



Direction de l'Intégration* Emploi/Logement

Service : Logement/Reloref

N/REF : DIEL/LOG/EA/FG/09/182

Rédacteur : Florence Gaudeau

Date : 25/05/2009

* Avec le soutien du Ministère de l'immigration, de l'intégration, de l'identité nationale et du développement solidaire, du Fonds Européen pour les Réfugiés, du Ministère du Travail, des Relations sociales, de la Famille, de la Solidarité et de la ville et ses services déconcentrés.

FAQ N° 63 QU'EST-CE QUE LE DISPOSITIF SOLIBAIL ?

Axe 3 du projet Reloref : animation d'un centre de ressources et de capitalisation des bonnes pratiques, production et diffusion d'une documentation complète, technique et pédagogique

1. OBJECTIFS DU DISPOSITIF

Dans un contexte de crise du logement, le dispositif Solibail, lancé en décembre 2008 en Ile-de-France, a pour objectif de garantir le loyer aux propriétaires bailleurs et de remettre des logements vacants sur le marché. Solibail consiste pour le propriétaire d'un logement vacant à le louer, pour une durée d'au moins trois ans, à une association conventionnée par la Préfecture de région, qui va y reloger, pendant 3 à 18 mois, des personnes défavorisées.

Le principe est inspiré d'un modèle britannique qui fonctionne depuis une dizaine d'années, ainsi que du dispositif parisien "Louez solidaire", mené dans la capitale depuis l'été 2007 et qui comptait déjà 212 logements mobilisés en décembre 2008, pour un objectif d'un millier sur la mandature, selon la Ville de Paris.

2. PUBLICS CIBLES ET PRESTATIONS OFFERTES

► Les critères retenus

Les occupants sont des ménages modestes **insérés professionnellement**, à la recherche d'un logement, et actuellement hébergés, notamment à l'hôtel ou en CHRS. Ce sont donc des familles fragiles, souvent monoparentales, ou des travailleurs pauvres.

► Statut des occupants

Les occupants des logements mis à disposition ont le statut d'hébergés. A ce titre, ils signent à l'entrée dans le logement une **convention d'hébergement** (ci-joint en annexe 1) établie entre l'association et les ménages, précisant les modalités d'occupation du logement (descriptif du logement, durée, contreparties financières, obligations de l'occupant, visite des lieux).

► La participation financière des hébergés

Les ménages hébergés contribuent financièrement à leur logement, en fonction de leurs revenus, selon les termes de la convention d'hébergement qu'ils établissent avec l'association locataire. Ils sont donc tenus de verser une redevance, dont le montant ne doit pas dépasser **25% des revenus mensuels des hébergés**, hors allocations familiales. Cette redevance vient couvrir le résidu du loyer, payé par l'association grâce aux financements de la Préfecture et par les aides au logement.

► Durée hébergement

La durée d'hébergement va de **3 mois**, pour un ménage déjà en voie de relogement, à **18 mois** maximum, pour un ménage nécessitant un délai supplémentaire. Le ménage est censé intégrer ensuite un logement définitif, ou se voir proposer une autre solution d'hébergement. Si le ménage ne reçoit pas de propositions de relogement, il peut rester dans le logement jusqu'à ce qu'une solution de sortie soit envisageable.

► Type d'accompagnement social

Les ménages hébergés à travers le dispositif Solibail peuvent bénéficier d'un accompagnement social selon leurs besoins. Ce sont les associations gestionnaires qui prennent en charge cet accompagnement. En règle générale, il s'agit d'un accompagnement social léger, puisque le public est déjà en voie d'insertion.

3. LES ACTEURS ET LEURS ROLES RESPECTIFS

► Pour le financement

Le gouvernement s'est engagé à hauteur de près de 15 M€ pour financer le dispositif. Le pilotage du dispositif en matière d'agrément et d'octroi du financement est de la compétence de la **DRASS Ile-de-France dans le cadre de l'expérimentation sur la région Ile- de-France**. Elle accorde aux associations signataires de la convention un budget leur permettant de payer la partie résiduelle des loyers, gérer les appartements et suivre les familles hébergées. L'organisme envoyeur (ou encore prescripteur), qui transmettra les dossiers des familles est le GIP Habitat (opérateur public) et les associations locataires sont attachées à un ou plusieurs départements.

► Pour le conventionnement des associations

C'est la **Préfecture de région** qui signe les conventions d'intermédiation locative (convention de financement de l'activité de location/sous-location, ci-jointe en annexe 2).

► Pour le conventionnement des logements

Le dispositif est amorcé en s'appuyant sur le **conventionnement avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah)** dit « Borloo dans l'ancien ». Sous réserve de passer une convention avec l'Anah, le propriétaire mettant son logement à disposition peut accéder aux déductions fiscales inscrites dans la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (loi Boutin), de l'ordre de 70% de ses revenus locatifs. S'il fait le choix de ne pas conventionner son logement, le bailleur peut louer son logement à l'association pour la durée d'un bail de trois ans.

Les conditions proposées sont celles du **loyer intermédiaire** défini localement par l'Anah, en fonction de la situation géographique du logement, d'après le zonage Robien établi par l'arrêté du 10 août 2006. Les plafonds sont adaptés au niveau local en fonction des loyers de marchés. Les loyers appliqués dans le cadre d'un conventionnement doivent être inférieurs aux loyers et aux plafonds fixés localement. En zone A par exemple (agglomération parisienne et une partie de la Côte d'Azur), il doit être inférieur à 17,31 euros par mètre carré de surface habitable, charges non comprises.

Il n'est pas nécessaire de réaliser des travaux pour bénéficier de cet avantage fiscal. Dans ce cas, la durée de conventionnement est de six ans. Le logement mis à disposition dans le cadre de Solibail devra cependant répondre aux normes d'habitation et correspondre aux caractéristiques d'un logement décent selon les termes du décret du 30 janvier 2002.

Si tel n'est pas le cas, l'Anah peut subventionner les travaux de réhabilitation du logement, dans le cadre d'un conventionnement d'une durée égale à neuf ans.

De plus, dans le cadre de la circulaire du 5 mars 2009 pour la relance active à l'hébergement, portant notamment sur l'intermédiation locative, les déductions sont portées à 70% dans les zones très tendues définies par arrêté (m du 1° du I de l'article 31 du code général des Impôts).

📄 Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent.

📄 Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion

📄 Circulaire du 5 mars 2009 du ministère du logement pour la relance active à l'hébergement

► Pour la mise en œuvre du dispositif

Quatre associations (Aurore, AIS 93, Habitat et développement Ile-de-France, FAPIL/PACT) se sont proposées pour la mise en œuvre du dispositif dans 3 départements de la petite couronne, et ont été conventionnées en novembre 2008.

Les associations se répartissent sur le territoire comme suit :

- **Hauts-de-Seine (92)** : Aurore, FAPIL/PACT (Freha, Habitat et Humanisme)
- **Seine-Saint-Denis (93)** : AIS 93, Habitat et développement Ile-de-France, FAPIL/PACT (Relais Habitat, Habitat et Humanisme)
- **Val-de-Marne (94)** : Aurore, Habitat et développement Ile-de-France, FAPIL/PACT (SNL 94, Habinser, Habitat et Humanisme)

L'association conventionnée est locataire et signe le bail (cf. exemplaire du contrat de location en annexe 3). Ce bail est garanti par la Préfecture de région Ile-de-France qui a signé avec elle une convention assurant sa solvabilité. Les associations reçoivent une aide financière de l'Etat pour payer une partie du loyer, assurer les relations avec les propriétaires, gérer l'entretien du logement et surtout l'accompagnement social des bénéficiaires. En revanche, les associations n'ont pas droit à l'Allocation logement temporaire (ALT).

Un opérateur public, le **Groupement d'intérêt public (GIP) Habitat et interventions sociales**, oriente les candidatures des ménages vers les associations, et il est mandaté par l'Etat pour faciliter le relogement des occupants à la sortie du bail, en leur trouvant une solution de logement.

► Le rôle des associations

Le **GIP Habitat** agit en amont des associations :

- Il contacte au préalable les structures d'hébergement dans les départements concernés pour obtenir la liste des ménages insérés professionnellement et prêts à intégrer un logement.
- Il choisit les candidatures des ménages qui bénéficieront du dispositif, sans tenir compte de l'avis des associations chargées de l'intermédiation locative.

¹ La FAPIL est composée d'un groupement d'associations adhérentes : Freha, SNL, Habinser, Relais habitat, Habitat et Humanisme.

- Pour le relogement définitif, il sollicite principalement le contingent du 1% logement. A ce titre, le GIP n'a pas d'obligations de résultat.

Les **autres associations** ont pour mission :

- de faire de la prospection immobilière auprès des bailleurs privés pour capter leur logement grâce à une sécurisation totale, avec des garanties de loyers et de remise en état de leur logement s'il y a lieu. A ce titre, les Pact joue un rôle de prospection important : il transfère ensuite les offres de logement aux associations adhérentes de la FAPIL.
- d'accueillir le locataire proposé par le GIP Habitat (ménage vivant en structure d'hébergement ou hôtel meublé) et de l'accompagner dans sa nouvelle situation de logement afin de le préparer, en quelques mois, à occuper un logement pérenne.
- de verser chaque mois le loyer et les charges locatives au propriétaire,
- de visiter régulièrement le logement, en veillant à l'entretien du logement et au respect du voisinage,
- et de garantir la remise en état de l'appartement si besoin.

En cas de problème d'impayés, l'association locataire gère la situation en utilisant les règles contentieuses existantes.

Un bail entre une association et un bailleur est soumis aux règles du Code civil. A ce titre, le contenu du contrat est librement fixé par les parties. Il est cependant conseillé aux associations de se référer à la loi du 06 juillet 1989 concernant les rapports locatifs pour conclure le bail. Pour cela, le dispositif Solibail prévoit un modèle de location en bonne et due forme, que vous trouverez en annexe.

4. LES AVANTAGES DU PROPRIETAIRE BAILLEUR

L'association, locataire en titre du logement, a passé une convention avec la Préfecture de région Île-de-France qui en garantit la solvabilité. Ainsi les propriétaires bailleurs ont la sécurité de paiements de loyers mensuels et réguliers ainsi que des charges. Ils évitent ainsi le risque de vacance, et ne se soucient pas de la gestion au quotidien.

Le loyer est basé sur le prix du loyer intermédiaire mis en place par l'Anah. En tant que locataire, l'association signataire du bail respecte son obligation d'assurance. Au terme du bail et s'il le souhaite, le propriétaire est assuré de récupérer son logement dans les conditions prévues par le bail et dans le même état qu'à la signature.

L'association locataire peut effectuer de menus travaux avant l'entrée des occupants si nécessaire. Dans le cas de travaux plus importants, l'association peut aider le propriétaire à effectuer les démarches de demande de subvention auprès de l'Anah. Durant les trois ans du bail, c'est l'association qui s'occupe des travaux relevant des obligations du locataire, sans pour autant se substituer aux devoirs du propriétaire.

À l'issue du bail, la remise en état est réalisée gratuitement. Les associations conventionnées assurent la surveillance régulière des appartements, veillent à leur bon entretien ainsi qu'à leur occupation tranquille.

L'unique obligation du propriétaire est de respecter la durée classique d'un bail d'habitation, fixée à trois ans.

5. LES PERSPECTIVES DE CE DISPOSITIF

► Ouvrir le dispositif aux bailleurs sociaux

Le plan de relance annoncé par le Président de la République amplifie le programme au niveau national en 2009. En Ile-de-France, après de premières conventions portant sur un objectif global de 200 logements, un appel à projets paru dernièrement va étendre le dispositif à toute la région. Courant 2009, 5000 logements supplémentaires (avec une partie devant faire l'objet de mandats de gestion de baux directs) devraient s'inscrire dans ce dispositif, dont 2750 en Ile-de-France.

La loi de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion prévoit de permettre également aux organismes HLM de jouer le rôle d'intermédiaire actuellement réservé aux associations, afin d'accroître cette offre de logement.

📖 *Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion*

► Les limites

Ce dispositif a une fonction préventive, en apportant une solution rapide à une situation d'urgence, et en permettant à une famille de bénéficier d'un accompagnement social. Cependant il ne s'agit pas de solution durable, et le ménage doit préparer sa sortie vers un logement pérenne, certes dans de meilleures conditions.

Dans le milieu associatif, la FAPIL émet certaines réserves quant aux priorités de relogement réservées aux ménages issus du dispositif Solibail, aux dépens des ménages pris en charge au titre de l'hébergement temporaire et souhaitant également trouver un logement pérenne. SNL et Habitat&Humanisme, par exemple, hébergent des ménages dans leurs propres dispositifs de logements temporaires, qui sont en attente d'un relogement depuis plusieurs mois. Mais le contingent de la Mairie de Paris et de la Préfecture Ile-de-France étant déjà très largement sollicité par le dispositif Solibail, les associations craignent pour leurs hébergés.

En outre, concernant la durée d'hébergement, les associations souhaitaient une durée plus longue, semblable à celle qui s'applique dans les logements temporaires, pouvant aller jusqu'à 2 ans. La Préfecture de région avait cependant besoin d'une durée d'hébergement limitée pour se fixer des objectifs et garantir un turn-over suffisant, et pour mieux « vendre » le dispositif.

6. FRANCE TERRE D'ASILE ET SOLIBAIL

Un accord de principe a été trouvé entre la Direction du GIP Habitat et la Direction Générale de France Terre d'Asile afin que des familles ayant bénéficié du protocole de Cachan et toujours prises en charge par l'organisation soient orientées vers le GIP Habitat afin qu'ils puissent intégrer le dispositif Solibail.

La Direction de l'intégration a également rencontré les services de la DRASS pour évaluer la pertinence et la faisabilité d'un conventionnement de l'association et sa participation au dispositif en l'Ile-de-France à destination des réfugiés statutaires et ceux issus des programmes de réinstallation. Il a été décidé de ne pas prendre part dans ce dispositif dans un premier temps.

7. CONTACTS UTILES

Organismes	☎
Habitat&Développement	01 69 13 04 92
GIP Habitat - Bruno Morel	01 49 23 79 40
FAPIL IDF - Cécile Gondran	01 48 05 05 75
URPACT (Union régionale PACT IDF)	01 40 01 06 72
Aurore	01 45 58 73 01 - 06 88 52 34 67
Anah	0 826 80 39 39
AIS	01 49 88 92 98

8. POUR EN SAVOIR PLUS

Site Internet : www.solibail.fr

Solibail

pour louer sans souci



CONVENTION D'HÉBERGEMENT



PREFECTURE
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE



ENTRE :

L'association _____
dont le siège social se situe à _____
Ci-après désignée l'hébergeant,

ET

Madame, Monsieur _____
Ci-après désigné l'occupant.

Il est convenu ce qui suit :

Article 1 : Objet de la convention

La présente convention s'inscrit dans le cadre du dispositif SOLIBAIL financé par l'État pour permettre l'accueil de ménages prioritaires, notamment de résidents d'hôtels ou de structure d'hébergement.

Dans ces conditions, les locaux seront temporairement mis à disposition de l'occupant par l'hébergeant. Toute offre d'un logement ou d'un autre hébergement mettra fin à la présente convention selon les modalités définies à l'article 4.

L'occupant s'engage formellement à libérer le dit logement lorsqu'il sera mis fin à la présente convention.

Il est expressément convenu qu'en aucun cas un titre quelconque de location pourra être reconnu à l'occupant, l'hébergeant étant seul titulaire en vertu d'un bail conclu le _____ pour une durée de 3 ans entre :

M (nom, prénom) _____ propriétaire du lieu d'hébergement (ou titulaire d'un droit réel sur celui-ci)

Et :

L'association _____, agissant pour la présente convention comme hébergeant.

Article 2 : Descriptif du logement d'hébergement

Logement sis : _____

Descriptif du logement : _____

Équipements du logement : _____

Le logement mis à disposition répond aux conditions de décence requises au sens du décret du 30 janvier 2002.

Article 3 : Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de trois mois, renouvelable par tacite reconduction par période de trois mois, sans jamais pouvoir excéder une durée de 18 mois.

Date de prise d'effet : le _____

En tout état de cause, la durée de la convention ne pourra excéder la durée du bail telle que mentionnée à l'article 1 ci-dessus.

Article 4 : Terme de la convention

Il pourra être mis en fin à la convention d'hébergement par l'une ou l'autre partie, à tout moment, sous réserve de respecter un préavis d'un mois et d'informer l'autre partie par lettre recommandée avec avis de réception.

Article 5 : Contreparties financières

L'occupant au titre de son hébergement s'acquittera d'une contribution mensuelle d'un montant de _____ €.

Elle sera versée à l'hébergeant avant le 5 du mois suivant.

Pour le mois d'entrée dans le logement ou de sortie, cette contribution sera calculée au prorata du nombre de jours d'occupation.

En aucun cas cette somme ne constitue un loyer.

L'occupant prendra à sa charge le coût des consommations individuelles d'eau chaude et froide, d'électricité, de gaz le cas échéant, ainsi que les charges locatives récupérables. À ce titre, une provision de charges de _____ € sera réglée au mandataire en sus et dans les mêmes conditions que l'indemnité d'occupation.

Article 6 : État des lieux. Dépôt de garantie

L'occupant prend les lieux dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance et tels qu'ils résultent d'un état des lieux contradictoire joint à la présente convention, dressé lors de son entrée dans le logement.

Lors de la restitution des locaux, un nouvel état des lieux sera dressé.

L'occupant versera à l'hébergeant un dépôt de garantie d'un montant équivalent à la contribution mensuelle mentionnée à l'article 5 selon des modalités de versement suivantes :

L'occupant devra répondre des dégradations survenues pendant la durée de la convention dans les locaux dont il a la jouissance exclusive.

Article 7 : Obligations de l'occupant

1. Conditions d'occupation

L'occupant s'engage à :

- utiliser le logement à un usage exclusif d'habitation ;
- ne pas se mettre en situation de sur-occupation ;
- veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière du fait de son comportement personnel ou de celui des personnes dont il a la charge ;
- jouir des lieux sans rien faire qui soit contraire aux usages et aux bonnes mœurs, à la salubrité des locaux loués et des parties communes de l'immeuble et se conformer, s'il existe, au règlement de copropriété ;
- ne pas modifier le logement, les locaux et équipements mis à sa disposition.

2. Entretien des installations

L'occupant s'engage à prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés à l'article 2 de la présente convention, ainsi que l'ensemble des réparations sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

3. Assurance :

L'occupant sera tenu de s'assurer auprès d'une compagnie d'assurances solvable pour la couverture de tous risques découlant de son hébergement et d'en justifier lors de la signature de la présente convention.

Article 8 : Visite des lieux

L'occupant s'engage à laisser l'hébergeant visiter le logement chaque fois que nécessaire afin qu'il en vérifie l'état et réponde de ses propres obligations d'entretien et réparation à l'égard du propriétaire.

Article 9 : Clause résolutoire

La présente convention sera résiliée de plein droit par lettre recommandée de l'hébergeant avec huit jours de préavis et l'expulsion de l'occupant et de tout occupant de son chef pourra intervenir sur simple ordonnance de référé du Président du Tribunal d'Instance dans les cas suivants :

- dégradations importantes sur parties communes ou privatives constatées comme étant de la responsabilité de l'occupant,
- comportement menaçant envers les voisins et / ou de trouble de voisinage,
- deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux,
- défaut de paiement de tout ou partie de la contrepartie financière dans les conditions prévues à l'article 5 de la présente convention.

Fait à _____ en _____ exemplaires

«L'hébergeant»

«L'occupant»

Convention de financement de l'activité de location / sous-location au bénéfice de ménages en difficulté

La présente convention est passée entre :

L'Etat, représenté par Monsieur le Préfet de Région Ile de France, Préfet de Paris
et désigné sous le terme « le maître d'ouvrage »,
d'une part

et

**L'associationou le groupement d'associations....., représentée par,
..... ci-après dénommée "l'association"**

Préambule

Afin de répondre rapidement aux demandes de ménages prioritaires, notamment de résidents d'hôtels ou de structure d'hébergement, un dispositif de captation de logements privés destinés à être sous-loués est mis en place.

Objet de la convention

La présente convention a pour objet de fixer les modalités de financement des dépenses d'intermédiation locative assumées par l'association dans le cadre de l'expérimentation visant à la mobilisation du parc privé sur Paris, les Hauts de Seine, la Seine saint Denis et le Val de Marne.

Ce dispositif expérimental a pour but d'apporter une sécurisation financière à l'association, locataire de logements dans le parc privé pendant une durée déterminée, en vue de les sous louer à des ménages issus de structure d'hébergement ou d'hôtels et ainsi faciliter leur accès à un logement de droit commun à terme.

Les missions assurées par l'association comprennent la prospection des logements, la prise à bail et la gestion courante des logements, l'accompagnement des ménages à l'entrée dans le logement puis pendant toute la période d'occupation des logements.

Nombre et caractéristiques des logements recherchés

L'objectif fixé est de logements pris à bail par l'association concernés par ce dispositif. La totalité de ces baux devra être signé dans un délai maximum de.....mois suivant la signature de la présente convention.

Les logements seront situés sur les territoires suivants

.....
.....

Seuls les logements conformes à la législation relative au logement décent et situés dans un immeuble ne présentant pas de caractère de dangerosité ou d'insalubrité pourront être intégrés au dispositif.

Les logements concernés seront loués nus et devront faire l'objet d'un contrat de location d'une durée minimale de 3 ans renouvelable.

Le coût de location hors charge ne devra pas excéder le loyer plafond du « Borloo dans l'ancien » en zone A, fixé en 2008 à 16,82 € / m² de surface utile.

L'association s'engage à rechercher des logements susceptibles d'intégrer le dispositif.

Le maître d'ouvrage indiquera à l'association les caractéristiques des logements recherchés (typologie, superficie, contrainte éventuelle de localisation des logements...) afin d'orienter la prospection. Ils devront être convenablement desservis par les transports en commun, les ménages logés n'étant pas motorisés. Les logements inférieurs au T1bis sont écartés.

Seuls les logements loués dans le parc privé, après signature de la présente convention pourront intégrer ce dispositif.

Caractéristiques des conditions d'hébergement

L'association s'engage à accueillir dans les logements visés par la présente convention des ménages présentés par le GIP Habitat et Intervention Sociale.

L'association conclura avec les ménages occupants un contrat de sous-location en application des articles 1713 à 1762 du code civil.

Le ménage occupant pourra percevoir une allocation logement de la CAF (AL). L'association s'engage à entreprendre toutes les démarches permettant au ménage de bénéficier de cette aide, qui sera versée en tiers payant.

L'association fixera la redevance due par le ménage occupant, charges comprises et après aide au logement, à 25% de ses ressources. La durée du contrat de sous-location sera de 3 mois, renouvelable par tacite reconduction par période de trois mois, sans pouvoir excéder une durée de 18 mois.

L'association veillera, si la situation du ménage le justifie, à la mise en place d'un accompagnement social adapté et mettra tout en oeuvre pour assurer une occupation paisible des logements.

Intervention du GIP Habitat et Interventions Sociales

Le GIP Habitat et Interventions sociales est l'opérateur désigné par l'Etat pour coordonner le dispositif.

En lien avec les acteurs départementaux (dont les Préfectures et les DDASS), le GIP enregistre un fichier de demandeurs intégrant les principales caractéristiques suivantes :

- Composition familiale intégrant l'âge et le sexe des enfants ;
- Montant et Types de revenus ;
- Lieu et horaires particuliers de travail ;
- Contraintes particulières liées au logement (ex handicap).

Dès qu'un logement est trouvé, l'association signale au GIP HIS la prise à bail du logement et lui transmet une fiche descriptive du logement (surface, localisation, charges locative, mode de chauffage) établie selon le modèle joint en annexe 1.

Après croisement des fichiers « demandeurs » et « logements » et en veillant au respect d'un équilibre interdépartemental, le GIP communique à l'association une fiche individuelle de présentation des candidats avec les coordonnées correspondant aux caractéristiques du logement qui sera sous loué.

L'association s'engage à communiquer au GIP la date d'entrée dans le logement de la famille retenue, les difficultés rencontrées ou les raisons du refus.

Dans un objectif d'un relogement pérenne rapide, l'association s'engage à communiquer au GIP toutes les informations pouvant impacter les recherches, notamment toute modification de la composition familiale ou évolution de la situation financière et/ou salariale et tout évènement particulier survenant dans le cadre du dispositif (prévision de vacance, incident, trouble particulier, dégât exceptionnel, difficulté spécifique, contentieux...). Le GIP transmettra à l'association son guide « Intégration dans le logement » (11 fiches pédagogiques sur l'utilisation d'un logement).

Par ailleurs, l'association, avec le soutien du GIP, s'engage à constituer un dossier relogement intégrant le dossier « Bilan relogement GIP » présentant, au futur bailleur, la situation sociale du ménage, les pièces justificatives actualisées nécessaires à un dossier logement (Identité – Revenus – Emploi – Avis imposition N-1 et N-2...).

Le GIP HIS communique à l'association, dès qu'il en a connaissance, au plus tard avant l'expiration du bail ou la résiliation de la présente convention, les propositions de logement autonome susceptible d'être proposées au ménage.

L'association doit alors réagir sous 48 heures et transmettre au GIP le dossier « relogement » accompagné des pièces justificatives.

Après validation de la candidature, le GIP assure la médiation avec le bailleur. L'association assure l'accompagnement du ménage jusqu'à la libération du logement sous-loué.

Après relogement ou en cas de vacance du logement liée au départ du ménage hébergé, l'association fait effectuer rapidement les remises en état indispensables. Elle signale au GIP HIS la date à laquelle le logement redevient disponible (cette disponibilité peut donc être immédiate ou légèrement différée).

Le GIP communique à l'association une fiche individuelle de présentation avec les coordonnées du nouveau ménage correspondant aux caractéristiques du logement qui sera sous loué.

Détail des missions assurées par l'association

1 – Prospection

Elle comprend notamment le ciblage des recherches de propriétaires et de logements pouvant correspondre au système et le démarchage des propriétaires. En partenariat avec l'Anah, une action pourra être entreprise auprès de propriétaire ayant conclu ou souhaitant conclure un conventionnement privé, avec ou sans travaux.

Un kit de communication sera conçu par l'administration et remis à l'association qui devra, dans le respect de ce kit, assumer une fonction commerciale : explicitation du dispositif, réponse aux objections, réalisation de simulations comparatives mettant en avant les avantages du dispositif.

Elle inclut également la visite du logement, l'évaluation de la possibilité de le louer en l'état ou des menus travaux à réaliser.

2 - Prise en gestion

Elle comprend l'établissement du bail, l'état des lieux entrant et le relevé des compteurs. Elle comprend également d'éventuels travaux légers de remise en état avant occupation, et le cas échéant, des dépenses minimales d'équipement ou de mobilier.

3 - Gestion du logement

Cette fonction regroupe :

A - La gestion de la relation avec le propriétaire (ou le cas échéant avec son administrateur) :

- Suivi du bail, paiement au propriétaire du loyer et des charges dues par le locataire, responsabilité de l'entretien du logement à la charge du locataire ;
- Le cas échéant, démarches nécessaires au conventionnement avec l'Anah ;
- Le cas échéant, démarches nécessaires auprès de l'Anah et des autres partenaires financiers pour obtenir les subventions accordées au travaux.

B - La gestion de la relation locative avec les ménages occupants :

- établissement et suivi du contrat de sous-location ;
- état des lieux entrant et sortant, installation de l'occupant ;
- encaissement du "sous-loyer" et des charges, établissement de quittances, régularisation des charges personnelles (EDF, GDF, fluide.....) ;
- encaissement de l'AL en tiers-payant ;
- mise en oeuvre éventuelle de procédures à l'encontre de l'occupant ;
- maîtrise d'ouvrage de travaux : petits travaux préalables à la première occupation
(exemple: réparation d'une prise ou d'un garde-corps, changement de joints, etc...), entretien ou réparations en cours de bail, remise en état finale.

4 - L'accompagnement des ménages occupants

A- L'accompagnement du ménage à l'entrée dans le logement :

- démarches administratives: notamment les abonnements divers si nécessaire, signalement du changement de domicile, inscription scolaire des enfants, démarche en vue de l'ouverture de l'AL, souscription d'une assurance habitation...
- "prise en main" technique du logement: emplacement des compteurs, du tableau électrique, des robinets d'arrêt, fonctionnement des principaux appareils, fonctionnement de la ventilation...
- formation au bon usage du logement (jouissance paisible, économie de fluides, règles à respecter pour une bonne aération - nécessité de ne pas boucher les entrées d'air...) et à son entretien courant ;
- bon usage des parties communes,
- présentation aux voisins et prise de repères dans le quartier.

B- L'accompagnement du ménage : ces fonctions devront être réalisées par des travailleurs sociaux diplômés d'Etat.

- au cours de sa période d'occupation du logement :
 - visites régulières (au moins une fois par mois),
 - veille sur le bon état d'entretien du logement, rappels si nécessaires sur les règles d'usage,
 - aide à la gestion du budget, sensibilisation au paiement du sous-loyer, des charges et des factures,
 - aide aux démarches,
 - aide à la préparation du projet de relogement définitif, en lien avec la plateforme de coordination GIP HIS.
 - en cas de trouble du voisinage, l'association s'engage à mener les médiations nécessaires et rechercher les réponses adaptées en cas de troubles persistants.
- à la sortie du logement :
 - évaluation de la capacité du ménage à intégrer un logement autonome et proposition du ménage à la plate-forme de coordination assurée par le GIP lorsqu'une offre de logement est reçue ;
 - accompagnement à l'entrée dans le logement pérenne.

Modalités de financement

Le montant du financement apporté par l'Etat à l'association est fixé à€ en 2008.

A compter de 2009, un avenant annuel sera signé précisant le montant de la subvention et ses modalités de versement.

Le calcul de la subvention tiendra compte d'un montant forfaitaire au logement et d'une partie variable calculée sur les dépenses réelles constatées.

Le montant forfaitaire au logement couvre les frais de prospection et de recherche du logement, les frais de gestion et d'accompagnement social, les frais d'ameublement, les frais d'entretien à

la charge du locataire.

La partie variable comprend le dépôt de garantie, le différentiel entre le loyer et les charges payées par l'association et la redevance et aides au logement perçues, les taxes et impôts, les travaux dus à des dégradations exceptionnelles, et toutes autres dépenses exceptionnelles, liées notamment à des situations contentieuses ou pré-contentieuses.

Le montant global estimatif de l'action, tenant compte des diverses charges mentionnées ci-dessus, est joint en annexe à la présente convention.

L'association tiendra une comptabilité permettant de connaître pour chaque logement les financements perçus et les dépenses engagées. Cette comptabilité sera tenue à la disposition du maître d'ouvrage.

A la fin de l'opération, un bilan financier définitif sera établi conjointement par l'association et le maître d'ouvrage. Il donnera lieu, le cas échéant, à un reversement des sommes trop perçues.

Modalités de versement

La subvention est imputée sur les crédits du programme 177 « Prévention de l'exclusion et insertion des personnes vulnérables » du ministère du logement et de la ville.

Les versements seront effectués sur le compte de l'association dont les références sont les suivantes :

Banque :

Code banque	Code guichet	N° de compte	Clé RIB
-------------	--------------	--------------	---------

L'ordonnateur de la dépense est Monsieur le Préfet de la Région Ile-de-France.

Le comptable assignataire est Monsieur le Receveur Général des Finances de la Région Ile-de-France.

La première année (2008) : La subvention accordée par l'Etat pour 2008 fera l'objet d'un versement unique à la signature de la présente convention.

Au 30 juin de chaque année, l'association établira un état des actions réalisées, détaillant les postes forfaitaires et variables décrits ci-avant.

Le montant de la subvention inscrit dans l'avenant annuel sera calculé sur la base des prévisions de dépenses de la période à venir corrigé au vu des dépenses réalisées au cours de la période précédente.

Pour les années suivantes, les mêmes modalités seront retenues.

En cas d'évènement exceptionnel engendrant des dépenses non prévues par la présente convention, ou en cas d'écart importants par rapport aux hypothèses retenues pour calculer les financements (cf annexe), l'association se rapprochera de l'Etat afin de convenir des modalités

de prise en compte de ces écarts.

Obligations fiscales et sociales

L'association respectera la législation fiscale et sociale propre à son activité. Elle fera son affaire de toutes taxes et redevances présentes ou futures constituant ses obligations fiscales, de telle sorte que l'Etat ne puisse être recherché ou mis en cause à ce sujet.

L'association certifie qu'à la date de la signature de la présente son président et son trésorier n'ont pas fait l'objet d'une condamnation définitive par détournements de fonds publics prévue à l'article 433-4 du Code Pénal, ni d'une condamnation définitive pour abus de confiance prévue aux articles 314-1 et suivants du Code Pénal.

L'association se conformera aux prescriptions réglementaires relatives à l'exercice de son objet sociale.

En sa qualité de locataire, l'association devra souscrire tout contrat d'assurance de façon à ce que la responsabilité de l'Etat ne puisse être ni recherchée ni mise en cause.

Toute cessation partielle ou totale de l'activité de l'association sera portée à la connaissance du maître d'ouvrage dans les meilleurs délais et en tout cas trois mois avant que la décision de cessation d'activité ne soit mise à exécution. L'association s'engage, dans le mêmes délais, que l'exercice soit clos ou non, à produire les comptes de liquidation. En cas de cessation de l'activité, le trop-perçu sera calculé conformément au modalité de financement mentionné précédemment.

Durée de la convention

La présente convention prend effet à compter de sa signature.

Les dispositions de la présente convention continueront à produire leurs effets sur les logements entrés dans le dispositif expérimental à compter de cette date, jusqu'à la fin des baux correspondants.

Avenants et résiliation

La présente convention peut faire l'objet d'avenants négociés à la demande des parties signataires.

Avant l'expiration de chaque période annuelle la présente convention peut être dénoncée par l'association par lettre recommandée avec accusé de réception. Le délai de préavis étant de 6 mois.

La présente convention sera résiliée de plein droit, sans préavis, ni indemnité, en cas de dissolution, de faillite, de liquidation judiciaire ou d'insolvabilité notoire de l'association.

Le maître d'ouvrage peut mettre fin à la présente convention, par lettre recommandée avec avis de réception et exiger le reversement partiel ou total des sommes versées dans les cas suivants :

- Non-respect des clauses de la présente convention et en particulier non-exécution partielle ou totale de l'action envisagée ;

- Constat d'un changement dans l'objet de la subvention ou d'un changement dans l'affectation des fonds versés par l'État sans autorisation préalable ;
- Dépassement du délai d'exécution prévu ;
- Utilisation des fonds pour une destination non conforme à ses attributions légales ;
- En cas de reversement à un autre bénéficiaire (décret loi du 2 mai 1938 article 15).

Litiges

En cas de litiges, le tribunal compétent sera le tribunal administratif de Paris.

Fait à Paris, le

Le Président de l'association

Le Préfet de la Région Ile de France

Visa du contrôleur financier régional

Solibail

pour louer sans souci



CONTRAT
DE LOCATION



I. Identification des parties

Bailleur (s)

M _____ propriétaire,
demeurant à _____

dénommé au présent acte le bailleur.

Locataire

L'association ou l'organisme _____

dont le siège social est situé à _____

représenté par le directeur dûment habilité, dénommé au présent acte le locataire.

L'État, via le Préfet de Région Ile-de-France, apporte une sécurisation financière à l'association.

II. Conditions générales

Le présent bail n'est pas soumis à la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, ni à aucun régime particulier d'ordre public. Il est consenti et accepté aux seules clauses et conditions du présent acte et aux dispositions non contraires des articles 1714 à 1762 du Code civil, ainsi que les parties au présent contrat le reconnaissent.

III. Destination des locaux loués

Les locaux sont destinés à accueillir des ménages modestes insérés professionnellement, à la recherche d'un logement, et actuellement hébergés. Ils bénéficient d'un accompagnement social.

IV. Détermination des locaux

Adresse

Les locaux sont situés _____

Désignation et consistance des lieux

Le bailleur loue au locataire, qui accepte les locaux dont la désignation suit :

Localisation :

Type :

Superficie loi Carrez :

Annexes :

V. État des lieux. Remise des clefs

Un état des lieux sera établi avant la signature du bail et la remise des clefs interviendra le jour de la date d'effet du bail.

État des lieux

Les parties déclarent et reconnaissent qu'un état des lieux a été établi contradictoirement entre elles le _____
(ou : par acte de M^e _____, huissier de justice à _____, le _____).

Chacune des parties se reconnaît en possession d'un exemplaire de ce document.

Le cas échéant

Compte tenu de la date à laquelle ce document a été dressé, l'état des éléments de chauffage n'a pu y être constaté. Aussi, au cours du premier mois de la période de chauffe, le locataire pourra demander que cet état des lieux soit complété en ce qui concerne l'état des éléments de chauffage.

Remise des clefs

Le bailleur s'engage à remettre les clefs au locataire le jour ci-après fixé pour la date d'effet du présent bail, soit le : _____.

Leur acceptation par le locataire ne déchargera pas le bailleur de son obligation de délivrer les lieux conformes à la destination ci-dessus prévue ni des réparations alors à sa charge suivant ce qui est ci-après convenu à leur sujet.

De son côté, le locataire s'engage à les restituer au bailleur le jour de l'expiration de la location, après libération totale des lieux.

Leur acceptation par le bailleur ne vaudra pas décharge au locataire des réparations à sa charge qu'il reste à effectuer ni des sommes dont il pourrait être débiteur.

Afin de faciliter la reddition définitive des comptes entre eux, le locataire s'engage, dès à présent, à communiquer au bailleur l'adresse à laquelle il pourra les lui faire parvenir lorsqu'ils seront établis.

VI. Modalités de jouissance

- Le locataire s'engage à ce que les personnes hébergées temporairement occupent les lieux à titre exclusif d'habitation. Les locaux ne pourront être affectés à un autre usage, que ce soit par le locataire lui-même ou par toute autre personne.

- Le locataire s'assure que les personnes hébergées :

- occupent les lieux en bon père de famille ;
- ne troublent en aucune manière la tranquillité et la propreté de l'immeuble loué ;
- respectent le droit d'usage concurrent des autres occupants de l'ensemble immobilier sur les équipements et accessoires communs à l'immeuble ;
- ne déposent ni laissent séjourner aucun objet dans les parties communes.

- Le locataire veille à faire respecter par les personnes hébergées tout règlement particulier concernant l'immeuble (règlement intérieur, règlement de copropriété, etc.).

• Normes de peuplement

Le locataire s'engage à accueillir les personnes hébergées dans des conditions respectant les normes de peuplement définies en matière d'aides au logement (CSS : art. D 542-14).

Les personnes hébergées occuperont une surface minimale au moins égale à :

- 9 m² pour une personne isolée ;
- 16 m² pour deux personnes ;
- 9 m² par personne supplémentaire.

VII. Obligations des parties

□ Obligations du bailleur

Le bailleur s'engage :

- à délivrer un logement décent ne laissant apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation et dont les caractéristiques correspondent à celles définies par le décret du 30 janvier 2002. La charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre l'immeuble loué en conformité avec cette réglementation est supportée par le bailleur ;
- délivrer au locataire un logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les éléments mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement ;
- à assurer au locataire la jouissance paisible des lieux loués et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code civil (en vertu duquel le bailleur doit garantir (et indemnité éventuelle) au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, même si le bailleur les ignorait lors de la signature du bail), de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle ;
- à entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et à y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;
- à ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée ;
- à remettre gratuitement une quittance au locataire qui en fera la demande en cas de paiement total des sommes dues ou, en cas de paiement partiel, à lui délivrer un reçu.

□ Obligations du locataire

Le locataire s'oblige à :

- payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ;
- user paisiblement des locaux loués suivant leur destination contractuelle ;
- ne pas céder les locaux loués ;
- prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies au décret du 26 août 1987, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure pendant toute la durée de la location, et rendre les locaux à la fin de celle-ci, en bon état de réparations locatives et d'entretien (il est expressément convenu entre les parties que la référence au décret n°87-712 du 26 août 1987 n'emporte pas soumission du bail à la loi n°89-462 du 6 juillet 1989) ;
- entretenir régulièrement, et au moins une fois par an, tous les appareillages et installations diverses pouvant exister dans les lieux loués ;
- prendre toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous les appareils, conduits et canalisations, en cas d'inobservation, il aura à sa charge les réparations et tous les autres frais pouvant en découler ;
- faire ramoner, à ses frais, aussi souvent qu'il sera nécessaire ou prescrit par les règlements administratifs, les conduits ou systèmes d'évacuation de fumée et ceux de ventilation ;
- répondre des dégradations et des pertes qui surviennent pendant la durée du bail dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, sauf cas de force majeure, faute du bailleur ;
- laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;
- ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés ; le bailleur ayant toutefois la faculté d'exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ;
- s'assurer convenablement contre les risques dont il doit répondre en qualité de locataire : incendie, explosions, dégâts des eaux et recours des voisins et s'assurer contre les risques résultant de l'occupation des lieux par les personnes hébergées. Il justifiera au bailleur de la souscription d'une telle assurance et du paiement des primes chaque année. La justification de cette assurance résulte de la remise

au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant. Il devra également déclarer immédiatement à la compagnie d'assurance et informer en même temps le bailleur de tout sinistre se produisant dans l'immeuble loué ;

- laisser le bailleur ou son représentant visiter l'immeuble loué chaque fois que cela sera nécessaire pour l'entretien, les réparations et la sécurité de l'immeuble loué ;
- supporter seul la responsabilité des dégâts occasionnés à l'immeuble loué, aux occupants et autres personnes s'y trouvant, par lui-même, par les personnes dont il doit répondre ou par les animaux et les objets qu'il a sous sa garde. Il ne pourra pas inquiéter le bailleur à raison de troubles ou de dommages subis de toute autre personne, sauf la faculté pour lui d'agir directement contre l'auteur du dommage ;
- libérer les lieux au terme du contrat de location de tout occupant de son chef.

VIII. Conditions financières du contrat – Conventionnement avec l'Anah

Loyer et charges accessoires

Le loyer mensuel est fixé à _____ €. Il est payable mensuellement et d'avance le _____ de chaque mois au bailleur en son domicile.

Si le niveau de loyer pratiqué permet un conventionnement avec l'Agence nationale de l'habitat en application de l'article L321-4 du code de la construction et de l'habitation, et donne droit à une déduction spécifique sur les revenus fonciers, l'attention du bailleur est appelée sur le fait qu'une convention doit être signée avec l'Anah avant la signature du présent bail ou, au plus tard, avant sa date de prise d'effet.

La convention doit être annexée au bail.

Révision du loyer

Le loyer ci-dessus mentionné sera révisé automatiquement tous les ans, à la date anniversaire du contrat en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE.

L'indice de base est celui du _____ trimestre, dont la valeur s'établit à _____ €.

Charges

Le locataire est tenu de payer, en sus du loyer, les charges récupérables telles que définies par l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 et détaillées dans le décret du 26 août 1987.

(Il est expressément convenu entre les parties que la référence au décret n°87-713 du 26 août 1987 n'emporte pas soumission du bail à la loi n°89-462 du 6 juillet 1989).

Les charges donnent lieu au versement de provisions mensuelles pour un montant de _____ €, justifié par la communication des résultats antérieurs et le budget prévisionnel si l'immeuble est en copropriété ou si le bailleur est une personne morale.

Elles font l'objet d'une régularisation annuelle.

Autres frais

Le coût des états des lieux à établir sera à la charge du bailleur et du locataire, chacun pour moitié, y compris dans le cas où ils sont dressés par acte d'huissier de justice.

IX. Durée du contrat

Le présent contrat est conclu pour une durée de 3 ans.

Il commence à courir le _____ pour se terminer le _____.

Il se poursuivra par tacite reconduction pour de nouvelles périodes identiques à la période initiale, sauf congé délivré par l'une ou l'autre des parties, six mois au moins avant le terme du bail par lettre recommandée avec avis de réception.

X. Congé du locataire

Le locataire peut seul donner congé, à tout moment, en cours de bail sous réserve de respecter un préavis de trois mois.
Le congé est notifié par lettre recommandée avec avis de réception.

XI. Dépôt de garantie

Le locataire verse au bailleur, qui le reconnaît et lui en donne quittance, la somme de _____ €, représentant _____ mois de loyer, à titre de dépôt de garantie. Il sera restitué au locataire dans un délai de deux mois suivant la remise de clefs, déduction faite le cas échéant des sommes restant dues au bailleur sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

XII. Clause résolutoire

À défaut de paiement d'un seul mois de loyer à son échéance ou des charges ou en cas d'inexécution de l'une des clauses du bail, et un mois après une sommation de payer ou d'exécuter demeurée sans effet, le bail et tout contrat d'hébergement en résultant seront résiliés de plein droit. Le bailleur pourra faire constater cette résiliation et faire procéder à l'expulsion du locataire et de tout occupant de son chef par le tribunal d'instance en référé.

XIII. Clause pénale

En cas de non-paiement à l'échéance par le locataire du loyer, de ses charges accessoires et de toute autre somme due en vertu des présentes, les sommes impayées produiront intérêt au taux légal au profit du bailleur.

En outre, si à l'expiration de la location, le locataire ne libère pas l'immeuble loué, pour quelque cause que ce soit, il devra verser au bailleur, une indemnité égale à _____ € (indemnité égale au double du montant du loyer), par jour de retard et ce jusqu'à complet déménagement et restitution des clefs.

XIV. Nombre d'exemplaires

Le présent bail est établi en _____ exemplaires, soit un exemplaire par partie au contrat.

XV. Pièces annexées au contrat

Sont annexées au présent bail, les pièces suivantes :

- la convention relative aux mesures mises en œuvre au titre du dispositif expérimental de mobilisation du parc privé de logement pour information ;
- le règlement intérieur de l'immeuble ;
- les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges ;
- le décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques de la décence ;
- l'état des lieux d'entrée ;
- DPE, CREP, état des risques naturels et technologiques ;
- la convention avec l'Anah, le cas échéant.

XVI. Signatures

Le locataire

Le bailleur

Fait à _____, le _____

Fait à _____, le _____