

**APPEL A PROJET 2024**  
---  
**INTERMEDIATION LOCATIVE**  
**Création de places financées par l'Etat**

Date de lancement de l'AAP : 15 octobre 2024

Date de clôture du dépôt des projets : 30 novembre 2024

# SOMMAIRE

I. CONTEXTE.....	3
II. OBJECTIF DE L'APPEL A PROJET.....	3
III. MISE EN ŒUVRE DU DISPOSITIF IML.....	4
III-1 - Conditions d'agrément.....	4
III-2 - Dispositions financières.....	4
IV. NATURE DES PROJETS ATTENDUS ET CRITERES DE SELECTION.....	5
IV-1 - Dossiers de candidature.....	5
IV-2 – Instruction des dossiers.....	6
V. SUIVI ET EVALUATION DU DISPOSITIF IML.....	6
VI. MODALITES DE TRANSMISSION DU DOSSIER DU CANDIDAT.....	7
VII. CALENDRIER DE L'AAP.....	7
VIII. DOCUMENTS DE REFERENCE POUR ALLER PLUS LOIN.....	7
IX. ANNEXES.....	9
Annexe 1 - Description de l'IML et modalités de mise en œuvre.....	10
Annexe 2 – Maquette financière.....	13
Annexe 3 – Cadre de réponse de l'AAP.....	14
Annexe 4 – Grille d'instruction et critères de sélection.....	16
X. GLOSSAIRE.....	17

## I. CONTEXTE

Fort des résultats du 1<sup>er</sup> plan pour le Logement d'Abord (LDA I), qui a permis à 440 000 personnes sans-domicile d'accéder au logement, le second plan pour le Logement d'Abord (2023-2027) entend renforcer cette dynamique d'insertion par le logement, des personnes en situation de grande précarité.

Il fixe ainsi, parmi les objectifs nationaux à horizon 2027, la création de 30 000 places supplémentaires d'intermédiation locative (IML), par la mobilisation du parc privé à des fins sociales.

La mise en œuvre du dispositif IML répond à une volonté de :

- Diversifier les offres de logement,
- Diminuer la pression sur les dispositifs d'hébergement d'urgence en fluidifiant les parcours,
- Remplacer la « capacité à habiter » comme préalable à l'accès au logement au profit d'un parcours vers le logement reposant sur l'accompagnement.

En Martinique, l'IML est au cœur des priorités des politiques publiques (LDA, lutte contre la vacance, rénovation énergétique, redynamisation des cœurs de ville...) et emporte l'implication de plusieurs partenaires, dans le cadre de leurs compétences respectives.

Au 31 décembre 2023, l'Etat finançait 87 places d'IML dont 57 en location / sous-location et 30 en mandat de gestion.

**L'objectif territorial fixé par le second plan pour le logement d'abord (plan LDA II) est la création de 175 places supplémentaires sur la durée du plan (2023-2027).**

Le cadrage du déploiement de ces nouvelles places s'appuie sur l'instruction du 04 juin 2018 relative à la mise en œuvre du plan de relance de l'intermédiation locative dans le cadre du plan *Logement d'abord* et sur le récent guide technique de l'IML financée par l'Etat (Mai 2024), corédigé par la DIHAL, la FAS, la FAPIL, SOLIHA et Habitat & Humanisme.

## II. OBJECTIF DE L'APPEL A PROJET

Le présent appel à projet (AAP) vise à permettre la **création de 120 nouvelles places** sur la période allant de janvier 2025 à décembre 2026. Conformément aux préconisations, les places en mandat de gestion doivent représenter au moins 50 % des nouvelles places créées. Les porteurs seront donc attentifs à cette répartition dans les projets présentés.

Un second AAP sera publié ultérieurement pour la création des places complémentaires permettant d'atteindre l'objectif fixé pour notre territoire. Il pourra s'appuyer du retour d'expérience de cet AAP afin d'améliorer les conditions d'atteinte des objectifs fixés par le plan LDA II.

Le dispositif IML et les différentes modalités de sa mise en œuvre sont décrits en **annexe 1**.

**Une attention particulière sera portée quant à la couverture homogène et adaptée de l'ensemble du territoire et la diversification de l'offre (typologie des logements).**

Par ailleurs, la coordination de l'ensemble des acteurs devra être recherchée. Tout projet proposant la mise en synergie des ressources du territoire sera favorisé.

### **III. MISE EN ŒUVRE DU DISPOSITIF IML**

#### **III-1 - Conditions d'agrément**

Pour pouvoir développer une activité d'intermédiation locative, les opérateurs doivent être titulaires de :

- L'agrément « intermédiation locative et gestion locative sociale » délivré par le Préfet – art. R365 et L. 365-4 du CCH ;
- Concernant le mandat de gestion à vocation sociale : détenir une carte professionnelle « gestion immobilière » délivrée par le Président de la Chambre du Commerce et de l'Industrie ;
- Concernant l'accompagnement social : être agréé par le préfet à l'ingénierie sociale, technique et financière (ISFT) – art. R365-1 2 du CCH. Cet agrément concerne les missions de conseil, d'appui et d'expertise menées par les organismes auprès de particuliers en difficultés socio-économiques, quel que soit leur statut d'occupation (locataire, accédant à la propriété ou propriétaire occupant).

#### **III-2 - Dispositions financières**

Le financement octroyé par l'Etat permet de couvrir 3 types de dépenses distinctes :

- Les frais de captation,
- Les frais liés à la gestion locative adaptée (GLA),
- Les frais d'accompagnement social des ménages.

Suivant la modalité de mise en œuvre de l'IML, peuvent être également couverts : les dégradations importantes, les vacances, les impayés et le différentiel éventuel de loyer.

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

Le coût maximum prévu et porté par la DEETS est de **2375 euros par place et par an**. Ce coût moyen doit être ventilé et permettre de financer distinctement la captation, la GLA et l'accompagnement. **Il ne s'agit pas d'un coût cible mais coût moyen et est entendu par logement**. Ainsi, le logement et l'accompagnement d'une famille de 4 personnes ne signifie pas que le financement doit s'élever à 9 500 €. De même, la création de place en mandat de gestion ou la captation de logements destinés à des familles se fait à un coût moins élevé que le coût moyen maximal.

Une construction budgétaire avec un forfait par typologie de logement pourra également être envisagée, à condition de respecter le montant moyen de 2 375€ par place.

Les financements octroyés seront ainsi définis en fonction du mode de gestion, de la typologie des logements mobilisés et des publics accueillis.

La maquette financière présentée en **annexe 2**, donne à titre indicatif la répartition des financements des postes de dépenses par modalités de mise en œuvre de l'IML.

Les porteurs sont encouragés à rechercher des co-financeurs pour garantir l'équilibre financier de leur projet, notamment les communes et/ou EPCI, dans le cadre de la contribution aux politiques de l'habitat privé (lutte contre la vacance, rénovation énergétique...), la Collectivité Territoriale de Martinique pour l'obtention du Fonds Social pour le Logement (FSL) permettant de financer notamment les suppléments de dépenses de gestion locative et/ou sociales, ou encore les frais de remise en état que doivent porter les organismes agréés qui sous-louent des logements ou qui en assurent la gestion (cf. Règlement intérieur du FSL).

Par ailleurs, les logements mobilisés au titre de l'IML sont aussi, sous certaines conditions, décomptés en tant que logements sociaux et peuvent permettre aux communes qui y sont soumises, de respecter leurs obligations au titre de l'article 55 de la loi SRU – Solidarité et Renouvellement Urbain (cf. annexe 5 de l'instruction du 4 juin 2018 relative à l'IML). Ceci constitue un argument favorable à la captation et à la recherche de co-financements.

## **IV. NATURE DES PROJETS ATTENDUS ET CRITERES DE SELECTION**

### **IV-1 - Dossiers de candidature**

Les organismes gestionnaires intéressés par la création de places IML financées par l'Etat, sont tenus d'envoyer un projet détaillant à minima :

- Les modalités d'intermédiation locative retenues (mandat de gestion-location/sous-location) et les proportions ;
- La répartition géographique envisagée pour la captation ;
- Les modalités d'accompagnement social qui seront déployées ;
- Les partenariats et/ou mutualisations envisagés ;
- Le plan de financement faisant apparaître les co-financements envisagés ;
  - ➔ *Pour les 2 points précédents, des éléments de preuve des 1ers échanges avec les partenaires et co-financeurs seront un plus à verser au dossier*
  - ➔ *Le budget prévisionnel présenté distinguera de façon explicite les coûts et financements demandés pour chacune des phases de mise en œuvre de l'IML (captation / GLA / accompagnement des ménages)*

Seront également joints au dossier :

- Les agréments requis suivant le projet présenté (ILGLS, ISFT, carte professionnelle pour les demandes de mandat de gestion) ;
- Les documents administratifs et financiers du porteur, notamment : statuts, composition du conseil d'administration, organigramme, qualifications et activité du personnel, activités ou expériences dans le domaine, partenariats formalisés, bilan et compte de résultats arrêtés au 31 décembre 2023.

Le cadre de réponse proposé en **annexe 3** est à utiliser pour formaliser le projet.

## IV-2 – Instruction des dossiers

Les projets seront analysés et instruits par une équipe pluri-partenaire, pilotée par la DEETS Martinique.

L’instruction des dossiers se fera sur la base de critères de sélection, dont les principaux sont détaillés ci-après :

- Objectivation des besoins et du public cible ;
- Répartition en termes de modalité d’IML retenue (mandat de gestion versus location/sous-location) ;
- Nature et qualité de l’accompagnement proposé aux ménages ;
- Calendrier prévisionnel de l’opération et modalités d’exécution ;
- Dispositif de suivi et d’évaluation prévu pour le projet ;
- Modalités de partenariat ou de mutualisation avec d’autres associations ;
- Typologie des logements recherchés et leur répartition sur l’ensemble du territoire ;
- Public accueilli – avec précision sur les mesures particulières si publics spécifiques (notamment jeunes en situation de vulnérabilité) ;
- Modalités 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.

A titre indicatif, une grille d’instruction avec pondération des critères d’analyse est proposée en **Annexe 4**.

Les dossiers parvenus après la date de clôture de l’AAP ne seront pas recevables.

Si nécessaire, les instructeurs pourront contacter les porteurs pour approfondir certains points ou pour demander des pièces justificatives manquantes.

A l’issue de la période d’instruction la DEETS Martinique communiquera par écrit, à chaque porteur la conclusion motivée de la commission de sélection.

## V. SUIVI ET EVALUATION DU DISPOSITIF IML

Les projets retenus donneront lieu à la signature d’une convention d’objectifs avec l’Etat dans laquelle l’organisme s’engagera à mettre en œuvre les mesures prévues dans son projet.

Le suivi de l’exécution des engagements pris se fera lors de dialogues de gestion annuels avec les opérateurs et conditionnera le versement des subventions prévues.

En revanche, les porteurs seront tenus de faire remonter mensuellement aux services de la DEETS, le nombre de nouveaux logements captés (hors renouvellement des stocks).

Les indicateurs suivants devront être transmis à la DEETS une fois par an, en amont du dialogue de gestion :

- Etat du parc (stock et captation nouvelles) ;

- Typologie des logements et nombre de places ;
- Taux d'occupation ;
- Taux de rotation et durée moyenne de séjour en location/sous-location ;
- Répartition selon les modalités d'action : sous-location ou mandat de gestion ;
- Localisation géographique des logements ;
- Nombre et nature des accompagnements effectués ;
- Nombre et motifs des sorties – bail glissant ; relogement ; hébergement généraliste.

## **VI. MODALITES DE TRANSMISSION DU DOSSIER DU CANDIDAT**

Chaque porteur devra adresser, en une seule fois, un dossier de candidature par courrier avec accusé de réception et par mail au plus tard le 30 novembre 2024 aux adresses suivantes :

[joanne.louis@deets.gouv.fr](mailto:joanne.louis@deets.gouv.fr) copie [deets-972.polesolidarites@deets.gouv.fr](mailto:deets-972.polesolidarites@deets.gouv.fr) ;

Il devra compléter son envoi dématérialisé par l'envoi d'un exemplaire papier à l'adresse ci-dessous :

**Direction de l'économie, de l'emploi du travail et des solidarités de la Martinique -  
DEETS**  
Pôle Solidarités  
2, Avenue des Arawaks Bat. EOLE 1  
97200 FORT-DE-FRANCE  
Objet : Appel à projet 2024 - Création de places en intermédiation locative en  
Martinique

Les candidats peuvent demander des compléments d'informations avant le 15 novembre 2024 exclusivement par messagerie électronique aux adresses suivantes :

[joanne.louis@deets.gouv.fr](mailto:joanne.louis@deets.gouv.fr) et [deets-972.polesolidarites@deets.gouv.fr](mailto:deets-972.polesolidarites@deets.gouv.fr)

Il convient de mentionner dans l'objet du courriel, la référence suivante : « Appel à Projet IML 2024 ».

## **VII. CALENDRIER DE L'AAP**

Date limite de demande d'informations complémentaires au commanditaire : 15 novembre 2024 (par écrit uniquement)

Date limite de dépôt des dossiers : 30 novembre 2024

Réunion de la commission de sélection : au plus tard le 15 décembre 2024

Réponse par courriels aux porteurs non retenus au plus tard le 30 janvier 2025

Réponse par courrier aux porteurs retenus : au plus tard le 30 janvier 2025.

## **VIII. DOCUMENTS DE REFERENCE POUR ALLER PLUS LOIN**

- Loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (MoLLE)
- Articles L. 365-1, L. 365-4 et R 365-4 du Code de la construction et de l'habitat

- 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 Territorial d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées de Martinique - PTALHPD (2019-2024) ;
- Deuxième plan pour le Logement d'abord (2023-2027)
- Guide technique intermédiation locative financée par l'Etat – Mai 2024



## IX. ANNEXES

## Annexe 1 - Description de l'IML et modalités de mise en œuvre

L'IML est un dispositif ayant pour but d'inciter la mobilisation des parcs immobiliers privés à des fins sociales. L'intermédiation locative recouvre trois activités principales : la captation de logements, la gestion locative adaptée (GLA) et l'accompagnement social du ménage détaillées ci-après :

**La prospection / captation** : recherche et validation des logements (critères de décence...), négociation, établissement et signature du bail, transmission des informations aux services de l'Etat et au SIAO,

**La gestion locative sociale adaptée** : suivi de la tenue des engagements du propriétaire et de l'occupant : paiement des loyers, maintien en bon état du logement, médiation entre l'occupant et le propriétaire, suivi du bail... ;

**L'accompagnement social** : soutien dans la gestion budgétaire et dans les démarches administratives, aide à la gestion du quotidien dans le logement et à la connaissance des droits et devoirs des locataires, accès aux droits (notamment l'aide au logement et autres allocations), inclusion dans le voisinage, prévention des ruptures, aide à la préparation du projet de (re)logement autonome, le cas échéant, coordination des autres acteurs d'accompagnement (besoins autres que ceux liés au logement : ex. acteurs santé). Cet accompagnement, personnalisé et évolutif, vise à développer l'autonomie durable des ménages dans le logement et dans leur vie quotidienne en général.

En cohérence avec les orientations du PTALHPD, le parc d'intermédiation locative financé par l'Etat doit bénéficier aux personnes ou familles sans domicile 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.

Ces personnes ou ménages sont orientés par le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO) dès lors qu'un logement en intermédiation locative correspond à leurs besoins.

Le SIAO se voit donc mettre à disposition de façon systématique l'ensemble des places d'intermédiation locative financées par le Programme 177 « Hébergement, parcours vers le logement et insertion des personnes vulnérables ».

Cet accès au logement est obligatoirement couplé à un accompagnement social du ménage logé, dont l'intensité est fonction des besoins des personnes.

Le dispositif IML propose deux modalités d'action distinctes : la sous-location et le mandat de gestion.

### L'IML en sous-location

Dans le cadre de l'IML en location / sous-location, un propriétaire-bailleur signe un contrat de location relevant du code civil avec un tiers social (agence immobilière à vocation sociale AIVS - ou organisme gestionnaire agréé). Ce dernier dispose ensuite d'une convention d'occupation avec le ménage bénéficiaire pour une durée de 18 mois maximale (6 mois renouvelable 2 fois).

Le tiers social doit être agréé par la préfecture pour effectuer des missions d'intermédiation locative (Article L. 365-4 du Code de la Construction et de l'Habitat - CCH<sup>1</sup>).

Lorsque la mise en œuvre du dispositif arrive à son terme, deux solutions peuvent être envisagées au profit du bénéficiaire :

- Le glissement de bail ;
- Le relogement.

### L'IML en mandat de gestion

Dans le cadre de l'IML en mandat de gestion, le bail est directement signé entre le propriétaire-bailleur et l'usager ; le tiers social (agence immobilière à vocation sociale – AIVS- ou organisme gestionnaire agréé) assurant la gestion locative du bien.

Le mandat de gestion garantit une location de droit commun classique et doit être la modalité privilégiée de mise en œuvre de l'IML. La durée d'occupation du bien est donc régit par les dispositions du contrat de location.

**Dans les 2 modalités** (sous-location et mandat de gestion), le ménage bénéficie d'un accompagnement social centré sur le logement.

Cet accompagnement vise à faire le lien avec les autres partenaires pouvant apporter des réponses ou un accompagnement plus global, et repose sur les besoins exprimés par le ménage. L'objectif de cet accompagnement est de mettre en œuvre un ensemble d'actions adaptées permettant à chaque ménage concerné d'accéder ou de se maintenir dans un logement décent et indépendant. Il s'agit donc pour les opérateurs acteurs de l'IML d'être en capacité financière et opérationnelle de **mobiliser des moyens d'accompagnement au-delà de la seule GLA**, que ce soit en début de location ou en cours de bail.

S'il en a les compétences et capacités, l'opérateur gestionnaire du logement assure lui-même l'accompagnement (agrément ISTF requis), sinon cet accompagnement peut être confié à un autre opérateur agréé, et en étroite collaboration avec le gestionnaire du logement.

### Typologie des logements

- **Le parc privé** : le parc prioritairement capté doit être celui appartenant aux bailleurs privés. La pratique de l'IML dans le parc public doit rester exceptionnelle ;
- **Mixité sociale** : le dispositif doit participer à l'intégration sociale des occupants. En ce sens, une mixité sociale doit être recherchée et une concentration de biens proposés en IML dans les quartiers précaires (exemple QPV) n'est pas à privilégier ;
- **Accessibilité** : le logement doit permettre un accès à la vie locale et favoriser l'autonomisation des ménages ; la proximité avec les commerces, les moyens de transport, l'administration doit être recherchée ;
- Les logements sont indépendants les uns les autres, dans une dynamique du « diffus » ; la colocation est également envisageable.

La grille ci-dessous précise le nombre maximal de places qu'il est possible de mobiliser pour chaque catégorie de logement :

---

<sup>1</sup> Nature des agréments détaillée en page 4 du présent AAP

Rappel des capacités maximales	Typologie	T1	T2	T3	T4	T5	T6 et +
	Capacités par type de logement (nombre de places)	2	3	4	5	6	7

### Typologie du public et orientations

Le public visé par le dispositif IML est celui défini par l'article L.301-1 du CCH ; réprécisé dans le PTALHPD 2019-2024 de la Martinique :

- Les ménages durablement accueillis à l'hôtel,
- Les ménages sortant de centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et nécessitant un accompagnement social,
- Les ménages ne pouvant accéder au logement de droit commun malgré le travail d'accompagnement effectué dans le cadre du CHRS,
- Les ménages reconnus prioritaires au titre du droit au logement opposable,
- Les ménages concernés par la prévention des expulsions locatives,
- Les ménages occupant un logement concerné par la lutte contre l'habitat indigne,
- Les personnes hébergées dans le cadre de l'urgence, ou de l'hébergement d'insertion dans la mesure où le travailleur social préconise une orientation vers le logement autonome avec un accompagnement social en lien avec le logement,
- Les jeunes adultes (entre 18 et 30 ans) rencontrant des difficultés à sortir des foyers de jeunes travailleurs (FJT), suivis par les missions locales et le comité local pour le logement autonome des jeunes (CLLAJ),
- Les jeunes rencontrant des difficultés d'accès au logement et ne bénéficiant pas d'un réseau familial soutenant,
- Les personnes ayant un statut de réfugié et les personnes régularisées sortant de l'HUDA.

Seuls les ménages en situation administrative régulière sont éligibles à l'IML. Deux exceptions sont toutefois possibles :

- Famille monoparentale dont le titre de séjour fait l'objet d'une demande de renouvellement (sur justificatif),
- Ménage dont l'un des membres du couple est en situation régulière ou dont le titre de séjour est en cours de renouvellement (sur justificatif) et dont l'autre membre a déposé une demande de régularisation (sur justificatif).

Les personnes bénéficiant du dispositif IML doivent être en mesure d'occuper un logement avec une autonomie relative et **doivent disposer de ressources stables**.

Les orientations sont exclusivement assurées par le Service d'Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO) – art. L.345-2-4 du Code de l'action sociale.

Postes et actions à financer	Mandat de gestion	Location / Sous-location	Commentaires
<b>Prospection - Captation</b>	Programme 177 sur l'enveloppe IML : 300 à 900€ / logement capté, en fonction notamment des spécificités territoriales (tension du marché locatif, vacance, habitat dégradé...). Autres sources de financement possibles : PIG dans le cadre des OPAH de l'Anah ; MOUS du P135 dans la limite des crédits du logement social votés par la FNAP notifiés annuellement ; financements de collectivités...		Il convient de s'assurer de la coordination des différents financements existants sur la captation afin de : - éviter les doubles financements - centraliser l'information sur toutes les captations réalisées pour avoir une bonne visibilité des logements en IML sur le territoire - assurer le bon financement de la gestion des logements captés  Les financements accordés pour la captation doivent servir à organiser une captation professionnelle et un parcours simplifié des bailleurs pour la mise en location de leur bien à des fins sociales
<b>Gestion</b>			
- Loyer (L), aide au logement (AL), redevance (R), différentiel de loyer (A)	Loyer payé entièrement par le ménage locataire au bailleur. Le ménage est éligible à l'aide au logement.	Loyer payé et garanti par l'opérateur gestionnaire au bailleur. Le loyer se décompose en : la redevance payée par le ménage, différentiel de loyer, ainsi : $\Delta = L - (AL+R)$ . Le différentiel de loyer est pris en charge, au réel plafonné, par le programme 177.	Possibilité d'encadrer le loyer au moyen d'un conventionnement Anah.  Des travaux complémentaires pourront être menés pour harmoniser le taux d'effort cible. Les outils utilisés par le DRIHL pour le calcul des redevances pourront être mis à disposition pour exemple.
- Vacance	Coût supporté par le propriétaire bailleur.	Programme 177, au réel plafonné. Le cadre de couverture de la vacance doit être explicité pour financer les durées de vacance qui ne dépendent pas du gestionnaire, au moment de la mise en location ou entre deux ménages occupants.	L'explicitation des contraintes des opérateurs au SIAO en amont et l'information du SIAO dès qu'une place est susceptible d'être vacante permettront de limiter la vacance.
- Impayés de redevance	Coût supporté par le propriétaire bailleur. Cautionnement gratuit par VISALE, sous conditions. Certains opérateurs proposent aux propriétaires de souscrire des contrats d'assurance impayés / dégradations.	Programme 177, au réel plafonné. Le financement porte sur les créances irrécouvrables.	Pour le mandat de gestion en particulier (et éventuellement pour la location/sous-location) des fonds mutualisés entre opérateurs peuvent être expérimentés.
- Gestion locative adaptée et frais de fonctionnement de l'opérateur	Forfait par logement, programme 177 : entre 600 et 1000€ par logement par an. D'autres sources peuvent exister, en particulier les FSL ("Aide à la médiation locative"). + Honoraires de gestion payés par le propriétaire bailleur ayant mandaté l'AS. Les honoraires financent principalement les services rendus aux bailleurs.	Forfait par logement, programme 177 : entre 1000€ et 2000€ par logement par an.	La gestion locative adaptée (GLA) consiste en une activité de gestion « rapprochée et attentive » comportant un suivi individualisé, éventuellement un accueil et une animation au quotidien, et, le cas échéant, une médiation avec l'environnement, vis-à-vis d'un public en sortie de l'exclusion. L'objectif est la prévention des difficultés de l'occupant et la sécurisation de la relation bailleur/locataire. A terme, l'objectif est l'accès au logement ordinaire avec un statut de locataire.  Une précision des missions de la GLA peut être trouvée sur le référentiel publié en 2011 <sup>1</sup> .
- Equipements, entretien, dégradations exceptionnelles, remise en état	A la charge du propriétaire. Certains opérateurs proposent aux propriétaires de souscrire des contrats d'assurance impayés / dégradations.	L'opérateur mutualise les forfaits reçus pour chaque logement qu'il gère et peut ainsi faire face aux besoins financiers qui surviennent (dégradation importante sur un logement par exemple).	Pour le mandat de gestion en particulier (et éventuellement pour la location/sous-location) des fonds mutualisés entre opérateurs peuvent être expérimentés.
- Frais de procédures contentieuses	Coût supporté par le propriétaire bailleur. Possible prise en charge par VISALE ou par le contrat d'assurance s'il existe.	Réglé par le ménage, avec avance possible par l'opérateur (constitution de provisions pouvant être négociée avec la DDCS).	
- Assurance habitation	Souscrite par la ménage		
- Dépôt de garantie	Réglé par le ménage, avec des aides possibles du FSL.		
<b>Accompagnement des ménages</b>	Programme 177 sur l'enveloppe IML pour l'accompagnement social lié au logement : il est recommandé de distinguer explicitement, dans le cadre de la convention passée avec l'opérateur gestionnaire, les crédits dédiés à l'accompagnement et de laisser l'opérateur gérer cette enveloppe de manière flexible pour répondre au mieux aux besoins évolutifs des ménages logés dans son parc. Une base indicative pour le financement de l'accompagnement est 2100€/ménage/an (environ 1 travailleur social pour 20 ménages). D'autres apports sont possibles pour renforcer l'accompagnement des ménages, notamment en nouant des partenariats avec des acteurs de la santé, de l'emploi, de l'accès aux droits...		Le mode de gestion (location/sous-location ou mandat de gestion) ne doit pas déterminer l'accompagnement proposé au ménage. C'est le besoin du ménage qui justifie l'accompagnement proposé.

## Annexe 3 – Cadre de réponse de l’AAP

### 1. Informations et coordonnées professionnelles

- Nom de l’organisme porteur de projet
- Téléphone
- Email
- Président
- Adresse du siège social
- Autres organismes/associations (si projet inter-organismes/associations)
- Agréments (ISFT, ILGLS, carte professionnelle...) : préciser et transmettre exemplaire

### 2. Description synthétique du projet

→ Répondre aux exigences minimales attendues – § IV de l’AAP

+ Zoom sur la captation : quelles modalités de mise en œuvre innovantes pour lever les freins connus à la captation

### 3. Publics cibles du projet

- Quels publics visés ?
- Profil et caractéristiques des ménages accompagnés
- Origine, repérage et orientation des publics
- Nombre prévisionnel de ménages accompagnés au titre de la location / sous-location
- Nombre prévisionnel de ménages accompagnés au titre du mandat de gestion

### 4. La réponse aux besoins sur le territoire

- Quel est le lien entre les publics visés par le projet et les besoins repérés ?
- Comment le projet s'inscrit-il dans le contexte local ?
- Comment le projet complète-t-il les dispositifs existants ?
- Quels sont les objectifs quantitatifs et qualitatifs du projet ?

### 5. Accompagnement social des ménages

- En quoi le projet répond-il aux besoins spécifiques des publics ciblés par le projet ?
- Quelles sont les méthodes pour réaliser l'accompagnement ? (Étendue de l'accompagnement et objectifs visés, durée...)



- Quelle démarche est mise en place pour favoriser l'adhésion du ménage ? Le cas échéant, quelle méthode d'intervention sociale innovante est utilisée ?
- Quels autres acteurs sociaux sont mobilisés, notamment pour proposer un accompagnement global répondant à tous les besoins des ménages ?
- Quelles sont les compétences/qualifications des intervenants assurant l'accompagnement auprès des ménages ?
- Transmettre la/les fiches de poste des intervenants
- Quelle est l'articulation entre la gestion locative et l'accompagnement social ?

## 6. Ancrage territorial et partenariat local

- Comment le projet s'inscrit-il dans l'environnement local et comment s'articule-t-il avec les dispositifs existants : préciser l'identification des différents partenaires mobilisés, leurs actions respectives, les modalités de concertation
- Préciser les modalités concrètes de coordination entre les différents intervenants (santé, social, emploi...)

## 7. Transition vers le droit commun

- Quelles sont les actions menées avant l'accès au logement/après l'accès au logement ? Description du projet pour permettre la transition/organiser le relais vers le droit commun dans une logique de continuité du parcours

## 8. Gestion du projet : animation, pilotage, suivi

- Quels sont les éléments de construction, de coordination et d'animation du dispositif ?
- Décrire le « qui fait quoi » dans l'animation du projet

## 9. Suivi quantitatif et qualitatif des actions

- Quel dispositif de suivi et d'évaluation des actions sera mis en œuvre ?
- Indicateurs (→ Se rapporter aux attendus du § V de l'AAP)

## 10. Montage financier

- Budget prévisionnel
  - Montant de l'aide demandée (au regard des dépenses éligibles)
- Se rapporter aux attendus du § III de l'AAP

## 11. Calendrier prévisionnel ou durée de l'action (2 ans maximum)

- Début de l'action - Fin de l'action
- Détailler les jalons de mise en œuvre (objectifs annuels) si calendrier dépasse 1 an

## Annexe 4 – Grille d’instruction et critères de sélection

Capacité de l’opérateur à proposer un projet favorisant le mandat de gestion et le glissement des baux en cas de sous-location (Action 28 du PTALHPD)	Note attribuable : 0 à 4	Pondération : 5
<b>L’objectif poursuivi par le projet répond aux enjeux majeurs et orientations de la politique publique du logement d’abord.</b>		

Cohérence et répartition territoriale	Note attribuable : 0 à 4	Pondération : 5
<b>Le projet est cohérent et répond aux besoins du public (territorialisation de l’offre, diversité des types de logements proposés en fonction des profils de bénéficiaires, accompagnement social) – Eléments objectivés (besoin et profils des bénéficiaires)</b>		

Expertise et fiabilité de l’opérateur	Note attribuable : 0 à 4	Pondération : 4
<b>Le porteur démontre un savoir-faire, une expérience dans le domaine présenté (agrément en cours ou en projet). La fiabilité du porteur est démontrée (financière, administrative...)</b>		

Collaboration/partenariat/ancrage territorial	Note attribuable : 0 à 4	Pondération : 4
<b>Le porteur présente des garanties concernant sa capacité à collaborer avec les différents acteurs susceptibles d’intervenir pendant et au-delà de la mise en œuvre du projet. La synergie des opérateurs est décrite et favorisée à différentes phases du projet.</b>		

Plan de financement	Note attribuable : 0 à 4	Pondération : 3
<b>Un plan de financement cohérent et explicite est présenté. Les postes de dépenses (et les demandes de subvention associées) sont clairement identifiés. Le rapport coût/qualité et efficacité du projet, compte tenu du nombre de personnes concernées, des effets sur les bénéficiaires, des résultats escomptés est jugé positif. Des co-financements sont mobilisés et explicités.</b>		

Calendrier de mise en œuvre	Note attribuable : 0 à 4	Pondération : 2
<b>Le calendrier de mise en œuvre proposé est réaliste et s’inscrit dans l’atteinte des jalons fixés par le plan LDA II.</b>		

Innovation	Note attribuable : 0 à 4	Pondération : 2
<b>Le porteur propose des méthodes innovantes permettant de lever les freins identifiés dans la mise en œuvre du projet (par ex. captation).</b>		



## **X. GLOSSAIRE**

**ATC** : autorité de tarification et de contrôle

**CHRS** : centre d'hébergement et de réinsertion sociale

**CCH** : code de la construction et de l'habitat

**DIHAL** : délégation interministérielle pour l'hébergement et l'accès au logement

**EPCI** : établissement public communautaire intercommunal

**FAPIL** : fédération des associations et des acteurs pour la promotion et l'insertion par le logement

**FAS** : fédération des acteurs de la solidarité

**GLA** : gestion locative adaptée

**ILGLS** : Intermédiation locative – Gestion locative sociale

**IML** : intermédiation locative

**ISTF** : ingénierie sociale technique et financière

**LDA** : logement d'abord

**PTALHPD** : plan territorial d'accès au logement et à l'hébergement des personnes démunies