



PRÉFET des PYRÉNÉES ATLANTIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE LA COHÉSION SOCIALE

Appel à projet et cahier des charges

**Pour la création de places d'Intermédiation locative
sur le département des Pyrénées-Atlantiques**

-2020-

Contenu

I-	Contexte	3
A-	Contexte national et régional.....	3
B-	Contexte local.....	3
II-	Définitions et encadrement juridique	5
A-	L'IML, c'est quoi ?.....	5
1-	Le mandat de gestion	5
2-	La location/sous location.....	6
B-	L'IML, comment ?	8
1-	La prospection immobilière.....	8
2-	La gestion locative adaptée	8
a-	Les actions préventives	9
b-	Les actions actives et curatives	9
3-	L'accompagnement social	9
a-	Faciliter l'installation dans le logement.....	9
b-	Suivi de l'occupant dans le logement.....	10
c-	Favoriser l'insertion sociale	10
d-	Suivi et orientation à la sortie du logement.....	10
C-	L'IML, quels avantages et quelles garanties ?	11
D-	L'IML, comment surmonter les difficultés rencontrées ?	12
III-	Les conditions requises pour l'appel à projet	13
A-	Les objectifs poursuivis	13
B-	La nature de l'appel à projet	13
C-	Le public accueilli.....	14
D-	Le type des logements.....	14
E-	Les prestations	15
F-	Les conditions financières	15
G-	L'orientation des places	16
H-	Suivi et évaluation	16
IV-	Constitution et transmission des dossiers.....	16
V-	Les modalités d'instruction	17
VI-	Le calendrier prévisionnel	18
	Annexe 1- Les avantages et garanties proposés dans le cadre de l'IML.....	19

I- Contexte

A- Contexte national et régional

Le plan quinquennal pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme (2018-2022) est une réforme structurelle apportant des réponses durables et adaptées aux personnes sans-abris. L'objectif de fluidification du parcours des personnes sans-abris est au cœur de cette réforme. Il implique un accroissement des dispositifs pérennes afin d'accompagner les personnes durablement à la sortie des structures d'hébergement.

Le développement de l'intermédiation locative (IML) est un des leviers de cette stratégie. Le gouvernement affiche ainsi la volonté de créer 40 000 places supplémentaires sur 5 ans, dont la moitié en mandat de gestion. L'instruction du 4 juin 2018 prévoit les modalités de mise en œuvre du plan de relance de l'intermédiation locative.

Au niveau régional, sur la période 2018-2022, la région doit créer 1755 places en IML (soit environ 797 logements à mobiliser), soit 4% de l'offre nationale nouvelle sur cinq ans.

B- Contexte local

Un des objectifs du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées des Pyrénées-Atlantiques (PDALHPD) est de favoriser l'accès et le maintien dans le logement (Axe 3). Pour atteindre cet objectif, sont priorités l'accès au logement ou au logement adapté sur un recours à l'hébergement. Dans ce contexte, la stratégie départementale favorise fortement le développement de l'intermédiation locative.

Sur le département des Pyrénées-Atlantiques, le total des places financées au 31 décembre 2019 par l'Etat est de 359. Neufs associations sur les dix-sept agréées IL- GLS (Intermédiation Locative / Gestion Locative Sociale) poursuivent des missions d'intermédiations locatives.

MANDAT DE GESTION (2 AIVS)	LOCATION SOUS-LOCATION (7 associations agréées IML GLA)	9
SOLIHA PAYS-BASQUE SOLIHA Béarn BIGORRE	ATHERBEA OGFA AJIR CS LA HAUT TOIT POUR TOUS GADJE VOYAGEURS HABITAT HUMANISME	

Le plan de relance national de l'IML, cible un taux de 50 % des places nouvelles créées au titre du mandat de gestion. La Nouvelle-Aquitaine entre dans les objectifs du Plan avec un taux de 53 % de logements en mandat de gestion et 47 % en sous-location.

Des places sont d'ores et déjà gérées en mandat de gestion sur le département des Pyrénées-Atlantiques. La coexistence et le développement de ces deux modalités sont souhaités.

L'IML **est un outil multiforme** assurant le passage progressif de l'hébergement au logement. Il doit en ce sens intégrer l'ensemble des problématiques relatives à l'hébergement et au logement **et poursuit** trois missions :

- La prospection immobilière
- La gestion locative adaptée
- L'accompagnement social

Sur le département des Pyrénées-Atlantiques, les associations assurent principalement les trois missions de l'IML : prospection immobilière, gestion locative et accompagnement social.

Les difficultés croissantes liées à la captation des logements en secteur tendu sur le Pays Basque et sur le centre ville de Pau se conjuguent à la multiplication et la diversification du public (sortants d'hébergement, réfugiés réinstallés, public PDHLPD.) Face à ces contraintes, certaines associations ont du recourir par le passé, au parc social pour répondre aux besoins constatés sur le terrain. Cette tendance a par ailleurs été constatée au niveau national et régional.

C'est dans cette optique, que le plan de relance prévoit la possibilité de renforcer le financement de l'IML sur les logements captés en secteur tendu. Il rappelle également le caractère exceptionnel du recours au parc social dans le cadre de l'IML. La DDCS veillera à assurer un équilibre entre les problématiques territoriales et les orientations nationales.

II- Définitions et encadrement juridique

Textes de référence

- L'article L. 345-2-4 du Code de l'action sociale et des familles relatif au SIAO
- Article L.365-1 et L365-4 du code de la construction et de l'habitation
- Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent
- Instruction 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
- Plan départemental d'Action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées des Pyrénées Atlantiques 2018-2023
- Étude régionale Cerema sur l'IML 2020
- Étude DIHAL -Évaluation du programme d'intermédiation locative ou « Comment mobiliser le parc privé à des fins sociales ? »mars 2013

A- L'IML, c'est quoi ?

L'intermédiation locative est un dispositif permettant la mobilisation **du parc immobilier privé** à des fins sociales, en accueillant des personnes en situation de précarité sociale. L'IML se décline en deux modalités de gestion locative sociale: **le mandat de gestion et la location/sous location.**

L'IML implique l'intervention d'un tiers social agréé entre le propriétaire bailleur et le ménage occupant le logement dans le but de simplifier et de sécuriser la relation locative et le parcours locatifs des personnes.

La différence entre le mandat de gestion et la sous-location réside dans le statut juridique opéré entre les différents partenaires (contrat de bail, contrat de location/sous-location). En effet, si elle s'applique à des intensités différentes, les missions de captation, de gestion locative adaptée, et d'accompagnement social sont communes aux deux modalités d'IML envisagées.¹ Cette dualité statutaire offre aux associations la possibilité de poursuivre des stratégies différentes afin de s'adapter aux profils du public et aux spécificités du territoire.

1- Le mandat de gestion

Le mandat de gestion est une réponse durable aux besoins de logement des personnes ayant des ressources faibles mais stables.

Le propriétaire fait appel à une agence immobilière sociale (AIS) pour assurer une gestion locative de son bien. Le contrat de bail est signé entre le propriétaire bailleur et le ménage souhaitant occuper le bien.

¹ Cf Schéma, p.6

Pour prétendre au statut d'AIS, l'association doit remplir certaines conditions, notamment :

- Être agréée par le préfet au titre de la mission de gestion locative sociale prévue à l'article L.365-4 du CCH. Cet agrément porte autorisation d'effectuer ces prestations pour une durée de 5 ans.
- Détenir une carte professionnelle « gestion immobilière » soumise à des compétences d'aptitude professionnelle et de moralité. Cette carte est délivrée pour une durée de 10 ans.

2- La location/sous location

La location-sous location est une solution temporaire, ouvrant la possibilité de mettre en place un accompagnement plus approfondi.

Le propriétaire loue son logement à un tiers social. Le bail de location tel que prévu par le code civil est signé entre le propriétaire et le tiers social. Le tiers social sous-loue le logement à l'occupant, en signant un contrat de sous-location soumis également au code civil.

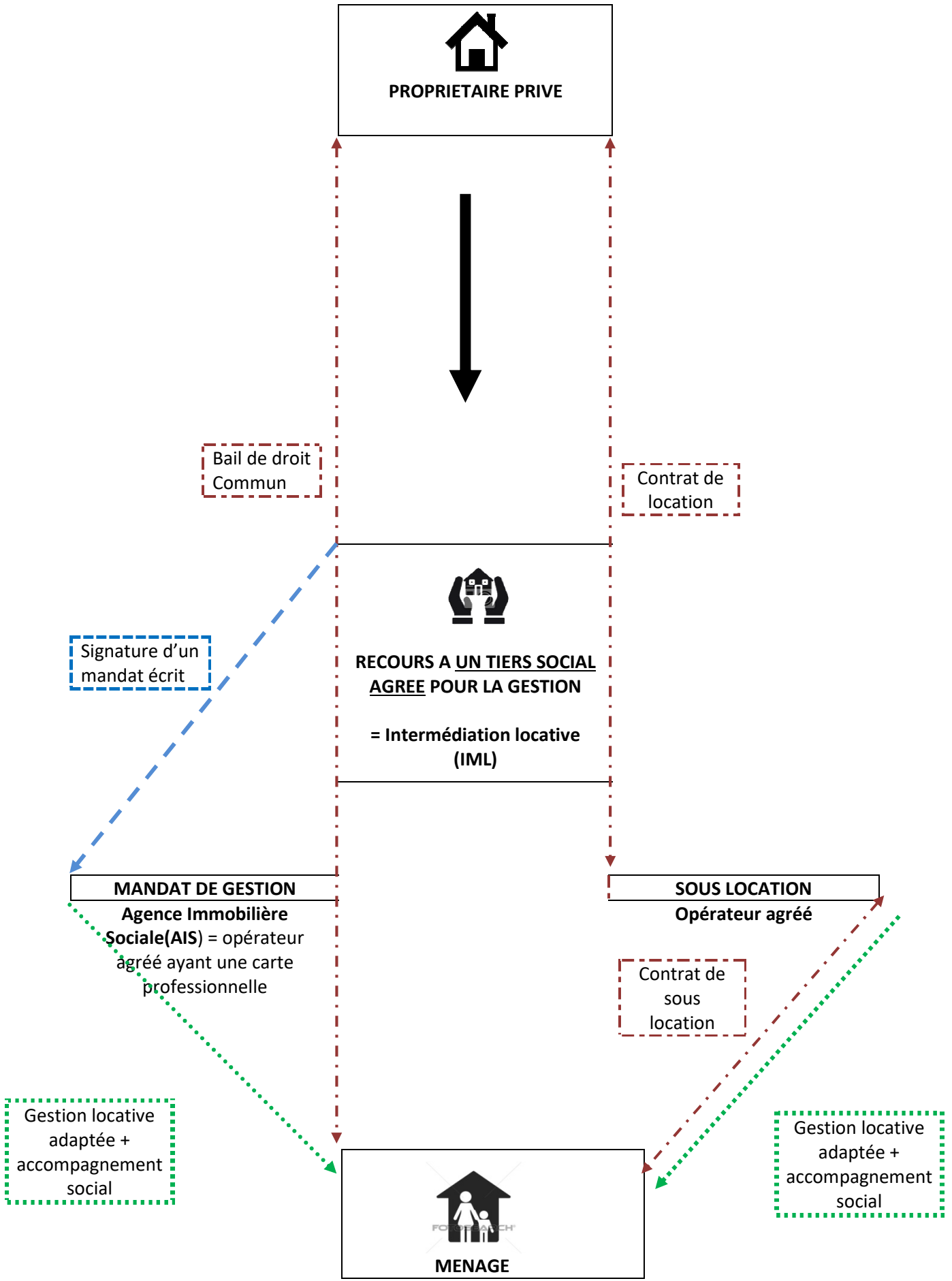
Le tiers social dans le cas de la colocation assure une mission de gestion locative à l'instar du mandat de gestion. Cette mission est déduite du bail de location signé entre le tiers social et le bailleur. Elle ne fait pas l'objet d'un écrit distinct.

Pour exercer cette activité, le tiers social doit être agréé par le préfet au titre de la mission d'intermédiation locative prévue par l'article L.365-4 du CCH. L'agrément est accordé pour une durée de cinq ans renouvelable, après l'examen des capacités de l'organisme à mener de telles activités.

Une occupation de six mois renouvelable par tacite reconduction pour un délai maximum de 18 mois est préconisée.

La location/ sous-location constitue une modalité temporaire de la mise en œuvre de l'IML. **Les tiers sociaux sont donc tenus d'anticiper les solutions de sortie des ménages dès l'entrée dans le logement.** Deux solutions de sortie sont possibles :

- Un glissement de bail : Dans ce cas de figure, une transition est assurée afin que le **sous-locataire passe progressivement du statut de sous-locataire à celui de locataire et devienne autonome**. Une convention tripartite entre le propriétaire, le tiers social le sous-locataire, annexée aux contrats de location et de sous-location, est préconisée.
Le glissement de bail doit, en effet, être travaillé le plus en amont possible avec le propriétaire et cette convention est un gage d'engagement du propriétaire privé. Toutefois, pour faciliter l'adhésion du propriétaire et la conclusion de telles conventions, il convient de prévoir la possibilité de modifications du contrat si des difficultés surviennent avec le sous locataire.
- Relogement : A l'issue de la durée d'occupation, le ménage doit être relogé. Cette solution n'est pas adaptée à tous les ménages. En effet, certains éprouvent des difficultés dans le changement, ce qui affecte la capacité du ménage à se reloger. Ces éléments doivent être pris en compte par le tiers social préalablement.



B- L'IML, comment ?

Les trois prestations composant l'IML sont : la captation, la gestion locative adaptée et l'accompagnement social. Ces trois prestations ne sont pas nécessairement cumulatives. L'IML est donc un dispositif modulable permettant aux opérateurs de concentrer leur action en fonction des besoins et de la stratégie mise en œuvre. En ce sens, un opérateur souhaitant maximiser les glissements de baux devra pour maintenir sa capacité d'accueil, consacrer une part significative de son action sur le volet prospection immobilière, et à l'inverse un opérateur souhaitant maintenir son parc en l'état sans procéder à des glissements de baux devra accentuer son action sur la filière relogement des personnes en renforçant le partenariat avec le parc social ou les agences immobilières privées.

1- La prospection immobilière

La prospection immobilière est la première mission conférée à l'intermédiation locative. Elle permet de capter des logements et cibler les propriétaires privés intéressés par le dispositif. Elle recouvre classiquement les activités suivantes :

- La communication : La communication a pour but de faire connaître le dispositif de l'IML aux propriétaires qui souhaitent louer leurs biens. La communication doit permettre une diffusion massive et doit être ciblée pour attirer le plus grand nombre de bailleurs privés. Celle-ci peut faire l'objet de stratégies différentes et doit être adaptée au regard des besoins exprimés sur le terrain.
- La prospection proprement dite : La prospection s'effectue dans la continuité de la communication. Elle permet d'aller vers le propriétaire bailleur et lui proposer une offre relative à l'intermédiation locative.
- L'information et l'assistance : Le tiers social doit être en mesure d'informer les propriétaires bailleurs de l'ensemble des avantages fiscaux et juridiques découlant de l'intermédiation locative. Cela s'entend également dans l'accompagnement du propriétaire dans ses démarches pour l'obtention de ces aides.
- La validation technique des logements : Le tiers social doit choisir des logements répondant aux besoins des personnes accueillies. Il doit également veiller à ce que les logements captés ne soient pas insalubres ou indécents au regard des critères définis par décret n°2002-120 du 30 janvier 2002.
- Négociation et contractualisation : Le tiers social est tenu d'échanger avec le propriétaire bailleur pour se mettre d'accord sur le logement et le prix du loyer. Lorsqu'il y a eu un accord, le tiers social est tenu de le formaliser par un contrat de bail dont les conditions sont prévues au sein du Code civil.

2- La gestion locative adaptée

La gestion locative adaptée ou « rapprochée » permet d'effectuer un suivi individualisé afin d'instaurer et de maintenir une relation équilibrée entre le propriétaire et le résident. Elle peut

s'accompagner d'un contrat d'engagement réciproque entre les parties (locataire/sous-locataire) prévoyant les modalités de la collaboration et de l'adhésion du ménage à l'accompagnement mis en place.

Les missions poursuivies par la gestion locative adaptée peuvent être séparées en deux groupes : les actions préventives et les actions curatives.

a- Les actions préventives

Elles ont pour but d'anticiper les difficultés potentielles pour limiter ou supprimer leur survenance. Elle recouvre les actions suivantes :

- Suivi de l'état du logement
- Suivi du paiement des logements
- Echanger avec l'occupant sur les difficultés rencontrées
- Effectuer un compte rendu au propriétaire
- Veiller à maintenir un état satisfaisant du logement

b- Les actions actives et curatives

- Etat des lieux entrant et sortant
- Visite de pré-attribution des logements
- Gestion du dépôt de garantie
- Maintenance des logements et remise en état du logement après chaque occupation
- Recherches d'aides financière possibles en cas d'impayés
- Résoudre les conflits à l'amiable

3- L'accompagnement social

L'accompagnement social vise le rapport à construire ou à maintenir entre l'occupant et son logement. Ce rapport comporte une dimension financière et une dimension relationnelle.

Il recouvre une intensité différente suivant le type d'IML entrepris (mandat de gestion, sous-location) et les besoins de l'occupant. Celui-ci doit donc être adapté et évolutif au gré des besoins et des changements intervenus.

a- Faciliter l'installation dans le logement

Cette première action intervient à l'entrée dans le logement. Elle comporte :

- L'accompagnement dans les actions administratives : Cela implique l'explication de l'ensemble des documents contractuels, les droits et les obligations qui en découlent, l'assistance dans les démarches administratives à effectuer (ouverture et accès aux droits, souscription d'une assurance, aide à l'ouverture des compteurs).
- Une aide à l'installation : Le but est de sensibiliser l'occupant à son logement et de bâtir avec lui un « chez soi » dans lequel il fait bon vivre.
Elle permet également une prise en main technique du logement (emplacement des compteurs, fonctionnement des principaux appareils, etc).

b- Suivi de l'occupant dans le logement

Cette mission renvoie aux

- Visite à domicile et entretiens téléphoniques
- Suivi des démarches administratives
- Actions de médiation en cas de conflits avec le voisinage

c- Favoriser l'insertion sociale

Le but est de favoriser l'intégration de l'occupant dans son environnement et entourage. A ce titre, le tiers social a un rôle d'interface entre l'occupant et les différents partenaires extérieurs dans les domaines de la formation, de l'insertion professionnelle, de la santé, de la vie sociale culturelle, de l'accès aux soins (etc.).

d- Suivi et orientation à la sortie du logement

La sortie du logement est uniquement effectuée dans le cadre de la sous-location. En effet, en principe, le mandat de gestion doit permettre de loger durablement les ménages.

- En cas de glissement de bail: L'opérateur est tenu d'établir le bail entre le propriétaire bailleur et l'occupant. Il doit prendre les diligences nécessaires pour maintenir le résident dans le logement.
- En cas de changement de logement: L'opérateur doit s'occuper avec l'occupant de l'ensemble des démarches et des actions nécessaires pour s'installer durablement dans le nouveau logement choisi.

C- L'IML, quels avantages et quelles garanties ?

Le recours à l'intermédiation locative offre des avantages aux propriétaires bailleurs et des garanties aux associations qui mettent en œuvre le dispositif. L'IML poursuit des politiques publiques diverses et transversales. C'est pour cette raison que des aides peuvent être sollicitées dans le cadre de l'IML auprès de différents acteurs publics.

Un tableau a été élaboré (**Annexe 1**) à titre informatif pour dresser le bilan des avantages et garanties disponibles.

D- L'IML, comment surmonter les difficultés rencontrées ?

Dans le cadre de l'étude effectuée sur l'intermédiation locative par le Cerema en mars 2020, les enquêtes remontées et les témoignages ont mis en lumière des difficultés rencontrées par les associations dans la mise en œuvre de l'IML. Le tableau ci-dessous prévoit quelques pistes d'amélioration possibles.

	Les difficultés rencontrées	Les pistes d'amélioration
LA CAPTATION	Difficulté de trouver des propriétaires intéressés par l'IML	<ul style="list-style-type: none"> ① Créer un parc de logement privé à loyer modéré sur le département ② Renforcer le partenariat entre plusieurs associations ③ Publier une annonce de recherche de propriétaires intéressés par l'IML sur des sites dédiés (ex : le bon coin) ④ Communiquer sur les avantages fiscaux dans le cadre du dispositif « Louer Abordable » ⑤ Mobiliser les différents interlocuteurs étatiques et territoriaux (DDTM, CAF, DDCCS, Conseil départemental etc.) afin d'obtenir des informations complémentaires sur les avantages que procure le dispositif.
LE GLISSEMENT DE BAIL EN SOUS LOCATION	Difficulté de sécuriser les propriétaires pour le glissement de bail	<ul style="list-style-type: none"> ① Informer les bailleurs sur les garanties ouvertes (++) garantie visale) permettant aux propriétaires de prévenir les risques d'impayés ② Informer les bailleurs du maintien des avantages fiscaux liés au dispositif « louer abordable » (niveau maintenu si glissement vers un mandat de gestion) ③ Formaliser un accord avec le bailleur à priori tout en prévoyant une possibilité « de sortie » si des difficultés avec le sous locataire sont survenues ④ Effectuer une enquête sociale sur la capacité du ménage à être autonome afin de sécuriser le propriétaire

III- Les conditions requises pour l'appel à projet

A- Les objectifs poursuivis

L'IML constitue la dernière étape avant l'accès à un logement autonome. Les objectifs poursuivis sont donc les suivants :

- **Fluidifier** les dispositifs d'hébergement d'urgence ;
- **Développer les dispositifs de logement adapté** qui offrent une solution de stabilité aux personnes ;
- Lorsqu'elle constitue **une sous-location, envisager a priori une solution pour un glissement de bail ou relogement des résidents**. A ce titre, les associations doivent actionner l'ensemble des leviers disponibles pour le relogement.
- **Spécialiser les associations au sein de l'IML** afin de mieux répondre aux besoins d'accompagnement vers et dans le logement constatés.

B- La nature de l'appel à projet

- **Appel à projet « classique » (mandat de gestion- sous location)** présenté par une association agréée IL-GLS sur les trois prestations.
- **Appel à projet de « mutualisation » :**
 - Entre plusieurs associations sur l'ensemble des prestations de l'IML (captation-GLA-Accompagnement social) ;
 - Entre plusieurs associations sur certaines prestations.
- **Appel à projet de « spécialisation »** des associations
 - sur la prestation de prospection immobilière possible pour les associations ayant un statut d' AIS uniquement avec possibilité d'ouvrir un parc de logement commun sur une agglomération ou tout le département
 - sur les prestations de GLA, accompagnement social. Dans ce cas celui-ci doit porter sur des logements du parc privé obligatoirement. Ce type de projet peut être facilité dans le cas où un appel à projet de mutualisation de la prestation de captation a été proposé.

En s'appuyant sur l'expérimentation de certains départements, le recours à des appels à projet de « professionnalisation » et de « mutualisation » paraît intéressant. Cela permet de créer des synergies entre associations et répondre le cas échéants à certaines difficultés rencontrées dans la

mise en œuvre de la prestation de captation. En effet, la prestation de captation peut nécessiter des compétences particulières.

Une mutualisation de la mission de captation par des AIS avec une possibilité de créer une plateforme de regroupement du parc de logement capté est également pertinente. Pratiquée dans d'autres départements, cette mutualisation a permis de :

- *Simplifier la communication avec les propriétaires privés;*
- *Clarifier les questionnements des propriétaires du fait de l'existence d'un interlocuteur unique spécialisé dans la question de captation ;*
- *Augmenter le nombre de propriétaires privés intéressés par l'IML ;*
- *Générer un plus grand volume de logements captés.*

En outre un tel découpage permet de diversifier l'offre du fait de la professionnalisation des associations sur les différentes prestations de l'IML.

C- Le public accueilli

- Le public est celui **visé** classiquement par **le secteur Accueil, Hébergement, et Insertion, les réfugiés hébergés en structure dans le cadre du DNA et le public prioritaire défini par le PDALHPD**, notamment :
 - Les personnes sans abri en situation de détresse médicale, psychique et sociale;
 - Les personnes dépourvues de logement ;
 - Les personnes menacées d'expulsion ;
 - Les personnes hébergées ou logées temporairement ;
 - Les personnes en situation d'habitat indigne ou d'habitat précaire ou occupant des locaux impropres à l'habitation ;
 - Les femmes victimes de violences.
 - **Les ménages doivent en sus réunir les conditions suivantes :**
 - Avoir une autonomie suffisante pour occuper un logement ;
 - Disposer de certaines ressources stables leur permettant de subvenir au minimum à une partie du loyer et des charges.
- ➔ Le remplissage de ces conditions doit être contenu dans une évaluation sociale circonstanciée effectuée par les associations.

D- Le type des logements

- **Parc privé** : Les logements doivent être captés prioritairement dans le parc privé. La location/sous location dans le parc social n'est pas interdite dans l'instruction du 4 juin 2018 mais doit rester **exceptionnelle**.
- **Mixité sociale et accessibilité** : Au regard du public accueilli et dans un souci de mixité sociale, les logements ne doivent pas, dans la mesure du possible hors secteur tendu, être localisés dans des quartiers dits sensibles.
Le lieu géographique doit faciliter l'intégration sociale, ainsi la proximité de commerces, de transports et de partenaires extérieurs accompagnant les ménages doivent être privilégiés.
- **Les typologies des logements** :

Il s'agira de logements indépendants dans le diffus. Les colocations ne sont pas préconisées mais peuvent être proposées dès lors qu'elles sont encadrées par des garanties suffisantes. La typologie des logements dépend principalement du public accueilli. Les associations sociales gérant des dispositifs d'hébergement et d'insertion, doivent dans une logique de parcours, anticiper leurs besoins au regard des publics accueillis dans leur structure.

E- Les prestations

Les associations sont tenues de préciser le choix des prestations poursuivies et de détailler les modalités de mise en œuvre.

LES PRESTATIONS DE L'IML		
LA CAPTATION = Recherche active de logements et « fidélisation des propriétaires bailleurs »	LA GESTION LOCATIVE = instaurer et maintenir une relation apaisée entre les propriétaires et les bailleurs	ACCOMPAGNEMENT SOCIAL = permettre à l'occupant de réussir son installation et son maintien dans le logement
Communication sur le dispositif de l'IML	Les actions préventives <ul style="list-style-type: none"> • Suivi de l'état du logement • Suivi du paiement des logements • Echanger avec l'occupant sur les difficultés rencontrées • Effectuer un compte rendu au propriétaire • Veiller à maintenir un état satisfaisant du logement 	Faciliter l'installation dans le logement
La prospection dans le but de trouver des solutions adaptées		<ul style="list-style-type: none"> • Accompagner dans les actions administratives • Information sur les droits et devoir du locataire • Aider à l'installation
Information et assistance sur les avantages juridiques et fiscaux		Suivi de l'occupant dans le logement et dans son environnement <ul style="list-style-type: none"> • Aide à la gestion budgétaire • Aide à la gestion quotidienne du logement • Médiation avec le voisinage
Validation technique des logements au regard des dispositions en vigueur	<ul style="list-style-type: none"> • Les actions actives et curatives • Etat des lieux • Maintenance des logements et remise en état • Résoudre les conflits 	Favoriser l'insertion sociale en coordination avec les partenaires extérieurs
Négociation et contractualisation avec le propriétaire bailleur		Suivi et orientation à la sortie du logement dans le cas de la sous-location

F- Les conditions financières

Les montants alloués dans le cadre de l'IML sont financés sur le programme 177 « Hébergement, parcours vers le logement et insertion des personnes vulnérables ».

La subvention accordée à chaque association sera calculée en fonction du mode de gestion, des prestations effectuées, des personnes accueillies et de la localisation du logement (secteur tendu). L'enveloppe allouée peut donc aller de 1 000 € à 3 500 € maximum par place.

Dans le cas où le projet porte sur plusieurs prestations (prospection immobilières, gestion locative adaptée et accompagnement social), l'association est tenue de préciser le coût estimé par prestation. Le budget prévisionnel de fonctionnement doit ainsi être présenté dans le respect de cette précision.

La somme maximale est réservée pour les places d'IML spécialisées en faveur de certains publics nécessitant des accompagnements spécifiques ou celles impliquant la captation de logements sur secteur tendu.

G- L'orientation des places

L'article L.345-2-4 du Code de l'action sociale et des familles précise que l'ensemble des places d'intermédiation locative financé par le BOP 177 doivent être à la disposition du SIAO.

L'information sera réalisée par l'intermédiaire du logiciel SI SIAO, chaque gestionnaire ayant l'obligation de le tenir à jour.

H- Suivi et évaluation

Les indicateurs ci-dessous devront être transmis chaque année. **La transmission de ces indicateurs conditionne le renouvellement des conventions et la délégation des crédits:**

- Nombre de places et de logements ;
- Répartition des logements et des places par modalité d'IML (mandat de gestion, location/sous-location) ;
- La typologie des appartements et la répartition des ménages ;
- Le type d'accompagnement effectué ;
- La durée de séjour ;
- Les motifs de sortie (glissement de bail, relogement, retour vers hébergement généraliste).

IV- Constitution et transmission des dossiers

Les associations intéressées sont tenus d'envoyer :

- ➔ **Un document présentant les caractéristiques du porteur ou des porteurs de projet :**
 - Dénomination sociale, coordonnées et statut de la personne morale
 - Expérience dans le domaine de l'action sociale ou du dispositif d'intermédiation locative
- ➔ **Agrément AIL/GLS et carte professionnelle pour les demandes de mandat de gestion**
- ➔ **Un document présentant le projet sur la base des critères de sélection présentés ci-dessus. Le projet doit contenir :**

- La nature de l'appel à projet ;
- La modalité d'intermédiation locative retenue (mandat de gestion-location/sous-location) ;
- Les modalités de partenariat ou de mutualisation avec d'autres associations (si celles-ci sont envisagées) ;
- Les prestations visées : captation, gestion locative adaptée et accompagnement social.
- La typologie des logements recherchés et le nombre de places demandé ;
- Le public accueilli ;
- L'Accompagnement prévu et précision sur les mesures particulières si publiques spécifiques ;
- Modalité d'articulation du projet avec l'environnement institutionnel et partenarial ;
- Budget prévisionnel de fonctionnement en année pleine sur la base des coûts indicatifs renseignés dans les critères de sélection ;
- Tableau des effectifs.

➔ Les projets **complets sont à adresser soit :**

- En version papier à l'adresse suivante :

Direction départementale de la cohésion sociale des Pyrénées-Atlantiques
Cité administrative, CS 57570, 64075 Pau cedex, 64000 Pau

- En version dématérialisée sur les boites fonctionnelles suivantes :

ddcs-pole-social@pyrenees-atlantiques.gouv.fr
suzana.el-hout@pyrenees-atlantiques.gouv.fr

V- Les modalités d'instruction

Les projets seront analysés et instruits par la DDCS des Pyrénées-Atlantiques. L'instruction des dossiers se fera sur la base des critères de sélection développés ci-dessus.

Les dossiers parvenus ou déposés après la date limite ne seront pas recevables. Si nécessaire, les instructeurs peuvent contacter les structures pour approfondir certains points ou pour demander des pièces justificatives manquantes.

A l'issue de la période d'instruction la DDCS communiquera à chaque association une réponse motivée visant à l'informer sur la validation ou le rejet de son projet.

VI- Le calendrier prévisionnel

20/05/20

- Lancement du projet

17/07/20

- Date limite de dépôt des projets

01/08/20

- Communication des réponses par la DCCS

Annexe 1- Les avantages et garanties proposés dans le cadre de l'IML

Le tableau ci-dessous dresse un panorama synthétique des avantages et garanties pouvant être obtenus dans le cadre de l'IML. Les dispositifs présentés n'intègrent pas le domaine de compétence de la DDCS. Ainsi, les interlocuteurs relatifs à chacun de ces dispositifs ont été précisés, pour toutes informations complémentaires. Ce tableau est effectué à titre indicatif et ne présage pas des suites à donner par nos partenaires.

LES AVANTAGES COMMUNS : MANDAT DE GESTION / SOUS LOCATION				
DISPOSITIF	INTERLOCUTEURS	NATURE ET DEFINITION	CONDITIONS D'OCTROI	PERSONNES CONCERNEES
LOUER ABORDABLE OU COSSE	DDTM	Avantage fiscal permettant une défiscalisation à 85% en contrepartie d'une gestion immobilière par le dispositif IML	<ul style="list-style-type: none"> - Conventionnement social ou très social avec l'agence nationale de l'habitat (ANAH) pendant au moins 6 ans dans lequel il s'engage à louer son logement en respectant les plafonds de loyers mis en place par l'ANAH 	Les bailleurs personnes physiques et les sociétés non-soumises à l'impôt
APL	CAF	L'aide personnalisée au logement (APL) est une aide financière destinée à réduire le montant de votre loyer sous conditions de ressources	<ul style="list-style-type: none"> - Logement doit être conventionné -Les ressources du ménage doit être en dessous des plafonds 	Versée à l'occupant ou verser directement au bailleur (tiers payant) si le logement est conventionné social ou très social avec l'ANAH
PRIME A L'INTERMEDIATION LOCATIVE	DDTM	C'est une subvention s'élevant à 1000€ pour les propriétaires ayant un conventionnement social et très social avec l'ANAH. Il est valable uniquement jusqu'au 31 décembre 2022.	<ul style="list-style-type: none"> - Avoir un conventionnement ANAH social ou très social -Confier leur logement conventionné pour une durée d'au moins trois ans à un organisme bénéficiant de l'agrément relative à l'IML. 	Les bailleurs personnes physiques et les sociétés non-soumises à l'impôt
PRIME DE RESERVATION AU PROFIT DE PUBLICS PRIORITAIRES	DDTM	C'est une subvention d'un montant allant de 2000 à 4000€ dans le cas où le logement est attribué à un ménage reconnu prioritaire, au titre du DALO, du PDALHPD, ou de la lutte contre l'habitat indigne.	<ul style="list-style-type: none"> -Conventionnement très social avec l'ANAH -Octroi une attestation par le préfet visant à prouver que les ménages accueillis sont considérés comme prioritaires 	Les bailleurs personnes physiques et les sociétés non-soumises à l'impôt

LES GARANTIES COMMUNES DANS LE CADRE DE L'IML

<p align="center">GARANTIE VISALE</p>	<p align="center">APAGL- GROUPE ACTION LOGEMENT</p>	<p>La garantie visale est un dispositif gratuit de cautionnement accordé par Action logement, visant à prendre en charge en cas d'impayés le paiement du loyer. La garantie visale sollicitée en IML intervient pour couvrir les dégradations locatives prises en charges dans un plafond maximal égal à deux mois de loyers et charges.</p>	<p>Obtenir un agrément auprès de l'Association Pour l'Accès aux Garanties Locatives (APAGL), appartenant au groupe Action logement.</p>	<p>Dans le cadre de l'IML, La garantie visale est accordée aux organismes agréés IML-GLS <u>pratiquant le mandat de gestion et la location/sous-location</u></p>
<p align="center">Fond de solidarité pour le logement</p>	<p align="center">CONSEIL DEPARTEMENTAL</p>	<p>Ces sont des aides qui peuvent servir à payer les dépenses liées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à l'entrée dans le logement (dépôt de garantie, 1er loyer, frais d'agence, frais de déménagement, assurance du logement, achat du mobilier de 1re nécessité, ...), - au maintien dans le logement (dettes de loyers et charges, factures d'électricité, de gaz, d'eau et de téléphone, frais d'huissier, ...). 	<p>les ressources de l'ensemble du foyer sont prises en compte.</p> <p><u>Des conditions spécifiques sont propres à chaque département.</u></p>	<p>Locataire et sous-locataire Et Propriétaire occupant</p>