

CAHIER DES CHARGES

« IML ++ »

**Déploiement de logements en intermédiation locative
avec accompagnement global renforcé
sur le territoire de Limoges Métropole**

PREAMBULE

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. L'enjeu est 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.

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

Aussi, le plan Logement d'abord prévoit d'accroître le parc d'intermédiation locative financé par l'État, et de relancer la dynamique de conventionnements avec l'Anah, en s'appuyant sur le dispositif « Louer abordable ».

A cette fin, des objectifs quantitatifs sont assignés par régions, et déclinés au niveau départemental.

La captation de logements privés à des fins sociales et la création de places d'intermédiation locative sont d'autant plus importants en Haute-Vienne que le département figure au nombre des territoires labellisés pour la mise en œuvre accélérée du plan logement d'abord, qui permet un élargissement des partenariats et la mobilisation de moyens financiers supplémentaires.

Le développement de l'autonomie durable des ménages dans le logement, et dans leur vie quotidienne en général, implique une réponse globale à leurs besoins.

Dans ce cadre, les partenaires institutionnels impliqués dans l'accès et le maintien dans le logement des personnes les plus défavorisées, et en particulier sans-abri ou en risque de le devenir, ont décidé de s'associer pour susciter un projet d'IML comportant un accompagnement global renforcé, mobilisant, outre l'accompagnement traditionnel vers et dans le logement, une mise en mouvement et une coordination des autres types d'accompagnement nécessaires à l'épanouissement et la complète autonomie du ménage accompagné.

Les partenaires associés au présent appel à projets sont :

- Limoges Métropole – Communauté urbaine ;
- La Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations (DDCSP) ;
- La Direction Départementale des Territoires (DDT) en tant que représentant de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (Anah).

Ils mettent en commun leurs outils et financements respectifs afin de susciter un projet innovant.

I- Rappel de la définition de l'IML et des modalités de mise en œuvre de la sous-location

L'IML peut prendre deux formes dont l'instruction du 4 juin 2018 précise qu'elles doivent répondre à des enjeux sociaux et territoriaux différents : le mandat de gestion et la sous-location.

Dans la forme de la sous-location, le logement est mis en location auprès d'un organisme agréé par le Préfet, appelé opérateur, en vue de sa sous-location à un ménage, au moyen d'un bail régi par le code civil. Le ménage occupant le logement en sous-location est lié à l'opérateur par une convention d'occupation (également régie par les règles du code civil) et paie une redevance à l'opérateur. Ce système permet à l'occupant de bénéficier de l'aide au logement.

L'opérateur a un rôle d'intermédiaire entre les parties : il assure auprès du bailleur les obligations du locataire (dont le paiement du loyer et des charges) et propose au ménage occupant une gestion locative rapprochée, avec un accompagnement individualisé, dans une logique de prévention des risques (impayés, usages inappropriés du logement, vacance...).

II- Objectifs du projet et modalités attendues pour sa mise en œuvre

Le projet attendu vise à mobiliser le parc privé à des fins sociales.

L'objectif principal du projet est d'offrir aux ménages sans-abri ou en risque de le devenir un accès direct au logement via la sous-location, dans les cas où l'accès direct au bail de droit commun n'est pas immédiatement possible pour des raisons économiques et/ou sociales, en leur proposant un accompagnement de type global et renforcé par rapport à un simple accompagnement vers et dans le logement.

L'association de l'Anah à ce projet vise à favoriser la mobilisation de bailleurs privés qui peuvent grâce à cette aide requalifier leur parc en contrepartie de son affectation à des fins sociales. L'objectif est de mobiliser prioritairement du parc dans des zones de Limoges Métropole plus favorisées, pour contribuer à l'objectif de mixité et, le cas échéant, de revitalisation du centre-ville.

Le projet repose sur trois piliers:

- Une gestion locative rapprochée pour favoriser l'accès et le maintien dans le logement des personnes en situation de précarité financière et sociale ;
- Un accompagnement adapté aux besoins du ménage et visant son autonomie ;
- La mobilisation des bailleurs privés.

Le projet vise à créer des mesures d'accompagnement social global en sous-location à bail glissant, sur le territoire de Limoges Métropole.

Le projet doit comporter les actions suivantes :

1- Réalisation d'une évaluation partagée des besoins du ménage, en lien avec le SIAO, en associant le ménage lui-même, et les intervenants déjà mobilisés autour du ménage.

2- Prospection et captation de logements :

Démarchage, ciblage des recherches de propriétaires privés pouvant être intéressés par l'IML et présentation des aides fiscales et du financement existant permettant de sécuriser le bailleur avec la présence d'un tiers social ;

Mise en œuvre du partenariat avec l'Anah pour le conventionnement privé avec ou sans travaux. Pour le conventionnement privé avec travaux, seront privilégiés les logements dont les travaux sont en cours de finalisation afin de ne pas retarder la mise en œuvre effective de l'action;

Visite et validation technique des logements (critères de décence) ;

Prise en gestion: établissement du bail entre l'opérateur et le propriétaire, réalisation de l'état des lieux entrant et relevé de compteur, remise en état en cas de besoin d'un rafraîchissement avant occupation ;

Information du SIAO dès la captation d'un logement pour limiter le risque de vacance.

3- Gestion locative adaptée (relation locative et gestion des aspects financiers) :

Assurer le bon déroulement entre le gestionnaire et le sous-locataire dans la gestion locative et prévenir les difficultés ;

Limiter les contentieux et favoriser la résolution des difficultés et conflits à l'amiable ;

Réaliser des comptes-rendus en direction des propriétaires ;

Gérer les avis d'échéance, suivre le quittancement, les encaissements et tenir la comptabilité liée au règlement des loyers, charges, et assurances ;

Entretenir des liens réguliers avec le bailleur, en le renforçant au moment du glissement de bail ;

Procéder aux visites de pré-attribution des logements ;

Monter le financement du dépôt de garantie ;

Encaisser la redevance auprès du sous-locataire.

4- Accompagnement global :

Accompagnement à l'accès et au maintien dans le logement, modulable en fonction des besoins du ménage et évolutif ;

Mobilisation d'intervenants sur d'autres besoins d'accompagnement établis dans l'évaluation préalable, et mise en œuvre d'un lien renforcé avec les intervenants déjà présents autour du ménage ;

Explication des documents contractuels et les engagements qui en découlent à l'entrée dans les lieux ;

Etablissement du contrat d'occupation ;

Réalisation de l'état des lieux entrant et sortant ;

Ouverture et accès aux droits, dont aides au logement/soutien démarches administratives et aux formalités de changement d'adresse ;

Aide à l'installation dans le logement ;

Entretien avec les ménages par des visites à domicile, et des rendez-vous au bureau ;

Suivi des démarches administratives (aide et soutien) ;

Aide à la gestion d'un budget: analyse, pédagogie, etc.;

Accès au logement par glissement de bail ;

Prévention des ruptures, lutte contre l'isolement social ;

Mise en place de relations opérationnelles avec les éventuels autres intervenants qui accompagnent le ménage (insertion professionnelle, formation, accès aux soins, parentalité, etc.) afin de mettre en cohérence les actions ;

Action de médiation en cas de conflits de voisinage ;

Suivi des démarches pour le glissement du bail, le relevé de compteur, l'état des lieux d'entrée et la réalisation effective des démarches administratives et de changements d'adresses ;
 Suivi de l'intégration dans le logement, de la gestion quotidienne et de l'aide à l'installation ;
 Accompagnement du ménage au-delà du glissement du bail.

N.B :

Les logements seront exclusivement réservés au SIAO, qui orientera les ménages à partir des prescriptions et évaluations sociales. Le référent parcours du SIAO prendra sa place dans le suivi du ménage.

5- Tableau récapitulatif des actions supportées dans le cadre du projet :

La prospection-captation-prise en gestion
<p>La gestion locative adaptée qui comprend, outre la gestion de la relation locative et des aspects financiers :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les frais de dégradation, remise en état du logement ; - l'équipement de base ; - l'aide à l'installation dans le logement ; - la vacance; - les impayés (loyer + charges); - les frais de contentieux ; - les frais de fonctionnement de l'opérateur ; - l'assurance habitation ;
Le différentiel de loyer (différence entre le loyer et les charges payés par l'opérateur et la redevance versée par l'occupant déduction faite des aides au logement)
Le dépôt de garantie
L'accompagnement social
La solvabilisation en attente de l'ouverture des droits

III- Critères de sélection des projets

Les projets devront répondre aux critères suivants :

- Bénéficier aux personnes ou familles sans-abri, ou en vulnérabilité de l'être (dont ménages en sortie d'institutions, ménages menacés d'expulsions...), ou éprouvant des difficultés particulières, en raison de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence, pour accéder et se maintenir par leurs propres moyens à un logement décent et indépendant.
- Mobiliser des logements du parc locatif privé conventionnés ou conventionnables avec l'Anah, en social ou très social, afin de garantir l'accès au logement de qualité à des ménages modestes à très modestes.
- Mobiliser le dispositif de glissement de bail, et prévoir la mise en place de conventions tripartites annexées au contrat de location entre le bailleur, l'opérateur et le sous-locataire.
- Capter des logements situés sur le périmètre géographique de la Communauté urbaine, et dont la situation géographique permet un accès rapide par transports en communs à tous les services.
- Justifier avec précision les coûts prévisionnels de l'action.

- Impliquer activement les ménages accompagnés dès la proposition d'orientation sur le dispositif.
- Proposer un outil d'évaluation sociale partagée avec le prescripteur, le SIAO, le ménage, et les autres intervenants déjà mobilisés autour du ménage.
- Mettre en œuvre une approche individualisée répondant aux besoins réels et exprimés de chaque ménage plutôt qu'une approche par catégories de situations et de besoins perçus.
- Favoriser l'intégration du ménage au sein de la cité.
- Proposer un accompagnement global modulable, qui devra être adapté aux besoins évolutifs des ménages, en respect du principe de déconnexion contractuelle de l'accompagnement et du logement sur lequel s'appuie le Logement d'abord.
Ce principe consiste à ne pas conditionner le niveau d'accompagnement reçu au type d'habitat mais au contraire à adapter cet accompagnement aux besoins des ménages qui peuvent être changeants dans le temps.
- Mettre l'accent sur la pluridisciplinarité de l'accompagnement proposé, notamment par une coordination renforcée avec les acteurs des domaines de la santé, de l'emploi, de l'éducation... pour une réponse cohérente aux besoins du ménage.
- Le porteur de projet proposera un objectif cible en nombre de logements, de places mobilisées et de durée d'accompagnement social global, à partir de l'enveloppe et des prestations mentionnées ci-dessous.

En outre, une attention particulière sera portée aux projets qui intègrent :

- La prise en compte des jeunes de 18 à 25 ans sans ressources ou avec des ressources précaires, en capacité d'intégrer un parcours global d'insertion.
- Le rapprochement entre initiatives professionnelles et bénévoles.
- Une dimension collective.

N.B : l'opérateur (intermédiaire entre le bailleur et le locataire) devra solliciter l'agrément prévu au titre des articles L.365-4 et R.365-6 du Code de la construction et de l'habitation).

IV- Public concernés

Ménages sans-abri ou en risque de le devenir, cumulant des difficultés économiques et sociales, nécessitant une phase de sécurisation de leur relation locative doublée d'un accompagnement global inscrit dans la coordination des interventions.

V- Modalités d'intervention financière des institutions

Les financeurs du fonctionnement du projet sont Limoges Métropole – Communauté urbaine et la DDCSPP de la Haute-Vienne. Le financement dédié au projet est de 63 000 € au titre de l'année 2019-2020, renouvelable, sous réserve des crédits. L'opérateur en sera informé 6 mois au préalable.

Par ailleurs, l'Anah sera un partenaire fondamental du projet dans la mesure où celui-ci devra mobiliser du parc locatif privé.

Le développement d'un parc privé de logements locatifs à loyer et charges maîtrisés est une priorité de l'Agence nationale de l'habitat (Anah).

Les bailleurs ne pouvant prétendre à une subvention peuvent néanmoins s'engager dans le cadre d'un conventionnement Anah sans travaux afin de bénéficier du dispositif fiscal « Louer mieux ». Avec le contrat «Louer mieux», le propriétaire bailleur peut bénéficier, en plus d'une fiscalité attractive, d'aides à la gestion locative en passant par le mécanisme de l'intermédiation locative.

Les engagements entre le propriétaire bailleur et l'Anah sont de 6 ans en cas de conventionnement sans travaux et de 9 ans pour un projet de travaux subventionné.

La déduction fiscale sur les revenus fonciers bruts est de 85% quelle que soit la zone où est situé le logement et le type de loyer choisi (intermédiaire, social ou très social). En plus de cette déduction fiscale, dans le cas d'un loyer social ou très social, une prime d'intermédiation locative (PIL) de 1 000 € est octroyée jusqu'au 31 décembre 2022 sur le territoire de Limoges Métropole (zones B1 et B2).

Pour en bénéficier le bailleur doit s'engager à confier au moins 3 ans son logement à la structure associative opérateur du projet.

Les candidats devront impérativement se rapprocher de l'Anah (DDT) afin de prospecter en direction de logements locatifs privés susceptibles d'être mobilisés sur le projet (cf contacts infra).

VI- Reporting, critères et indicateurs d'évaluation

Un suivi des conventions, des dépenses et le bilan annuel des opérations seront réalisés par les financeurs.

Les opérateurs renseigneront obligatoirement une fois par an une déclaration de données statistiques consolidée sur l'application internet dédiée : <https://dqcs-alt.social.gouv.fr/dqcs/iml>

Cette déclaration statistique compile les données annuelles relatives à la typologie des logements mobilisés, et aux ménages accueillis (composition des ménages, parcours à l'entrée et à la sortie du dispositif, durée moyenne de séjour).

La liste des logements captés sera mise à jour et transmise aux financeurs.

Outre la déclaration des données statistiques, le bilan annuel des opérations devra comprendre les éléments d'évaluation mentionnés ci-dessous :

- motifs des demandes ;
- parcours résidentiel en amont de la sous-location ;
- types de ressources ;

VII- Portage du projet

Au regard de la dimension globale du projet attendu (repérage et captation de logements privés, mise en place du conventionnement Anah, gestion locative adaptée, accompagnement global), un portage de projet par un consortium de partenaires sera recherché.

DOSSIER DE CANDIDATURE :

Le dossier de candidature est composé de :

- la présentation des porteurs de projet: 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 ...

- la présentation du projet: localisation, nombre de logements mobilisés, typologie des logements mobilisés, solutions proposées pour la fluidité du dispositif, publics accueillis, accompagnement mis en place (modularité, pluridisciplinarité), équipe/effectifs, modalités d'articulation du projet avec son environnement institutionnel et partenarial, modalités de création des relations opérationnelles avec les autres champs d'accompagnement.

- le budget prévisionnel de fonctionnement en année pleine.

- un tableau établissant le coût de l'action selon les prestations à financer décrites au point V en distinguant la part du personnel et des autres moyens (voir annexe 1).

Les dossiers de candidature sont à adresser par courrier recommandé avec accusé de réception à l'adresse suivante :

Limoges Métropole - Communauté urbaine, Direction de l'Habitat- 19 rue Bernard Palissy - CS 10001 - 87031 Limoges cedex 1

CALENDRIER :

Lancement de l'appel à projets : 17 juin 2019

Date limite de réception des candidatures : 31 juillet 2019

Sélection des projets : septembre 2019

Ouverture de la totalité des logements : 1^{er} janvier 2020

CONTACTS

Limoges Métropole – Communauté urbaine :

Magali ROUGEUX

Tél : 05 55 45 78 82

Mail : magali.rougeoux@limoges-metropole.fr

Aurélie MARQUET

Tél : 05 55 45 78 86

Mail : aurelie.marquet@limoges-metropole.fr

Guillaume VALADE

Tél : 05 55 45 29 27

Mail : guillaume.valade@limoges-metropole.fr

DDT / Anah :

Philippe CORNILLE

Tél : 05 55 12 95 29

Mail : philippe.cornille@haute-vienne.gouv.fr

DDCSPP :

Patricia VIALE

Tél : 05 19 76 12 45

Mail : patricia.viale@haute-vienne.gouv.fr

Jocelyne RELIER

Tél : 05 19 76 12 46

Mail : jocelyne.relier@haute-vienne.gouv.fr

ANNEXE 1

	ETP	Dépenses salariales prévisionnelles	Autres dépenses prévisionnelles
La prospection-captation-prise en gestion			
La gestion locative adaptée			
Les frais de dégradation, remise en état du logement			
L'équipement de base			
L'aide à l'installation dans le logement			
La vacance			
Les impayés (loyer + charges)			
Les frais de contentieux			
Les frais de fonctionnement de l'opérateur			
L'assurance habitation			
Le différentiel de loyer (différence entre le loyer et les charges payés par l'opérateur et la redevance versée par l'occupant déduction faite des aides au logement)			
Le dépôt de garantie			
L'accompagnement social			
La solvabilisation en attente de l'ouverture des droits			