

I.M.L

Intermédiation locative

Rapport d'activité 2023

GLOSSAIRE DES SIGLES UTILISES

- A.A.H.** : Allocation aux Adultes Handicapés
- A.C.T.** : Appartement de Coordination Thérapeutique
- A.H.I.** : Accueil Hébergement Insertion
- A.L.T.** : Allocation Logement Temporaire
- A.S.L.L.** : Accompagnement Social Lié au Logement
- A.V.D.L.** : Accompagnement Vers et Dans le Logement
- B.A.L.H.** : Bureau d'Accès au Logement et à l'Hébergement
- C.A.F.** : Caisse d'Allocation Familiale
- C.C.A.P.E.X.** : Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions locatives
- C.C.A.S.** : Centre Communal d'Action Sociale
- C.D.** : Conseil Départemental
- C.D.A.D.** : Conseil Départemental d'Accès aux Droits
- C.H.R.S.** : Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale
- C.P.A.M.** : Caisse Primaire d'Assurance Maladie
- D.A.L.O.** : Droit Au Logement Opposable
- D.D.E.T.S.-P.P.** : Direction Départementale de l'Emploi, du Travail, des Solidarités et de la Protection des Populations.
- D.R.P.** : Dispositif de Relogement Prioritaire
- I.M.L.** : Intermédiation locative
- F.A.S.T.T.** : Fonds d'Action Sociale du Travail Temporaire
- F.S.L.** : Fonds de Solidarité Logement
- L.H.S.S.** : Lits Halte Soins Santé
- M.A.S.P.** : Mesure d'Accompagnement Social et Personnalisée
- R.S.A.** : Revenu de Solidarité Active
- S.I.A.O.** : Service Intégré d'Accueil et d'Orientation
- S.P.I.P.** : Service Pénitentiaire d'Insertion et de Probation

SOMMAIRE

INTRODUCTION

I.	<u>LES MISSIONS PRINCIPALES</u>	Page 04
II.	<u>LES CHIFFRES DE L'ANNEE 2023</u>	Page 05 à 06
	1. Nombre de mesures I.M.L.	
	2. Caractéristiques du public	
	3. Prescripteurs des mesures	
	4. Situation logement/hébergement en début de mesure.	
	5. Problématiques des personnes en début de mesure.	
III.	<u>L'ACCOMPAGNEMENT SOCIO-EDUCATIF</u>	Page 07 à 08
IV.	<u>LA SORTIE DU DISPOSITIF I.M.L.</u>	Page 08
V.	<u>LES ECHANGES PARTENARIAUX</u>	Page 08 à 09
VI.	<u>CONCLUSION</u>	Page 09
VII.	<u>PERSPECTIVES 2024</u>	Page 09
VIII.	<u>ANNEXES</u>	Page 10 à 17

INTRODUCTION

En 2018, des moyens ont été alloués à l'ANEF Cantal pour développer le dispositif d'intermédiation locative (I.M.L.) suite à un appel à projet diffusé sur le territoire en juin 2018. Depuis octobre 2018, l'ANEF Cantal a conventionné avec la D.D.E.T.S.-P.P. pour gérer 7 logements en intermédiation locative sous location / bail glissant.

L'I.M.L. est une forme de mobilisation du parc privé à des fins sociales. Dans la forme de la location/sous location, l'organisme agréé par le préfet loue un logement en vue de sa sous location au moyen d'un bail régi par le Code Civil. Le glissement du bail est travaillé avec le propriétaire bailleur dès l'entrée du ménage dans le logement. L'accompagnement lié à l'I.M.L. vise à développer l'autonomie des ménages de manière durable dans le logement et dans leur vie quotidienne en général.

Les objectifs principaux sont le soutien dans la gestion budgétaire et les démarches administratives, la gestion du quotidien dans le logement et la connaissance des droits et devoirs des locataires, l'accès aux droits et l'inclusion dans le voisinage.

Le service I.M.L. de l'ANEF Cantal vise en particulier les personnes isolées en recherche de petits logements et dont les faibles ressources ainsi que diverses problématiques (addictions, désocialisation, errance, pathologies psychiques...) peuvent effrayer certains propriétaires. Il est nécessaire pour ces personnes d'avoir des ressources leur permettant de régler un résiduel de loyer ainsi que les charges liées à l'occupation d'un logement. La mobilisation du parc privé répond ici à un véritable besoin dans la mesure où le parc public dispose de peu de logements de petites tailles.

La durée de la sous-location en I.M.L. avant l'objectif de glissement du bail est fixée à 12 mois mais peut être renouvelé à concurrence de 6 mois. La durée est définie en fonction de conditions minimales remplies (paiement des loyers, des charges, entretien du logement, respect du voisinage). Une convention tripartite propriétaire/ Association/ occupant des lieux est signée à l'entrée dans le logement.

Le service I.M.L. est implanté au 9 Cité Clairvivre, en proximité d'autres activités de l'ANEF Cantal qui permet une coordination des dispositifs en lien avec la veille sociale intégrant la logique du logement d'abord.

Il s'agit d'un outil supplémentaire à disposition du public, favorisant l'accès et le maintien dans le logement.

I. LES MISSIONS PRINCIPALES

Le service assure :

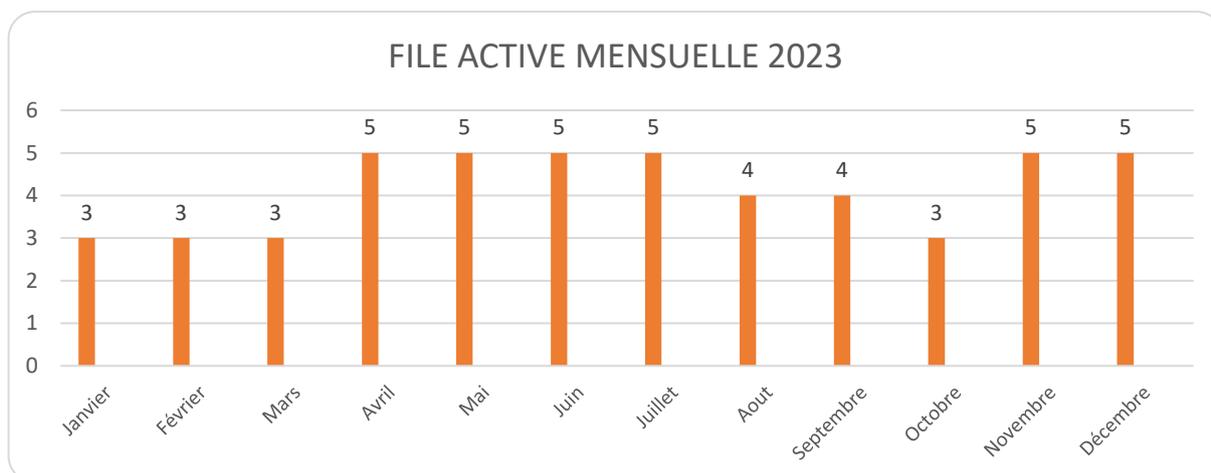
- La prospection des logements et l'information aux propriétaires.
- La prise à bail.
- L'accompagnement des personnes à l'entrée dans le logement puis pendant toute la durée d'occupation jusqu'à la stabilisation.
- La gestion des risques locatifs.
- La préparation de la sortie de l'intermédiation locative vers un bail glissant, ou si cela ne s'avère pas possible en activant une réorientation sur l'un des dispositifs A.H.I. adapté à la situation.

II. LES CHIFFRES CLES DE L'ANNEE 2023

1. Nombre de mesures I.M.L.

Au cours de l'année 2023, le service I.M.L. a exercé sept mesures (contre 5 en 2022). Sur les sept logements sous-loués, cinq l'étaient à Aurillac et deux à Arpajon sur Cère.

Précisons qu'au 31 décembre 2022, trois contrats I.M.L. étaient encore actifs en début d'année 2023. Quatre nouvelles entrées sur le dispositif ont eu lieu au cours de l'année.

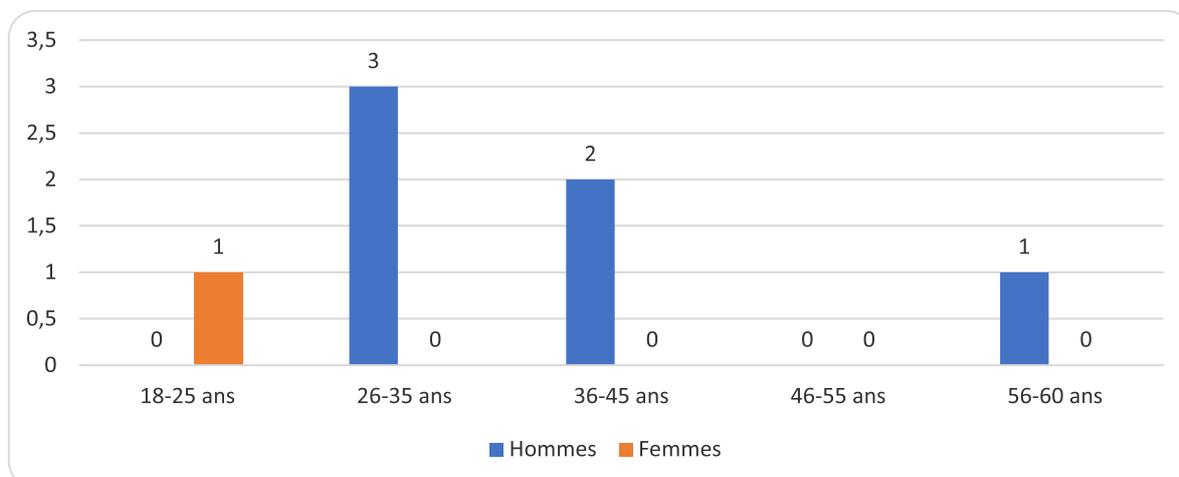


Au 31 décembre 2023, cinq contrats I.M.L. sont encore actifs.

Durant l'année 2023, le service a prolongé de six mois un contrat de location. Deux contrats ont pris fin en 2023 mais un seul bail a glissé. Un nouveau contrat de location a été réalisé entre la personne et le propriétaire. Pour la deuxième mesure, le propriétaire n'a pas souhaité poursuivre au-delà des 12 mois avec le sous-locataire.

2. Les caractéristiques du public

En 2023, nous avons accompagné sept adultes, majoritairement des personnes isolées (six personnes sur sept). Une famille monoparentale (une femme et ses 2 enfants mineurs) a également pu bénéficier du dispositif I.M.L. Sur les sept personnes, six sont des hommes.



Les prescripteurs des mesures

L'entrée sur le dispositif se fait majoritairement par le biais de mesures A.V.D.L. En effet, l'accès à un logement pour ces personnes s'avère difficile en raison de leurs faibles ressources et en l'absence de garant. La proposition de l'I.M.L. a permis de débloquer ces situations en apportant des garanties à des bailleurs privés.

Avant leurs installations en appartement, les mesures A.V.D.L. nous avaient été orientées par divers prescripteurs : CHRS, Assistante de Service Social de Secteur, APMN, service tutélaire.

Au cours de l'année 2023 et plus particulièrement sur les 4 nouvelles entrées :

- Trois personnes ont commencé avec un suivi A.V.D.L.
- Une personne a été orientée par le CHRS de l'ANEF Cantal.

3. Situation logement / hébergement en début de mesure

Au cours de l'année 2023, les nouvelles situations étaient les suivantes en entrée de dispositif :

- Une personne en hébergement d'urgence.
- Deux personnes étaient hébergées chez des tiers.
- Une personne était hébergée par le CHRS.

Sur ces quatre personnes, nous avons pu constater qu'elles avaient peu d'expérience en logement autonome.

4. Problématiques principales des personnes en début de mesure

Administratif : les personnes accompagnées rencontrent majoritairement des difficultés administratives. La compréhension des courriers, le remplissage des dossiers restent compliqués. Pour beaucoup, les échanges avec des services comme la C.A.F. ou la C.P.A.M sont complexes et nous sommes très régulièrement amenés à « faire avec » pendant un certain temps avant de parvenir à « faire faire ».

Budget : la plupart des personnes suivies rencontrent des problèmes de gestion. Cinq personnes perçoivent les minimas sociaux comme le Revenu de Solidarité Active, l'Allocation aux Adultes Handicapés ou encore les allocations d'Aide au Retour à l'Emploi. Deux personnes travaillent et disposent donc d'un salaire. De ce fait, les budgets sont extrêmement restreints et sans une gestion rigoureuse, des impayés peuvent se produire. Nous travaillons donc ce point avec les usagers. Parmi les sept personnes suivies, une personne a déposé un dossier de surendettement. Deux personnes sont sous mesure de protection.

Santé : trois des personnes suivies rencontrent des problèmes d'addiction(s). Ce type de pathologie engendre bien souvent des difficultés dans la gestion du quotidien, du budget, dans les rapports avec le voisinage... Le sujet est systématiquement abordé avec les personnes concernées. L'objectif est d'amener à une prise de conscience des conséquences négatives et à l'éventualité d'une prise en charge médicale permettant une gestion des consommations et une réduction des risques.

Capacité à habiter : Ayant très peu d'expérience en logement autonome, la mesure d'I.M.L. peut également être un bon moyen pour évaluer leur capacité à habiter. Une veille relative à l'hygiène est observée lors de chacune des visites à domicile. Nous précisons que pour une personne, une entreprise liée au traitement d'une infestation de nuisibles est intervenue.

III. L'ACCOMPAGNEMENT SOCIO-EDUCATIF

Au cours de l'année 2023, le service I.M.L. a réalisé 403 interventions qui se répartissent comme suit :

- 33 visites à domicile.
- 41 rendez-vous dans les locaux de l'I.M.L.
- 282 démarches telles que des accompagnements extérieurs pour des formalités administratives, visites de logements, des appels téléphoniques, sms, mails...
- 47 dossiers administratifs ou courriers réalisés.

Sur cette même année, 23 rendez-vous ont été annulés et bien que ces annulations puissent a priori être apparentées à une perte de temps, il s'avère que cela fait partie intégrante du travail que nous avons à mener auprès de personnes qui, pour la plupart, ne sont pas habituées à respecter des horaires, dont le rythme de vie marqué par de l'errance et/ou des consommations peuvent être en décalage avec ce que nous leur demandons. Il nous faut faire preuve d'une certaine souplesse afin de parvenir à ce que leur gestion du quotidien ne soit plus une entrave dans la réalisation des démarches inhérentes au statut de sous locataire, puis locataire.

Avant la mise en œuvre de la mesure d'I.M.L. à proprement parler, nous rencontrons les personnes autant que de besoin afin de prospecter avec elles en vue de trouver le logement qui conviendra à leurs besoins et, autant que possible, à leurs souhaits. Cette étape peut ne prendre que quelques jours mais elle peut également prendre plusieurs semaines.

C'est pendant ce laps de temps que nous travaillons également sur l'inventaire du mobilier, de l'électroménager et de tout ce qui va être nécessaire pour vivre dans son logement (vaisselle, linge de maison, ...). En fonction de ce qui va devoir être acheté, un budget prévisionnel est établi.

Des visites s'en suivent et dès lors que le logement est trouvé, nous signons un bail de location entre le propriétaire et l'A.N.E.F. CANTAL et faisons un état des lieux entrant. Une convention tripartite est ensuite signée entre le propriétaire, l'Association et l'occupant des lieux. C'est à ce moment-là que doit être fournie au propriétaire l'attestation d'assurance habitation souscrite par l'usager. Enfin, un contrat d'occupation temporaire du logement est conclu entre l'Association et celui ou celle qui devient le ou la sous-locataire.

Vient ensuite le temps de l'emménagement pendant lequel il s'agit d'accompagner la personne à la souscription d'un contrat auprès d'un fournisseur d'électricité et de gaz si besoin, puis, bien souvent dans l'achat de tout ce qui a été listé précédemment avant d'aménager le logement. Dans la plupart des cas, nos usagers n'ont pas ou peu de soutien auprès de leurs proches, familles ou amis. De ce fait, nous avons à pallier ce manque en trouvant des solutions adaptées aux budgets restreints de nos usagers, ces solutions étant elles aussi particulièrement restreintes au niveau du département du CANTAL. Pour une personne, nous avons formulé une demande d'aide financière auprès du C.C.A.S. pour une demande d'aide à l'ameublement.

Une fois l'installation réalisée, notre accompagnement va consister à tout mettre en œuvre afin que l'usager puisse occuper son logement dans des conditions optimales. En fonction des compétences et des difficultés des uns et des autres, chaque accompagnement est personnalisé. Néanmoins, sur cette quatrième année d'activité, nous avons pu observer que le dénominateur commun entre toutes ces personnes était que pour chacune, les démarches administratives étaient particulièrement complexes dans leur ensemble.

De ce fait, le service a instruit tous les dossiers visant à l'accès aux droits des uns et des autres. Ceci tant au niveau du logement mais aussi pour tous les autres droits (accès aux ressources, couverture maladie...).

Un des objectifs de l'accompagnement est qu'à l'issue des tous premiers mois d'accompagnement, un relais puisse être organisé avec un travailleur social « externe » s'il n'y en avait pas en amont de la mesure I.M.L. Il s'agira, la plupart du temps, d'une assistante sociale du Conseil Départemental qui pourra intervenir dans tous les domaines qui ne sont pas en lien direct avec le logement. La mise en place de ce type de double accompagnement vise à permettre une forme de continuité lors du passage au bail glissant. L'utilisateur aura alors la connaissance de la personne qu'il devra solliciter en cas de besoin puisqu'il l'aura déjà rencontrée autant que de besoin lors de sa prise en charge par le service I.M.L. Pour l'une des mesures, au regard de la grande vulnérabilité d'un monsieur, nous avons sollicité une mesure de protection de type curatelle renforcée auprès du Tribunal Judiciaire afin de le soutenir dans ses démarches (stabilisation de ses ressources, plans d'apurement pour ses différentes dettes...) afin de permettre un accompagnement et une protection de façon durable.

En parallèle, grâce à de régulières visites à domicile ainsi qu'à des contacts aussi fréquents que nécessaires avec chacun des propriétaires, nous avons eu à travailler sur l'occupation du logement et les relations de bon voisinage. Pour nombre de sous-locataires, il s'est agi d'un réel apprentissage : vivre dans « son » appartement a été une découverte ou, pour le moins, ne s'était pas produit depuis longtemps. Aussi, parvenir à tenir compte de ses voisins et de leur souhait de ne pas être importuné par des bruits, des animaux de compagnie, des odeurs... a souvent nécessité des échanges entre travailleurs sociaux et sous-locataires ainsi que de la médiation avec le voisinage et/ou les propriétaires.

IV. LA SORTIE DU DISPOSITIF I.M.L

Comme vu précédemment, la sortie de l'intermédiation locative est travaillée dès le début de la mesure puisque l'objectif est de permettre à l'utilisateur d'accéder à un bail glissant à l'issue de 12 mois, 18 mois si nécessaire. Il accède alors au statut de locataire directement auprès du propriétaire. Le service I.M.L. se retire à ce moment-là mais, comme vu plus haut, chaque personne sortant du dispositif bénéficie déjà depuis plusieurs mois de l'accompagnement d'un travailleur social référent. Il s'agit là d'une sortie du dispositif « positive », c'est-à-dire que l'utilisateur est parvenu à investir son logement, à en assumer les charges, à entretenir de bonnes relations avec son voisinage et, d'une façon plus générale, à organiser sa vie de locataire après avoir bien souvent vécu de façon très différente (errance, hébergements d'urgence ...).

Durant cette année 2023, deux sorties ont été enregistrées dont :

- Un glissement de bail a été réalisé.
- Une personne n'a pas pu bénéficier de ce glissement de bail multipliant différents facteurs et plus particulièrement les troubles du voisinage. Cette personne s'est laissée dépasser et envahir par ces connaissances et les relations avec le propriétaire du logement se sont alors dégradées. Nous avons récupéré le logement et posé un préavis auprès du propriétaire. Un contrat A.V.D.L. a pris le relais et un nouveau logement a été trouvé en dehors du dispositif I.M.L.

V. LES ECHANGES PARTENARIAUX

Le travail partenarial mené par le travailleur social en charge de l'I.M.L. se définit comme tel :

- Le travail avec les bailleurs privés des logements I.M.L.
- Le travail avec les services sociaux à l'origine de la demande et ceux que nous sommes amenés à solliciter en cours de mesure lorsque l'utilisateur n'en avait pas ou plus : SIAO, Conseil Départemental, Associations Tutélaires.

- Le travail avec les administrations dans le cadre de l'accompagnement des usagers (établissements bancaires, mairies, centre hospitalier, médecins, CPAM, CAF, Pôle Emploi, Tribunal Judiciaire, SPIP...).
- Le travail avec la CAF, le CCAS, les associations caritatives... pour demander des aides financières ou encore des aides à l'ameublement.
- La participation aux commissions FSL chaque mois.

Ces rencontres régulières entre les différents acteurs de terrain viennent consolider le travail en partenariat et surtout enrichir notre action, pour proposer aux bénéficiaires un accompagnement de qualité. Certaines prises en charge ont nécessité des contacts réguliers avec d'autres dispositifs de l'ANEF Cantal comme le CHRS, l'APMN, les LHSS ou la Halte de Nuit.

CONCLUSION

La mise en avant des garanties proposées par l'association ANEF Cantal dans le cadre de l'I.M.L. est rassurante, mais ne suffit parfois pas, au sein d'une commune de faible densité et d'un département rural au sein duquel l'effet « bouche à oreille » fonctionne vite.

En effet, l'ANEF Cantal peut parfois jouir d'une image et d'une réputation (association qui œuvre en direction de publics précaires) telles que les bailleurs ne cherchent parfois pas à rencontrer les travailleurs sociaux et les potentiels bénéficiaires, malgré les garanties offertes.

Les agences immobilières demandent aux personnes de remplir un dossier en fournissant de nombreuses pièces justificatives. Elles deviennent de plus en plus exigeantes. En effet, percevoir un salaire, être soutenu par une association ne suffit pas. Il est plutôt nécessaire de répondre à plusieurs critères pour multiplier ses chances ; et il n'est pas toujours évident de cocher toutes les cases.

Les bailleurs privés recherchent quant à eux, de plus en plus de locataire avec des garants de type étudiants. Nous devons régulièrement informer les bailleurs des prestations existantes comme la garantie Visale, le Fonds de Solidarité Logement, le FASTT.

A compter du 1^{er} janvier 2024, l'évolution du règlement intérieur du Fonds de Solidarité au Logement du département du Cantal va permettre aux personnes accompagnées d'une mesure d'IML de bénéficier d'aides à l'accès au logement (caution, 1^{er} mois de loyer, aide au paiement de l'assurance habitation...). Elles en étaient privées jusque-là.

VI. PERSPECTIVES 2024

Toutes les mesures d'I.M.L. portées par l'ANEF Cantal doivent être validées dans le cadre de l'organisation partenariale du S.I.A.O. en commissions.

Il nous semble opportun de sensibiliser certaines agences immobilières à l'intérêt du dispositif I.M.L. Notre rôle de médiateur doit aussi être accentué auprès des propriétaires privés notamment ceux louant des petits appartements susceptibles de correspondre aux personnes percevant les minimas sociaux.

Il est également prévu de mettre à jour et/ou de modifier les documents suivants : contrat de location, état des lieux, convention tripartite, contrat d'occupation temporaire.

VII. ANNEXES

1. Convention tripartite

**CONVENTION TRIPARTITE ET BAIL
POUR LA LOCATION / SOUS-LOCATION
DU LOGEMENT SELON LA FORMULE DU BAIL GLISSANT
DANS LE CADRE DU DISPOSITIF D'INTERMEDIATION LOCATIVE**



Les politiques publiques entendant favoriser l'accès au logement.

Le bailleur, **Madame, Monsieur,** [redacted] et l'association ANEF Cantal ont décidé de la mise en place d'un bail glissant pour permettre de procéder au relogement de **Madame, Monsieur,** [redacted] de manière à favoriser son accès au logement.

Le dispositif d'intermédiation locative tend en effet à trouver des solutions de logements dans le parc locatif privé en rendant cette offre accessible aux personnes et aux ménages tout en offrant les garanties nécessaires aux propriétaires.

Entre les soussignés :

Nom / Prénom :

Adresse :

Désigné ci-après « le Bailleur » :

ET

L'ANEF Cantal

Dont le siège social est situé au 91 avenue de la république, 15 000 Aurillac

Représenté par sa Directrice, Nathalie BOIVENT

Désigné ci-après « le Preneur »

ET

Nom / Prénom :

Adresse :

Désigné ci-après « le bénéficiaire »

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1 : le logement et le loyer

Le bailleur donne en location au preneur qui accepte le logement désigné ci-dessous :

Le loyer est payable à terme à échoir, entre le 1^{er} et le 5 du mois.

Logt n°		Etage :	
Adresse :			
Ville :		Code postal :	
Surface :			
Loyer mensuel :		€	
Complément de loyer :		€	
Provisions pour Charges :		€	
Mode de production d'eau chaude :			
Mode de chauffage :			

Le bailleur autorise le preneur à percevoir l'APL ou AL du bénéficiaire en tiers payant.
Cette location est conclue dans l'objet de mettre en place une sous-location / bail glissant en faveur du bénéficiaire désigné.

Article 2 : Dispositions générales

Le preneur locataire, sous-loue le logement ci-dessus désigné au bénéficiaire selon la formule du bail glissant.

Le bénéficiaire s'engage à régler au preneur la redevance due ainsi que les charges propres à cette sous-location. La redevance et les charges seront payables par le bénéficiaire au plus tard pour le 10 du mois.

Le bénéficiaire s'engage à régler à l'ANEF Cantal, le jour de prise d'effet du contrat, un dépôt de garantie égal à _____ € (en toute lettre _____) correspondant à la moitié du montant du loyer hors charges payable à hauteur de 100€ (Cent euros) le jour de l'entrée, et le solde étalé sur un maximum de 6 mois.

Les dépenses d'eau, d'électricité et de gaz sont à la charge du bénéficiaire qui s'engage le cas échéant à faire toutes les démarches nécessaires à l'ouverture et à la clôture des compteurs.

Au plus tard, lors de la remise des clés du bailleur au bénéficiaire, un état des lieux contradictoire contresigné par les deux parties ou établi par huissier sera annexé au présent contrat.

La taxe d'habitation est due par le bénéficiaire selon la législation en vigueur.

Article 3

La présente convention est prévue du [REDACTED] **au** [REDACTED] (12 mois).
A l'issue de cette période, considérée comme période probatoire, cette convention pourra être prorogée d'un délai de 6 mois maximum suite à une évaluation commune du preneur et du bailleur.

Le bénéficiaire en place dans ce logement, deviendra locataire sur proposition formulée par le preneur au bailleur sur la base d'une évaluation faite en présence des trois parties. Un contrat de droit commun sera alors établi entre le bailleur et le bénéficiaire.

Pour pouvoir bénéficier du glissement du bail le ménage s'engage à respecter les conditions suivantes :

- Respecter les devoirs d'un locataire (paiement de la redevance, usage paisible des lieux, assurance du logement ...)

Afin de l'aider dans ces démarches un accompagnement social est proposé au bénéficiaire qui s'engage à l'accepter. Cette mesure sera exercée par l'association preneuse le temps de la convention, une association partenaire ou un service social à l'issue de la convention.

Le transfert du bail proposé par le bailleur au profit de la personne relogée ne pourra être effectué que sous la réserve du consentement écrit et exprès du bailleur, lequel ne pourra refuser ledit transfert que pour un motif légitime et sérieux :

- Non-paiement du loyer ou des charges
- Troubles graves de voisinage
- Défaut d'entretien avéré du logement

Si malgré les moyens mis en œuvre pour permettre le glissement du bail au nom du bénéficiaire, ceux-ci s'avèrent inopérants, le preneur pourra engager, avec le soutien du bailleur, toute mesure visant à l'expulsion du bénéficiaire. La mise en œuvre de cette procédure sera notifiée au bénéficiaire par lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure.

Article 4 : obligations du preneur

L'ANEF Cantal, le preneur, s'engage à favoriser l'accueil du bénéficiaire dans le patrimoine locatif du bailleur en apportant à celui-ci des garanties.

Le preneur s'engage :

- à s'acquitter chaque mois des sommes représentant les montants du loyer et des charges,
- à mettre en œuvre les moyens nécessaires pour favoriser l'adaptation et le maintien dans le logement,
- à informer le bailleur lorsque les moyens mis en œuvre s'avèrent inopérants,
- à faire respecter par le bénéficiaire les dispositions du contrat de location et du règlement intérieur,
- à autoriser le bailleur à visiter le logement une fois par an ou pour des travaux nécessaires,
- à justifier auprès du bailleur d'une assurance conforme aux obligations du locataire.

Article 5 : obligations du bailleur.

Le bailleur s'engage :

- à ce que le bénéficiaire ait les mêmes droits et les mêmes obligations que les autres locataires du parc de logement,
- à informer le preneur en cas de troubles de voisinage ou de toutes difficultés portées à sa connaissance,
- à mettre en œuvre le glissement du bail selon les dispositions de l'article 3

Dans le cas où le bénéficiaire abandonnerait le projet de devenir locataire du bien et quitterait le logement, le bailleur n'exigera du preneur qu'un délai de préavis d'un mois à compter de la réception d'un courrier recommandé du preneur.

Article 6 : obligations du bénéficiaire

Outre les obligations précisées aux articles 2 et 3, le bénéficiaire s'engage :

- à ne pas troubler le voisinage, à respecter le règlement intérieur régissant l'immeuble ou le lotissement.
- à entretenir le logement en état de propreté et à ne pas y faire de modification. A effectuer toutes les réparations ou remises en état suite à des dégradations volontaires ou par négligence. Ceux-ci seront à la charge du bénéficiaire
- à ne pas sous-louer le logement.
- à prévenir le preneur par courrier recommandé un mois avant la date de congé en cas de départ du logement. Avant l'état des lieux de sortie, un pré-état des lieux sera effectué avec le référent afin de convenir des réparations qui incombent au bénéficiaire et dans le but de récupérer la caution versée à l'entrée dans le logement.
- à coopérer aux démarches et à l'évaluation de sa situation en vue du réexamen de sa situation pour une attribution de glissement du bail à son profit.

Lorsque, pour une raison quelconque, le bénéficiaire ne peut faire face à l'une de ses obligations, il doit en avvertir immédiatement le représentant du preneur qui est son interlocuteur habituel.

Il prend connaissance des obligations du preneur et du bailleur et en accepte l'exécution.

Le preneur se réserve le droit de mettre fin au contrat de sous-location :

- en cas de non-paiement de tout ou partie du loyer, des charges, et dans le cas du non-respect d'une des clauses de la présente convention. Le contrat sera alors résilié de plein droit après une mise en demeure notifiée par le preneur.
- le cas échéant et conformément à l'article 19 du 31 mai 1990 (L 353620 du CCH), qui stipule que le sous-locataire ne peut se prévaloir du droit au renouvellement du contrat pendant la durée de la convention, après le refus par lui d'une offre de relogement adaptée à ses besoins et à ses possibilités.

Le preneur pourra, dans le cas où le bénéficiaire ne quitterait pas les lieux, l'y contraindre par voie judiciaire.

Le coût des commandements, sommations ou signification, y compris le droit proportionnel et les frais d'huissiers, d'avoués ou d'avocats seront à la charge du bénéficiaire.

Cette convention est faite en triple exemplaire, un pour chacune des parties contractantes.

Fait à

Le

Le Bailleur

Le Preneur

Le Bénéficiaire

L'ANEF Cantal

Document réalisé par l'ANEF Cantal septembre 2018

2. Contrat d'occupation temporaire

CONTRAT D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU LOGEMENT



ENTRE

L'association **ANEF Cantal**

D'une part,

ET

Madame, Monsieur,

Ci-après dénommé « l'occupant »

D'autre part,

ARTICLE 1^{er} – MISE A DISPOSITION

L'association met à disposition de Madame Monsieur le logement situé au .

ARTICLE 2 – OBLIGATIONS MENSUELLES

L'occupant s'engage à acquitter par mois auprès de l'ANEF Cantal, la somme correspondant au loyer plus charges de € (€ de loyer + € de charges comprenant) moins l'allocation logement, entre le 5 et le 10 de chaque mois, à terme à échoir.

Cette somme viendra en atténuation des frais engagés par l'ANEF Cantal au titre des charges correspondant au loyer, eau, entretien-réfection, assurance, les charges des parties communes, l'électricité et le gaz...

Madame Monsieur autorise l'ANEF Cantal à percevoir l'APL ou AL du bénéficiaire en tiers payant.

ARTICLE 3 – AIDE AU LOGEMENT

Le logement est conventionné dans le cadre du dispositif « Intermédiation locative ».

ARTICLE 4 – DUREE DU CONTRAT

Le contrat est conclu pour une durée de 12 mois du au .

Le contrat peut être renouvelé à concurrence de six mois maximum avec accord des parties.

ARTICLE 5 – LES OBLIGATIONS DE L'OCCUPANT

Les occupants sont tenus :

- d'occuper exclusivement le logement pour leur habitation personnelle et celle des personnes à leur charge, mentionnées dans le présent contrat.

Toute modification du nombre de personnes doit faire l'objet d'une demande écrite à l'association qui statuera. Le non-respect de cette clause peut justifier l'obligation de quitter les lieux dans les huit jours.

- de tenir les lieux en bon état d'entretien et de les rendre tels à la fin du séjour,
- de ne faire aucuns travaux, modifications ou aménagements dans l'appartement,
 - de n'y exercer aucune activité professionnelle ou de commerce de quelque nature que ce soit,
 - de veiller à ne troubler en aucune manière la tranquillité de l'immeuble,
 - de sortir et rentrer les poubelles les jours indiqués,
 - d'accepter une mesure d'accompagnement dans et vers le logement,
 - d'accepter périodiquement la visite du travailleur social de l'AVDL, mandatée par l'association ANEF Cantal,
 - l'occupant s'engage à mettre tout en œuvre pour réaliser son projet logement.

Le logement est sous loué vide. L'occupant est tenu d'équiper le logement à ses frais. Le service AVDL pouvant l'aider à trouver des solutions adaptées à sa situation financière.

Un double des clés reste à la disposition de l'Association, qui peut intervenir à tout moment dans l'appartement, même hors de la présence des occupants si cela s'avère indispensable.

Les résidents sont tenus responsables de tous dommages causés par eux aux personnes et aux biens, dans leur logement ou dans toute autre partie de l'immeuble. Inversement, en cas de troubles causés aux résidents ou à leurs enfants à charge par une tierce personne, ceux-ci (celles-ci) doivent en aviser l'Association ANEF Cantal.

ARTICLE 6 – LES OBLIGATIONS DE L'ASSOCIATION

L'association ANEF Cantal s'engage à faire effectuer tous travaux relevant de ses obligations, ceci afin de permettre à l'occupant une jouissance paisible du logement et de le garantir contre les vices et défauts qui en empêcheraient l'usage.

L'association ANEF Cantal s'engage à accompagner les occupants dans la réalisation de leur projet logement.

ARTICLE 7 – CLAUSES RESOLUTOIRES

Résiliation à l'initiative de l'occupant :

L'occupant pourra à tout moment mettre fin au présent contrat moyennant un préavis d'un mois par déclaration écrite déposée à l'association contre récépissé.

Résiliation à l'initiative de l'association ANEF Cantal :

L'ANEF Cantal se réserve le droit de mettre fin au contrat d'occupation précaire, dans l'un ou l'autre cas suivant :

- en cas de non-paiement de la participation fixée,
- en cas de non-respect d'une ou plusieurs obligations mentionnées à l'article 5,
- le cas échéant et conformément à l'article 19 de la loi du 31 mai 1990 (article L 353 – 20 du CCH), qui stipule que l'occupant ne peut se prévaloir du droit au renouvellement du contrat à l'issue de la convention.

Le contrat sera alors résilié de plein droit un mois après une mise en demeure notifiée par l'association.

L'association pourra, dans le cas où l'occupant ne quitterait pas les lieux à la date fixée, l'y contraindre par voie judiciaire.

ARTICLE 8 – ETAT DES LIEUX

Lors de la remise des clefs, un état des lieux est dressé entre un représentant de l'association et l'occupant.

Il en sera de même en fin de contrat.

Un exemplaire du présent contrat avec son annexe sur l'état des lieux est remis à l'occupant.

Fait en double exemplaire,

Le à

« Lu et approuvé » Pour l'Association ANEF Cantal

L'occupant Le représentant