



**PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale et interdépartementale
de l'Hébergement et du Logement
DRIHL**

**DISPOSITIF D'INTERMÉDIATION LOCATIVE EN ÎLE-DE-FRANCE
APPEL A CANDIDATURES SOLIBAIL 2023-2026
VOLET GESTION ET ACCOMPAGNEMENT SOCIAL**

CONTEXTE :

L'instruction du 4 juin 2018 du Ministère de la cohésion des territoires, relative à la mise en œuvre du plan de relance de l'intermédiation locative (IML) dans le cadre du plan Logement d'abord, a fixé un objectif national d'accroissement du « parc IML », qui devrait être conforté dans le prochain quinquennal au regard de l'efficacité de ce dispositif pour les ménages en bénéficiant. Dans ce contexte, le dispositif francilien représente environ un quart de cette offre.

Le dispositif a vocation à accueillir principalement des familles en sortie d'hôtel, voire d'hébergement, nécessitant encore un accompagnement afin d'accéder de manière pérenne et autonome à un logement, au terme d'une période de 18 mois, renouvelable sous conditions une fois. Il peut concerner plus marginalement des personnes isolées.

Il a également vocation à s'inscrire dans une logique de logement d'abord, si le ménage a fait l'objet d'une évaluation qui indique sa capacité à se saisir utilement de ce dernier.

Pour poursuivre cette dynamique, la DRIHL lance un nouvel appel à candidature pour une durée de 4 ans (2023/2026) afin de permettre un accroissement du parc de 1 900 logements nets supplémentaires- hors remplacement des logements sortants- (soit environ une augmentation de 5 700 places en appliquant une moyenne de 3 personnes occupant de logement à son entrée).

Le « parc Solibail » est composé en septembre 2022 de 7 057 logements et devrait atteindre, fin 2022, 7 100 logements. L'objectif global est de disposer d'un parc de 9 000 logements fin 2026 soit environ 27 000 places.

La répartition de l'objectif cible de ces 9 000 logements entre les départements figure à l'annexe 1, et s'appuie sur quatre - critères :

- le potentiel de logements dans le parc locatif privé collectif en rotation ainsi que les capacités de captation dans le parc privé structurellement vacant, en évitant une densité trop importante des logements sur une même résidence ou un même ressort géographique,
- le potentiel de logements dans le parc actuel qui ne répondront plus à la nouvelle réglementation énergétique entrée en vigueur depuis 2022,
- la géographie prioritaire, qui s'appuie sur les déséquilibres territoriaux en matière d'offre d'hébergement et de logement adapté, la situation des communes au regard de la loi SRU, l'implication des EPCI dans le relogement des publics prioritaires et le niveau de desserte en transports en commun, actuel et à venir (grand paris express...),
- les capacités de captation sur les territoires au regard des résultats obtenus ces trois dernières années.

OBJECTIF APPEL A CANDIDATURES SOLIBAIL 2023/2026 :

Cet appel à candidatures vise à sélectionner les opérateurs démontrant leurs capacités à assurer la gestion locative des logements pris à bail, l'accompagnement social dans le logement temporaire et vers le logement pérenne des ménages et présentant un niveau de trésorerie suffisant et adapté au regard des contraintes et enjeux liés à la gestion du dispositif Solibail.

Les opérateurs retenus s'engagent à gérer le nombre de logements qui leur sera contractuellement défini lors de la mise en œuvre du présent appel à candidatures, sur le (ou les) territoire(s) qui leur sera(ont) assigné(s) et selon les orientations établies par l'État.

Les opérateurs retenus devront assurer les missions relatives à la gestion locative et à l'accompagnement social des ménages occupants détaillées ci-après dans le respect des directives fixées par la DRIHL.

Des conventions de financement entre les opérateurs retenus et la DRIHL fixeront les conditions de transfert potentiel d'objectifs entre départements ou entre opérateurs durant la mise en œuvre de l'appel à candidatures suite à un bilan annuel qualitatif (gestion locative, accompagnement social, situation financière) et quantitatif (vivier en termes de captation).

Cet appel à candidatures Solibail 2023/2026 est ouvert à tout opérateur répondant aux conditions précisées ci-après– il n'est pas circonscrit aux actuels opérateurs Solibail.

MISSIONS DES OPÉRATEURS GESTIONNAIRES

Les missions des opérateurs gestionnaires consistent à assurer :

1/ La gestion locative :

- la prise à bail des logements captés par les opérateurs capteurs désignés par l'État selon les conditions définies dans les conventions de financement ;
- la signature des contrats de location avec les propriétaires selon les conditions définies dans les conventions de financement et la gestion locative des logements ;
- la transmission d'une copie du contrat de location signé à l'opérateur capteur.

Cette mission recouvre notamment la visite finale du logement avec le propriétaire et l'opérateur capteur du logement, la signature du contrat de location avec le propriétaire, les états des lieux d'entrée et de sortie, le paiement des loyers charges comprises au propriétaire bailleur, la signature de la convention d'occupation (en sous-location) du ménage, l'appel des redevances aux ménages et les éventuels rappels de redevance, l'encaissement des redevances, l'engagement de procédures contentieuses, les relations contractuelles avec le propriétaire bailleur ainsi que la prévention et la lutte contre la vacance de logement inoccupé.

Concernant l'entretien des logements, l'opérateur est libre de choisir la modalité d'entretien la plus efficiente (en régie, appel à un prestataire extérieur, entreprise d'insertion...etc). Lors des visites à domicile a minima mensuelles, l'opérateur vérifie le bon entretien du logement et refacture le cas échéant aux ménages occupants les dégradations dont ceux-ci sont responsables. En cours de contrat de location, il appartient à l'opérateur gestionnaire de s'assurer que le logement respecte les normes d'hygiène et de sécurité. En cas de dysfonctionnements, il appartient à l'opérateur de saisir par mise en demeure le propriétaire pour la réalisation de travaux lui incombant, en cas de refus d'intervention ou d'intervention anormalement longue, de faire constater ces dysfonctionnements pour en demander la restitution anticipée à la DRIHL.

2/ L'accompagnement social :

a) L'accompagnement social des ménages Solibail dans leur logement temporaire porte sur :

- l'aide à la gestion budgétaire et la prévention des impayés, avec une intervention réactive dès les éventuelles premières difficultés et la mise en place d'un protocole institutionnel ;
- l'appropriation du logement, le savoir habiter et l'intégration dans l'environnement (quartier, immeuble...) ;
- l'accès aux droits et le maintien, ainsi que l'accompagnement dans les démarches administratives en partenariat avec les services de droits communs.

b) L'accompagnement social des ménages Solibail vers un logement pérenne en mobilisant l'ensemble des leviers d'action de droit commun réside dans :

- l'accompagnement des ménages dans les démarches de relogement de droit commun public et privé ;
- le signalement aux SIAO des ménages à labelliser comme prêts au logement dans Syplo ;
- la création, la mise à jour et le renouvellement des demandes de logement social des ménages accompagnés ;

- l’accompagnement des ménages dans l’utilisation des outils numériques mis à disposition pour les demandeurs de logement (le portail internet des demandeurs de logement, l’aide à la constitution des dossiers uniques et leur mise en ligne, l’utilisation des téléservices mis en place par tous les réservataires) ;
- la mobilisation des différents leviers existant en termes de relogement (employeurs, collectivités territoriales...);
- l’appréhension avec les ménages des règles d’attribution du logement social et de la réalité francilienne de l’offre locative sociale afin de les inciter si besoin à élargir la liste des communes demandées dans leur demande de logement social ;
- l’accompagnement dans la constitution du dossier en cas de proposition de logement et de la visite du logement proposé le cas échéant ;
- l’accompagnement dans l’acceptation des propositions de logement.
- la résiliation de la convention d’occupation en cas de refus illégitime d’une proposition de logement adapté.

c) l’accompagnement et la réorientation du ménage dans des recherches de solutions plus adaptées à leur situation et leurs éventuelles difficultés, si l’accès au logement n’est pas possible.

Cette mission d’accompagnement social lié au logement repose a minima sur une visite à domicile par mois pouvant le cas échéant être substituée de manière occasionnelle par un contact physique en rendez-vous au bureau ou à l’extérieur pour la visite d’un logement pérenne par exemple. L’organisation d’actions collectives est encouragée, en complément de l’accompagnement individuel, afin de soutenir notamment l’autonomie et le savoir habiter,

L’accompagnement social des ménages dans Solibail se fonde sur la signature d’une convention d’occupation entre la famille et l’opérateur gestionnaire et d’un projet d’accompagnement social lié au logement, qui, en cas de non-respect des obligations réciproques, seront résiliés.

Les procédures internes à la mission de gestion locative et d’accompagnement social relatives aux modalités de prise à bail, aux publics éligibles ainsi qu’aux règles d’orientation sont définies conjointement entre la DRIHL et les opérateurs gestionnaires et font l’objet de dispositions spécifiques dans les conventions de financement. Ces derniers pourront également s’appuyer sur un référentiel d’accompagnement, en cours d’actualisation.

Les opérateurs gestionnaires assurent leurs missions dans le respect du référentiel d’accès, du contrat de location signé avec le propriétaire, de la convention d’occupation signée avec le ménage ainsi que des orientations établies par la DRIHL.

FINANCEMENT DES OPÉRATEURS GESTIONNAIRES

Dans le cadre de l’instruction du 4 juin 2018 du Ministère de la cohésion des territoires relative à la mise en œuvre du plan de relance de l’IML dans le cadre du plan Logement d’abord, le financement des opérateurs gestionnaires repose sur un coût par logement et par mois calculé pour chaque opérateur en fonction :

- d’un forfait fixe mensuel par logement de 371 € identique pour tous les opérateurs. Ce forfait mensuel couvre les frais de structure de l’association, les coûts d’entretien des logements, les coûts engagés au titre des procédures contentieuses, le financement de la gestion locative et de l’accompagnement social :

	Ventilation du forfait
Frais de structure + frais de fonctionnement	55,00 €
Entretien	45,00 €
Procédures contentieuses	11,0 €
Gestion locative	80,00 €
Accompagnement social	180,00 €
Total	371,00 €

Les lignes de dépense de ces différents postes sont fongibles pour les opérateurs – les déficits observés sur ces lignes seront à la charge de ces derniers.

L'enveloppe forfaitaire allouée aux opérateurs chargés de la gestion locative et de l'accompagnement social est fongible à la fois entre logements gérés et entre postes de dépenses, dans le respect des règles suivantes :

- le ratio moyen relatif à l'accompagnement social est d'un travailleur social pour 25 ménages suivis, avec un maximum de 30. Les projets ne répondant pas à ces ratios ne sauraient donc être retenus dans le cadre de cet appel à candidatures ;
- les frais de structure et de fonctionnement sont forfaitisés sur un montant maximal de 5% des charges supportées par l'opérateur.

Une attention particulière devra être portée aux travaux dépassant le strict entretien et la remise en état d'usage lors de la restitution propriétaire.... Afin notamment de limiter le montant des dégradations exceptionnelles, l'opérateur veillera à enrayer avec réactivité tout défaut d'entretien ou dégradation constatés lors des visites à domicile. Les coûts seront examinés en dialogue de gestion.

- du coût réel du différentiel de loyer, calculé par soustraction entre les loyers chargés payés aux propriétaires bailleurs et les allocations logements perçues et les redevances quittancées aux ménages occupants ;
- du coût réel des impayés lorsqu'ils sont comptablement considérés comme des créances irrécouvrables par la DRIHL. L'opérateur veillera ainsi à prévenir les impayés dans le cadre de l'accompagnement, et à réagir de manière réactive dès les premiers impayés afin d'enrayer ceux-ci, ces derniers obérant de surcroît la capacité du ménage à accéder de manière pérenne au logement. Ce coût fera l'objet d'un examen détaillé en dialogue de gestion ;
- du coût réel de la vacance, dans la limite de 30 jours de vacance à la captation et de 30 jours de vacance entre deux ménages ;
- du coût réel de la vacance supérieure à 30 jours à la captation et entre deux ménages non imputable à l'opérateur. Ce dernier veillera notamment à une bonne gestion du parc limitant au strict nécessaire ce temps de vacances, anticipant la réalisation des travaux à la sortie d'un ménage occupant par un pré état des lieux, et veillant à une attribution rapide lors de la libération de celui-ci. Ce coût fera l'objet d'un examen détaillé en dialogue de gestion ;

La DRIHL met également en place une dotation pour les dépôts de garantie à verser aux propriétaires ainsi qu'une dotation aux provisions pour les risques d'impayés.

Un dialogue de gestion annuel est mené avec chaque opérateur gestionnaire, auquel celui-ci est tenu d'assister. Il s'appuiera sur des comptes détaillés ainsi qu'un rapport d'activité transmis au plus tard au 30 avril (documents provisoires dans l'attente du vote du conseil d'administration).

La subvention de financement est versée en quatre fois :

- Une avance en fin d'année (10%) sera faite afin de garantir le financement de l'activité sur le début de l'année,
- Le premier acompte (35%) sera versé à la date de signature de la convention,
- Le deuxième acompte (45%) sera effectué sous réserve de la transmission des tableaux de suivis financiers de l'année N-1,
- Le versement du solde (10%) n'interviendra que sous réserve de l'atteinte des objectifs fixés : prise en gestion du nombre de logements prévu, accompagnement social et locatif de qualité, accompagnement vers le logement à la sortie du dispositif et transmission du tableau de suivi financier de la DRIHL de l'année N.

En outre, le dialogue de gestion permettra de réévaluer le montant de la subvention prévisionnelle pour l'exercice en cours, notamment au vu du montant du trop perçu N-1 et/ou des financements complémentaires au titre de l'exercice N-1.

Un avenant sera alors signé avec l'opérateur gestionnaire, portant sur le montant réévalué de la subvention

et sur la base duquel le solde de la subvention sera versé.

PARTENAIRES AUX MISSIONS DES OPÉRATEURS GESTIONNAIRES :

Pour mener à bien ses missions, l'opérateur collabore avec le Groupement d'Intérêt Public Habitat et Interventions Sociales (GIP HIS), chargé de coordonner les offres de logements Solibail avec les orientations de ménages faites par les Services Intégrés de l'Accueil et de l'Orientation (SIAO).

CONDITIONS RELATIVES AUX PORTEURS DE PROJETS :

Peuvent répondre au présent appel à candidatures les associations agréées au titre de l'intermédiation locative et gestion locative sociale ainsi que d'ingénierie sociale, technique et financière à l'échelle régionale ou départementale - (décret n° 2009-1684 du 30 décembre 2009 relatif aux agréments des organismes exerçant des activités en faveur du logement et de l'hébergement des personnes défavorisées)

TERRITORIALISATION DES PROPOSITIONS DES PORTEURS DE PROJETS :

Les candidats qui répondent au présent appel à candidatures :

- précisent les départements sur lesquels ils s'engagent à intervenir pour la gestion des logements et l'accompagnement des ménages dans le respect des objectifs départementaux définis par la DRIHL. Il est possible de préciser à titre indicatif les territoires infra départementaux privilégiés ;
- se positionnent sur la gestion minimale de 25 logements par département et par tranche de 25 logements ;
- présentent leur organisation et implantation territoriales actuelles, toutes activités confondues, ainsi que les modalités d'organisation territoriale envisagées pour l'activité Solibail .

Les candidats déjà opérateurs Solibail prennent en compte leur objectif départemental en stock au 30 octobre 2022 afin de proposer des objectifs d'accroissement, de stabilisation ou de réduction qui aboutissent à un multiple de 25.

MODALITÉS ET CONDITIONS DE PRÉSENTATION DES PROJETS :

Les projets devront être présentés accompagnés du **dossier de demande de subvention sur 4 ans** (formulaire [CERFA n°12156*05](#)), ils devront comprendre une **note descriptive du projet** présentant notamment les points suivants :

- description globale du projet ;
- nombre de logements souhaités par département ;
 - calendrier prévisionnel de montée en charge du dispositif sur 4 ans ;
 - coût prévisionnel de gestion d'un logement par an ;
 - modalités de mise en œuvre de l'accompagnement social et actions innovantes ;
 - modalités de mise en œuvre de la gestion locative et actions innovantes ;
- partenariats actuels ou en cours de développement (avec les mairies, les bailleurs, les travailleurs sociaux de secteur du conseil départemental, la CAF...);
- actions de formation de travailleurs sociaux ;
 - personnel que le candidat envisage d'affecter à la gestion du dispositif et à l'accompagnement social des ménages (nombre en équivalent temps plein et qualification) ;
- niveau de trésorerie et les démarches de fonds propres
- organisation territoriale et implantation, comme indiqué ci-dessus.

DÉPÔT DES PROJETS :

Les opérateurs adresseront, par voie électronique, leur réponse au présent appel à candidatures Solibail – volet gestion locative et accompagnement social (sous format zippé) **avant le 4 décembre 2022 minuit** à l'adresse suivante :

SÉLECTION DES PROJETS :

Les projets seront sélectionnés sur la base des critères suivants :

- la compréhension et respect des règles et des modalités décrites dans le présent appel à candidatures, appréciés au vu de la note descriptive du projet ;
- les moyens humains et matériels mis à disposition pour l'exercice de la mission ;
- le budget prévisionnel et le niveau de trésorerie ;
- l'expérience démontrée des candidats en matière d'entretien de logements, de gestion locative et d'accompagnement social lié au logement ;
- la maîtrise des acteurs et des règles de l'accès au logement social ainsi que des outils numériques correspondants ;
- la compréhension de la réalité francilienne d'accès au logement social ;
- la maîtrise des règles d'encadrement des dettes, des procédures de surendettement, du contentieux de l'expulsion locative ;
- la connaissance des enjeux et contraintes du dispositif Solibail francilien sur le volet gestion et accompagnement social ;

- le cas échéant pour les candidats déjà opérateurs Solibail, seront également appréciés :
 - l'expérience démontrée en matière de bonne gestion financière, de respect du forfait de gestion ainsi que des règles de financement de la vacance ;
 - le taux de labellisation Syplo des ménages accompagné, de DLS radiée pour non renouvellement, de présence prolongée dans Solibail, de refus de logement, de relogement ;
 - la mise en œuvre des bonnes pratiques en termes d'entretien, de gestion locative et d'accompagnement social.

Pour tout renseignement complémentaire, merci de contacter l'adresse suivante :

solibail-partenaires.drihl-if@developpement-durable.gouv.fr

Détail des annexes

Annexe 1 : Répartition départementale du parc Solibail au 30 septembre 2022

	77 Parc	78 Parc	91 Parc	92 Parc	93 Parc	94 Parc	95 Parc	Total / gestionnaire Parc
Total / département	792	708	756	1154	1481	1253	913	7057

Annexe 2 : Répartition départementale des objectifs cible au 31 décembre 2026

Objectif cible AAC 2023-2026	77	78	91	92	93	94	95	IDF
Objectifs Total / département	975	900	950	1675	1675	1675	1150	9000