

2018

REPÈRES

Orienter un ménage vers le dispositif SOLIBAIL

Guide pour les travailleurs sociaux



PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ILE-DE-FRANCE

DIRECTION RÉGIONALE
ET INTERDÉPARTEMENTALE
DE L'HÉBERGEMENT
ET DU LOGEMENT



Fédération
des Associations
et des Acteurs
pour la Promotion
et l'Insertion par
le Logement



SOLIBAIL ?

C'est un dispositif d'intermédiation locative géré et piloté au niveau régional par la DRIHL.

Il mobilise en Île-de-France, hors Paris, le parc privé et fonctionne de la manière suivante :

- Le propriétaire signe un contrat de location avec une association, qui est donc locataire en titre du logement.
- Le logement est occupé, de manière temporaire (période de 18 mois renouvelable une fois) par une famille, qui signe une convention d'occupation avec l'association.

SOLIBAIL A QUI S'ADRESSE LE DISPOSITIF ?

Solibail s'adresse exclusivement à des familles ou des couples.

Il concerne prioritairement des ménages hébergés à l'hôtel financé par l'État.

Les ménages hébergés dans des structures sociales financées par l'État ou susceptibles d'être orientés vers de l'hébergement hôtelier peuvent également accéder au dispositif Solibail : ménages en situation d'expulsion locative au stade du concours de la force publique demandé, ménages vivant en habitat indigne, ménages victimes de violences intrafamiliales, ménages reconnus DAHO avec orientation « logement de transition »

Le référentiel Solibail précise de façon détaillée les ménages éligibles et les conditions de priorité (page 3).

SOLIBAIL OU SE SITUENT LES LOGEMENTS ?

Les logements Solibail sont localisés dans tous les départements franciliens sauf à Paris qui dispose d'un dispositif équivalent sur son territoire : Louez Solidaire et Sans Risque.

A savoir !

Il peut être proposé au ménage un logement Solibail dans un autre département que celui de son actuelle résidence, en petite ou grande couronne.

Le travailleur social prescripteur veille à préconiser une orientation Solibail auprès du SIAO sur le territoire duquel le ménage a son ancrage territorial.

L'évaluation du besoin d'accompagnement est un élément déterminant dans l'orientation d'un ménage vers le dispositif Solibail : seuls les ménages ayant uniquement besoin d'un accompagnement « vers et dans le logement » ont vocation à être orientés vers Solibail.

N'ont ainsi pas vocation à être orientés vers Solibail :

- les ménages pouvant accéder au logement directement sans accompagnement ;
- les ménages ayant besoin d'un accompagnement global.

L'accompagnement social Solibail porte sur :

- Un accompagnement à l'entrée dans le logement : démarches administratives, prise en main technique du logement, formation à l'occupation du logement, bon usage des parties communes ;
- Un accompagnement du ménage pendant la durée de la sous-location : en moyenne, une visite à domicile par mois est assurée par les travailleurs sociaux, autour de l'aide à la gestion du budget, l'entretien du logement occupé, l'aide aux démarches administratives, l'élaboration du projet de relogement définitif, la médiation en cas de troubles de voisinage, etc.

A savoir !

Le dépôt préalable d'une demande de logement social ne conditionne pas l'accès à Solibail, mais le travailleur social prescripteur doit veiller à ce que le ménage s'inscrive dans un parcours d'accès au logement autonome et souscrive à l'accompagnement social.

La validation d'une double orientation (Solibail + structure d'hébergement) par les SIAO dans l'évaluation sociale du SI-SIAO peut être un motif légitime de refus d'entrée dans Solibail par l'opérateur gestionnaire.

Le travailleur prescripteur doit en effet être en mesure d'apprécier le besoin du ménage en matière d'accompagnement social. En cas de double orientation, l'opérateur gestionnaire doit néanmoins examiner la candidature sur pièce et réaliser l'entretien.

LES CRITERES D'ELIGIBILITE A SOLIBAIL



Solibail s'adresse aux couples et aux familles, c'est-à-dire des ménages d'au moins 2 personnes.

Les femmes isolées enceintes sont éligibles ainsi que les personnes isolées disposant d'un droit de garde attesté (et non un droit de visite).

La cohabitation avec un enfant majeur est acceptée dès lors qu'il y a projet de relogement commun et adhésion de l'enfant majeur au dispositif.

A savoir !

Hors regroupement familial, il ne peut pas y avoir plus d'un enfant non reconnu par la caisse d'allocation familiale.

Le référentiel Solibail détaille les conditions d'accès en cas de séparation en cours en page 4.



Lorsqu'il s'agit d'une famille monoparentale, le demandeur doit être en situation régulière. Pour les couples, l'un des deux membres doit impérativement être en situation régulière et la demande de régularisation doit avoir été déposée pour le second (récépissé à fournir).



Tous les types de revenus d'activité et de transfert sont pris en compte pour l'accès à Solibail. Il sera demandé au ménage de produire tout document justifiant le montant de ses ressources ainsi que sa situation au regard de l'emploi, le cas échéant.

Liste en page 11 du référentiel Solibail

L'existence de dettes n'est pas un obstacle à l'accès si les démarches de traitement de la dette sont engagées et que le ménage adhère à ces démarches.

L'État finançant au réel le différentiel de loyer, il n'y a pas de condition minimale de ressources dès lors que le ménage dispose du reste-pour-vivre minimum requis, calculé par le SIAO et l'association gestionnaire.

A savoir !

L'absence ou la fragilité d'insertion professionnelle n'est pas un motif légitime de refus.

Le travailleur social prescripteur qui a connaissance de l'existence de dettes doit entamer avec le ménage de manière probante les démarches nécessaires pour les traiter et les mentionner clairement dans l'évaluation sociale.

Par exemple, le seul dépôt d'un dossier de surendettement auprès de la Banque de France juste avant l'orientation Solibail ne constitue pas automatiquement une démarche d'encadrement de la dette.

Un ménage faisant l'objet d'un moratoire prononcé par la Banque de France est éligible à Solibail à condition que ce moratoire expire au plus tard un an après son orientation.

Des ruptures de droits peuvent avoir lieu en cas de changement de département pour les bénéficiaires de minimas sociaux et de prestations sociales (allocations familiales, allocations logement, RSA....).

Les travailleurs sociaux, prescripteur et Solibail, peuvent alors être amenés à apprécier conjointement le montant d'épargne nécessaire, dans l'attente du transfert de dossier, que le ménage doit pouvoir justifier.

Pendant cette phase transitoire, des délais peuvent être accordés par l'association gestionnaire pour les dépenses quittancées.

Afin de limiter ces situations, le travailleur social prescripteur veille, dès la connaissance de la date d'entrée dans les lieux du logement Solibail, à accompagner la famille notamment dans son changement d'adresse sur le portail numérique de la CAF (qui facilite les démarches de changement de CAF et leur suivi sans coût supplémentaire).

Il est recommandé au travailleur social prescripteur d'accompagner le ménage dans la constitution de son dossier Solibail : l'absence des pièces demandées lors de l'entretien d'admission dans le logement est un motif de refus de la part de l'association.

Annexe 1 du référentiel Solibail (page 11).

LES CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOGEMENT



QUELLE EST LA DUREE D'OCCUPATION DANS SOLIBAIL ?

La convention d'occupation temporaire est d'une durée de 18 mois. Celle-ci peut être renouvelée à titre dérogatoire pour 18 mois si le ménage est toujours éligible au dispositif et n'a pas accédé à un logement pérenne si ce n'est pas de son fait.

Si le ménage ne répond plus aux critères d'éligibilité du dispositif, la convention peut-être renouvelée une seule fois pour 12 mois, le temps de trouver une solution alternative.



QUELS SONT LES CRITERES DE DETERMINATION DU LOGEMENT PROPOSE?

1. Le logement peut être localisé jusqu'à 1h30 du lieu de travail si cette localisation ne met pas en péril le(s) contrat(s) de travail des membres du ménage.
2. Le logement doit répondre aux règles de superficie habitable du code de la sécurité sociale : au moins 16 m² pour deux personnes, augmentée de 9m² par personne en plus.

A savoir !

Le travailleur social prescripteur doit préparer le ménage au fait que logement Solibail étant temporaire, celui-ci pourra être situé à 1h30 de son lieu de travail . En cas de situation particulière il appartient au prescripteur de le préciser explicitement dans l'évaluation sociale du SI-SIAO.

Le ménage ne peut pas visiter le logement avant la signature de la convention d'occupation.

Une orientation dans un logement Solibail ne signifie pas automatiquement une proposition de logement pérenne dans le parc social sur ce même département.

PREMIÈRES DÉMARCHES DU MENAGE A L'ACCES AU LOGEMENT SOLIBAIL



Lors de la signature de la convention d'occupation, le ménage devra s'acquitter d'un dépôt de garantie équivalent à sa participation mensuelle au loyer. Il devra obligatoirement présenter une attestation d'assurance habitation dont le contrat est à renouveler tous les ans. Le ménage devra aussi ouvrir les compteurs auprès des fournisseurs d'énergie et meubler le logement.

A savoir !

Le travailleur social prescripteur doit vérifier auprès du ménage sa capacité à payer le dépôt de garantie, à meubler le logement ou l'accompagner vers des dispositifs de soutien s'il ne dispose pas d'épargne (éventuelles aides FSL, lieux ressources pour acquérir du mobilier. . .).

Attention, tous les FSL ne concèdent pas des aides à l'accès au logement temporaire.

Après intégration du logement, le ménage doit effectuer son changement d'adresse même s'il s'agit d'un logement temporaire.

Le ménage devra s'acquitter d'une redevance mensuelle composée d'une contribution au loyer et aux charges locatives, calculée en fonction de ses ressources. Les allocations logement et une participation de l'État viennent compléter le paiement du loyer TTC versé par l'association au propriétaire.

Le référentiel Solibail détaille les ressources prises en compte pour le calcul de la participation en page 13.

Le niveau de redevance mensuelle, calculé à partir des ressources du ménage, dépend des fluides (chauffage, eau chaude, eau froide) inclus ou non dans les charges collectives.

Attention, lorsque les fluides ne sont pas inclus dans les charges collectives, le ménage devra s'en acquitter en plus de la redevance. Les charges individuelles (abonnements, assurances, entretien de la chaudière...) sont toujours à la charge du ménage.

La participation mensuelle au loyer varie à la hausse ou à la baisse en fonction de l'évolution des ressources du ménage (réévaluation au moins une fois par an ou encours d'année en cas d'évolution significative).

	Tous fluides inclus dans les charges collectives	Fluides partiellement inclus dans les charges (Ex : juste l'eau froide)	Aucun fluide inclus dans les charges collectives
Montant de la redevance au titre du loyer et des charges collectives	28% des ressources mensuelles	24% des ressources mensuelles	20% des ressources mensuelles

A savoir !

Il est important que le travailleur social prescripteur échange avec le ménage sur les dépenses dont il devra s'acquitter dans Solibail : frais fixes (redevance, énergie, assurances...) et frais annexes (par exemple, en cas de dégradations de sa part ou pour des petites réparations).

Le ménage s'engage à respecter les conditions de la convention d'occupation temporaire signée avec l'association, par exemple :

- le paiement de la redevance, l'entretien quotidien du logement et les réparations à la charge de l'occupant, l'usage paisible du logement et sa non sous-location ;
- l'adhésion à l'accompagnement social ;
- l'acceptation de toute proposition de logement adaptée.

En cas de non respect des ses obligations, la convention d'occupation sera résiliée et le ménage devra libérer le logement Solibail – à défaut une procédure d'expulsion sera engagée à son encontre.

A savoir !

Il est conseillé au travailleur social prescripteur d'informer le ménage avant son entrée dans Solibail des conditions d'accès au logement social au regard de la tension sur l'offre de logements en Île-de-France.

LE CIRCUIT D'ORIENTATION VERS SOLIBAIL

1 : RENSEIGNEMENT DANS SI-SIAO

La travailleur social prescripteur saisit dans SI-SIAO l'évaluation sociale avec la préconisation « Solibail ».



2 : ORIENTATION PAR LE SIAO AU GIP-HIS

A la libération d'un logement ou par anticipation un mois avant la disponibilité, le SIAO prioritaire oriente le ménage sur la base des informations disponibles dans SI-SIAO.

Cette candidature est transmise au GIP Habitat et Intervention Sociale, chargé de mettre en relation l'offre de logements et les candidatures des ménages.



3: VALIDATION DE L'ENTREE PAR L'ASSOCIATION GESTIONNAIRE

Après vérification par le GIP-HIS, la candidature est transmise à l'association gestionnaire qui valide l'admission ou motive son refus après entretien avec le ménage. L'association gestionnaire informe le GIP et le SIAO de la date d'entrée dans les lieux du ménage.



4 : ORIENTATION PAR LE SIAO AU GIP-HIS

Le travailleur social prescripteur doit veiller à préparer le ménage quant à la procédure d'admission en vigueur dans Solibail :

- à partir de la transmission d'une proposition de candidature, le ménage proposé pourra être contacté sous 3 jours et doit donc être joignable ;
- à partir de la prise de contact, le ménage proposé pourra être reçu en entretien d'admission sous 12 jours ;
- à partir de la notification de la décision d'admission, le ménage proposé est susceptible d'entrer dans les lieux sous 15 jours.

A savoir !

L'évaluation sociale sur le SI-SIAO doit être systématiquement actualisée dès l'évolution de la situation de la famille (et non tous les trois mois).

De même, les coordonnées du ménage candidat doivent être obligatoirement renseignées et mises à jour.

Les évaluations non-actualisées ont peu de chance d'être retenues.

CONTACTS & INFORMATIONS UTILES

Les SIAO peuvent vous apporter des informations sur la saisie de l'évaluation sociale dans SI-SIAO :

SIAO Insertion 75

01 83 97 66 80

evaluation@siao75.fr

<https://siao75.fr/>

SIAO 92

01 55 02 04 00

accueil@siao92.fr

<http://siao92.fr/activite-siaolinsertion/>

SIAO 93 :

Interlogement 93

01 41 72 09 45

siao93@siao93.net

<https://www.interlogement93.net/siao>

SIAO 94 :

GCSM Insertion 94

01 45 11 69 30

insertion@siao94.fr

SIAO 77 :

La Rose des Vents

01 60 24 49 77

siao77@larosedesvents.org

<https://larosedesvents.org/pole/pole-siao-77-etaccompagnement>

SIAO 78

ACR

01 34 90 92 77

siao78@acr.asso.fr

SIAO 91

01 60 90 14 25

siao.91@croix-rouge.fr

SIAO 95 :

Esperer 95

01 34 24 22 48

siao95@esperer-95.org

<http://esperer-95.org/coordination-animationformation/>

Connaître l'ensemble des opérateurs Solibail en Ile de France :

<http://www.drihl.ile-defrance.developpement-durable.gouv.fr/les-associations-agreees-pour-la-gestion-des-r804.html>

Accéder au référentiel d'accès à Solibail :

Contactez les SIAO.

HÉBERGER
SE LOGER
CONSTRUIRE
HABITER MIEUX

**Direction Régionale et Interdépartementale
de l'Hébergement et du Logement**

5 rue Leblanc 75 911 Paris Cedex 15

01 82 52 40 00

<http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/>

contact-drihl@developpement-durable.gouv.fr

FAPIL

6 avenue du professeur André Lemierre

75020 Paris

01 40 05 05 75

