



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE
DE LA REGION PAYS DE LA LOIRE



pour les personnes
sans-abri ou mal logées



DISPOSITIF D'INTERMEDIATION LOCATIVE EN PAYS DE LA LOIRE

CAHIER DES CHARGES

Préambule

Le parc HLM ne peut répondre seul aux besoins de logement des ménages les plus modestes ou en difficulté. L'enjeu, porté par le gouvernement, est donc de rechercher des solutions dans le parc de logement privé en rendant cette offre accessible aux plus démunis tout en garantissant les propriétaires. C'est ce qu'on appelle la « mobilisation du parc privé ».

Le logement privé peut être mobilisé soit sur le marché locatif à loyers libres soit parmi les logements qui font l'objet de subvention de l'Agence nationale de l'Habitat (ANAH) et/ou bénéficient d'avantages fiscaux pour le propriétaire en contrepartie de loyers plafonnés. Le principe de l'intermédiation est la présence d'un tiers, le plus souvent associatif, entre le locataire et le propriétaire.

L'intermédiation est une pratique qui peut-être développée selon deux modalités distinctes :

- Le mandat de gestion : le locataire et le propriétaire sont liés par un bail de droit commun. Seule la gestion locative est confiée à un tiers. Lorsqu'une structure, de type agence immobilière à vocation sociale (AIVS) assure ce service, la dimension de l'accompagnement social est prise en compte et l'on parle alors de gestion locative adaptée.
- La location/sous-location : dans ce cas, c'est un organisme intermédiaire (association ou bailleur social) qui est locataire en titre et le ménage est sous-locataire. Cet intermédiaire garantit, d'une part, le paiement du loyer au propriétaire et peut, d'autre part, prendre en charge un éventuel différentiel entre le loyer réel et celui supporté par l'occupant.

I- Les publics à reloger dans le cadre de l'intermédiation locative

- **Les ménages actuellement accueillis en chambre d'hôtel**
- **Les ménages sortants de CHRS ou de centres de stabilisation**
L'intermédiation locative doit permettre l'accès au logement aux ménages hébergés **qui y** sont prêts ce qui permettra de libérer des places pour ceux qui n'en ont pas.
- **Les ménages occupant un logement concerné par la lutte contre l'habitat indigne**
La lutte contre l'habitat indigne peut nécessiter un hébergement temporaire des occupants pendant les travaux. L'organisme d'intermédiation locative peut agir à la demande du propriétaire du logement indigne ou si celui-ci est défaillant à la demande de l'autorité compétente, le maire ou le préfet. Le budget dégagé par l'Etat permettra d'enclencher le processus d'hébergement temporaire mais la charge de cet hébergement pourra être récupérée auprès du propriétaire selon les dispositions légales.
- **Les ménages concernés par la prévention des expulsions locatives**
Avant résiliation du bail, le propriétaire confie un mandat de gestion du bien à un organisme chargé d'assurer toutes les relations avec l'occupant (recouvrement du loyer, respect des conditions d'occupation du logement et, si besoin, accompagnement social). Si le bail a déjà été résilié, le propriétaire conclut un bail avec un organisme, qui le sous loue au ménage menacé d'expulsion, afin de le maintenir dans le logement. Cela implique l'accord du propriétaire, qui peut avoir intérêt à ce qu'un tiers vienne lui garantir la reprise du paiement du loyer et un accompagnement social du ménage occupant. Si besoin, le loyer demandé à l'occupant peut temporairement être inférieur au loyer payé par l'organisme au propriétaire. Au bout d'un certain délai, si les difficultés sont passées, il peut être envisagé un nouveau bail direct entre le propriétaire et l'occupant.
- **Les ménages reconnus prioritaires au titre du droit au logement opposable**
Pour les ménages DALO, il convient de trouver impérativement des solutions de relogement dans les délais fixés par la réglementation.

II - Les engagements de l'opérateur social

L'objectif quantitatif

L'objectif quantitatif fixé pour la région des Pays de la Loire est de 250 logements. Les baux de ces logements devront être signés avant fin 2009. Ces logements devront être prioritairement situés dans les zones tendues : agglomérations de Nantes et Angers, littoral. Une priorité sera également donnée aux projets qui aboutiront à une entrée rapide dans le logement.

La typologie des logements

Les logements devront être situés sur des territoires délimités par l'opérateur social et devront être convenablement desservis par les transports en commun, les ménages logés n'étant pas en général motorisés. Les logements devront être adaptés aux besoins des ménages concernés. Toutefois, les logements inférieurs au T1bis sont à exclure.

Les logements concernés seront loués nus et devront faire l'objet d'un contrat de location d'une durée minimale de 3 ans renouvelable.

Il peut être expérimenté des appartements partagés permettant à plusieurs personnes de vivre en colocation.

Attribution des logements

Les opérateurs sociaux s'engageront à accueillir les ménages désignés par le préfet de département, soit exclusivement, soit en partenariat avec les acteurs locaux.

La durée du contrat

Dans le cas de la sous-location, les promoteurs concluront avec les ménages occupants un contrat d'occupation de 3 mois, renouvelable par tacite reconduction par période de trois mois, avec un maximum de 18 mois.

Il s'agit d'un contrat spécifique régi par le code civil (articles 1713 à 1762).

L'accompagnement social

L'accompagnement des ménages occupant les logements devra être adapté au cas par cas, selon les besoins réels. Dans tous les cas, une aide à la gestion locative permettra à l'opérateur d'assurer les missions élémentaires pour le suivi du ménage. En complément, les services de droit commun seront sollicités et pourront parfois suffire (services sociaux du département, CCAS, Pôle emploi).

Deux types d'accompagnement social pourront être mis en place :

1. accompagnement du ménage à l'entrée dans le logement (démarches administratives, formation au bon usage du logement et à son entretien courant, bon usage des parties communes et intégration dans le quartier),
2. accompagnement du ménage par des travailleurs sociaux diplômés d'Etat (visites régulières, aide à la gestion du budget, prévention des impayés, aide aux démarches, prévention des troubles du voisinage, préparation au relogement définitif avec une évaluation du ménage à intégrer un logement autonome).

La prospection

Elle comprend le ciblage des recherches de propriétaires bailleurs pouvant être intéressés par ce système et leur démarchage. En partenariat avec l'ANAH, une action pourra être entreprise auprès de propriétaires ayant conclu ou souhaitant conclure un conventionnement privé avec ou sans travaux.

Les opérateurs sociaux retenus devront assurer une fonction de promotion du dispositif : explicitation du dispositif, réponse aux objections, réalisation de simulations comparatives mettant en avant les avantages du dispositif.

La prospection inclut la visite du logement, l'évaluation de la possibilité de le louer en l'état ou des menus travaux à réaliser préalablement.

La prise en gestion

Elle comprend l'établissement du bail, l'état des lieux entrant et le relevé des compteurs.

La gestion du logement

Cette fonction regroupe :

1. la gestion de la relation avec le propriétaire
 - suivi de bail, paiement au propriétaire du loyer,
 - le cas échéant, les démarches nécessaires au conventionnement avec l'ANAH.
2. La gestion de la relation locative avec le ménage occupant :
 - établissement et suivi du contrat de sous location,
 - état des lieux entrant et sortant, installation de l'occupant,
 - encaissement du sous loyer, établissement de quittances, régularisation des charges personnelles,
 - encaissement de l'aide au logement.

La sortie du logement

L'opérateur social devra engager toutes les démarches nécessaires pour le relogement des ménages.

III- Dispositions spécifiques à chaque modalité de gestion

La sous location

La référence pour le loyer payé par les opérateurs sociaux aux propriétaires peut être le loyer intermédiaire « Borloo dans l'ancien », voire le prix du marché locatif privé si nécessaire. Les logements mobilisés pourront être les logements conventionnés avec l'Anah : lorsqu'ils sont loués à un opérateur pratiquant l'intermédiation, ces logements donnent droit à un avantage fiscal pour le propriétaire (une déduction fiscale de 30% pour les logements intermédiaires (L331-4 du CCH) ou, pour les logements sociaux et très sociaux (L331-8 du CCH), une déduction de 60%. Ces déductions sont portées à 70% dans les zones très tendues définies par arrêté.

Le ménage occupant pourra percevoir une allocation logement de la CAF. L'opérateur social s'engagera à entreprendre toutes les démarches permettant au ménage de bénéficier de cette aide.

L'opérateur social fixera la redevance due par le ménage occupant, charges comprises et aide au logement déduite, à 30 % maximum de ses ressources.

Le financement de l'Etat permettra de prendre en charge tout ou partie des frais suivants : différentiel de loyer (entre le loyer versé au propriétaire et les recettes constituées de la participation du ménage et de l'allocation logement), prospection et honoraires d'agence, équipement sommaire du logement, gestion locative, loyer durant les périodes de vacances, frais de remise en état du logement, accompagnement social.

Le mandat de gestion

L'occupant a un statut de droit commun : un bail ordinaire régi par la loi de 1989, qu'il conclut avec le propriétaire du logement.

La durée d'occupation n'est pas limitée a priori, le bail initial est de 3 ans renouvelable.

Le loyer versé par l'occupant au propriétaire devra être modéré. Les logements mobilisés pourront être des logements à loyer social ou très social, conventionnés avec l'ANAH (article L331-8 du CCH), qui ouvrent droit pour le propriétaire à une déduction d'impôt de 60% ou tout autre logement privé à loyer accessible au public visé.

L'occupant payera l'intégralité du loyer et pourra avoir droit à l'allocation logement,

Le financement de l'Etat permettra de prendre en charge tout ou partie des frais suivants : prospection, gestion locative, accompagnement social. Il pourra intégrer également pour le propriétaire le financement de dispositifs de garantie contre la vacance et les impayés de loyer.

IV- Le budget prévisionnel

L'opérateur social devra transmettre son budget prévisionnel conformément à la fiche jointe en annexe n° 1, en détaillant le montant des différents postes de dépenses.

Un bilan semestriel

Au 30 juin et 31 décembre de chaque année, l'opérateur social établira un bilan des dépenses engagées en faisant le détail par logement sur les différents postes forfaitaires et variables.

V- Le financement de l'Etat

1) Financement forfaitaire au logement

Certains postes de dépenses engagées par l'opérateur social feront l'objet d'une prise en charge forfaitaire par l'Etat, sur présentation des pièces justificatives (cf annexe n° 1) :

En sous-location :

- les frais de prospection et de recherche du logement : 1 000 €
- les frais de gestion locative (entretien à la charge du locataire, gestion courante, équipement sommaire du logement, le financement du dispositif de garantie contre la vacance et les impayés de loyers) : 1 000€
- les frais d'accompagnement social : 1 500€

En mandat de gestion :

- les frais de prospection et de recherche du logement : 1 000 €
- les frais de gestion locative (financement du dispositif de garantie contre la vacance et les impayés de loyers, gestion courante) : 700 €
- les frais d'accompagnement social : 1 500 €

2/ Financement variable au cout réel plafonné

Certains postes de dépenses engagées par l'opérateur social font l'objet de dépenses variables selon les logements. Ils seront pris en charge par l'Etat au cout réel dans la limite d'un plafond maximum de dépenses et sur présentation des pièces justificatives (cf annexe n° 1) :

En sous-location :

- le dépôt de garantie : 600 €
- frais de signature bail et d'état des lieux : 250 €
- le différentiel entre le loyer et les charges payées par l'association, la redevance versée par l'occupant et les aides au logement perçues : 1 500 €
- les travaux dus à des dégradations exceptionnelles : 400 €

VI - Le cadre juridique entre l'Etat et les opérateurs sociaux

Une convention Etat/opérateur social fixera les modalités de l'intermédiation locative.

Les opérateurs sociaux envisageant d'agir sur plusieurs régions pourront bénéficier d'une convention cadre établie au niveau national.

VII – Les critères de sélection de la commission

Une commission régionale composée de représentants de l'Etat sera chargée de sélectionner les projets présentés par les opérateurs sociaux avant transmission au comité de pilotage national qui validera les projets retenus.

Les critères de sélection des projets sont les suivants :

- l'expérience du promoteur dans la prise en charge des personnes vulnérables et des problématiques d'accès au logement
- le territoire concerné
- la capacité du promoteur à mobiliser rapidement les logements
- les modalités d'accès aux logements des ménages
- l'adéquation des logements avec les besoins des ménages
- le coût de gestion du projet

- le regroupement de plusieurs opérateurs sociaux autour d'un projet unique.
- la rapidité à déposer un projet

VIII – Les pièces à fournir pour déposer un projet

Les éléments ci-après devront impérativement être transmis :

- la présentation de l'association ou de l'organisme portant le projet
- la présentation des compétences et de l'expérience du promoteur dans la prise en charge des personnes vulnérables et des problématiques d'accès au logement
- la fiche projet "intermédiation locative" avec, notamment, le budget prévisionnel détaillé en dépenses et en recettes en annexe n°2
- une description précise du territoire concerné
- le travail en partenariat avec les acteurs concernés
- le calendrier de mobilisation des logements
- le calendrier de mise en œuvre effective des logements
- la description précise de la démarche qui sera utilisée par l'association ou l'organisme pour mettre en place l'intermédiation locative

| |
|----------------------------------|
| IX – Le dépôt des projets |
|----------------------------------|

Les projets devront être transmis avant le 30 mai 2009 pour une première sélection de préférence à l'adresse électronique suivante : DR44-INTERMEDIATION-LOCATIVE@sante.gouv.fr ou en 4 exemplaires par voie postale à la DRASS des Pays de la Loire.

L'appel à projet sera définitivement clôt le 30 juin 2009.

Adresse de la DRASS des Pays de la Loire :

DRASS des Pays de la Loire - Service des politiques sociales - MAN - 6 rue René Viviani – 44062 Nantes cedex 2

ANNEXE n°1

Grille des couts forfaitaires et des plafonds maximum de dépenses

| Postes de dépenses | Type de paiement | Coût forfaitaire ou plafond maximum | unité/périodicité | pièces justificatives | Observations |
|---|--------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|---|--------------------------------|
| Prospection | forfait | 1 000 € | par logement/ à la signature du bail | copie du bail, décomptes ou factures | |
| Signature du bail, Etat des lieux | Coût réel plafonné | 250 € | par logement/ à la signature du bail | copie du bail, décomptes ou factures | uniquement en sous-location |
| Gestion locative (entretien , équipement sommaire du logement, gestion courante, financement du dispositif de de garantie contre vacance et impayés) | forfait | 1000 € (sous-location) | par logement/par an | copie du bail, décomptes ou factures | |
| | | 700 € (mandat de gestion) | par logement/par an | copie du bail, décomptes ou factures | |
| Dépôt de garantie | Coût réel plafonné | 600 € | par logement/ à la signature du bail | copie du bail | uniquement en sous-location |
| Différentiel entre loyers et charges/ redevances versées par l'occupant et les aides au logement reçues | Coût réel plafonné | 1 500 € | par logement/par an | copie du bail convention d'hébergement association/occupant bordereau mensuel des aides au logement | uniquement en sous-location |
| Accompagnement social du ménage occupant | forfait | 1 500 € | par logement/par an | compte-rendu des visites, décomptes ou factures | au minimum une visite par mois |
| Travaux dus à des dégradations exceptionnelles | Coût réel plafonné | 400 € | par logement/par an | factures des travaux | uniquement en sous-location |

L'association tient une comptabilité permettant de connaître pour chaque logement les financements perçus et les dépenses engagées.

ANNEXE n°2

Fiche Projet
« INTERMEDIATION LOCATIVE »
(pièce à joindre impérativement au projet)

1 - Coordonnées de l'opérateur social :

Nom de l'association ou de l'organisme :
Nom du référent et coordonnées :

2 - Territoire concerné :

3 - Nombre de logements mobilisables :

| Nom de(s) organisme(s) intermédiaires | Localisation | Compétences (ex :AIVS , organisme gestionnaire de logements en ALT diffus, service d'aide au relogement de CHRS, bailleur social ...) | Mandat de gestion : Nombre de nouveaux logements pouvant être mobilisés à fin 2009 | Sous-location : Nombre de nouveaux logements pouvant être mobilisés à fin 2009 |
|--|---------------------|--|---|---|
| | | | | |

4 - Présentation synthétique du projet :

5 - Public visé : (Préciser le nombre de logements envisagé pour chaque catégorie)

Ménages (personnes isolées ou familles) à l'hôtel
Ménages en hébergement ou en ALT
Ménages en risque d'expulsion
Ménages en habitat insalubre
Ménages désignés par le Préfet suite à décision commission DALO
Autres :

6- Modalités de mise en œuvre prévues :

Modalités de prospection des propriétaires privés
Modalités de communication :
Souhaitez vous, à priori, utiliser le concept et la marque « Solibail » (sous réserves des modalités d'utilisation définies par l'ANAH)
Modalités de relogement prévues (en cas de location-sous-location)

7 - Budget prévisionnel :

Rappel : nombre de logements mobilisés :

Durée moyenne prévue de la mobilisation des logements : mois (à préciser)

| DEPENSES | RECETTES |
|--|--|
| Dépenses récurrentes | Redevance des ménages occupants (uniquement si location-sous-location) |
| Loyers versés au propriétaire (uniquement si location-sous-location) | Allocations logement (uniquement si location sous location) |
| Gestion locative | Participation du propriétaire de logements indignes ayant obligation d'hébergement |
| Accompagnement social | Subvention conseil général (FSL, autres...) |
| Entretien, remise en état des logements | Subvention autres collectivités locales ou CAF |
| Autres | Autres : |
| Dépenses non récurrentes | Subvention Etat intermédiation locative sollicitée pour 2009: |
| Prospection | |
| Honoraires d'agence, frais de prise à bail | |
| Petit mobilier/équipement | |
| Communication (hors dépenses ANAH) | |
| Autres | |
| TOTAL | TOTAL |