

Accès au logement des personnes déplacées d'Ukraine
Destinataires: élus, collectivités locales, propriétaires institutionnels, bailleurs sociaux, propriétaires particuliers

Plus de 2500 personnes déplacées d'Ukraine sont aujourd'hui hébergées dans le département des Yvelines. L'accès au logement est désormais la priorité des services de l'État. Compte tenu de la forte demande de logement et de la faiblesse des ressources disponibles, les propriétaires institutionnels, collectivités, bailleurs sociaux du parc intercalaire sont invités à mobiliser les capacités qu'ils peuvent mettre à disposition des personnes déplacées d'Ukraine pour qu'elles puissent accéder au logement pérenne.

Le travail de transition de l'hébergement vers le logement et de coordination des acteurs du logement et de l'hébergement est assuré par les services de l'État, en particulier la DDETS.

Sous leur contrôle, l'opérateur régional SOLIHA et la plateforme portée par AURORE se chargeront de réaliser l'analyse, la qualification et l'exploitation des offres de logement puis l'orientation des ménages vers les offres de logements adaptées.

Plusieurs modalités de mise à disposition des logements existent :

Cas 1 : Vous êtes un particulier et souhaitez mettre à disposition un logement gratuitement

Afin de garantir une insertion facilitée pour les familles ukrainiennes, il est fortement recommandé qu'une association spécialisée opère la mise en relation entre propriétaires et bénéficiaires et que cette association soit garante également de **l'accompagnement social du ménage**. En effet, les accueillants volontaires doivent pouvoir être informés des contraintes et des engagements qu'implique l'accueil des personnes déplacées.

Le logement doit être **entier et autonome**, pour une disponibilité d'**au moins 3 mois**. Si le logement remplit ces conditions, vous devez vous **signaler auprès de votre mairie**, qui effectuera une **visite** vérifiant la disponibilité et le caractère décent du logement

proposé. Une fois la vérification faite, **la plateforme Aurore** centralise les offres et les attribue en fonction de la composition familiale des ménages et de leurs préférences géographiques.

En tant que propriétaire, vous serez signataire d'une **convention tripartite** signée par :

- Vous-mêmes, au titre d'hébergeur
- La famille accueillie
- L'association Aurore, opérateur départemental de l'accueil et de l'accompagnement des personnes déplacées d'Ukraine, qui suivra la cohabitation et participera à l'accompagnement et l'insertion sociale du ménage hébergé.

Cas 2 : Vous êtes une collectivité territoriale et mettez à disposition un logement vous appartenant à titre gratuit

Le ménage hébergé devra impérativement bénéficier d'un accompagnement social . La disponibilité du logement devra être signalée à AURORE, qui en informera les services de l'État, coordonnateurs de l'accès au logement et qui orientera une famille sur le logement (« appariement »).

L'occupation du logement sera soumise à la signature préalable d'une **convention d'occupation précaire** entre la collectivité, la famille hébergée, ainsi que l'opérateur d'accompagnement social, qui pourra être, dans la majorité des cas, le CCAS ou une association locale conventionnée par la collectivité.

Cas 3 : Vous êtes un bailleur du parc social , un propriétaire institutionnel ou un particulier, et souhaitez mettre à disposition des logements contre le paiement d'un loyer.

Le dispositif d'intermédiation locative peut être mobilisé dans le parc social ou dans le parc privé. **Une association agréée par l'État est locataire du logement qu'elle sous-loue à un ménage.**

L'association met le logement à disposition du ménage après la signature d'un **contrat de sous-location qui comprend un accompagnement social.**

Dans le cas des logements sociaux, le recours au parc intercalaire sera privilégié, afin de ne pas renforcer la tension d'accès au parc social ordinaire.

Les logements soumis à l'intermédiation locative doivent respecter les conditions préalables suivantes :

- Être disponibles pour 8 mois minimum
- Avoir un loyer le plus faible possible, si possible couvert intégralement par les allocations logement
- Répondre aux normes de sécurité et de décence

Si vous êtes un bailleur social et qu'il s'agit d'une offre en habitat intercalaire, une indemnisation pourra éventuellement être mobilisée pour les éventuels travaux de remise en état d'habitabilité.

Comment proposer votre logement ?

Si vous êtes un bailleur social, vous devez d'abord vous assurer que votre logement répond aux critères de décence fixés par le décret du 30 janvier 2002, et estimer les besoins de travaux de remise en état, à l'aide de la grille d'auto-évaluation de la DRIHL.

Si vous êtes un propriétaire solidaire disposant d'un logement vacant répondant aux critères précités et souhaitant recourir à des contrats d'intermédiation locative, nous vous invitons à vous manifester auprès de l'opérateur Soliha, mandaté par la Préfecture de Région pour centraliser et authentifier les offres de logement, aux coordonnées suivantes :

accueil.refugies@soliha.fr

01 55 17 19 68

Procédure de mise à disposition :

- Visite sur place (privilégiée) ou virtuelle par le réseau Soliha (mission fixée au niveau régional)
- Après la validation du logement, l'offre sera transmise à la plateforme AURORE qui les répartira sur les associations en charge de l'accompagnement des ménages chargées de l'accompagnement des ménages qui signera un **contrat de location** avec le propriétaire
- Signature d'une **convention de sous-location** entre l'opérateur IML et le ménage orienté
- L'opérateur IML assure l'accompagnement social du ménage logé

Financement

Le financement de l'IML est assuré par l'État, à hauteur d'un **coût moyen annuel plafond de 2 200€/place**. Ce forfait couvre tous les frais de l'IML à savoir :

- Une visite de contrôle technique avant l'intégration du logement dans le dispositif
- Les frais de gestion locative (cf. instruction du 4 juin 2018 pour la liste des dépenses couvertes sur ce bloc, p. 21): gestion locative sociale, dépôt de garantie, assurance, éventuels impayés résiduels et petites remises en état, part de différentiel de loyer (entre le loyer principal versé au bailleur et la contribution de sous-locataire + APL)
- Les frais d'accompagnement social des ménages

Aides au logement

Les personnes couvertes par la protection temporaire ont accès aux APL (Aides personnalisées au logement) à partir du moment où elles ont des dépenses de loyer à payer

Assurance

L'extension gratuite des garanties responsabilité civile et défense-recours dans les contrats multirisques habitation ne couvre pas l'IML. Le code civil prévoit que l'obligation d'assurance porte sur l'association locataire, mais que le propriétaire (ou son assurance) peut agir contre le sous-locataire au titre de son occupation. Ainsi, s'il n'y a

pas d'obligation d'assurance, il est recommandé que le sous-locataire soit couvert au titre **d'une assurance responsabilité civile locative a minima**.

Deux solutions possibles pour que les sous-locataires soient assurés :

- Un système de double-assurance : en plus de l'assurance de l'opérateur IML, le sous-locataire souscrit un contrat à son propre nom
- Un système d'assurance pour le compte de l'occupant spécifique à la sous-location : l'opérateur IML souscrit lui-même à ce contrat et refacture son coût au sous-locataire