



## PREFET DES COTES D'ARMOR

Direction départementale  
de la cohésion sociale

Service

Politiques d'Insertion et de Lutte  
contre les Exclusions (P.I.L.E.)

### APPEL A CANDIDATURES

**en vue du déploiement de 40 places en 2019 et en 2020  
en intermédiation locative dans le parc privé**

#### **VOLET : CAPTATION / LOCATION / SOUS-LOCATION**

La Direction départementale de la cohésion sociale (DDCS) des Côtes d'Armor informe du lancement d'un appel à candidatures en vue du déploiement de 40 places par an en 2019 et 2020 en intermédiation locative dans le parc privé, en location en mandat de gestion ou en sous-location

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

#### **CALENDRIER PRÉVISIONNEL**

Lancement de l'appel à candidatures	<b>7 janvier 2019</b>
Date limite de dépôt des dossiers	<b>22 février 2019</b>
Sélection des projets	<b>28 février 2019</b>
Notifications des résultats	<b>Du 4 mars au 8 mars 2019</b>

Fait à Saint Brieuc, 2 janvier 2019

Le Directeur départemental de la cohésion sociale

Bertrand RIGOLOT



PREFET DES COTES D'ARMOR

## **APPEL A CANDIDATURES**

**en vue du déploiement de 40 places en 2019 et en 2020  
en intermédiation locative dans le parc privé**

**VOLET : CAPTATION / LOCATION / SOUS-LOCATION**

### **I- CONTEXTE**

L'intermédiation locative est un dispositif essentiel dans le domaine du logement adapté à la situation des personnes en situation de précarité.

Le présent appel à candidatures s'inscrit dans le cadre du plan quinquennal pour le logement d'abord et la lutte contre le sans abris (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 de répartition régionale de ces nouvelles mesures à l'horizon 2022.

Pour la région Bretagne, cela se traduit par un objectif de créations de 936 places sur la période 2018-2022, avec 162 places à créer dans le département des Côtes d'Armor.

Afin d'atteindre cet objectif, un appel à candidatures est lancé en vue de mettre en œuvre ce dispositif à hauteur de 40 places en 2019 et 40 places en 2020.

De la même manière, un second appel à candidatures pour les places restant à mobiliser portera sur la même thématique et sera lancé pour le département des Côtes d'Armor sur la période 2021-2022.

## II- STATUT JURIDIQUE DES DISPOSITIFS D'INTERMEDIATION LOCATIVE

Le cadre réglementaire de l'intermédiation locative s'inscrit dans plusieurs documents dont les principaux sont les suivants :

- le Code de la Construction et de l'Habitation, et tout particulièrement ses articles L 365-1 et L 365-4
- l'instruction 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.

La déclinaison locale des besoins pour les publics ciblés par le présent appel à candidatures s'inscrit dans le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) des Côtes d'Armor 2017-2022.

### 2.1. Définition de l'intermédiation locative (IML) :

L'intermédiation locative est une forme de **mobilisation du parc privé** de logement 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 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.

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 ménage est locataire en titre de son logement)

Le propriétaire bailleur loue son logement directement à un ménage tout en faisant appel à une agence immobilière sociale agréée par le Préfet, en application de l'article L365.4 du code de la construction et de l'habitation (CCH), pour qu'elle assure la gestion du bien (gestion locative comptable et technique, dont la perception des loyers et des charges pour le compte du bailleur).

La gérance des logements par l'organisme d'intermédiation locative sociale est assurée selon les modalités prévues à l'article 442-9 du CCH en tant que mandataire (l'opérateur est titulaire d'une carte professionnelle portant la mention « gestion immobilière »). Le bail conforme à la loi du 6 juillet 1989 est conclu directement entre le bailleur et le locataire. Le bailleur conclut parallèlement un mandat de gestion avec l'agence immobilière sociale.

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. Pour ce faire un opérateur tiers agréé, en application de l'article L 365.4 CCH, en coordination avec l'opérateur gestionnaire, accompagne le locataire dans l'accès et le maintien dans le logement sur une période d'un an maximum.

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.

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. En tout état de cause, elle doit représenter au moins 50 % des places créées.

- **la sous-location** : le propriétaire bailleur loue son logement à un **tiers social agréé** en vue de sa sous-location à un ménage.

La sous-location est une solution temporaire. Elle doit nécessairement permettre à terme l'accès au logement pérenne, soit par bail glissant ou relogement dans le parc ordinaire, soit à un logement en mandat de gestion.

Cet 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.

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.

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.

## 2.2. L'accompagnement des ménages bénéficiaires de prestations d'IML :

### Principes généraux

L'accompagnement des ménages devant bénéficier du dispositif d'intermédiation locative est systématiquement interrogé dans le cadre de l'évaluation préalablement effectuée.

L'accompagnement vise le développement de l'autonomie durable du ménage dans le logement et dans sa vie quotidienne en général et devra être prévu par l'opérateur d'IML.

Les difficultés des ménages ne doivent pas être trop importantes (pas d'endettement « exorbitant », capacité à occuper un logement dans le diffus...), 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...) ne doivent pas être orientés vers 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'association gestionnaire doit avoir été acceptée par le ménage.
- Des démarches doivent avoir été entamées par le ménage concernant sa problématique logement (reconnaissance des difficultés rencontrées, demande de logement social déposée, demandes d'hébergement en cours...)
- 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.

L'instruction de la demande sera réalisée par le SIAO 22 en application des processus décrits en annexe 1.

### Application aux dispositifs d'IML

Le mandat de gestion apporte une solution de logement pérenne. L'accompagnement social est réalisé en fonction des besoins sur une période maximale d'un an et devra systématiquement s'appuyer sur les réponses de droit commun.

La sous-location dans le département étant prioritairement fléchée vers des ménages présentant des difficultés plus importantes, **les modalités (intensité, type, durée) de l'accompagnement devront être systématiquement adaptées par l'association gestionnaire aux spécificités de chacun** d'entre eux compte tenu du principe de déconnexion entre la mise à disposition d'un logement et les modalités de prise en charge du(des) bénéficiaire(s).

Ce type d'action constituant 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** (en s'appuyant sur une convention tripartite entre le propriétaire, l'association gestionnaire et le ménage), le glissement de bail ou le relogement dans le parc social ou privé.

La **durée de la sous-location** sera de six mois, renouvelable au maximum 2 fois.

### III- MODALITES DE L'APPEL A CANDIDATURES

Cet appel à candidatures concerne **l'ensemble du département des Côtes d'Armor (avec une déclinaison des objectifs par territoires voir point 4-4)** et est ouvert à l'ensemble des **personnes morales** sous réserve de la compétence 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 mentionnées à l'article L 365-4 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 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.

La réponse apportée par les candidats peut l'être de manière sécable 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).

## IV- CARACTÉRISTIQUES DE L'APPEL A CANDIDATURES

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

### 4.1. Modalités de constitution du dossier de candidature :

Les projets présentés doivent obligatoirement comporter les éléments suivants :

- dénomination sociale, coordonnées et statut de la personne morale ;
- nom et prénom de la personne physique habilitée à représenter l'association gestionnaire ;
- 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 ;
- zone d'implantation géographique conformément aux besoins identifiés par le SIAO (point 4-4 ci-après) ;
- type de public conformément aux besoins identifiés par le SIAO ;
- nombre, capacité et typologie mobilisée, conformément aux besoins identifiés par le SIAO ;
- typologie des prestations prévues ;
- modalités prévues pour l'accompagnement adapté au profil des ménages ;
- maquette financière ;
- 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 ;
- description du travail en partenariat avec les acteurs concernés ;
- modalités d'évaluation.

Le porteur de projet a la possibilité d'accompagner sa présentation de tout document qu'il jugera utile pour l'instruction du projet.

Le dossier de candidature devra être adressé en une seule fois en version dématérialisée avec accusé de réception, avant le **22 février 2019 minuit**, à l'adresse suivante :

[ddcs@cotes-darmor.gouv.fr](mailto:ddcs@cotes-darmor.gouv.fr)  
avec copie à [Sylvie.lequerriou@cotes-darmor.gouv.fr](mailto:Sylvie.lequerriou@cotes-darmor.gouv.fr)

Pour tout renseignement complémentaire, merci de vous adresser à :

Mme Sylvie le Querriou [Sylvie.lequerriou@cotes-darmor.gouv.fr](mailto:Sylvie.lequerriou@cotes-darmor.gouv.fr) ou 02 96 62 83 44  
ou M. Nicolas Brotelande [Nicolas.brotelande@cotes-darmor.gouv.fr](mailto:Nicolas.brotelande@cotes-darmor.gouv.fr) ou 02 96 62 83 52

Tout dossier déposé hors délai ou en dehors de cette procédure ne pourra être examiné.

#### 4.2. 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.

#### 4.3. Volumétrie et capacités d'accueil :

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

Conformément aux données issues de l'observatoire SIAO 2017, les projets devront présenter, a minima, 70 % de la capacité sous forme de petits logements (studios, T1 et T2).

Le nombre de places créées équivaut au nombre de places mises à disposition du SIAO qui procédera aux orientations. Vous trouverez ci-dessous une grille indiquant le nombre maximal de places qu'il est possible de mobiliser pour chaque catégorie de logements (tableau en annexe 3 à renseigner):

Typologie	Studio	T1	T2	T3	T4	T5	T6 et +
Capacité maximale en nombre de places	1	2	3	4	5	6	7

#### 4.4. Zone d'implantation géographique :

Est concerné la totalité du territoire du département des Côtes d'Armor, avec une priorisation pour les réponses à des besoins objectivés au niveau départemental ou infra-départemental, particulièrement à travers les données issues de l'observatoire SIAO en 2017, à savoir :

Territoires	Création de places
Saint-Brieuc	18
Lamballe	6
Dinan	4
Loudéac	3
Guingamp	2
Paimpol	3
Lannion	4
TOTAL	40

Le candidat précisera le périmètre géographique de sa réponse au présent appel à candidatures. Les logements mis en location devront se situer dans des zones urbaines bien desservies par les transports en commun, les ménages n'ayant généralement pas de véhicule personnel.

#### 4.5. Type de public :

En cohérence avec les orientations du PDALHPD 2017-2022, le parc d'intermédiation locative financé par l'État doit bénéficier aux personnes ou familles sans domicile ou éprouvant des difficultés particulières, en raison de l'inadaptation de leurs ressources ou de leur condition d'existence pour accéder et se maintenir par leurs propres moyens à un logement décent et indépendant. Sont particulièrement visés les ménages sortants d'hébergement dans un objectif de fluidité des dispositifs Accueil Hébergement Insertion (AHI).

Les ménages en situation non régulière au regard du droit au séjour ne sont pas éligibles.

Sont éligibles les ménages qui ouvrent droit à l'allocation logement.

#### 4.6. Prestations prévues:

Le candidat 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 mise en place par l'instruction du 4 juin 2018 qui définit trois catégories d'actions (partie II du présent document) :

- la prospection / captation des logements
- la gestion
- l'accompagnement des ménages

La captation d'une nouvelle offre devra être prévue dès lors qu'un logement sortira du dispositif du mandat de gestion ou de la sous-location (location, glissement de bail)

Dès lors que le ménage sortira du logement, l'association gestionnaire informera le SIAO pour qu'il oriente un autre ménage.

Le coût de la proposition du candidat ne pourra excéder 2200 euros en moyenne par place.

Le candidat devra respecter les processus relatifs à l'intermédiation locative en vigueur (annexe 1)

**Dans l'hypothèse de la réalisation de prestations d'accompagnement des ménages par un tiers** (cf. point 2.2 du présent document), 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).

#### 4.7. Modalités de financement :

Le dispositif d'intermédiation locative retenu au titre du présent appel à candidatures 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'association gestionnaire par les services de la DDCS des Côtes d'Armor 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. L'octroi de la subvention reposera sur



une convention attributive liant l'État et l'association gestionnaire. Elle sera attribuée 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.

Une extension du financement en année pleine sera prévue dès l'année ultérieure à la mobilisation initiale.

#### Montants des subventions :

Pour la mise en place du volet budgétaire de leur dossier, les candidats s'attacheront à la prise en compte de trois postes de dépenses selon les coûts forfaitaires détaillés ci-dessous :

	Coûts forfaitaires		
	capation	gestion	accompagnement
Location en mandat de gestion	300 €	600 €	2500 € pour un ménage dans un studio ou T1
Sous-location	300 €	1000€	2800 € pour un ménage dans un T2-T3 ou +

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 analyse concertée avec les services de la DDCS au regard des besoins à couvrir et des propositions des candidats.**

#### 4.8. Modalités de suivi des publics

Les dispositions du Code de l'Action Sociale et des Familles (article L 345-2-8) prévoient que *« lorsqu'ils bénéficient d'un financement de l'État, les organismes qui exercent des activités d'intermédiation et de gestion locative sociale, prévus à l'article L 365-4 du Code de la Construction et de l'Habitation les logements-foyers mentionnés à l'article L 633-1 du même code et les résidences hôtelières à vocation sociale prévues à L 631-11 dudit code accueillant les personnes ou familles mentionnées au premier alinéa de l'article L 345-2-4 du présent code :*

*1° Informent le service intégré d'accueil et d'orientation des logements vacants ou susceptibles de l'être;*

*2° Examinent les propositions d'orientation du service intégré d'accueil et d'orientation et les mettent en œuvre selon les procédures qui leur sont propres ».*

Les capacités d'IML devront donc être recensées dans l'application informatique nationale « SI-SIAO » selon des modalités à fixer en concertation avec le SIAO 22.

En conséquence, les capacités mises en place dans le cadre du présent dispositif d'IML et financées par l'État devront être mises à disposition du SIAO des Côtes d'Armor selon les modalités adaptées aux différents territoires du département, afin d'être en capacité de proposer des orientations pour des usagers susceptibles de relever de ce dispositif.

#### 4.9. Modalités de suivi et d'évaluation du dispositif

La tenue à jour annuelle des données statistiques sur le site <https://dgcs-alt.social.gouv.fr/dgcs/iml> conditionne le renouvellement des conventions.

## V- SELECTION DES CANDIDATURES

Les dossiers seront examinés en fonction :

- de la complétude du dossier,
- de la conformité du projet au regard des critères définis dans le présent cahier des charges,
- de la localisation des logements sur le territoire départemental,
- de l'adaptation de la réponse aux besoins du public visé avec une attention particulière au respect de la typologie relative aux petits logements (a minima 70 %),
- de la soutenabilité budgétaire et de l'efficacité économique du projet,
- des garanties de qualité présentées par les conditions prévisionnelles de fonctionnement,
- du niveau d'expérience acquis ou démontré par le candidat ou son délégataire en matière d'accompagnement social des publics en difficulté vis-à-vis du logement,
- des partenariats prévus avec les autres acteurs susceptibles d'intervenir sur ce projet et tout particulièrement sur le plan de la mobilisation des logements et de l'accompagnement des publics.
- du respect des processus SIAO (annexe 1)
- du respect de la maquette financière présentée par les candidats correspondant aux coûts présentés dans le tableau ci-dessus.

### 5.3. Notification des décisions :

Les porteurs non retenus seront avisés par courrier.

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