



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE L'ISÈRE

Appel à candidature

En vue du déploiement de 54 logements en intermédiation locative au profit du département de l'Isère

AUTORITE COMPETENTE

PREFET DE L'ISERE

Direction Départementale de la Cohésion Sociale
Pôle Hébergement et Logement Social

1 rue Joseph Chanrion
CS 20094
38032 GRENOBLE Cedex 1

Téléphone : 04.57.38.65.38

Télécopie : 04.76.40.82.14

e.mail : ddcs-hebergement-logement@isere.gouv.fr

I. Contexte

L'intermédiation locative est un dispositif essentiel dans le domaine du logement adapté à la situation des personnes en situation de précarité. Elle s'est développée notamment dans le cadre du plan pluriannuel de lutte contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale ainsi que dans le cadre du plan national de réduction des nuitées hôtelières. En Isère, cette politique a permis le financement par l'Etat d'environ 150 logements dont l'activité d'intermédiation locative est assurée par six opérateurs agréés.

Le présent appel à projet s'inscrit dans 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.

Pour l'année 2018, il est prévu que la Région Auvergne Rhône-Alpes ouvre 450 nouvelles places en intermédiation locative. Concernant le département de l'Isère, compte-tenu des besoins, de l'intérêt exprimé par les opérateurs et des financements disponibles, **l'appel à projet porte sur l'ouverture dès 2018 de 54 logements en intermédiation locative correspondant à 162 places¹.**

Comme le prévoit l'instruction du 4 juin 2018, de nouvelles modalités et conditions de mise en œuvre doivent être prises en compte en matière d'intermédiation locative (IML) financée par l'Etat :

-le développement à parts égales de l'IML en mandat de gestion et de l'IML en sous-location. La DDCS répartira l'attribution des subventions aux opérateurs en fonction de ce paramètre.

-le découpage de la subvention en trois postes de dépenses (captation des logements, gestion locative, accompagnement social) assortis, pour le présent appel à projets, de coûts forfaitaires indicatifs maximums.

-la prise en compte - au sein d'une subvention IML qui reste attribuée au logement - d'un nombre de places par logement. En effet, ce sont des places ou capacités d'accueil d'un logement qui sont mises à disposition du Service intégré de l'accueil et de l'orientation (SIAO) de l'Isère et de sa déclinaison par territoire au sein des pôles d'hébergement insertion logement adapté (POHI). Le nombre de places moyen par logement devra donc faire l'objet d'un suivi par la DDCS et les opérateurs afin de respecter les objectifs en termes d'ouverture de places.

-la nécessité d'anticiper les solutions de sortie des ménages dès l'entrée dans le logement en sous-location (glissement de bail, relogement, etc.) afin de privilégier la fluidité dans le dispositif. Pour ce faire, il est préconisé de mettre en place des conventions tripartites annexées au contrat de location entre le propriétaire, le bailleur et le sous-locataire.

¹ Le nombre de places par logement est calculé selon un ratio moyen de 3 places par logement (ratio issu de l'enquête AHI en Isère correspondant au nombre de places/nombre de logements).

Les autres nouvelles modalités figurant dans l'instruction du 4 juin 2018 seront prises en compte dans le cadre d'une démarche partenariale à développer d'ici la fin de l'année 2018 pour une mise en œuvre en 2019.

Cadre juridique

- 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.

II. Définition de l'intermédiation locative et objectifs du projet

Déploiement sur le Département de l'Isère de 54 logements soit 162 places en intermédiation locative à destination de tous les publics relevant de ce dispositif au sens de la circulaire du 5 mars 2009.

Ces 54 logements soit 162 places se répartissent de la manière suivante :

- 27 logements en IML mandat de gestion soit 81 places**
- 27 logements en IML sous-location soit 81 places**

Les logements devront être mobilisés rapidement après la publication du résultat de l'appel à candidature au mois de septembre 2018.

A-Présentation de l'intermédiation locative :

L'intermédiation locative est une forme de mobilisation du parc privé 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 et ce, dans le but de simplifier et de sécuriser la relation locative.

L'intermédiation locative repose sur trois piliers :

- une gestion locative rapprochée** pour favoriser l'accès et le maintien dans le logement de personnes en situation de précarité financière et sociale,
- un accompagnement adapté aux besoins du ménage et visant son autonomie,**

-la mobilisation des bailleurs privés.

L'IML peut prendre deux formes principales, dont l'instruction du 4 juin 2018 précise qu'elles doivent répondre à des enjeux sociaux et territoriaux différents.

- **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 (le taux d'effort étant plafonné à 50 % des revenus du ménage toutes allocations comprises). Le mandat de gestion est donc plus adapté aux ménages ayant des ressources financières stabilisées, d'une part, et à des territoires où les loyers se situent à un niveau abordable, d'autre part.

La durée de l'accompagnement du ménage est de six mois, renouvelable au maximum deux fois.

L'instruction du 4 juin 2018 indique que cette modalité est désormais à privilégier dans la mesure où elle constitue une solution pérenne de logement pour les ménages.

- **la sous-location** : le propriétaire bailleur loue son logement à un tiers social agréé en vue de sa sous-location à un ménage. Cet opérateur assure : les obligations du locataire auprès du bailleur, une gestion locative rapprochée et un suivi individualisé du ménage dans une logique de prévention des risques.

Les ménages disposent d'une convention d'occupation et s'acquittent d'une redevance auprès de l'opérateur qui garantit un reste à vivre minimum adapté (le taux d'effort étant plafonné à 30 % des revenus du ménage toutes allocations comprises). La sous-location est donc adaptée aux ménages ayant des difficultés financières et sociales plus importantes, d'une part, et à des territoires où la tension sur les loyers est plus forte, d'autre part.

La durée de l'accompagnement du ménage est de six mois, renouvelable au maximum deux fois.

La sous-location étant une solution temporaire pour les ménages, l'instruction du 4 juin 2018 insiste sur la nécessité de prévoir dès l'entrée dans le logement : un glissement de bail (en s'appuyant éventuellement sur une convention tripartite entre le propriétaire, l'opérateur et le ménage), le relogement dans le parc social ou dans le parc privé, la mise en place d'une fiche PALHDI pour le relogement au titre des publics prioritaires.

B-Publics et logements concernés par l'intermédiation locative

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 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'IML

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).

Précisions sur les logements à capter

-Parc privé : l'offre d'hébergement se déclinera prioritairement dans le parc privé. Il s'agira de logements indépendants dans le diffus, captés en fonction de la typologie des ménages et des situations.

La captation de logements du parc public n'est pas impossible mais doit rester exceptionnelle et être très encadrée. En effet, le passage d'un ménage dans un logement du parc public doit fonctionner comme un sas très temporaire avant un glissement de bail ou un relogement dans le parc privé (ces situations seront traitées comme des cas particuliers par la DDCS, notamment en termes de montant de la subvention allouée).

-Mixité sociale : dans un souci de mixité des publics, la proposition de logements devra s'effectuer en dehors des quartiers fragilisés et/ou identifiés « politique de la ville ».

Au regard des besoins identifiés par le SIAO de l'Isère, le candidat veillera également à l'accessibilité des locaux aux personnes en situation de handicap.

-Taille des logements : l'opérateur devra panacher la taille des logements captés afin de se rapprocher d'une moyenne de 3 places (capacité d'accueil) pour la totalité des logements financés.

-Temporalité : les logements devront être captés rapidement et les places mises à disposition du SIAO dès le mois de septembre 2018.

-Localisation : les logements seront captés sur le département de l'Isère. Une attention particulière sera portée sur le territoire de la Métropole grenobloise, dans le cadre de l'expérimentation AML « territoire de mise en œuvre du Logement d'abord ».

Dans ce contexte, **l'objectif de captation sur le territoire de la Métropole s'élève à 30 logements** (sur les 57 prévus dans l'appel à candidature).

C-Accompagnement proposé dans le cadre de l'IML

L'accompagnement des ménages est un aspect essentiel de l'intervention sociale de l'Etat dans le cadre du Logement d'abord. Concernant l'IML, cet accompagnement vise le développement de l'autonomie durable du ménage dans le logement et dans sa vie quotidienne en général.

Objectifs et durée de l'accompagnement

Centré sur l'accès et le maintien dans le logement, l'accompagnement des ménages dans le cadre l'IML va au-delà de la « simple » gestion locative adaptée, sans être non plus un accompagnement social intensif et global.

Limité à une période de 18 mois, l'accompagnement proposé dans le cadre de l'IML doit permettre de traiter les obstacles au logement pérenne : stabiliser les ménages dans leur logement pour l'IML en mandat de gestion, préparer le glissement de bail ou le relogement pérenne pour l'IML en sous-location.

Il convient surtout d'adapter l'accompagnement aux besoins spécifiques de chaque ménage : en intensité, en durée et en contenu. En ce sens, il n'y a pas de différence a priori entre l'accompagnement d'un ménage en mandat de gestion de celui d'un ménage en sous-location. En effet, si le ménage en mandat de gestion a une autonomie financière plus importante, il peut néanmoins avoir besoin d'un accompagnement social au-delà de la gestion locative adaptée.

Profil des ménages concernés par l'IML

Pour bénéficier d'une mesure IML, les ménages doivent réunir les conditions suivantes (outre les conditions de régularité de séjour évoquées précédemment) :

- avoir une autonomie suffisante pour occuper un logement indépendant,
- disposer d'un minimum de ressources stables pour pouvoir s'acquitter de tout ou partie du loyer et des charges,
- ne pas cumuler trop de difficultés sociales et financières,
- adhérer au suivi proposé par l'association gestionnaire en matière de respect des devoirs du locataire et d'engagement dans l'objectif de relogement autonome,
- avoir d'ores et déjà entamé des démarches pour trouver des solutions à leur problématique de logement,
- pouvoir bénéficier des aides au logement.

En cas de changement de secteur, le travailleur social instructeur de la demande d'IML établit le lien avec le travailleur social du nouveau secteur afin que le ménage conserve un référent. L'accompagnement par l'association mandatée ne donne pas lieu à une contractualisation avec le travailleur social instructeur ou référent. Par contre, il convient de se coordonner entre le service social référent et l'opérateur qui peuvent avoir à intervenir dans des domaines différents.

D- Sécurisation du dispositif de l'IML

Mandat de gestion : les coûts de vacance, impayés, équipements, entretien, dégradations exceptionnelles, remise en état, frais de procédures contentieuses restent à la charge du propriétaire bailleur. Différentes solutions existent pour faire face à ces aléas : assurance VISALE, assurances impayés et dégradations négociées par les fédérations associatives, Fonds solidarité logement, fonds de sécurisation mutualisés.

Sous-location : la vacance, les impayés (créances irrécouvrables), l'équipement, l'entretien, les dégradations exceptionnelles, la remise en état, les frais de procédures contentieuses sont couverts par la subvention IML. En cas de sinistre, il peut néanmoins demeurer divers coûts à charge.

Sur le volet de la sécurisation de l'IML, des travaux sont en cours aux niveaux nationaux et régionaux afin d'améliorer les garanties apportées aux parties prenantes du dispositif.

E-Orientation des publics vers l'IML

L'orientation par les SIAO est un moment décisif dans le cadre du dispositif de l'IML.

Les orientations seront réalisées exclusivement par les POHI SIAO de l'Isère lors des commissions partenariales d'orientation mises en place sur les 4 territoires (Agglomération grenobloise, Nord Isère, Isère Rhodanienne, Voironnais chartreuse) à partir de la demande unique d'hébergement.

L'opérateur devra saisir en temps réel dans le logiciel SI SIAO :

- les accords et les refus d'admissions suite aux orientations du POHI de l'agglomération grenobloise
- l'information des logements/places disponibles
- les entrées et sorties des ménages
- l'adresse et le numéro des logements captés
- les informations nécessaires à l'orientation des usagers dans le logiciel SI-SIAO
- Enfin, en cas de changement de logement, l'opérateur s'engage à informer le service de l'Etat et à procéder à la mise à jour dans le SI-SIAO.

L'opérateur devra prévenir la DDCS par email dès que le logement et les places qui s'y rattachent auront été mis à la disposition du SIAO.

III. Modalités de financement

Les 54 logements d'intermédiation locative en mandat de gestion et en sous location seront financés par une subvention émergeant sur les crédits du BOP 177.

La mise à disposition des logements/places disponibles auprès du SIAO/POHI de l'Isère déclenchera l'attribution des crédits de la DRDJSCS Auvergne Rhône-Alpes à la DDCS de l'Isère pour versement aux opérateurs.

Montants des subventions

Le montant de la subvention s'élève à hauteur de **2 800 €** par logement pour l'IML en mandat de gestion et à hauteur de **5 500 €** par logement pour l'IML en sous-location.

L'augmentation du montant des subventions IML mandat de gestion et IML sous location (par rapport aux tarifs appliqués en Isère jusqu'à présent) permet de se rapprocher des

montants moyens régionaux, et ainsi d'améliorer l'accompagnement des ménages et de mieux pourvoir aux risques locatifs éventuels.

Pour l'année 2018, la subvention sera versée **au prorata du nombre de mois à compter de mise à disposition du logement/places par le SIAO**. Une extension du financement en année pleine est prévue pour l'année 2019.

Articulation nombre de logements/nombre de places

Une subvention globale sera attribuée aux opérateurs pour la captation, la gestion et l'accompagnement des ménages pour un nombre de logements correspondant à un nombre de places (calculé selon un ratio moyen de 3 places par logement).

Il conviendra donc, dans la réponse à l'appel à projet, de demander un financement IML pour des lots de logements permettant un équilibre entre des T1, T2, T3 etc. et leurs capacités d'accueil associées (cf. Annexe n°1 et 2).

Prise en compte de trois postes de dépenses forfaitaires

Les candidats devront faire apparaître dans leur proposition un budget prévisionnel selon trois postes de dépenses, en s'inspirant dans la mesure du possible des coûts forfaitaires proposés (cf. annexe n°3).

-Captation²

-Gestion et gestion locative adaptée

-Accompagnement social du ménage

Au sein de l'enveloppe globale qui leur est attribuée, les opérateurs ont la possibilité de faire varier les financements attribués par logement, à condition de respecter les montants moyens (cf. Annexe n°2).

L'octroi de la subvention reposera sur une convention ou décision attributive de subvention, liant l'Etat et l'organisme gestionnaire.

Modalité de suivi

Plusieurs outils de suivi de l'IML sont en cours d'élaboration : un outil de la DGCS et un outil conjoint DRDJSCS et FAPIL. La DDCS informera les opérateurs lorsque ces modalités de suivi seront précisées.

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

² Cf. Annexe 3 de l'Instruction du 4 juin 2018, paragraphe précisant ce que recouvre la captation.

IV. Nature des projets attendus

Les logements captés devront s'inscrire sur les territoires du département de l'Isère.

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 : localisation, nombre de logements demandés, répartition mandat de gestion et sous-location, typologie des logements et leur nombre de places/capacités, intégration dans un dispositif existant, publics accueillis (traditionnel et/ou réfugiés), accompagnement mis en place, équipe/effectifs, modalités d'articulation du projet avec son environnement institutionnel et partenarial.
- ⇒ budget prévisionnel de fonctionnement pour 2018 et pour 2019 en année pleine sur la base des montants de subventions indiqués et des coûts indicatifs.
- ⇒ tableau des effectifs.
- ⇒ programme d'investissement si nécessaire.

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 Mr BRISSAUD, directeur par intérim de la direction départementale de la cohésion sociale de l'Isère
Objet : appel à candidatures 54 logements en intermédiation locative
Cité administrative
1 rue Joseph Chanrion
CS 20094
38032 – Grenoble Cedex 1

V. Critères de sélection

- Organisme gestionnaire titulaire d'un agrément « intermédiation locative et gestion locative sociale »
- Organisme titulaire des agréments relatifs aux activités de mandat de gestion (carte professionnelle)
- Localisation des logements (communes, quartiers)
- Réactivité dans la captation des logements
- Condition d'accueil et d'accompagnement, moyens mis en œuvre (ETP, partenariats...)
- Inscription du projet dans le schéma global de l'Accueil, de l'Hébergement et de l'Insertion (AHI) du département de l'Isère
- Prise en compte des nouvelles modalités de l'IML introduites par la circulaire du 4 juin 2018 (cf. Point I. Contexte)
- Fiabilité financière et appréciation du coût du projet,
- Complétude du dossier

| **VI. Calendrier prévisionnel**

03.07.2018 : lancement de l'appel à projet

01.08.2018 : date limite de réception des candidatures

04.09.2018 : comité de sélection des projets

15.09. 2018 : début de la mise à disposition des logements/places auprès du SIAO

ANNEXE 1

Nombre maximal de places mobilisables par catégorie de logement

Type logement	CH1	CH2	CH3 et +	T1	T2	T3	T4	T5	T6 et +
Capacité / nombre de places	1	2	3	2	3	4	5	6	7

NB : Les places mises à disposition du SIAO correspondent aux capacités d'occupation des logements.

ANNEXE 2

Simulation d'allocation budgétaire sur la base de 10 logements en sous-location

Sur la base d'une subvention de 5 500 euros pour un logement financé en IML sous-location, il est possible au sein de l'enveloppe financière allouée pour 10 logements de faire jouer deux paramètres : le type de logement capté et le nombre de logements captés par type de logement.

L'opérateur a 10 logements en sous location pour une enveloppe de 55 000 €. Il peut décider d'attribuer un financement différent à chaque type de logement capté afin de mieux en prendre en compte les besoins des ménages et la gestion des logements.

- 4 T1 financés à hauteur de 5200 € le logement – soit 8 places/capacité maximale
- 3 T2 financés à hauteur de 5500 € le logement – soit 9 places/capacité maximale
- 3 T4 financés à hauteur de 5900 € le logement – soit 15 places/ capacité maximale

Cette simulation montre qu'il est possible de respecter les contraintes en termes de nombre de logements, nombre de places, coût au logement, coût à la place tout en opérant des variations à l'intérieur de l'enveloppe globale.

Le même raisonnement est possible en panachant la subvention IML sous-location et IML mandat de gestion.

Cette simulation est proposée à titre indicatif et non un modèle à suivre nécessairement.

ANNEXE 3**Indication de coûts forfaitaires et plafonds maximums**

POSTE DE DEPENSE	Coûts forfaitaire et plafonds maximums par logement MANDAT DE GESTION	Coûts forfaitaire et plafonds maximums par logement SOUS-LOCATION
Captation du logement	Forfait entre 300 et 600 euros en fonction des spécificités territoriales	Forfait entre 300 et 800 euros en fonction des spécificités territoriales
Gestion 1 Différentiel de loyer Vacance Impayés	A la charge du propriétaire	Entre 500 et 1000 euros
Gestion 2 Gestion locative adaptée et frais de fonctionnement de l'opérateur	Entre 600 et 1 000 euros	Entre 1000 et 2000 euros (dont équipement, entretien, dégradations, frais de procédures contentieuses)
Accompagnement du ménage	Forfait indicatif de 2100 euros par ménage à gérer en fonction des besoins	Forfait indicatif de 2100 euros par ménage à gérer en fonction des besoins