

LA PRÉFÈTE

Objet : Cahier des charges de l'appel à candidatures pour la création de 250 places d'intermédiation locative (IML) dans le département du Gard.

Le plan quinquennal 2018-2022 pour le logement d'abord vise à orienter le plus rapidement possible les personnes vers le logement en évitant le parcours en escaliers au profit d'un accès simplifié et plus rapide au logement.

L'instruction ministérielle du 4 juin 2018 relative à la mise en oeuvre du plan de relance de l'intermédiation locative dans le cadre du plan logement d'abord, énonce :

«Le plan quinquennal pour le Logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme (2018-2022) propose une réforme structurelle de la politique d'accès et de maintien dans le logement des personnes sans-domicile. Le plan s'articule autour de cinq priorités dont la première vise à développer l'offre de logements abordables, ordinaires ou adaptés, à destination des personnes défavorisées. Il s'agit de favoriser l'accès direct au logement sans passer par les dispositifs d'hébergement et d'accélérer la sortie de l'hébergement vers le logement de toutes les personnes dont la situation administrative le permet, en mobilisant un accompagnement adapté aux besoins des ménages. En renforçant la fluidité dans les dispositifs d'hébergement, le Logement d'abord est une politique qui vise à recentrer ceux-ci sur leur mission première de réponse immédiate et inconditionnelle aux situations de détresse sociale.

Dans le cadre de cette stratégie gouvernementale, la mobilisation du parc privé à des fins sociales et le développement de l'intermédiation locative ont été identifiés comme des leviers d'action majeurs, complémentaires au parc locatif social ».

Pour y parvenir, le gouvernement a mis en place en 2018 un plan de relance de l'intermédiation locative avec la création de 40 000 places à horizon 2022 dont un objectif de création de 2 203 places en région Occitanie.

Depuis 2018, 1677 places ont été créées dans la région dont 170 dans le département du Gard. Le parc IML dans le Gard compte à ce jour 335 places (90 places en mandat de gestion et 245 places en location/sous location).

Le développement de l'IML est réaffirmé par l'instruction de la Direction Générale de la Cohésion Sociale 2020/123 du 21 août 2020 relative aux orientations pour le secteur «Accueil, Hébergement, Insertion» pour 2020 et 2021. Dans le cadre de la mise en oeuvre de l'acte II du plan quinquennal pour le logement d'abord, une des priorités nationales est de «poursuivre les efforts en faveur du logement adapté» dont l'intermédiation locative.

Dans ce contexte, pour renforcer le développement de ce dispositif dans le département du Gard et l'impulser comme un réel tremplin vers l'autonomie, le présent appel à candidatures est lancé en vue de créer en 2021, 250 places d'IML dans le département du Gard.

1. Les caractéristiques de l'intermédiation locative.

1-1/ Définition

L'instruction du 4 juin 2018 relative à la mise en oeuvre 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 est une forme de mobilisation du parc privé de logements à des fins sociales.

Elle consiste à financer l'intervention d'un tiers social agréé entre le propriétaire bailleur et le ménage occupant le logement pour simplifier et sécuriser la relation locative.

La mobilisation du parc public est prévue par l'instruction mais en exception au principe général, limitée à une temporalité réduite et à quelques situations particulières (en premier lieu l'attente d'ouverture de droits).

L'intermédiation locative se décline sous 2 formes répondant à des enjeux sociaux et territoriaux différents :

➤ Le mandat de gestion

Le propriétaire bailleur loue son bien directement à un ménage et fait appel à un tiers social agréé «agence immobilière sociale» pour la gestion locative rapprochée avec un suivi individualisé dans une logique de prévention des risques (impayés, usage inapproprié du logement, vacance ...).

Le ménage est titulaire d'un bail de droit commun et s'acquitte de l'intégralité du loyer et des charges (le taux d'effort est plafonné à 50 % des revenus du ménage toutes allocations comprises afin de garantir sa solvabilité).

Le mandat de gestion est adapté aux ménages ayant des ressources financières stabilisées et à des territoires où les loyers se situent à un niveau abordable.

Le mandat de gestion apporte une solution de logement pérenne. Le financement de la gestion locative sociale par l'État, associé à ce dispositif, sera limité dans le temps et sa durée devra être évaluée régulièrement au regard des besoins du ménage. En tout état de cause, cette durée ne pourra excéder 3 ans.

L'instruction du 4 juin 2018 indique que cette modalité est désormais à privilégier. Le mandat de gestion doit représenter au moins 50% des places créées.

➤ La sous-location

Le propriétaire bailleur loue son logement à un tiers social agréé, dénommé opérateur, en vue de sa sous-location à un ménage.

L'opérateur garantit : les obligations du locataire auprès du bailleur, une gestion locative rapprochée et un suivi individualisé du ménage dans une logique de prévention des risques. Il a un rôle d'intermédiaire entre les parties.

Le ménage est lié à l'opérateur par une convention d'occupation. Il s'acquitte d'une redevance auprès de l'opérateur (le taux d'effort est plafonné à 30 % des revenus du ménage toutes allocations comprises).

La sous-location est adaptée aux ménages ayant des difficultés financières et sociales plus importantes et à des territoires où la tension sur les loyers est plus forte.

Ce type d'action constitue une solution temporaire pour les ménages, l'instruction du 4 juin 2018 insiste sur la nécessité de prévoir la suite du parcours résidentiel du ménage dès l'entrée dans le logement par le glissement de bail à défaut le relogement dans le parc social ou privé.

La durée de la sous-location sera de six mois, renouvelable au maximum deux fois.
Dans le parc social, la location/sous location doit rester une exception.

1-2/ Les publics concernés par l'intermédiation locative

En cohérence avec l'article L441-1 du code de la construction et de l'habitation, 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 à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir par leurs propres moyens.

Le dispositif se concentre sur les ménages sortant d'hébergement généraliste (HU, CHRS, Hôtels, résidences sociales), les ménages ayant obtenu le statut de réfugiés hébergés dans les dispositifs dédiés aux demandeurs d'asile et les ménages reconnus prioritaires DALO. 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.

Les personnes en situation irrégulière 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 par l'Etat dans le cadre de l'IML

L'intermédiation locative repose sur trois piliers :

- une gestion locative rapprochée pour favoriser l'accès et le maintien dans le logement de publics en situation de précarité sociale et financière ;
- un accompagnement adapté aux besoins du ménage et visant son autonomie ;
- la mobilisation, chacun en ce qui le concerne, des bailleurs et des ménages.

Par conséquent, le dispositif se décompose en **3 activités** :

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

➤ La mission de captation des logements

(cf : guide DIHAL "Organiser la captation de logements privés pour l'intermédiation locative")

Elle recouvre les 6 activités suivantes :

- Communiquer activement auprès des bailleurs
- Prospecter pour aller vers les propriétaires bailleurs
- Informer le propriétaire bailleur sur le projet social, les avantages et conditions de l'IML
- Contrôler la conformité technique du logement

- Négocier le bail (montant du loyer notamment) et contractualisation
- Assister le propriétaire bailleur dans ses démarches notamment le conventionnement.

La captation est financée au forfait par logement.

➤ La gestion locative adaptée

Elle est rattachée au contrat, intervient sur toute la durée du bail. Elle assure la représentation des intérêts du propriétaire et la prévention des difficultés par la relation avec les occupants.

Elle recouvre les activités suivantes :

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
- Sécurisation des risques locatifs.

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

➤ L'accompagnement des ménages bénéficiaires de prestations d'IML

L'accompagnement des ménages bénéficiaires du dispositif d'intermédiation locative est systématiquement interrogé lors d'une évaluation préalable. S'il est mis en place, cet accompagnement vise le développement de l'autonomie durable du ménage dans le logement et dans sa vie quotidienne en général.

Il devra par conséquent être prévu par l'opérateur d'IML qui veillera dans le même temps à dissocier le niveau d'accompagnement du type d'habitat. En vertu du principe du «logement d'abord», une déconnexion contractuelle est opérée entre la mise à disposition d'un logement, son statut d'occupation, et la nature de l'accompagnement proposé.

L'objectif est de proposer un accompagnement à tous les ménages à la hauteur de leurs besoins évolutifs.

En fonction des besoins, l'accompagnement mobilise donc les dispositifs internes aux opérateurs ou les ressources disponibles dans le droit commun dans une volonté d'approche globale.

En mandat de gestion, l'accompagnement social est réalisé en fonction des besoins de manière facultative et devra s'appuyer sur les réponses de droit commun.

La sous-location étant prioritairement fléchée vers des ménages présentant des difficultés plus importantes, les modalités (intensité, type, durée) de l'accompagnement devront être systématiquement adaptées aux spécificités de chacun d'entre eux.

L'accompagnement social dépend donc de la situation des ménages, des difficultés exprimées ou repérées, et est soumis à l'adhésion des personnes. Il s'agit d'appréhender la situation du ménage dans sa globalité. Il se caractérise par des interventions régulières au domicile.

L'accompagnement social recouvre les activités suivantes :

- Appui aux démarches administratives
- Aide à l'accès aux droits

- 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, inclusion dans le voisinage,
- Prévention des ruptures
- Préparation du projet de (re)logement autonome dans la perspective du glissement du bail ou d'une mobilité résidentielle.

1-4/ Le financement 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 forfaitaire par place. Les financements sont accordés par logement en fonction d'une étude tenant compte du projet, du contexte et de la maquette financière en annexe 2 de la circulaire du 4 juin 2018 donnant des fourchettes de coûts par prestation et par logement arrivant à une fourchette de :

- 3000 à 4000 € pour un mandat de gestion,
- 3400 à 5000 € pour une location/sous location.

Le nombre de places créées équivaut au nombre de places mises à disposition du SIAO.

1-5/ Le suivi et l'évaluation du dispositif géré

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

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

Pour cette activité, la DDCS fournira un document type de suivi des données par territoire pour connaître notamment, en stock et places créées :

- la répartition des logements par typologie, date de captation et modalité (mandat de gestion/sous location), parc privé, parc social
- la répartition des ménages par typologie (homme ou femme isolé(e), avec enfant, couple sans enfant, avec enfant, cohabitation de personnes majeures, colocation),
- la date d'entrée dans le dispositif pour le volet location/sous location
- la répartition des ménages ayant quitté dans l'année par type de sortie (logement pérenne, glissement de bail, autre).

2. Les caractéristiques de l'appel à candidatures pour la création de places d'IML dans le département du Gard

2-1/ Les attentes vis-à-vis des candidats

Cet appel à candidature concerne l'ensemble du territoire du département du Gard, il est ouvert à l'ensemble des personnes morales compétentes dans le domaine de l'inclusion sociale et du logement adapté.

L'opérateur doit ainsi bénéficier de l'agrément pour exercer des activités "d'intermédiation locative et de gestion locative sociale" et "ingénierie sociale, financière et technique" pour l'accompagnement social, mentionnées aux articles L365-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

En outre, pour l'exercice de l'intermédiation locative sous forme de mandat de gestion, il doit satisfaire, conformément aux dispositions de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970, à des

conditions tenant à la détention d'une carte professionnelle portant la mention «gestion immobilière», à une garantie financière et à une assurance contre les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile professionnelle.

L'appel à candidatures est ouvert pour 250 places d'IML et doit viser globalement sur le département 50% de mesures en mandat de gestion et 50 % en sous-location.

La réponse apportée par les promoteurs est modulable au niveau du mode de gestion envisagé et du volume de logements à mobiliser : cela signifie que l'opérateur peut présenter un dossier apportant une réponse partielle au présent appel à candidatures, tant au niveau du nombre de places qu'au niveau de la modalité d'IML (mandat de gestion ou sous-location).

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.

Le candidat devra fixer des objectifs quantitatifs annuels de glissement de baux initialement passés en location/sous-location. Ces objectifs seront, le cas échéant, formalisés dans une convention pluriannuelle d'objectifs concernant à la fois le stock et les places nouvelles en mandat de gestion ou location/sous location.

2-2/ Le financement par l'Etat de l'IML

Le dispositif d'intermédiation locative retenu au titre du présent appel à candidature bénéficiera d'un financement de l'État sous forme d'une subvention émergeant sur les crédits du programme 177 «inclusion sociale et protection des personnes».

Ce financement sera versé à l'opérateur dès la mobilisation effective des logements et au prorata du nombre de mois de mise en œuvre s'agissant de la première année de fonctionnement. Une extension du financement en année pleine sera prévue l'année suivante.

Une subvention globale sera versée annuellement par les services de l'État au titre du BOP 177 et sera attribuée aux opérateurs pour la captation, la gestion et l'accompagnement (si absence de délégation à un partenaire) des ménages pour un nombre de logements correspondant à un nombre de places.

L'octroi de la subvention reposera sur une convention de subvention, liant l'État et l'organisme gestionnaire. Le montant de la subvention fera l'objet d'une négociation entre l'opérateur et la DDCS, au regard des besoins à couvrir, des propositions des opérateurs et de la nécessité de respecter au niveau départemental les coûts cibles nationaux.

2-3/ La présentation du dossier de candidature

Toute personne morale répondant au présent appel à candidatures doit fournir les informations suivantes :

- Caractéristiques du porteur de projet ou des porteurs de projet associés
- Dénomination sociale, coordonnées et statut de la personne morale,
- Nom et prénom de la personne physique habilitée à représenter le promoteur,
- Réalisations antérieures dans le domaine de l'action sociale,
- Expériences dans le secteur du logement adapté,

Pour l'IML : date de l'agrément pour les activités mentionnées à l'article L 365-4 du code de la construction et de l'habitation en fonction de la nature de l'IML à mettre en œuvre et carte professionnelle pour le mandat de gestion.

Pour l'accompagnement : date de l'agrément pour les activités mentionnées à l'article L 365-3 du code de la construction et de l'habitation en fonction de la nature de l'accompagnement à mettre en œuvre.

➤ Typologie des mesures

Le porteur de projet précisera la typologie des mesures d'intermédiation locative, en nombre de personnes, entre le mandat de gestion et la sous-location.

➤ Volumétrie et capacités d'accueil

Le présent appel à candidatures est sécable au niveau du nombre de places et de logements mobilisés.

Sur la base d'un besoin territorial évalué par le SIAO, les projets devront présenter a minima 50% de la capacité théorique (en places) sous forme de petits logements (studios, T1 et T2) et un objectif chiffré de captation de grands logements (T5 et +) pour répondre aux difficultés spécifiques repérées dans le département. Le SIAO, à la charnière de l'offre et de la demande, constituera la passerelle vers les acteurs du logement dans un objectif de parcours fluidifié et simplifié de la rue vers le logement. Ainsi, le SIAO sera l'opérateur d'orientation, de prescription et de validation des mesures d'IML.

Seront également indiquées les captations envisagées de logements adaptés pour des personnes à mobilité réduite.

Le porteur de projet présentera en synthèse :

- le nombre et la typologie des logements mobilisés dans son projet (le nombre au sein du parc de logements privés, et le cas échéant du parc de logements sociaux dans les conditions prévues par l'instruction du 4 juin 2018).
- le calendrier de montée en charge en nombre de logements captés (et places afférentes) par mois.

➤ Zone d'implantation géographique

Est concernée la totalité du territoire du département du Gard avec une priorisation pour les réponses à des besoins objectivés au niveau départemental ou infra-départemental, particulièrement à travers le PDALHPD et les Programmes Locaux de l'Habitat.

Sans exclure les autres territoires, une attention particulière sera portée aux projets déployés sur les communautés d'agglomération Nîmes Métropole, Pays de Sommières, Rhône Vistre Vidourle, Terre de camargue, Petite Camargue, Beaucaire Terre d'Argence qui sont relativement plus tendues pour l'accès au logement social.

Le candidat précisera donc le périmètre géographique de sa réponse au présent appel à candidatures.

➤ Publics bénéficiaires

Sont concernés les ménages sans logement, sortants des structures d'accueil, d'hébergement et d'insertion (AHI), les ménages réfugiés qui font partie des publics prioritaires du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Publics Défavorisés (PDALHPD) 2019-2023 du Gard.

Il s'agit plus précisément des ménages :

- en hébergement d'urgence, mis à l'abri à l'hôtel, en CHRS, stabilisation, résidence sociale (FTM, FJT), LHSS, ACT,
- des ménages réfugiés en hébergements dédiés à la demande d'asile en attente de proposition de logement,
- sans domicile et/ou éprouvant des difficultés particulières pour se loger en raison de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence pour accéder par leurs propres moyens à un logement décent et indépendant identifiés par le SIAO,
- menacés d'expulsion sans solution de relogement,
- logés dans un habitat indigne ou logés dans des conditions insatisfaisantes (logement non décent, surpeuplement, loyer trop élevé)
- reconnus prioritaires et urgents DALO.

Une attention particulière sera portée aux :

- personnes victimes de violences
- aux ménages réfugiés ou bénéficiaires de la protection internationale (BPI) à raison de 25 % des capacités théoriques de chaque projet présenté et dans le cadre des procédures d'orientation du SIAO
- aux jeunes adultes sortant de foyers de jeunes travailleurs, des dispositifs de l'aide sociale à l'enfance ou sans domicile qui devront être prévus dans le projet
- aux personnes faisant l'objet de problématiques de santé somatique ou psychique compte tenu de la vigilance particulière à observer dans l'accompagnement et les partenariats spécifiques à mettre en œuvre autant que dans la captation d'un logement adapté PMR.

Le candidat s'engage, en tant que de besoin, sur des cas particuliers, à ajuster sa prospection de logement aux besoins du SIAO pour des ménages en file active.

➤ Prestations prévues

Le porteur de projet transmettra, dans le cadre de sa réponse, une description détaillée des prestations prévues dans le cadre du dispositif d'IML en se référant à la typologie de l'instruction du 4 juin 2018 qui définit les trois catégories d'activités (annexe 2 de la circulaire).

Chaque dépense par activité sera exprimée par logement.

En budget prévisionnel global, seront précisés les effectifs affectés à chaque mission et la répartition des autres charges prévisionnelles.

Dans l'hypothèse de la réalisation de prestations d'accompagnement des ménages par un tiers, le volet accompagnement de la réponse fournie comportera obligatoirement :

- un descriptif des prestations, validé par le partenaire envisagé
- les modalités de conventionnement prévues
- un budget spécifique en année pleine de la prestation déléguée (le montant correspondant définitivement retenu ayant vocation à être directement financé aux partenaires concernés).

2-4/ Les critères de sélection des candidats et des projets

- Agréments et carte professionnelle pour le mandat de gestion,
- Conformité au présent cahier des charges
- Localisation des logements et couverture du territoire
- Publics accueillis
- Typologie des prestations prévues
- Conditions d'accueil et d'accompagnement (ETP et modalités de suivis, partenariats), modalités prévues pour l'accompagnement adapté au profil des résidents,

- Fiabilité financière et appréciation du coût du projet, budget(s) prévisionnel(s) comprenant une décomposition des charges, et des recettes par catégorie de prestations. Un volet «accompagnement» distinct sera fourni en cas de délégation de la prestation.
- Garanties de qualité présentées par les conditions prévisionnelles de fonctionnement,
- Faisabilité de mise en oeuvre rapide, échéancier de montée en charge
- Articulation avec le SIAO : orientation, validation, prescription des mesures.
- Organisation des commissions d'attribution des logements
- Parc mobilisé : répartition parc privé et typologie des logements et parc social.
- Objectifs quantifiés de glissements des baux tant sur les places créées que sur le stock existant éventuellement et modalités d'évaluation de l'atteinte de l'objectif.
- Niveau d'expérience acquis ou démontré par le promoteur ou son délégataire en matière d'accompagnement social des publics en difficulté vis-à-vis du logement,
- Partenariats prévus avec les acteurs susceptibles d'intervenir sur ce projet et tout particulièrement sur le plan de la mobilisation des logements et de l'accompagnement des publics,

3. Le calendrier de l'appel à candidatures et les personnes ressources

La date limite de réception des dossiers de candidatures est fixée au mercredi 12 mai 2021 inclus.

Ils seront adressés sur les boîtes messagerie suivantes :

frederique.vilain@gard.gouv.fr

isabelle.andreuccetti@gard.gouv.fr

martine.allard@gard.gouv.fr

roger.hebert@gard.gouv.fr

Les messages seront intitulés : "AAP 2021 IML".

Le comité de sélection (DDETS -ex DDCS-, DDTM, Nîmes Métropole) se tiendra le vendredi 4 juin 2021.

La notification des résultats interviendra à compter du lundi 7 juin 2021. Les réponses seront adressées par courriel aux porteurs non retenus. Une lettre de notification de la décision sera adressée aux organismes retenus indiquant le nombre de logements et de places à déployer et le montant prévisionnel global. Les crédits seront ensuite délégués au fur et à mesure en fonction des logements captés et modulés, le cas échéant, selon le profil des ménages et moyens mobilisés.

Pour toute question avant la date limite de clôture de l'appel à candidatures, vous vous adresserez à la Direction Départementale de la Cohésion Sociale du Gard (qui deviendra la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités à compter du 1er avril 2021) par message intitulé "AAP 2021 IML" à l'attention de :

Mme Frédérique Martinez-Vilain, frederique.vilain@gard.gouv.fr

