



PRÉFET DU CALVADOS

Direction départementale de la cohésion sociale
Pôle politiques sociales du logement et de l'habitat

**APPEL A PROJETS EN VUE DU DÉPLOIEMENT DE
44 PLACES EN INTERMÉDIATION LOCATIVE
VOLETS : LOCATION/SOUS-LOCATION ET
MANDAT DE GESTION**

La Direction départementale de la cohésion sociale du Calvados informe du lancement d'un appel à projets en vue du déploiement de 44 places en intermédiation locative, a minima, en location/sous-location et mandat de gestion.

Le cahier des charges de l'appel à projets est joint au présent avis.

CALENDRIER PRÉVISIONNEL

Publication de l'appel à candidatures	16/03/20 au plus tard
Date limite de dépôt	20/04/20
Sélection des projets	04/05/20
Ouverture de la totalité des logements	31/12/20

Fait à Caen, le 11 MAR 2020

Le Directeur départemental de la cohésion sociale

Stéphane DE CARLI



PRÉFET DU CALVADOS

Appel à projets 2020

**En vue du déploiement de 44 places en intermédiation locative, a minima,
Volets : location/sous-location et mandat de gestion
Au profit du département du Calvados**

Préfet du Calvados

Direction départementale de la cohésion sociale du Calvados
Pôle Politiques sociales du logement et de l'habitat

1, rue Daniel Huet
CS 35327
14053 CAEN CEDEX 4

Courriel : logement-accompagne@calvados.gouv.fr

1) CONTEXTE

Le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) 2017-2022 du Calvados priorise notamment le développement d'une offre de logement et d'hébergement adaptée afin de répondre aux obstacles d'accès à un logement décent et indépendant de toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence.

Pour répondre à cette orientation, la Direction départementale de la cohésion sociale du Calvados (DDCS) met en place, a minima, 44 nouvelles mesures d'intermédiation locative (IML) via la mobilisation du parc en mandat de gestion et location/sous-location avec possibilité de bail glissant.

Cet appel à projets vise les publics cibles constitués :

- Des ménages ayant le statut de réfugiés ou bénéficiant de la protection subsidiaire ;
- Des ménages reconnus prioritaires dans le cadre du droit au logement opposable (DALO) ou à l'hébergement opposable (DAHO) dont l'accompagnement en IML permettra un accès au logement ;
- Des ménages labellisés SYPLO dont l'accompagnement en IML permettra un accès au logement ;
- Des ménages orientés dans le cadre des commissions orientation insertion du SIAO du Calvados.

2) REFERENCES ET CADRE JURIDIQUE

- Loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant la mise en œuvre du droit au logement ;
- Loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020 ;
- Le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) 2017-2022 ;
- Instruction n° DGCS/SD5/SD1/2017/137 du 25 avril 2017 relative à la campagne budgétaire du secteur « Accueil, hébergement et insertion » pour 2017 ;
- Instruction n° GDSCS/5A/A/C/2019/112 du 9 mai 2019 relative à la campagne budgétaire du secteur « Accueil, hébergement et insertion » pour 2019 ;
- Instruction NOR : TERI1811520C 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 ;
- Instruction relative au relogement des personnes bénéficiaires d'une protection internationale NOR : INTK1721273J du 12 décembre 2017 ;
- Instruction INTV1904604J du 4 mars 2019 pour l'accélération du relogement des personnes bénéficiaires d'une protection internationale.

3) OBJECTIF DU PRÉSENT APPEL À PROJETS

Déploiement sur le département du Calvados de 44 places d'intermédiation locative, a minima, sous réserve de la disponibilité des crédits sur le BOP 177, sous la forme de la location / sous-location et de mandat de gestion.

Les logements correspondants aux 44 places devront être mobilisés au plus tard le 31 décembre 2020.

Sur la base d'une convention liant l'État et un opérateur agréé, l'IML est un dispositif d'aide à l'accès au logement pour des ménages en difficultés économiques, sociales ou des personnes sans abri.

3.1 – La location/sous-location

L'opérateur est locataire de logements dans le parc privé pendant une durée déterminée, en vue de les sous-louer à des ménages prioritaires et ainsi faciliter leur accès à un logement de droit commun à terme.

Les missions assurées par l'opérateur comprennent la prospection de logements, la prise à bail et la gestion courante des logements, l'accompagnement des ménages à l'entrée dans les lieux puis pendant toute la durée d'occupation des logements.

La location/sous-location est une solution temporaire pour un ménage. Elle doit nécessairement permettre l'accès au logement pérenne. L'opérateur apportera une attention constante à la fluidité dans le dispositif en privilégiant le glissement de bail ou à défaut le relogement. L'accompagnement des ménages à la hauteur de leurs besoins est la clé d'une telle fluidité.

L'activité de gestion locative exercée par les opérateurs au sein de leur propre parc de logement n'entre pas dans le champ de l'intermédiation locative.

3.2 – Le mandat de gestion

L'opérateur assure auprès du propriétaire bailleur la gestion du bien, ce dernier louant son logement directement à un ménage (bail conclu entre le bailleur et le locataire).

L'opérateur tiers est un organisme agréé par le préfet en application de l'article L.365-4 du CCH (agrément relatif aux activités d'Intermédiation Locative et de Gestion Locative Sociale), qui doit, en vertu des dispositions de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, satisfaire notamment à des conditions tenant à la détention d'une carte professionnelle portant la mention « gestion immobilière », à une garantie financière et une assurance contre les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile professionnelle. Cet organisme est appelé « Agence Immobilière Sociale » (AIS).

L'opérateur ou « AIS » établit le contrat de bail directement entre le propriétaire du logement et le locataire. Elle assure une gestion locative rapprochée, avec un suivi individualisé, dans une logique de prévention des risques (impayés, usages inappropriés du logement, vacance...). Ainsi, elle favorise l'accès et le maintien du ménage dans un logement autonome tout en sécurisant la relation locative.

L'activité de gestion locative exercée par les opérateurs au sein de leur propre parc de logement n'entre pas dans le champ de l'intermédiation locative.

4) MODALITÉS D'ACCOMPAGNEMENT

4.1 - Location/sous location

La période de sous-location doit permettre de traiter les obstacles au relogement pérenne. Les ménages seront accompagnés par l'opérateur essentiellement sur la problématique logement. Dans ce cadre, l'accompagnement social devra porter également sur les conditions de relogement.

En effet, l'objectif est le relogement à moyen terme dans un logement de droit commun (le ménage titulaire de son bail). Il est préconisé, lorsque cela est possible, de faire glisser le bail de façon à ne pas faire déménager le ménage. L'opérateur devra capter alors un autre logement pour reconstituer son parc de logement en IML.

Le glissement de bail doit être travaillé avec le propriétaire bailleur dès l'entrée du ménage dans le logement, par exemple au moyen d'une convention tripartite annexée au contrat de location. Si le logement est conventionné, l'avantage lié à l'IML dans le cadre du dispositif « louer abordable » (déduction fiscale à hauteur de 85 % des revenus locatifs) est conservé si un mandat de gestion opéré par l'organisme agréé est mis en place en substitution une fois le bail glissé.

Les difficultés des ménages ne doivent pas être trop importantes (pas d'endettement « exorbitant », capacité à occuper un logement dans le diffus, etc.), une certaine autonomie étant indispensable :

- L'accompagnement proposé dans le cadre de l'IML n'est pas un accompagnement social global « intensif », type CHRS, mais un accompagnement destiné à des ménages dont la problématique majeure est l'accès au logement de droit commun. Les ménages cumulant des difficultés multiples (comportement, problèmes éducatifs, etc.) ne doivent pas être orientés sur le dispositif IML. Une fréquence d'accompagnement social de l'ordre d'une visite à domicile tous les 15 jours est préconisée ;
- L'adhésion à un suivi par l'opérateur gestionnaire doit avoir été validée par le travailleur social. Ce suivi porte notamment sur la bonne occupation d'un logement, le respect des devoirs d'un

locataire (paiements réguliers des loyers...), le traitement des obstacles au relogement autonome (traitement de l'endettement, etc.) ;

- Des démarches doivent avoir été entamées par le ménage concernant sa problématique logement (reconnaissance des difficultés rencontrées, reprise de paiement au moins partiel de loyers, paiements sur la dette, demande de logement social déposée, demandes d'hébergement en cours, demande de labellisation SYPLO, etc.) ;
- Les ménages doivent disposer d'un minimum de ressources pérennes. Ils doivent en effet avoir les capacités financières pour payer le résiduel de loyer du logement occupé.

Par ailleurs, un droit à l'aide au logement doit être mobilisable pour les ménages.

Pour les ménages étrangers, l'un des membres au moins doit disposer d'un titre de séjour ouvrant droit à l'aide au logement ; toute autre personne occupant le logement doit justifier du dépôt d'une demande de titre de séjour permettant, à terme, l'ouverture de droit à l'AL ou l'APL.

Enfin, le travailleur social instructeur de la demande ne reste pas référent, s'il y a un changement de secteur (logement sur une autre commune, etc.). Il fera le lien avec le travailleur social du nouveau secteur. L'accompagnement par l'opérateur mandaté ne donne pas lieu à une contractualisation avec le travailleur social instructeur ou référent. En revanche, il convient de se coordonner entre service référent et opérateur qui peuvent avoir à intervenir dans des domaines différents.

L'opérateur fixera la redevance due par le ménage occupant, charges comprises et après aide au logement, à 25 % de ses ressources. La durée du contrat de sous-location sera de 6 mois, renouvelable par tacite reconduction, sans pouvoir excéder une durée de 18 mois.

4.2 - Mandat de gestion

Le mandat de gestion garantit au locataire et au propriétaire une location de droit commun, c'est-à-dire l'ensemble des droits afférents au contrat de bail relevant de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs. Il doit donc être la solution à privilégier dès que possible.

Le mandat de gestion s'adresse en priorité aux ménages hébergés par défaut, par faute de logement financièrement abordables disponibles. Il convient toutefois de distinguer la modalité de gestion – ici mandat de gestion – du besoin en accompagnement : les ménages sont autonomes et portent la responsabilité du paiement du loyer et des charges mais peuvent cependant avoir besoin d'un accompagnement pour assurer ces responsabilités. Il s'agit donc pour les opérateurs d'être en capacité financière et opérationnelle de mobiliser des moyens d'accompagnement au-delà de la seule gestion locative adaptée, que ce soit en début de location ou en cours de bail.

À noter qu'il est possible de bénéficier – sous conditions – dans le cadre d'un mandat de gestion par des organismes agréés et titulaires de la carte professionnelle prévue par la loi Hoguet, de la garantie des loyers Visale mise en œuvre par Action Logement (article 8 de la Convention État-UESL pour la mise en œuvre de Visale du 24 décembre 2015). La solvabilité du locataire est évaluée sur la base d'un taux d'effort plafonné à 50 %.

5) ORIENTATION DES MÉNAGES

Les orientations des ménages seront réalisées par le Service intégré de l'accueil et de l'orientation du Calvados (SIAO 14), via le SI SIAO, en lien avec l'administration.

6) CAPTATION DES LOGEMENTS

L'offre de logement se déclinera dans le parc privé et exceptionnellement dans le parc public.

Les logements captés devront s'inscrire sur les territoires du département du Calvados prioritairement sur les secteurs Nord Pays d'Auge, Côte Fleurie, Bayeux, Vire, Caen et son agglomération.

Dans un souci de mixité des publics, la proposition de logements devra s'effectuer en dehors des quartiers identifiés « politique de la ville » (QPV).

Les logements mis en location doivent se situer dans des zones urbaines bien desservies par les transports en commun, les ménages n'ayant généralement pas de véhicule personnel.

L'administration peut indiquer à l'opérateur les caractéristiques des logements recherchés (typologie,

superficie, contrainte éventuelle de localisation des logements, etc.) afin d'orienter la prospection.

Les logements seront captés en file active. L'opérateur apprécie, en fonction des caractéristiques des logements recherchés et de l'état du marché locatif, l'articulation entre les logements captés et l'objectif de places qui lui est attribué.

Les logements doivent respecter les règles de superficie définies à l'article R. 831-13-1 du code de la sécurité sociale ; « Pour une personne seule, le logement doit être d'une superficie habitable d'au moins 9 mètres carrés et, pour deux personnes d'au moins 16 mètres carrés, augmentée de 9 mètres carrés par personne en plus ».

Les logements mis en location dans le cadre de l'IML seront néanmoins d'une superficie minimale de 20 m², afin de permettre à minima l'accueil de deux personnes.

Les loyers hors charges ne pourront excéder le niveau moyen du marché local.

Enfin, il sera veillé à ce que le montant des charges locatives ne soit pas excessif, car elles représentent un poids important dans le budget des ménages occupants qui bénéficient de ressources modestes.

L'opérateur devra informer le SIAO dès la captation d'un logement pour limiter les risques de vacance et tenir à jour une liste des logements captés qu'il transmettra à l'administration.

En outre, l'opérateur assurera une communication active auprès des bailleurs sur le dispositif.

7) MODALITÉS DE FINANCEMENT

Les 44 places d'IML seront financées prorata temporis par une subvention émergeant sur les crédits du BOP 177, au fur et à mesure de leur captation, de la manière suivante :

Financement pour de la location/sous-location

Le coût est calculé pour une période de 12 mois, il comporte la prospection, la captation et la gestion d'un logement ainsi que l'accompagnement du ménage.

- logement de 1 et 2 places : 2 200 € maximum par place,
- logement de 3 places et plus : forfait maximal de 5 000 € par logement.

Financement pour un mandat de gestion

Le coût est calculé pour une période de 12 mois, il comporte la prospection, la captation et la gestion d'un logement.

- logement de 1 et 2 places : 900 € maximum par place,
- logement de 3 places et plus : forfait de 2 700 € maximal par logement.

L'octroi de la subvention reposera sur une convention cadre pluriannuelle attributive de subvention, d'une durée maximale de 3 ans, liant l'État et l'organisme gestionnaire.

8) DOSSIER DE CANDIDATURE

Le dossier de candidature sera composé :

- d'une présentation de l'opérateur gestionnaire : 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 etc ;
- d'une présentation du projet : localisation, nombre de logements demandés, intégration dans un dispositif existant, publics accueillis (traditionnels ou réfugiés), accompagnement mis en place, équipe/effectifs, modalités d'articulation du projet avec son environnement institutionnel et partenarial ;
- d'un budget prévisionnel de fonctionnement en année pleine sur la base des montants maxi de subvention par logements visés ci-dessus (dossier de demande de subvention formulaire CERFA n° 12156*05°) ;
- d'un programme d'investissement si nécessaire.

Le dossier de candidature devra être envoyé en une seule fois en version dématérialisée avant le 20 avril 2020 minuit par courriel à l'adresse : logement-accompagne@calvados.gouv.fr

Pour tout renseignement : logement-accompagne@calvados.gouv.fr (mentionner « AAP IML 2020 » en objet).

IMPORTANT

**TOUT DOSSIER DÉPOSÉ HORS DÉLAI OU EN DEHORS DE CETTE PROCÉDURE
NE POURRA ÊTRE EXAMINÉ.**

9) CRITÈRES DE SÉLECTION

- Complétude du dossier ;
- Agréments en « intermédiation locative et gestion locative sociale » et en « ingénierie sociale, technique et financière » (décret n° 2009-1684 du 30 décembre 2009 relatif aux agréments des organismes exerçant des activités en faveur du logement et de l'hébergement des personnes défavorisées ;
- Localisation des logements (communes, quartiers) et couverture du territoire ;
- Publics accueillis ;
- Condition d'accueil et d'accompagnement, moyen mis en œuvre (ETP, partenariats, etc.) ;
- Fiabilité financière et appréciation du coût du projet ;
- Faisabilité de la mise en œuvre immédiate.

10) NOTIFICATION DE DÉCISION

Les candidats non retenus seront avisés par courriel.

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

11) CALENDRIER PRÉVISIONNEL

16/03/2020 :	lancement de l'appel à projets
20/04/2020 :	date limite de réception des candidatures
04/05/2020 :	sélection des projets
31/12/2020 :	ouverture de la totalité des logements

