



PRÉFET DE L'ISÈRE



## **Appel à candidature**

### **Accompagnement social intermédiation locative**

**(2020-2021-2022)**

***Dans le cadre de la Plateforme de prospection et de captation***

***de logements dans le parc privé***

***(Grenoble Alpes-Métropole / Direction départementale de la cohésion sociale de l'Isère)***

**10 juillet 2020**

## **I. Éléments de contexte et cadre juridique de l'appel à candidature**

### **A- Le développement de dispositifs d'intermédiation locative dans le cadre du Logement d'Abord**

Le développement de mesures spécifiques d'accompagnement social intermédiation locative au bénéfice de ménages en difficultés s'inscrit dans le cadre du développement de l'intermédiation locative en Isère depuis 2009.

L'intermédiation locative est un dispositif essentiel pour l'accès/maintien dans le logement des personnes en situation de précarité. Ce dispositif s'est développé notamment dans le cadre du Plan pluriannuel de lutte contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale ainsi que du Plan national de réduction des nuitées hôtelières.

Cette politique a été relancée le cadre du plan quinquennal pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme (2018-2022). Réforme structurelle de la politique d'accès et de maintien dans le logement des personnes sans-domicile, ce plan prévoit notamment le développement national de 40 000 places en intermédiation locative dans le logement privé.

L'instruction du 4 juin 2018 relative à la mise en œuvre du plan de relance de l'intermédiation locative dans le cadre du Logement d'abord précise le cadre, les modalités et la répartition régionale de ces nouvelles mesures à l'horizon 2022. Il s'agit notamment de développer l'intermédiation dans le parc privé et de privilégier la formule du mandat de gestion, solution plus durable de logement pour les ménages que la sous-location. Dans ce format, l'intermédiation locative est un dispositif intégré finançant à la fois la captation, la gestion locative adaptée et l'accompagnement social.

Un appel à candidature lancé en juin 2018 a permis l'ouverture de 132 nouvelles places en intermédiation locative depuis octobre 2018. En Isère, ce dispositif mis en œuvre par six opérateurs agréés finance aujourd'hui environ 180 logements pour 540 places.

Par ailleurs, la collectivité Grenoble Alpes Métropole a mis en place son propre dispositif de captation de logements conventionnés dans le parc privé « Louez facile » comprenant le financement de la captation, des primes aux propriétaires et de la gestion locative adaptée.

### **B- La création d'une Plateforme de prospection et de captation de logement dans le parc privé sur le territoire de Grenoble Alpes Métropole**

Les résultats n'étant pas à hauteur des besoins et des ambitions affichées tant du côté de l'Etat que de la Métropole, les incitations à créer des synergies institutionnelles et financières étant fortes dans le cadre du Logement d'Abord, les partenaires ont travaillé à la création d'un dispositif commun de captation de logements dans le parc privé.

Ces démarches ont abouti en mai 2020 à la signature de conventions de partenariat et de groupement de commande permettant notamment la passation d'un marché commun pour retenir un ou des opérateurs en charge de la captation des logements.

La Plateforme de prospection et de captation comprend plusieurs missions et articule différents acteurs :

- pilotage, animation et communication assurés par GAM et la DDCS,
- prospection, captation et gestion locative adaptée des logements assurés par un/des opérateurs agréés (agences immobilières sociales),
- accompagnement social assuré par des opérateurs agréés pour les activités d'intermédiation locative sociale (agrément ILGLS et ISFT).

Les objectifs de captation de logements s'élèvent à 150 logements chaque année jusqu'en 2022. Sur l'ensemble de ces logements, il est prévu que 62 ménages par an puissent bénéficier d'un accompagnement social intermédiation locative.

Le présent appel à candidature est soumis aux résultats du marché public publié en juillet 2020 conjointement par GAM et la DDCS pour le recrutement d'un opérateur en charge de la prospection et de la captation de logements dans le parc privé.

### **C- La mise en place d'un accompagnement social intermédiation locative**

La nécessité de mettre en place des mesures d'accompagnement social intermédiation locative à part entière découle de la création d'une plateforme de captation de logements mutualisée.

Cette évolution du dispositif de l'intermédiation locative va dans le sens de la circulaire du 4 juin 2018 : mutualisation et professionnalisation de la captation, distinction entre le logement et les modalités d'accompagnement, séparation des différents coûts au sein de la subvention, notamment pour préserver le volet accompagnement social<sup>1</sup>.

L'accompagnement social étant en effet essentiel pour asseoir la politique du logement d'abord compte tenu des besoins globalement élevés des publics orientés par le SIAO, il a été décidé dans le présent appel à candidature de réévaluer la subvention attribuée en matière d'accompagnement social, considérée jusqu'alors comme un accompagnement léger (voire très léger) par les opérateurs mettant en œuvre de l'intermédiation locative en mandat de gestion.

Cet appel à candidature permet ainsi de clarifier le cadre d'intervention de l'accompagnement social intermédiation locative, notamment pour le mandat de gestion. Il aura également vocation à s'appliquer aux autres modalités d'intermédiation locative que sont la sous-location et la sous-location bail-glissant.

Enfin, la mise à jour d'un accompagnement social intermédiation locative participe à la démarche plus globale d'émergence d'un référentiel commun permettant d'adapter l'accompagnement sur la base des besoins des ménages plutôt qu'en fonction des différents dispositifs. Il apparaît notamment que la mesure d'accompagnement proposée dans le présent appel à candidature a des points communs avec « l'Accompagnement social logement » (ASL) du conseil départemental au titre du Fonds Solidarité Logement.

### **D- Le cadre juridique de l'appel à candidature**

<sup>1</sup> Financement Mandat de gestion 3200 euros par an et financement Sous-location 5500 euros par an.

Plan pluriannuel de lutte contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale, adopté le 21 janvier 2013,

-Décret n° 2015-1906 du 30 décembre 2015 relatif à la déduction des dépenses d'intermédiation locative du prélèvement prévu à l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation et modifiant certaines dispositions du même code relatives au logement social,

-Circulaire du 5 mars 2009 pour la relance de l'hébergement annexe 6,

-Circulaire du 22 juillet 2015 relative au plan migrants intitulée « répondre au défi des migrations : respecter les droits, faire respecter le droit » et notamment la création d'une plate-forme nationale pour le logement des réfugiés,

-Circulaire du 9 novembre 2015 relative à la mise en œuvre du programme européen de relocalisation,

-Instruction du 4 juin 2018 relative à la mise en œuvre de l'intermédiation locative dans le cadre du plan Logement d'abord,

-Plan départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des personnes Défavorisées en Isère 2014-2020,

-Données d'observation du Rapport SIAO POHI - Demandes non pourvues,

-Appel à manifestation d'intérêt : territoires de mise en œuvre accélérée du Logement d'abord du 20 novembre 2017.

-Convention de partenariat en vue de la mise en œuvre d'une plateforme territoriale de captation de logements privés à des fins sociales entre l'Etat et Grenoble Alpes Métropole (en cours de signature)

-Convention constitutive d'un groupement de commande pour la prospection et la captation d'offre de logements privés à louer à des fins sociales entre l'Etat et Grenoble Alpes Métropole (en cours de signature)

-Circulaire AHI du 3 juin 2020 sur l'hébergement d'urgence et le Logement d'Abord

## II. Cadrage de l'appel à candidature

### **A- Objet de l'appel à candidature**

Le présent appel à candidature consiste à sélectionner les opérateurs en charge de l'accompagnement social intermédiation locative au bénéfice des ménages locataires des logements en mandat de gestion captés par la Plateforme de prospection et de captation de logements dans le parc privé.

En lien avec le projet global de captation de logements (150 logements par an jusqu'en 2022 et un prorata de 50 logements pour 2020), le nombre de ménages susceptibles de bénéficier d'un accompagnement social logement chaque année est le suivant :

Pour l'année 2020, les opérateurs seront en capacité d'accompagner : **21 ménages.**  
(à compter du mois de septembre 2020)

Pour l'année 2021, les opérateurs seront en capacité d'accompagner : **62 ménages.**

Pour l'année 2022, les opérateurs seront en capacité d'accompagner : **62 ménages.**

Il s'agit bien d'accompagner de nouveaux ménages chaque année. Soit un total de 145 mesures d'accompagnement d'ici fin 2022, concernant un potentiel de 435 personnes/places sur la période concernée.

Compte tenu du nombre de mesures à attribuer aux opérateurs d'accompagnement, il leur est demandé de s'engager sur un nombre minimal de ménages à accompagner sur chacune des années concernées 2020, 2021, 2022.

Des réajustements d'objectifs pourront être effectués notamment en fonction des logements captés par la plateforme de captation. De même, ces mesures d'accompagnement portent à priori sur des ménages logés en mandat de gestion mais pourraient aussi concerner des logements en sous-location, le cas échéant.

## **B- Le public visé par l'appel à candidature**

**Sont concernés les publics prioritaires** définis dans la circulaire du 5 mars 2009 :

- les ménages durablement accueillis en chambre d'hôtel,
- les ménages sortant de CHRS nécessitant un accompagnement social et qui ne pourraient accéder au logement de droit commun malgré le travail d'accompagnement effectué dans le cadre du CHRS,
- les ménages reconnus prioritaires au titre du droit au logement opposable,
- les ménages concernés par la prévention des expulsions locatives,
- les ménages occupant un logement concerné par la lutte contre l'habitat indigne,
- les personnes/les ménages hébergées dans le cadre de l'urgence, ou de l'hébergement d'insertion hors CHRS dans la mesure où le travailleur social préconise une orientation vers le logement autonome avec un accompagnement social en lien avec le logement,
- les jeunes adultes (entre 18 et 30 ans) ayant des difficultés à sortir de FJT, suivis par les missions locales et CLLAJ,
- les jeunes rencontrant des difficultés d'accès au logement et ne bénéficiant pas d'un réseau familial soutenant,
- les personnes ayant un statut de réfugié et les personnes régularisées sortants de CADA.

### Situation administrative des ménages bénéficiaires de l'accompagnement social logement

Seuls les ménages en situation administrative régulière sont éligibles à l'IML. Deux exceptions sont toutefois possibles :

- famille monoparentale dont le titre de séjour fait l'objet d'une demande de renouvellement (sur justificatifs),
- ménage dont l'un des membres du couple est en situation régulière ou dont le titre de séjour est en cours de renouvellement (sur justificatif) et dont l'autre membre a déposé une demande de régularisation (sur justificatif).

### Profil spécifique des ménages concernés par l'IML

Pour bénéficier d'une mesure accompagnement intermédiation locative les ménages doivent réunir les conditions suivantes (outre les conditions évoquées précédemment) :

- disposer d'un minimum de ressources stables,
- ne pas cumuler trop de difficultés sociales et financières,
- adhérer au suivi proposé par l'association dans l'objectif d'autonomie globale,
- pouvoir bénéficier des aides au logement.

Afin de fluidifier au maximum les orientations, un travail partenarial sera mené à la rentrée 2020, afin que les critères d'orientation soient partagés par tous les acteurs du processus : prescripteurs, SIAO, gestionnaires des logements et opérateurs d'accompagnements.

## C-Présentation de l'accompagnement intermédiation locative

**L'accompagnement intermédiation locative vise le développement de l'autonomie durable du ménage dans le logement et dans sa vie quotidienne en général.**

### Articulation entre l'accompagnement social intermédiation locative et gestion locative adaptée

Comme mentionné ci-dessus, l'accompagnement social intermédiation locative concerné dans le présent appel à candidature correspond globalement au volet « accompagnement social » du dispositif d'intermédiation locative tel qu'il est déjà déployé en Isère.

En effet, la captation du logement et la gestion locative adaptée sont assurées par d'autres opérateurs et financés dans un autre cadre. A noter, les agences immobilières sociales peuvent aussi être en capacité de réaliser des mesures d'accompagnement social et par conséquent postuler à cet appel à candidature.

Les opérateurs retenus pour mettre en œuvre l'accompagnement social intermédiation locative devront se mettre en relation avec les opérateurs en charge de la gestion locative adaptée afin d'articuler leurs démarches respectives. Si l'opérateur capteur met également en place de l'accompagnement social, les services en interne devront également travailler de concert auprès des ménages.

Dans le cadre de la création de la Plateforme de captation de logements dans le parc privé, un référentiel de la gestion locative adaptée est en cours de finalisation. Il permet notamment de tracer la frontière entre la gestion locative adaptée et l'accompagnement social proprement dit. Ce référentiel sera transmis pour information aux opérateurs en charge de l'accompagnement social intermédiation locative.

### Accompagnement de ménages logés en mandat de gestion

La Plateforme de prospection et de captation de logements dans le parc privé étant tout d'abord missionnée pour capter des logements conventionnés en mandat de gestion, l'accompagnement social concerné par le présent appel à candidature, se déroulera dans ce cadre.

Il n'y a toutefois pas à priori de différence à appliquer entre un accompagnement mené dans le cadre d'un mandat de gestion ou d'une sous-location/sous-location bail glissant. Néanmoins, l'opérateur devra tenir compte du fait que le locataire est d'ores et déjà titulaire de son bail<sup>2</sup>.

#### **Rappel sur le mandat de gestion**

Le propriétaire bailleur loue son bien directement à un ménage tout en faisant appel à un tiers social agréé Agence immobilière et sociale (AIS). Celle-ci assure une gestion locative rapprochée et suivi individualisé du ménage dans une logique de prévention des risques. Les ménages sont titulaires de baux classiques de droit commun et s'acquittent de l'intégralité du loyer et des charges.

<sup>2</sup> Rappel des forfaits IML complets actuels (captation+GLA+accompagnement social) : 3200 euros de l'IML mandat de gestion, 5500 euros pour de l'IML en la sous-location/bail glissant.

## Modalités de l'accompagnement social intermédiation locative

### **Objectifs**

Centré sur l'accès et le maintien dans le logement, l'accompagnement social intermédiation locative est un véritable accompagnement social et non une mesure de gestion locative adaptée « un peu renforcée ».

Au contraire, pour tenir compte des besoins des ménages en difficulté il a été décidé de renforcer le financement de cette mesure d'accompagnement et de l'inscrire dans un suivi rapproché.

L'accompagnement proposé doit permettre de prévenir les obstacles au logement pérenne afin de stabiliser les ménages dans leur logement en travaillant sur tous les aspects qui pourraient mettre à mal ce projet.

Selon les principes du Logement d'Abord, l'accompagnement doit être adapté aux besoins spécifiques de chaque ménage : en intensité, en durée et en contenu. En ce sens, cet accompagnement fait partie d'un panel de solutions à la disposition des acteurs.

Il est attendu des candidats qu'ils précisent la manière d'opérationnaliser ces objectifs en termes d'organisation, de modalités d'accompagnement, de moyens humains notamment des recrutements prévus pour assurer ces missions eu égard au nombre de ménages accompagnés<sup>3</sup>.

Afin de s'ajuster au plus près des besoins des ménages, la subvention allouée doit permettre :

\*pour certains ménages plus en difficulté financière, de mettre en place un différentiel de loyer/minoration de bas de quittance. Il est demandé à l'opérateur d'effectuer des propositions sur la pertinence, le cadre et les modalités pratiques d'organisation, en incluant dans le processus le SIAO qui pourra le proposer à l'opérateur.

\*pour les ménages plus en difficulté sociale, de proposer un accompagnement un peu plus renforcé.

### **Durée**

L'accompagnement social intermédiation locative peut durer jusqu'à 18 mois avec des périodes de six mois renouvelables d'un commun accord avec les ménages. Ces temps d'étapes pourront utilement faire l'objet de bilans.

Pour cette mesure d'accompagnement social intermédiation locative, l'opérateur doit être en mesure de proposer entre une et deux visites par mois au domicile des ménages.

Lorsque la mesure d'accompagnement sera arrivée à son terme, soit l'opérateur se verra orienter un nouveau ménage par le SIAO, soit le financement sera interrompu.

Les candidats devront aborder dans leur réponse la question de la fin de l'accompagnement social, son anticipation, les relais éventuels à organiser.

### **Articulation avec le service social de droit commun et les partenaires**

En cas de changement de secteur, le travailleur social instructeur de la demande d'accompagnement établit le lien avec le travailleur social du nouveau secteur afin que le ménage conserve un référent.

<sup>3</sup>Pour mémoire l'IML « classique » comprend un forfait global dont 2100 euros sont dédiés à l'accompagnement social avec un objectif d'1 travailleur social pour 20 ménages. La subvention proposée ici étant de 2600 euros, modularité et différentiel de loyer peuvent s'envisager avec davantage de souplesse.

Concernant la contractualisation avec le travailleur social instructeur ou référent, celle-ci n'étant pas imposée dans le cadre de l'IML, les pratiques entre opérateurs d'intermédiation locative varient. La DDCS laisse aux candidats la possibilité de proposer une contractualisation dans leur réponse à l'appel à candidature, s'ils jugent cette démarche pertinente.

Pour des besoins d'accompagnement qui sortiraient du cadre imparti par l'intermédiation locative, l'opérateur devra préciser comment il entend s'appuyer sur ses relations et partenariats avec l'environnement afin de guider le ménage vers des solutions en matière de santé, emploi, parentalité, etc.

#### **D-Orientation des publics vers l'accompagnement intermédiation locative**

Les ménages sont orientés vers les opérateurs d'accompagnement social intermédiation locative par le SIAO sur la base des demandes unique d'hébergement (DUH) effectuées par les travailleurs sociaux instructeurs.

Pourront également être concernés par cet accompagnement des ménages en demande de logement social ayant un besoin d'accompagnement centré sur le logement. Ces ménages devront se rapprocher d'un travailleur social afin de déposer une DUH.

Le circuit d'orientation, ses étapes et acteurs, est en cours de finalisation dans le cadre du fonctionnement global de la Plateforme de prospection et de captation. Il fera l'objet d'une fiche descriptive transmise aux opérateurs d'accompagnement retenus – et d'un temps de travail collectif dans le cadre du Groupe de travail IML.

### **III. Modalités de financement**

Les mesures d'accompagnement social intermédiation locative seront financées par une subvention émergeant sur les crédits du BOP 177.

#### **Montants de la subvention**

Le montant de la subvention s'élève à hauteur de **2 600 €** par an par ménage accompagné.

#### **Versement au prorata temporis**

Pour l'année 2020, la subvention sera versée au prorata du nombre de mois à compter du démarrage de l'accompagnement social (entrée du ménage dans le logement). Une extension du financement en année pleine pour les mesures démarrées en 2020 est prévue jusqu'au terme des 18 mois d'accompagnement. Le fonctionnement sera identique pour les mesures qui démarreront en 2021 et 2022.

#### **Engagement quantitatif des opérateurs d'accompagnement**

Dans leur réponse, les candidats doivent s'engager sur un nombre minimum de mesures d'accompagnement qu'ils pourront effectuer en 2020, 2021 et 2022, des réajustements à la hausse ou à la baisse sur le nombre de mesures pouvant être effectués par la suite.



## **IV. Modalités de suivi**

### **Suivi des mesures d'accompagnement**

Le suivi au fil de l'eau de la prise en charge des ménages sur les mesures d'accompagnement sera effectué conjointement par l'opérateur d'accompagnement avec le SIAO et l'opérateur capteur gestionnaire des logements via l'outil de reporting global de la Plateforme de captation de logements dans le parc privé.

Les conventions financières passées entre la DDCS et les opérateurs d'accompagnement comprendront également un tableau de suivi simple des mesures (nombre de ménages suivis, nombre de visites à domicile, ETP dédiés, etc.)

### **Tableau semestriel régional**

Les opérateurs d'intermédiation locative doivent renseigner en juin et en décembre un tableau semestriel conçu par la DRDJSCS et la FAPIL. Compte tenu des nouvelles modalités de financement dans le cadre de la Plateforme de captation de logements dans le parc public, la DDCS se rapprochera des opérateurs gestionnaires et d'accompagnement afin que ce tableau puisse être rempli de manière complète.

### **Comité de pilotage IML/accompagnement social et comités de suivi de la Plateforme de prospection et de captation**

Par ailleurs, des comités de pilotage seront organisés afin d'effectuer le bilan du dispositif, de favoriser les échanges entre opérateurs et avec les institutions concernées.

## **V. Critères de sélection des candidats**

- Organisme titulaire des agréments « intermédiation locative et gestion locative sociale » (ISFT) et « Ingénierie sociale, technique et financière » (ISFT) ;
- Prise en compte du contexte Logement d'Abord et de la démarche de captation de logements mutualisée à l'échelle de Grenoble Alpes-Métropole ;
- Cadre d'intervention opérationnel de l'accompagnement social proposé ;
- Engagement quantitatif sur le nombre de mesures d'accompagnement;
- Moyens mis en œuvre (organisation, ETP, recrutements, partenariats...);
- Fiabilité financière de la structure et appréciation du coût du projet ;
- Complétude du dossier.

## **VI. Dossier de candidature**

### **Le dossier de candidature sera composé de :**

⇒ présentation de l'association gestionnaire : statuts, composition du Conseil d'Administration, organigramme, qualification et activité du personnel existant, bénévoles, activités ou expériences dans le domaine, partenariats formalisés...

⇒ présentation du projet : inscription du projet dans le contexte global, cohérence avec le projet de l'opérateur, engagement sur un nombre de mesures sur les 3 années concernées, conception, contenu et modalités de l'accompagnement social (modularité, différentiel de loyer) composition de l'équipe et recrutements éventuels en fonction des objectifs, modalités d'articulation du projet dans l'environnement institutionnel et partenarial.

⇒ budget prévisionnel de fonctionnement pour 2020 et pour 2021 et 2022 en année pleine sur la base du montant de la subvention indiquée.

⇒ tableau des effectifs.

**Les candidatures sont à envoyer en une seule fois par courrier recommandé avec accusé de réception à l'adresse suivante :**

**DDCS ISERE**  
**A l'attention de Mme GAUTHERIN,**  
**directrice de la direction départementale de la cohésion sociale de l'Isère**  
*Objet : appel à candidature accompagnement intermédiation locative*  
Cité administrative  
1 rue Joseph Chanrion - CS 20094  
38032 – Grenoble Cedex 1

Il est également possible en parallèle d'envoyer vos candidatures sous format numérique aux adresses suivantes :

[sylvie.andrivot@isere.gouv.fr](mailto:sylvie.andrivot@isere.gouv.fr)

[claire.deboves@isere.gouv.fr](mailto:claire.deboves@isere.gouv.fr)

## **VII. Calendrier de l'appel à candidature**

10.07.2020 : lancement de l'appel à projet

**28.08.2020 : date limite de réception des candidatures**

08.09.2020: comité de sélection des projets

Septembre 2020 : démarrage progressif du dispositif de Plateforme de captation et des mesures d'accompagnement social associées.