



**PRÉFET
DE L'EURE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
de l'emploi, du travail
et des solidarités**

**APPEL À CANDIDATURE 2024
CRÉATION DE 34 PLACES EN INTERMÉDIATION LOCATIVE
DANS LE DÉPARTEMENT DE L'EURE**

AUTORITÉ COMPÉTENTE

PRÉFET DE L'EURE

Direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités,
Pôle insertion

Cité administrative – Boulevard Georges Chauvin
CS 70014 - 27020 Évreux Cedex

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.

Aussi, il conviendra dans la réponse à cet appel à candidature de distinguer les coûts liés aux missions de gestion de ceux qui relèvent de la mission d'accompagnement :

- les frais de gestion comprennent : la prestation de gestion locative adaptée, les coûts d'entretien et de remise en état du logement, les frais de contentieux, les frais de structures de l'opérateur, les frais visant à couvrir l'éventuelle garantie de dégradation, le différentiel entre le loyer payé par l'opérateur au bailleur et le loyer déclaré au titre de l'aide au logement perçue par le sous-locataire, les impayés de redevance et la vacance.
- L'accompagnement social dont les objectifs principaux sont le soutien dans la gestion budgétaire et les démarches administratives, la gestion du quotidien dans le logement, la connaissance des droits et devoirs des locataires, l'accès aux droits, l'inclusion dans le voisinage, la prévention des ruptures et la sortie vers le logement autonome.

S'agissant de l'accompagnement social, il est attendu une présentation des modalités de mise en œuvre : fréquence, visite à domicile, personnel dédié, modalités d'adaptation aux besoins des ménages, ...

De plus, 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 ont pour la grande majorité d'entre eux des ressources modestes.

Sur la question d'éventuels impayés locatifs, il conviendra de préciser les modalités d'intervention : courriers d'alerte, de relance, de mise en demeure, saisine de la CCAPEX, ... et de préciser le personnel en charge de cette mission.

Deux modes de gestion pour développer des places d'intermédiation locative :

- **La location/sous-location**

L'opérateur est locataire de logements dans le parc privé en vue de sous-louer à des ménages défavorisés et ainsi faciliter leur accès à un logement de droit commun à terme.

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 du 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'opérateur doit ainsi bénéficier de l'agrément pour exercer des activités d'intermédiation locative et de gestion locative mentionnées à l'article L 365-4 du Code de la construction et de l'habitation.

- **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 établit le contrat de bail directement entre le propriétaire du logement et le locataire. Il assure une gestion locative rapprochée, avec un suivi individualisé, dans une logique de prévention des risques (impayés, usages inappropriés du logement, vacance,...). Ainsi, il favorise l'accès et le maintien du ménage dans un logement autonome tout en sécurisant la relation locative.

L'opérateur doit ainsi bénéficier de l'agrément pour exercer des activités d'intermédiation locative et de gestion locative 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.

Cette modalité est à privilégier.

IV – CAPTATION ET LOCALISATION

Les logements en intermédiation locative seront répartis et localisés sur le département de l'Eure dans une commune offrant des services de proximité et des possibilités de mobilité.

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

V – MODALITÉS DE L'APPEL A CANDIDATURE

Cet appel à candidature est ouvert à l'ensemble des personnes morales sous réserve de la compétence dans le domaine de l'inclusion sociale et du logement adapté et pour les associations d'être en possession d'un agrément permettant l'exercice de l'activité d'intermédiation locative.

L'appel à candidature est ouvert pour la création d'un minimum de 34 nouvelles places d'IML en 2024 et doit viser la captation dans le parc de logements privés.

La captation de logements en vue de faire de l'intermédiation locative sous forme de mandat de gestion sera privilégiée dans l'étude des réponses.

Les répondants peuvent proposer tout ou une partie du nombre de places prévues à cet appel à candidature.

La réponse apportée par les candidats devra comporter le nombre de places nouvelles créées, leur localisation prévisionnelle, et leur date prévisionnelle d'ouverture, le(s) mode(s) de gestion prévu(s), ainsi que des éléments répondant aux attendus du présent appel à candidature (cf point III).

Les logements devront être en fonctionnement dès accord de la DDETS conformément au calendrier prévisionnel présenté dans la réponse à cet appel à candidature.

- **Volumétrie et capacité d'accueil**

Le candidat précisera :

- Le nombre et la typologie des logements devant être mobilisés dans le cadre de son dossier.
- Le calendrier de montée en charge en nombre de logements captés et de places, par mois.

Le nombre de places créées équivaut au nombre de places mises à disposition du SIAO aux fins d'orientation (cf supra). Vous trouverez ci-dessous une grille indiquant le nombre maximal de places qu'il est possible de mobiliser pour chaque catégorie de logement.

Typologie	Studio	T1	T2	T3	T4	T5	T6 et +
Capacité maximale							

en places	1	2	3	4	5	6	7
-----------	---	---	---	---	---	---	---

- **Modalités de financement**

Les places en logement d'intermédiation locative seront financées par une subvention émergeant sur les crédits du BOP 177 selon une moyenne de 2 375€/place en année pleine.

Au sein de l'enveloppe globale qui leur est attribuée, les opérateurs ont la possibilité de faire varier les financements par logement, à condition de respecter le montant moyen de 2 375€/place.

Pour l'année 2024, la subvention sera versée au prorata du nombre de mois à compter de la mise à disposition du logement au SIAO. Une extension du financement en année pleine est prévue pour l'année 2025.

La mise à disposition des logements déclenchera l'attribution des crédits à la DDETS de l'Eure pour versement aux opérateurs. **Pour ce faire, il convient que l'opérateur informe sans délai la DDETS et le SIAO dès la mise à disposition d'un logement en précisant sa typologie et son adresse. Si tel n'est pas le cas, la subvention ne sera pas due.**

L'octroi de la subvention reposera sur une convention annuelle attributive de subvention liant l'État et l'organisme gestionnaire.

VI – DOSSIER DE CANDIDATURE

Le candidat communique les éléments suivants dans le cadre de sa réponse :

1. Identification du porteur de projet :

- ⇒ Dénomination sociale, coordonnées et statut de la personne morale ;
- ⇒ Nom et prénom de la personne habilitée à représenter le candidat ;
- ⇒ Expérience dans le secteur du logement adapté ;
- ⇒ Agrément nécessaire à l'exercice de l'autorité d'intermédiation locative.

2. Présentation du projet :

- ⇒ Localisation des logements ;
- ⇒ Nombre de logements demandés et capacités ;
- ⇒ calendrier prévisionnel d'ouverture ;
- ⇒ Intégration dans un dispositif existant ;
- ⇒ Répartition mandat de gestion et/ou sous-location ;
- ⇒ Note répondant aux attendus détaillés au III de cet AAP ;
- ⇒ Équipe / Effectifs mobilisés et qualification ;
- ⇒ Description des méthodes de prospection auprès des propriétaires ;
- ⇒ Garanties apportées en matière de sélection des logements et des propriétaires.

3. Budget prévisionnel :

Le candidat doit fournir les éléments budgétaires suivants à l'appui de réponse à l'appel à candidature :

- ⇒ Un budget de fonctionnement en année pleine et un budget prévisionnel sur les mois de fonctionnement en 2024. Ce budget prévisionnel fait apparaître la subvention de la DDETS et d'éventuels autres financements pour lesquels il a obtenu des garanties. Ces éléments seront présentés dans le cadre normalisé du CERFA n°12156*03.

VII - DIFFUSION ET CALENDRIER :

Diffusion : l'appel à candidature sera adressé aux acteurs de l'AHJ et publié sur site internet de la DREAL et de la DREETS de Normandie.

Calendrier prévisionnel :

- lancement de l'appel à candidature **semaine 12 (18 au 22 mars 2024)**
- date butoir de remontée des projets : **30 avril 2024**

Les dossiers de candidature seront transmis à la DDETS de l'Eure / Pôle insertion par voie dématérialisée aux adresses suivantes :

Mail : ddets-service-acces-h-l@eure.gouv.fr

Les dossiers seront présentés en reprenant les points énoncés dans le VI du présent appel à candidature :

- 1. identification du porteur de projet
- 2. Présentation du projet
- 3. Budget prévisionnel

Tout dossier déposé hors délai ne sera pas examiné.

A l'issue d'un premier examen des réponses par la DDETS, les porteurs de projet pourront être sollicités pour des éléments complémentaires.

La Directrice adjointe



Corinne BERRIEIX