable de l'occupation du logement. Elle doit informer le bailleur de l'identité du ménage accueilli (respect des plafonds de ressources et des règles relatives au paiement du supplément de solidarité) mais reste responsable de ses choix d'attribution et des actions menées pour favoriser l'insertion des ménages.

LE BAIL GLISSANT

CADRE JURIDIQUE

Le terme de bail glissant est une création de la pratique. Son objet est de permettre que l'occupant du logement, sous-locataire jusque là ou parfois hébergé dans un logement en ALT (Allocation Logement Temporaire) ou bénéficiant de l'aide sociale à l'hébergement, devienne après un délai fixé de façon partenariale, locataire du logement.

Ce n'est pas un dispositif réglementé, les conditions de glissement de bail sont librement négociées entre les contractants (association, bailleur, sous locataire). Il suppose la signature d'un nouveau bail entre le bailleur et l'occupant, c'est-à-dire un passage en commission d'attribution.

FINALITÉ

Le bail glissant a pour vocation de permettre l'accès au logement, en tant que locataires, de personnes en voie d'insertion. Il concerne des catégories limitées de personnes ou de ménages dont le projet est en bonne voie. Le bail glissant constitue une phase transitoire avant l'accès direct au logement. Sa mise en œuvre implique un partenariat étroit entre le bailleur, l'association et le bénéficiaire.

DÉMARCHE DE MISE EN ŒUVRE

Lorsque le logement loué par l'association a pour vocation le bail glissant, il est recommandé que le choix du locataire soit effectué en commun par l'association et le bailleur. Ce choix commun doit permettre d'anticiper le glissement du bail ultérieur.

Dans le même esprit, lors de l'attribution du logement à l'association, lorsque la sous-location a pour objet le glissement du bail, il est souhaitable que le nom de l'occupant soit signalé à la commission. Il ne s'agit pas d'une obligation réglementaire, mais d'un moyen de sensibilisation de la commission d'attribution qui sera amenée à examiner dans une seconde étape la demande d'attribution au nom du locataire.

Lors du glissement du bail, la décision d'attribuer le logement à l'occupant est prise par la commission d'attribution. Ceci suppose une nouvelle instruction par la commission d'attribution, la demande de l'occupant devant être assortie d'un numéro unique.

Il est également souhaitable qu'association et bailleur puissent se rapprocher aux principales étapes du processus : diagnostic de la situation du ménage à l'entrée dans les lieux permettant de définir les objectifs à atteindre (critères de glissement du bail) et les moyens à mettre en œuvre par chacun des partenaires, évaluation de la situation du ménage et de sa capacité à être titulaire d'un bail.

LA PRÉVENTION DES EXPULSIONS LOCATIVES

Un travail prenant en compte la loi de programmation pour la cohésion sociale du 18 janvier 2005 et la circulaire UHC-FB4/DH2 no 2005-44 UHC/DH2 du 13 juillet 2005, relative à l'application des dispositions de prévention des expulsions de la loi de programmation pour la cohésion sociale, a été réalisé dans le cadre d'une charte départementale, avec les bailleurs sociaux, pour la prévention des expulsions pour impayé de loyer.

Cette charte a pour but d'améliorer la prévention des expulsions des personnes défavorisées, de bonne foi et en situation d'impayé de loyer, logées par les bailleurs sociaux du Rhône :

- en mettant en œuvre toutes les mesures susceptibles de favoriser la prévention des impayés,

- en développant les pratiques de traitement amiable pour prévenir les contentieux,
- en systématisant la saisine des dispositifs légaux prévus pour les locataires bénéficiaires d'aide au logement en situation d'impayé,
- en favorisant l'intervention précoce des dispositifs de solvabilisation mis en place dans le cadre du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées et en informant les ménages sur leur existence et sur les moyens de les saisir,
- en facilitant l'action des travailleurs sociaux pour le montage des dossiers d'aide et pour assurer une meilleure information des magistrats et du Préfet appelé à statuer sur le concours de la force publique,
- en favorisant, notamment dans le cadre de la mobilisation des dispositifs de solvabilisation, le parcours résidentiel du locataire lorsque le logement est inadapté à la situation du ménage.

Les partenaires de cette charte sont l'Etat (DDE), le Conseil Général, Le Conseil Départemental de l'Accès au Droit (CDAD), la CAF et la MSA, la Chambre Départementale des Huissiers du Rhône, les bailleurs sociaux et la FONDA.