



**PRÉFÈTE
DES ALPES-
DE-HAUTE-
PROVENCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DE L'EMPLOI, DU TRAVAIL, DES
SOLIDARITÉS ET DE LA PROTECTION
DES POPULATIONS**

Service des politiques sociales

**Cahier des charges
de l'appel à projet pour la sélection d'une agence immobilière sociale dans le
cadre de 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 projet pour le recrutement d'une agence immobilière sociale s'inscrit dans le cadre du plan quinquennal 2018-2022 pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme qui reconnaît l'accès au logement comme élément fondamental de la réinsertion.

Contexte

Le plan départemental d'actions en faveur du logement et de l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) des Alpes-de-Haute-Provence priorise notamment le développement d'une offre de logements adaptés afin de répondre aux difficultés d'accès à un logement décent et indépendant de toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence. La réforme structurelle de la politique d'accès et de maintien dans le logement met en cohérence également le fond de solidarité logement (FSL) 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.

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

Cette démarche de réinsertion ne peut être effective en l'absence de logement, 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 solliciter 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 l'emploi, du travail, des solidarités et de la protection des populations (DDETSPP) des Alpes-de-Haute-Provence souhaite sélectionner une agence immobilière sociale (AIS) pour la recherche et la captation de logement à destination des ménages en difficultés des Alpes de Haute Provence :

- Soit en mandat de gestion : le propriétaire fait appel à cette agence immobilière sociale pour qu'elle assure une gestion locative adaptée, avec un suivi individualisé. L'occupant est locataire du logement et dispose d'un bail conclu directement avec le propriétaire.
- Soit en sous-location : l'agence immobilière sociale est elle-même locataire du logement et dispose d'un bail la liant au propriétaire. Elle assure le paiement du loyer au propriétaire. Dans ce cadre, l'occupant est lié à l'AIS par une convention d'occupation, et cette dernière assure une mission de gestion locative vis-à-vis de l'occupant.

Dans ce cadre, la sélection d'une agence immobilière sociale est particulièrement adaptée à ces missions. A l'issue de l'appel à projet, cette AIS sera l'opérateur **unique** chargé des missions de la captation en concentrant toutes les expertises nécessaires, et l'interlocuteur principal des bailleurs privés.

En parallèle, ces ménages seront pris en charge par une association qui assurera l'accompagnement social de ces publics vers le logement, sous forme de mesure IML ou dans le cadre de prise en charge de type « CHRS Hors les murs ».

2. Objectifs généraux de l'appel à projet

Un travailleur social qui accompagne un ménage dans le cadre d'un relogement saisira le SIAO pour une mesure d'intermédiation locative : l'agence immobilière sociale sera alors chargée de capter un logement adapté en faveur de ce ménage et de travailler en coopération étroite avec l'opérateur chargé de l'accompagnement du ménage.

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

Au final, le travailleur social doit pouvoir avoir le choix de proposer le (re)logement d'un ménage soit via le service logement de la DDETSPP dans le parc social, soit par l'intermédiaire de l'AIS dans le parc privé (avec accompagnement personnalisé).

L'agence immobilière sociale a pour objectif de simplifier et de sécuriser la relation locative entre le propriétaire bailleur et le locataire. Dans la mesure du possible, l'AIS devra, par son expertise, favoriser la solution du mandat de gestion entre le locataire et le propriétaire bailleur.

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, d'un agrément préfectoral pour l'activité d'ingénierie sociale, financière et technique, ainsi que pour l'activité intermédiation locative et gestion locative sociale. Une bonne connaissance du parc immobilier du département des Alpes-de-Haute-Provence est attendue, notamment sur la typologie des logements captés en cohérence avec les besoins exprimés sur le territoire par les professionnels de l'accompagnement social.

Afin d'éviter d'être « juge et partie » dans le cadre de ce fonctionnement, une même structure ne pourra pas cumuler l'activité de captation en qualité d'agence immobilière sociale, et l'activité d'accompagnement, en qualité d'opérateur. Toutefois, une période de transition sera tolérée si un opérateur chargé de l'accompagnement se positionne pour devenir AIS.

Cadrage de l'appel à projets

a. Public cible

Personnes ou familles sans domicile ou éprouvant des difficultés particulières, en raison de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence, pour accéder et se maintenir par leurs propres moyens à un logement décent et indépendant.

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

Le SIAO se voit donc mettre à disposition de façon systématique l'ensemble des places d'intermédiation locative.

Les ménages en situation irrégulière ne sont pas éligibles à ce dispositif.

L'entrée effective dans le logement sera obligatoirement accompagnée d'une fiche d'admission renseignée par l' AIS, et adressée à la DDETSPP 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 dans le parc privé.

La captation dans le parc public ne pourra être autorisée qu'à titre exceptionnel et sur autorisation de la DDETSPP.

Suivant les besoins, l'agence immobilière sociale pourra être sollicitée pour les missions suivantes :

	MANDAT DE GESTION	LOCATION/SOUS LOCATION
PROSPECTION	<ul style="list-style-type: none">- Communiquer de manière ciblée et argumentée sur le dispositif vers les bailleurs privés et agences immobilières.- Rechercher et démarcher des bailleurs privés et agences immobilières disposant de logements susceptibles d'être captés- Vérifier la cohérence des propositions de logement avec la stratégie de captation territoriale (localisation, taille et typologie, proximité des services et transports en commun...)	
CAPTATION	<ul style="list-style-type: none">- Informer et expliquer le dispositif au bailleur- Visiter et valider techniquement le logement (critères de décence, diagnostics, évaluation des menus travaux à réaliser)- Appuyer les démarches du propriétaire bailleur jusqu'à la signature du bail (conventionnement ANAH, éventuelles demandes d'aides aux travaux...)- Négocier les conditions du bail (montant du loyer notamment)- Transmettre les informations utiles sur le logement aux partenaires (SIAO, opérateurs chargés de l'accompagnement...)	
PRISE EN GESTION	<ul style="list-style-type: none">- Etablir le contrat de bail- Analyser l'adéquation des ressources du locataire potentiel	
	<ul style="list-style-type: none">- Accompagner la réalisation de l'état des lieux entrant et sortant, avec relevé des compteurs	<ul style="list-style-type: none">- Réaliser l'état des lieux entrant et sortant, avec relevé des compteurs- Assurer la maîtrise d'ouvrage d'éventuels travaux de rafraîchissement
RELATION AVEC LE PROPRIETAIRE	<ul style="list-style-type: none">- Veiller à la mise en œuvre des droits et obligations du propriétaire- Appuyer les démarches auprès de l' ANAH et autres partenaires financiers pour subventions à travaux- Solliciter le propriétaire pour la mise en œuvre des obligations lui incombant (mise aux normes...)	

	<ul style="list-style-type: none"> - Appuyer les démarches de souscription d'assurances impayées et/ou dégradations 	<ul style="list-style-type: none"> - Réaliser le paiement des loyers et charges - Prendre en charge la vacance - Assurer la maîtrise la maîtrise d'ouvrage des travaux de remise en état - Préparer le glissement de bail
--	--	---

RELATION AVEC L'OCCUPANT	<ul style="list-style-type: none"> - Accompagnement dans l'entrée du logement (droits et devoirs d'un locataire/occupant) - Appuyer la prise en main technique du logement (emplacement des compteurs, fonctionnement des appareils...) - Assurer une veille active dans le cadre du suivi : répondre aux interrogations, informer sur les démarches administratives liées au logement ... 	
		<ul style="list-style-type: none"> - Etablir et suivre le contrat de sous-location - Réaliser l'état des lieux sortant et entrant - Encaisser les redevances et AL/APL en tiers payant - Prendre en charge éventuellement le différentiel de loyer et l'assurance habitation - Engager les procédures contentieuses envers l'occupant - Accompagner le changement de statu d'occupation (glissement de bail)
RELATION PROPRIETAIRE/OCCUPANT	<ul style="list-style-type: none"> - Faciliter la communication entre propriétaire et locataire - Assurer une médiation en cas de désaccord 	

c. Modalités d'intervention

Il est attendu du porteur de projet qu'il travaille en étroite collaboration avec les opérateurs en charge de l'accompagnement social et les différentes institutions en charge du pilotage des politiques publiques relevant du champ social. Les missions de l'AIS doivent s'inscrire étroitement au sein d'un paysage associatif et institutionnel existant. Un travail en réseau est donc incontournable et obligatoire.

d. Modalités de financement

Le porteur de projet retenu bénéficiera d'une enveloppe de **2000€ par logement capté et effectivement occupé** par le public cible. Ce montant financera également les missions détaillées ci-dessus dans le périmètre d'intervention. Les crédits seront alloués par convention sur la base d'un nombre de logements réellement occupés, quelles que soient les modalités de captation (mandat de gestion ou sous location), 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'objectifs entre le porteur de projet et la DDETSPP. Une attention particulière sera portée à la capacité de l' AIS à répondre aux besoins du territoire et permettre ainsi une fluidité dans l'attribution des logements dans le cadre de l'attribution d'Intermédiation Locative prescrite par les travailleurs sociaux.

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 en fonction des objectifs réalisés. Dans ce cas, les financements qui n'auront pas été utilisés sur cette période permettront de prolonger d'autant le projet l'année suivante.

4. Composition et modalités de transmission du dossier de l'appel à projet

a. Composition du dossier

Concernant la candidature du porteur du projet, 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 de l'ingénierie sociale, financière et technique (ISFT)
- d. une copie de l'agrément préfectoral au titre de l'intermédiation locative et gestion locative sociale.
- e. une copie du dernier rapport du commissaire aux comptes
- f. 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 à l'appel à 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 et de captation de logement et l'accompagnement dans le cadre d'intervention de l'équipe pluridisciplinaire.
- b. la stratégie élaborée et pensée en vue de favoriser le mandat de gestion.
- c. un état descriptif des modalités de coopération envisagées avec les autres acteurs (SIAO, opérateurs en charge de l'accompagnement...)
- d. le processus d'orientation et de gestion des situations individuelles
- e. l'outil pour suivre mensuellement le nombre de ménages en file active
- f. une proposition d'indicateurs de suivi et d'évaluation de l'action d'accompagnement
- g. 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 DDETSPP, en une seule fois, un dossier de candidature au plus tard le 10 mai 2021, le cachet de la poste faisant foi.

Le dossier de candidature sera adressé en version dématérialisée aux adresses suivantes :

- damien.pouteil-noble@alpes-de-haute-provence.gouv.fr
- nelly.blouet@alpes-de-haute-provence.gouv.fr

5. Publication, procédures et calendrier

a. Publication et diffusion

Le présent appel à projet est publié sur le site internet de la préfecture des Alpes-de-Haute-Provence et diffusé pour information, par courriel, aux opérateurs historiques du département.

b. Modalités de sélection des projets et procédures

➤ *Comité d'instruction :*

Un comité technique, composé de professionnels de la DDETSPP, 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 DDETSPP 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 : 9 avril 2021
- ✚ Date limite de dépôt des projets : 10 mai 2021
- ✚ 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

Adapter le projet en fonction des besoins et du territoire	Note attribuable : 0 à 4	Pondération : 3
Le porteur du projet a procédé à une analyse des besoins en logement du public et a conçu le projet pour répondre à cette analyse, en fonction de critères stratégiques (typologie, localisation des logements, niveau des loyers, volume à capter) et techniques (décence, performance énergétique)		
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 : 3
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 : 1
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 : 3
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.		
Expertise	Note attribuable : 0 à 4	Pondération : 1
Le porteur de projet démontre un savoir faire, une expérience dans le domaine présenté.		
Communication/Publicité	Note attribuable : 0 à 4	Pondération : 2
Une diffusion de l'information sur le projet est prévue auprès des bailleurs privés, des agences immobilières et des opérateurs de l'accompagnement social.		