



DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE LA COHÉSION SOCIALE ET DE LA
 PROTECTION DES POPULATIONS DES ALPES DE HAUTE-PROVENCE
 Service prévention des exclusions et protection des personnes vulnérables
 Affaire suivie par : Claude WRZYSZCZ
 Téléphone : 04.92.30.37.95.
 Courriel : claudе.wrzyszcz@alpes-de-haute-provence.gouv.fr

Digne-les-Bains, le 13 juillet 2018

PRÉFET DES ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE

Cahier des charges de l'appel à projet pour la recherche, la gestion locative adaptée et la sous-location de logements à destination des ménages en difficulté des Alpes-de-Haute-Provence

Préambule

Cet appel à projets s'inscrit dans le cadre du Plan départemental d'actions en faveur du logement et de l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) mais aussi dans les projets d'évolution du volet « Accompagnement social lié à l'habitat » (ASLH) du fonds de solidarité logement (FSL) et des interventions en faveur de la lutte contre l'habitat indigne du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) en cohérence avec les dispositifs de lutte contre la précarité énergétique et l'habitat dégradé portés par le Département et les collectivités territoriales des Alpes-de-Haute-Provence.

Contexte

Le plan quinquennal 2018-2022 sur « Le logement d'abord » reconnaît l'accès au logement comme élément fondamental de la réinsertion.

Dans ce cadre, la direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations (DDCSPP) finance l'accompagnement social pour l'accès au logement dans les cas où les procédures de droit commun ne permettent pas aux publics concernés de trouver un logement.

Cette démarche de réinsertion ne peut avoir lieu si le logement n'est pas trouvé. Il s'agit donc de l'élément préalable et essentiel à la mise en œuvre de l'accompagnement social.

Lorsque la recherche d'un logement est nécessaire, il convient de permettre aux opérateurs de mobiliser des métiers et des compétences tels que l'accompagnement social, la recherche du

logement ou la gestion locative. Les outils juridiques et financiers doivent permettre autant que possible de mobiliser « à la demande » cette diversité de compétences et de métiers.

1. Objet de l'appel à projet

La direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations (DDCSPP) des Alpes-de-Haute-Provence souhaite faire appel à une agence immobilière sociale (AIS) ou une Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS) pour la recherche, la gestion locative adaptée et la sous-location de logements à destination des ménages en difficulté des Alpes-de-Haute-Provence pris en charge par une association qui assure l'accompagnement social de ces publics vers et dans le logement sous forme de mesure IML/AVDI ou dans le cadre de prise en charge de type « CHRS Hors les murs ».

2. Objectifs généraux de l'appel à projet

La DDCSPP veut soutenir un projet ayant vocation à être mobilisé après l'activation des dispositifs d'accompagnement social vers et dans le logement relevant du Service Intégré de l'Accueil et d'Orientation (SIAO) afin de permettre à un travailleur social (TS) de trouver une solution de (re)logement pour un ménage qu'il accompagne.

Cette intervention s'inscrit dans le cadre d'un partenariat plus large avec le service Logement de la DDCSPP qui gère le contingent prioritaire du Préfet dans le parc social et les opérateurs locaux en charge de l'accompagnement social lié au logement des personnes en difficulté.

L'opérateur en charge de l'accompagnement social vers qui le ménage aura été orienté par le SIAO fera appel au **service Logement de la DDCSPP pour un (re)logement dans le parc social et à l'AIS pour un (re)logement dans le parc privé.**

L'opérateur devra capter 40 logements en année pleine.

50 % **au plus** des logements captés pourront être mis à disposition des opérateurs en charge de l'accompagnement social dans le cadre d'une sous location. Le mandat de gestion devra donc être privilégié.

3. Porteur du projet (compétences)

L'appel à projet est ouvert à toute personne morale disposant d'une carte professionnelle « Gestion immobilière », d'une garantie financière auprès d'une banque ou d'une organisation professionnelle, d'une assurance responsabilité professionnelle et agréée par le Préfet de département ou de région au titre de l'ingénierie sociale, financière et technique (ISFT).

4. Cadrage de l'appel à projets

a. Public cible

Ménages orientés sur la base d'une prescription d'un travailleur social ayant préalablement saisi le SIAO.

L'entrée effective dans le logement doit impérativement être accompagnée d'une fiche d'admission renseignée par l'opérateur en lien avec le ménage pris en charge et adressée à la DDCSPP pour valider le financement.

b. Périmètre d'intervention

Les interventions proposées ont vocation à se situer sur l'ensemble du département des Alpes-de-Haute-Provence et uniquement dans le parc privé. Etant entendu qu'une demande forte s'exprime sur le sud du département et à laquelle il conviendra de répondre prioritairement.

Suivant les besoins, l'AIS pourra être sollicitée pour les missions suivantes :

Captation	<p>Recherche, visites de logements, communication (flyers, articles, RDV, plaquettes), lobbying, Auprès des propriétaires : conventionnement Anah, fixation du loyer, examen des charges, conseils techniques, réalisation des diagnostics, conseils en matière d'assurance</p> <p>Une attention particulière devra être apportée à la qualité des logements captés (classe énergétique, isolation, installation électrique, dimensions...)</p>
Gestion locative simple et mandat de gestion	<p>Edition d'un bail et de la totalité des annexes, conseils en matière d'assurances (vacance ou dégradation), fixation du loyer, calcul du reste à charge pour l'occupant.</p> <p>Appels de loyers et suivi du compte locataire et des impayés, révision annuelle du loyer et charges, compte-rendu mensuels, suivi des quittances, renseignements sur la récupérabilité des charges</p> <p>Organisation du contentieux et/ou suivi avec les assurances</p> <p>Suivi après départ pour le dépôt de garantie, l'intervention d'entreprises et/ou le recouvrement</p> <p>Faire preuve d'une grande réactivité pour alerter les autorités dès qu'un impayé de loyer est constaté (saisine de la CAPPEX)</p> <p>Initier les procédures d'expulsion locatives le cas échéant.</p>
Gestion Locative Adaptée	<p>démarches liées à l'entrée dans les lieux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dépôt de garantie, - sollicitation FSL, - avance locapass , - assurances contre les risques locatifs, - signature du contrat de location et des pièces annexes - s'assurer du paiement du loyer et des charges, mise en place de plans d'apurement
Sous location	<p>Porter le bail pour le nom et pour le compte du ménage qui occupe le logement et assumer le risque locatif en plus des missions liées à la gestion locative.</p> <p>Organiser le glissement de bail en lien avec l'opérateur en charge de l'accompagnement social.</p>
Technique	<p>Conseils aux locataires (éco-gestes et distribution d'un kit-énergie), interventions techniques à moindre coût pour s'assurer de leurs réalisations</p> <p>réalisation des états des lieux</p>

c. Modalités d'intervention

Suivant le type d'intervention, une équipe pluridisciplinaire est à privilégier.

Il est attendu du porteur de projet qu'il travaille en étroite collaboration avec les opérateurs en charge de l'accompagnement social (CHRS, CMS, CCAS psychiatrie) et les différentes institutions en charge du pilotage des politiques publiques relevant du champ social et du médico-social (Conseil Départemental, DDCSPP, ARS)

d. Modalités de financement

Le porteur de projet retenu bénéficiera d'une enveloppe de 2 000€ par logement effectivement occupé par le public cible. Les crédits seront alloués par convention sur la base d'un nombre d'interventions à réaliser quelque soit la nature de ces interventions (simple recherche de logement, mandat de gestion et/ou InterMédiation Locative), les compositions familiales des ménages à reloger et la durée de cette mission.

L'octroi des financements passera par la signature d'une convention annuelle d'objectif entre le porteur de projet et la DDCSPP.

Il s'agit d'une action annuelle, reconductible, sur la base des éléments d'évaluation et sous réserve du vote des crédits correspondants par le Gouvernement en raison du principe d'annualité budgétaire.

Une mise en œuvre différée pourra être acceptée la première année. Dans ce cas, les financements qui n'auront pas été utilisés sur cette période permettront de prolonger d'autant le projet l'année suivante.

L'opérateur est fortement invité à constituer un fonds de garantie en réservant un pourcentage des dotations forfaitaires versées afin de faire face à d'éventuels impayés de loyer ou à des dégradations.

5. Composition et modalités de transmission du dossier de candidature

a. Composition du dossier

Concernant la candidature, les pièces suivantes devront figurer au dossier :

- a. les documents permettant une identification du candidat, notamment un exemplaire des statuts s'il s'agit d'une personne morale de droit privé (statuts en vigueur, datés et signés, récépissé de déclaration à la préfecture)
- b. une copie de la carte professionnelle « Gestion immobilière »
- c. une copie de l'agrément préfectoral au titre l'ingénierie sociale, financière et technique (ISFT)
- d. une copie du dernier rapport du commissaire aux comptes

- e. les éléments descriptifs de son activité dans le domaine social et de la situation financière de cette activité ou de son but social ainsi que le dernier rapport d'activité

Concernant la réponse au projet, les documents suivants seront joints :

- a. le contenu de l'accompagnement proposé et les modalités mises en œuvre en détaillant les phases de diagnostic, de recherche de logement et d'accompagnement dans le cadre d'intervention de l'équipe pluridisciplinaire
- b. un état descriptif des modalités de coopération envisagées avec les autres acteurs (SIAO, structures d'Accompagnement Social Lié au Logement...
- c. le processus d'orientation et de gestion des situations individuelles
- d. le nombre de ménages suivies en file active mensuelle
- e. une proposition d'indicateurs de suivi et d'évaluation de l'action d'accompagnement
- f. un dossier financier comportant :
 - le plan de financement de l'opération
 - le budget prévisionnel en année pleine de l'action pour sa première année de fonctionnement et l'année N+1

b. Transmission

Chaque candidat devra adresser au secrétariat de la commission de sélection de la DDCSPP, en une seule fois, un dossier de candidature au plus tard le **5 août 2018**, le cachet de la poste faisant foi.

- Le dossier de candidature sera adressé en version dématérialisée à l'adresse suivante : ddcspp-logements-exclusions@alpes-de-haute-provence.gouv.fr

6. Diffusion, procédures et calendrier

a. Diffusion

L'appel à projet sera diffusé via la messagerie électronique de la DDCSPP.

b. Modalités de sélection des projets et procédures

Comité d'instruction :

Un comité technique, composé de professionnels de la DDCSPP, sera constitué pour l'instruction des projets déposés.

Comité de sélection du projet :

Ce comité de sélection des projets sera composé des membres du CODIR du PDALHPD. La DDCSPP assurera le secrétariat de cette commission de sélection.

Les projets seront classés selon des critères de sélection listés en Annexe 1 correspondant à la fois au respect de ce cahier des charges et à la qualité du projet en rapport avec le budget prévisionnel proposé.

c. Calendrier

- + Lancement de l'appel à projet : 4 juillet 2018
- + Date limite de dépôt des projets : 5 août 2018
- + Réunion de la commission de sélection d'appel à projet : à définir en fonction de la date retenue pour le prochain CODIR du PDALHPD.

Les candidats seront informés du résultat de l'appel à projet au plus tard 15 jours après que la commission de sélection ait statué.

Annexe 1 Grille de Sélection

Connaissance du besoin et du territoire	Note attribuable : 0 à 4	Pondération : 4
Le porteur du projet a procédé à une analyse des besoins du public du territoire et a conçu le projet pour répondre à cette analyse		
Capacité de l'opérateur à proposer un projet favorisant le mandat de gestion et le glissement des baux en cas de sous location (Action 28 du PDALHPD)	Note attribuable : 0 à 4	Pondération : 5
L'objectif poursuivi par le projet répond aux besoins majeurs et orientations de la politique publique du logement d'abord.		
Cohérence/Complémentarité	Note attribuable : 0 à 4	Pondération : 3
Le projet est cohérent et/ou fait système avec d'autres projets financés sur le territoire.		
Collaboration/Partenariat/ancrage territorial	Note attribuable : 0 à 4	Pondération : 5
Le porteur de projet présente des garanties raisonnables concernant sa capacité à collaborer avec les différents acteurs susceptibles d'intervenir pendant et au delà de la mise en œuvre.		
Efficiences	Note attribuable : 0 à 4	Pondération : 3
Le rapport coût/efficacité des dépenses, compte tenu du coût et du nombre de personnes concernées par le projet, des effets sur les bénéficiaires, des résultats escomptés est jugé positif.		
Expertise	Note attribuable : 0 à 4	Pondération : 4
Le porteur de projet démontre un savoir faire, une expérience dans le domaine présenté.		

Innovation	Note attribuable : 0 à 4	Pondération : 2
Le projet est susceptible de couvrir un territoire jusque-là pas/peu couvert par des politiques publiques. Le projet est innovant dans le mode d'organisation du projet, ou dans l'utilisation des outils.		
Communication/Publicité	Note attribuable : 0 à 4	Pondération : 4
Une diffusion de l'information sur le projet est prévue auprès des bailleurs privés et des opérateurs de l'accompagnement social.		
Outils de diagnostic logement	Note attribuable : 0 à 4	Pondération : 5
L'opérateur dispose t-il d'outils lui permettant d'apprécier la qualité des logements à capter afin de limiter les risques de surconsommation d'énergie, d'indignité ou d'insalubrité.		