



PLAN QUINQUENNAL POUR LE LOGEMENT D'ABORD

APPEL A PROJET 2020-2022

PLAN DE RELANCE DE L'INTERMEDIATION LOCATIVE DANS LES HAUTS-DE-FRANCE

CREATION DE PLACES

1 000 LOGEMENTS – 2 500 PLACES

ET RENOUVELLEMENT DU STOCK

Le plan quinquennal 2018-2022 « logement d'abord » vise à orienter le plus rapidement possible les personnes vers le logement en évitant le parcours en escalier de dispositif en dispositif, et permettre ainsi de diminuer le nombre de sans-abris.

Pour y parvenir, le gouvernement a mis en place un plan de relance de l'intermédiation locative, avec la création de 40 000 places à horizon 2022 et pour les Hauts de France 4 426 places. Depuis 2018, 800 places nouvelles ont été créées.

Pour accélérer le développement de ce dispositif dans la région, un appel à projet est lancé, en vue de créer à l'horizon 2022, 1000 logements, ce qui correspond à environ 2 500 places.

A ces nouvelles places, s'ajoutent le renouvellement du stock préexistant au plan logement d'abord.

La mobilisation du parc privé à des fins sociales est indispensable pour répondre aux objectifs du plan logement d'abord.

L'intermédiation locative financée par l'Etat est un dispositif à part entière du secteur de l'Accueil, Hébergement, Insertion (AHI) qui relève du programme budgétaire « Hébergement, parcours vers le logement et insertion des personnes vulnérables » (P177).

L'ensemble des places d'intermédiation locative financées par le Programme 177 doit être systématiquement mis à disposition du SIAO.

Cet appel à projet a pour objectif de lever les freins au développement de l'intermédiation locative. Ses orientations et modalités ont été définies en concertation avec les acteurs de l'intermédiation locative.

Il permet :

- un conventionnement d'objectif pluriannuel de 3 ans,
- Un financement qui couvre la prospection-captation, la gestion locative adaptée, les dégradations-vacances-impayés, le différentiel de loyer, différencié en fonction des zones de tension sur le logement,
- 4 niveaux d'accompagnement,
- des modalités de réponses souples (totalité ou partie du dispositif, en consortium ou seul, sur un ou plusieurs territoires....)

1. Les caractéristiques de l'intermédiation locative.

L'instruction TER1811520C du 4 juin 2018 relative à la mise en œuvre du plan de relance de l'intermédiation locative dans le cadre du plan Logement d'abord fixe les principes et modalités de l'intermédiation locative.

L'intermédiation locative se décline sous 2 formes :

- Le **mandat de gestion** et dans ce cas le bénéficiaire est titulaire du bail ;
- La **sous location**, où le bail est détenu par une association qui sous loue au bénéficiaire.

1.1. Répartition des coûts entre le propriétaire bailleur, l'opérateur d'IML et le locataire

L'annexe de la circulaire du 4 juin 2018 prévoit :

| Mandat de gestion | | Sous-location | |
|---|--|---|--|
| loyer | Payé par le ménage au bailleur Le ménage est éligible aux aides au logement | loyer | Payé et garanti par l'opérateur gestionnaire au bailleur : Redevance payée par le ménage+ aide au logement +différentiel de loyer pris en charge par le P177 |
| vacance | Coût supporté par le propriétaire bailleur | vacance | P 177 au réel plafonné (pour les durées de vacance entre 2 ménages ne dépendant pas du gestionnaire) |
| impayés | Supporté par le bailleur, cautionnement gratuit par VISALE sous conditions Des contrats d'assurance impayés/dégradations peuvent être souscrits | impayés | P 177 au réel plafonné (créances irrécouvrables) |
| Gestion locative | Financement forfaitaire P 177 D'autres sources type FSL sont possibles Les honoraires de gestion sont à la charge du propriétaire ayant mandaté l'agence immobilière sociale | Gestion locative | Forfait par logement- P177 : L'opérateur mutualise les forfaits reçus pour chaque logement qu'il gère et peut ainsi faire face aux besoins financiers qui surviennent (dégradation importante par ex) |
| Equipement, entretien, dégradations, remise en état | A la charge du propriétaire, possible assurance impayés/dégradations | Equipement, entretien, dégradations, remise en état | |
| Frais de contentieux | Coût supporté par le propriétaire bailleur Possible prise en charge par VISALE ou contrat d'assurance | Frais de contentieux | |
| Assurance habitation | Souscrite par le ménage | Assurance habitation | |
| Dépôt de garantie | Réglé par le ménage, aides du FSL possibles | Dépôt de garantie | Réglé par le ménage avec avance possible par l'opérateur (des provisions peuvent être constituées), aides du FSL |
| | | <i>Pour faciliter la gestion le financement se fera au forfait selon les modalités précisées ci-après</i> | |

1.2. Les publics concernés par l'intermédiation locative :

En cohérence avec les orientations des PDALHPD, le parc d'intermédiation locative financé par l'Etat doit bénéficier aux 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 personnes ou ménages sont orientés par le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO) dès lors qu'un logement en intermédiation locative correspond à leurs besoins.

Le dispositif est ouvert aux ménages réfugiés.

Les personnes en situation non régulière au regard du droit de séjour ne sont pas éligibles au dispositif d'intermédiation locative. Une exception pourra cependant être apportée à cette règle dans les cas suivants :

- Si le ménage est une famille monoparentale et que le titre de séjour doit être renouvelé. L'orienteur doit alors s'assurer que la demande de renouvellement de ce titre a bien été déposée (justificatif = récépissé de demande de renouvellement) ;

- Si le ménage est en couple (avec ou sans enfants), l'un des deux membres du couple doit impérativement être en situation régulière. Si son titre doit être renouvelé, l'orienteur doit s'assurer que la demande de renouvellement a bien été déposée (justificatif = récépissé de demande de renouvellement). Concernant le conjoint, il pourra être toléré que celui-ci ne soit pas encore régularisé, à condition que sa demande de régularisation (première demande ou demande de renouvellement) ait été déposée (justificatif = récépissé de demande de titre ou récépissé de demande de renouvellement).

1.3. Les activités financées

Le dispositif se décompose en **3 activités**:

- La prospection – captation des logements
- La gestion locative adaptée
- L'accompagnement social

1.3.1. La prospection – captation des logements

Elle recouvre les activités suivantes :

- Communication générale
- Prospection auprès des bailleurs et des agences immobilières
- Information au propriétaire bailleur
- Validation des propositions de logement au regard de la stratégie de captation territoriale
- Validation technique du logement (visite technique et contrôle conformité)
- Assistance du propriétaire bailleur dans ses démarches (conventionnement Anah...)
- Négociation du bail (montant du loyer notamment) et contractualisation
- Transmission des informations à l'Etat et au SIAO

1.3.2. La gestion locative adaptée

Elle recouvre les activités suivantes :

Relation avec le propriétaire

- Suivi du bail (paiement loyers et charges, entretien du logement)
- Appui des démarches auprès de l'Anah et autres partenaires financiers pour subventions à travaux

Relation avec l'occupant

- Établissement et suivi du contrat de bail
- État de lieux entrant et sortant
- Encaissement des redevances
- Engagement de procédures contentieuses
- Maîtrise d'ouvrage de travaux (pour installation, petites réparations, remise en état final)
- Suivi de l'entretien du logement

1.3.3. L'accompagnement social

Il recouvre les activités suivantes :

- Appui aux démarches administratives
- Aide à la gestion technique d'un logement
- Aide à la gestion d'un budget
- Aide à la vie sociale au-dedans et en dehors du logement
- Prévention des ruptures
- Aide à la préparation du projet de (re)logement autonome

2. Les caractéristiques de l'appel à projet

2.1. Conditions à remplir :

- **Agrément** : Pour pouvoir développer une activité d'intermédiation locative quelle que soit sa forme (mandat de gestion ou sous-location), les opérateurs (organismes ou associations) doivent être titulaires de l'agrément « intermédiation locative et gestion locative sociale » prévu à l'article R365-1 3° du code de la construction et de l'habitation.
- **Condition supplémentaire pour le mandat de gestion : carte professionnelle** « gestion immobilière », garantie financière auprès d'une banque ou d'une organisation professionnelle et d'une assurance responsabilité professionnelle.
- **Condition supplémentaire pour l'accompagnement social** : agrément « ingénierie sociale, technique et financière » prévu à l'article R365-1 2. du Code de la Construction et de l'Habitat ».

2.2. Financement du stock et des places nouvelles

La circulaire du 4 juin 2018 précise que **les enveloppes nationale et régionale** sont établies en fonction du nombre de places à créer sur la base d'un **coût moyen défini à hauteur de 2200€ la place par an**. **Ce n'est pas un coût cible par place**, ainsi l'accueil d'une famille de 4 personnes n'est pas financé 8800€.

Au niveau des opérateurs, le financement est attribué par logement.

La circulaire précise à titre indicatif le nombre maximum de places qu'il est possible de mobiliser pour chaque catégorie de logement :

| typologie | CH 1 | CH 2 | CH 3 et + | T 1 | T 2 | T 3 | T 4 | T 5 | T 6 et+ |
|---------------------|------|------|-----------|-----|-----|-----|-----|-----|---------|
| Nb max de personnes | 1 | 2 | 3 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |

La sous location reste une solution temporaire de logement, aussi le **mandat de gestion est à privilégier** et devra représenter au niveau total Hauts-de-France **55% des logements**.

Une convention pluriannuelle d'objectif sera établie entre l'Etat et l'opérateur. Elle se déclinera chaque année en convention attributive de subvention. Elle précisera notamment les objectifs annuels de places nouvelles et le cas échéant de renouvellement du stock.

Un nombre de logements, et un montant par logement est fixé par département et/ou territoires.

La location par une commune à un opérateur agréé de logements du parc communal en vue de leur sous location ou la mise en place d'un mandat de gestion, ou la location par un organisme HLM à un opérateur agréé de logements du parc public social en vue de leur sous-location, est possible mais doit être limitée et doit rester l'exception, pour couvrir une période d'attente d'ouverture des droits par exemple.

Répartition des 1000 logements sur le période 2020-2022 :

| | Aisne | MEL | Nord hors MEL | Oise | PDC | Amiens | Somme hors Amiens | Total HDF |
|-------------|-------|-----|---------------|------|-----|--------|-------------------|-----------|
| Nb logt | 74 | 225 | 281 | 120 | 216 | 26 | 58 | 1000 |
| dt MG (55%) | 41 | 124 | 154 | 66 | 119 | 14 | 32 | 550 |
| dt SL | 33 | 101 | 127 | 54 | 97 | 12 | 26 | 450 |

Pour assurer l'équilibre financier du dispositif, les opérateurs doivent proposer des logements accueillant des ménages de taille différente, ayant des besoins en accompagnement différents.

2.3. Durée de la mesure

La mesure d'accompagnement a une durée de 6 mois pouvant être renouvelée si besoin 2 fois au maximum pour le mandat de gestion et la sous-location.

3. Montant par logement par an et par territoire

Ces montants tiennent compte de la tension sur le logement des territoires de la MEL et d'Amiens métropole.

| | MEL et Amiens métropole | Autres territoires |
|-------------------|-------------------------|--------------------|
| Mandat de gestion | 5600€ | 5000€ |
| Sous-location | 6500€ | 6000€ |
| Ensemble MG et SL | 6000€ | 5500€ |

4. Communication

Des capsules video réalisées à la demande de la DRJSCS sont mises à disposition des opérateurs de l'intermédiation locative, en vue de promouvoir le dispositif.

IML SIAO : <https://youtu.be/ldg0XlQluTI>

IML opérateurs : <https://youtu.be/PqwfglPdRT8>

IML propriétaires-locataires : https://youtu.be/KX3X-F_Gtl8

IML référents : <https://youtu.be/u9UNltNHaeE>

5. Réponse à l'appel à projet

5.1. Modalités de réponse

Il est possible de répondre à l'appel à projet pour :

- L'accompagnement social seul,
- L'ensemble des activités de prospection-captation et gestion locative adaptées,
- La prospection-captation et gestion locative adaptée et accompagnement social, par un organisme, ou un consortium pour répondre à toutes les activités ou couvrir un territoire particulier, pour tout ou partie des logements du territoire.

Dans le cas d'une candidature pour les seules prospection-captation et gestion locative adaptée, il conviendra de s'associer avec un opérateur ne réalisant que l'accompagnement social.

5.2. Dossier de candidature

Le projet présenté devra comporter obligatoirement les renseignements suivants :

- Présentation du ou des organisme(s) gestionnaire(s) : statuts, composition du conseil d'administration, agréments détenus, organigramme, tableau des effectifs, qualification et activité du personnel existant, bénévoles, activités ou expériences dans le domaine, partenariats formalisés, nom et prénom de la personne physique habilitée à représenter le promoteur....
- Présentation du projet ; préciser si renouvellement et / ou places nouvelles, localisation, nombre, typologie des logements, modalité (mandat de gestion ou sous-location), intégration dans un dispositif existant, publics accueillis (traditionnels et/ou réfugiés), accompagnement mis en place, équipe/effectifs, modalités d'articulation du projet dans son environnement institutionnel et partenarial, calendrier mensuel de montée en charge ;
- Budget prévisionnel de fonctionnement en année pleine par logement (dossier de demande de subvention CERFA n° 12156*05), basé sur la modélisation théorique de financement présenté en annexe.

5.3. Critères de sélection des projets

- Agréments et carte professionnelle pour le mandat de gestion
- Localisation des logements et couverture du territoire
- Publics accueillis
- Conditions d'accueil et d'accompagnement ETP, partenariats...
- Fiabilité financière et appréciation du coût du projet
- Faisabilité de mise en œuvre rapide
- Lien avec le SIAO
- Parc mobilisé : répartition parc privé et parc social.

5.4. Notification des décisions

Les porteurs non retenus seront avisés par courriel.

Une lettre de notification de la décision sera adressée aux organismes retenus indiquant le montant accordé et le nombre de logements et de places à déployer.

6. Suivi et évaluation

Le remplissage annuel des données statistiques sur le site <https://dgcs-alt.social.gouv.fr/dgcs/iml> conditionne le renouvellement des conventions. :

- Répartition des logements par typologie et modalité (mandat de gestion/sous location) parc social
- Répartition des ménages par typologie (homme ou femme isolé(e), avec enfant, couple sans enfant, avec enfant, cohabitation de personnes majeures, colocation, enfants mineurs accompagnant le ou les parents
- Répartition par durée de la mesure des ménages ayant quitté dans l'année
- Répartition des ménages ayant quitté dans l'année par type de sortie (logement pérenne, glissement de bail, logement temporaire, hébergement provisoire, autre).

La transmission mensuelle du nombre de nouvelles places ouvertes ainsi que les adresses afférentes conditionne la délégation des crédits.

Il faudra par ailleurs préciser les logements conventionnés IML - ANAH.

7. Éléments départementaux

- **Aisne** : coordonnées du service instructeur

| | Adresse | Standard | messagerie |
|-----------------|---|----------------|---------------------------------------|
| DDCS de l'Aisne | 23 rue Franklin Roosevelt B.P. 545 02001 Laon Cedex | 03 60 81 50 00 | ddcs-social-hebergement@aisne.gouv.fr |

- **Nord** : coordonnées du service instructeur

| | | | |
|--------------|--|----------------|-------------------------|
| DDCS du Nord | Cité Administrative 175 Rue Gustave Delory 59000 Lille | 03 20 18 33 33 | ddcs-mushi@nord.gouv.fr |
|--------------|--|----------------|-------------------------|

La captation de logements du parc social est possible dans un maximum de 10% des logements.

Les places du présent appel à projet sont prises en compte dans les places des territoires de mise en œuvre accélérée du plan logement d'abord (MEL)

- **Oise** : coordonnées du service instructeur

| | | | |
|----------------|-------------------------------|----------------|-------------------------------|
| DDCS de l'Oise | 13 rue Biot 60000 Beauvais | 03 44 06 48 00 | ddcs-hebergement@oise.gouv.fr |
|----------------|-------------------------------|----------------|-------------------------------|

- **Pas de Calais** : coordonnées du service instructeur

| | | | |
|-----------------------|--|----------------|--------------------------------------|
| DDCS du Pas de Calais | Résidence St Pol 14 Voie Bossuet CS 20960 62033 Arras Cedex | 03 21 23 87 87 | ddcs-insertion@pas-de-calais.gouv.fr |
|-----------------------|--|----------------|--------------------------------------|

Les places du présent appel à projet sont prises en compte dans les places des territoires de mise en œuvre accélérée du plan logement d'abord (communauté urbaine d'Arras et conseil départemental du Pas de Calais)

- **Somme** : coordonnées du service instructeur

| | | | |
|------------------|---|----------------|-----------------------------|
| DDCS de la Somme | 3 boulevard de Guyancourt 80027 Amiens Cedex 1 | 03 22 50 23 62 | ddcs-logement@somme.gouv.fr |
|------------------|---|----------------|-----------------------------|

Les places du présent appel à projet sont prises en compte dans les places des territoires de mise en œuvre accélérée du plan logement d'abord (Amiens métropole)

Date limite de dépôt en ligne :

15 février 2020

Si une demande couvre plusieurs départements elle devra être adressée à la DRJSCS

| Adresse | Standard | messagerie |
|---|----------------|--------------------------------|
| 20 square Friant les 4 chênes 80000 AMIENS | 03 22 33 89 00 | drjscs-hdf-social@jscs.gouv.fr |