

AMÉNAGEMENT NATURE, LOGEMENT

MINISTÈRE DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Délégation interministérielle à l'hébergement
et à l'accès au logement

Direction générale de la cohésion sociale

*Direction de l'habitat, de l'urbanisme
et des paysages*

Agence nationale 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

NOR : TER1811520C

(Texte non paru au *Journal officiel*)

Date de mise en application : immédiate.

Résumé : conditions de mise en œuvre de l'objectif de développement de l'intermédiation locative et de la mobilisation du parc privé à des fins sociales dans le cadre du plan quinquennal pour le Logement d'abord (2018-2022).

Domaine : transport, équipement, logement, tourisme, mer.

Type : instruction aux services déconcentrés.

Mots clés liste fermée : <ActionSociale_Sante_Securite_Sociale/> ; <Logement_Construction_Urbanisme/>.

Mots clés libres : logement – intermédiation locative – accompagnement social.

Référence : loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

Annexes : 7.

Le délégué interministériel pour l'hébergement et l'accès au logement, le directeur général de la cohésion sociale, le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages et la directrice générale de l'Agence nationale de l'habitat aux préfets de région et aux préfets de département (pour attribution).

La présente circulaire précise les modalités d'atteinte des objectifs du plan quinquennal Logement d'abord sur la mobilisation du parc privé à des fins sociales et le développement de l'intermédiation locative. Au-delà des objectifs de programmation, elle définit un cadre qui permettra la meilleure structuration et harmonisation de l'intervention de l'État sur les territoires, la poursuite de la sécurisation des dispositifs pour les locataires, les bailleurs et les opérateurs, et la mobilisation coordonnée de tous les acteurs locaux au niveaux national, régional et départemental dans le cadre des PDALHPD et des PLH et PDH.

I. – CONTEXTE : LE PLAN LOGEMENT D'ABORD ET LA MOBILISATION DU PARC PRIVÉ À DES FINS SOCIALES

Le plan quinquennal pour le Logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme (2018-2022) propose une réforme structurelle de la politique d'accès et de maintien dans le logement des

personnes sans-domicile. Le plan s'articule autour de cinq priorités dont la première vise à développer l'offre de logements abordables, ordinaires ou adaptés, à destination des personnes défavorisées. Il s'agit de favoriser l'accès direct au logement sans passer par les dispositifs d'hébergement et d'accélérer la sortie de l'hébergement vers le logement de toutes les personnes dont la situation administrative le permet, en mobilisant un accompagnement adapté aux besoins des ménages. En renforçant la fluidité dans les dispositifs d'hébergement, le Logement d'abord est une politique qui vise à recentrer ceux-ci sur leur mission première de réponse immédiate et inconditionnelle aux situations de détresse sociale.

Dans le cadre de cette stratégie gouvernementale, la mobilisation du parc privé à des fins sociales et le développement de l'intermédiation locative ont été identifiés comme des leviers d'action majeurs, complémentaires au parc locatif social. Au-delà du plan Logement d'abord, les outils présentés dans cette circulaire servent les politiques sociales du logement en général : mixité de peuplement, revitalisation des centres-villes et réhabilitation du parc ancien dégradé, résorption de l'habitat indigne, lutte contre la vacance, encadrement des loyers...

Le plan Logement d'abord fixe comme objectif l'accroissement du parc d'intermédiation locative financée par l'État, à hauteur de 40 000 places supplémentaires sur cinq ans, dont la moitié en mandat de gestion, par rapport au 1^{er} janvier 2018.

Cet objectif ambitieux s'inscrit dans le prolongement du plan national de réduction des nuitées hôtelières dont l'impulsion a permis d'étoffer rapidement le parc en intermédiation locative (+ 56 % de places ouvertes entre 2013 et 2016). Au 31 décembre 2017, le parc d'intermédiation locative financé par l'État¹ est estimé à 31 274 places dont 80 % en location/sous-location et 20 % en mandat de gestion. Plus de 50 % des places sont mobilisées en Île-de-France.

La présente circulaire fixe un nombre minimal de places à créer par région pour 2018 et jusqu'en 2022. Les DR(D)JSCS et DREAL sont en charge de la répartition départementale de l'objectif qui leur a été notifié. Cette répartition devra être cohérente avec la répartition départementale des moyens notifiés par le délégué régional de l'Anah pour chaque territoire de gestion, et en particulier les objectifs et moyens alloués au conventionnement avec travaux pour les propriétaires bailleurs.

Il s'agit également de relancer la dynamique de conventionnements de logements avec l'Anah, en s'appuyant sur le dispositif « Louer Abordable ». Il convient de rappeler que les logements conventionnés avec l'Anah à des niveaux de loyer « social » ou « très social » sont compris dans le décompte des logements locatifs sociaux au titre de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) et participent donc à l'atteinte des objectifs de rattrapage de production fixés aux communes soumises à des obligations de production de logements sociaux.

II. – DÉFINITIONS ET USAGES DE L'INTERMÉDIATION LOCATIVE FINANCÉE PAR L'ÉTAT

a) Introduction

Définition générique et périmètre couvert par la présente circulaire

L'intermédiation locative est une forme de mobilisation du parc privé à des fins sociales. Le terme « intermédiation », de manière générique, renvoie à l'intervention d'un tiers social agréé par l'État² entre le propriétaire bailleur et le ménage occupant le logement, afin de simplifier et sécuriser la relation locative entre ces deux parties. C'est un système qui repose sur trois piliers :

- une gestion locative rapprochée³ qui vise à favoriser l'accès et le maintien dans le logement de personnes en situation de précarité financière et sociale. L'intermédiation locative contribue ainsi à mettre en œuvre le droit au logement et accompagne les ménages dans la construction de leur trajectoire personnelle d'insertion ;
- un accompagnement adapté aux besoins du ménage et visant à son autonomie ;

¹ De nombreux logements en intermédiation locative sont financés par d'autres acteurs, en particulier les collectivités territoriales.

² L. 365-4 du CCH 2^e : Agrément relatif aux activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale.

³ Dite GLA (gestion locative adaptée) ou GLS (gestion locative sociale).

- la mobilisation des bailleurs privés, invités à s'inscrire dans un acte solidaire tout en s'assurant une simplicité, une sécurité et une garantie dans la gestion de leur bien, et des avantages fiscaux et financiers. La mobilisation des bailleurs sociaux est possible dans les conditions présentées ci-après.

On distingue deux formes principales d'intermédiation locative : le mandat de gestion et la location/sous-location (avec ou sans glissement de bail). Ces modalités répondent à des enjeux sociaux et territoriaux différents, précisés ci-dessous, et doivent donc être mobilisées de manière différenciée au service de stratégies de territoires (cf. III.b.i).

Les activités suivantes n'entrent pas dans le champ de l'intermédiation locative et ne relèvent pas de la présente circulaire :

- les activités de gestion locative exercées par les associations au sein de leur propre parc de logements ;
- les activités de gestion locative exercées par ces mêmes associations lorsqu'elles sont usufruitières des logements (démembrement de propriété). Du fait de leurs caractéristiques, ces opérations relèvent d'une réflexion distincte et de financements différents.

Les cas suivants peuvent être comptabilisés comme de l'intermédiation locative : la location par une commune à un opérateur agréé de logements du parc communal en vue de leur sous-location ou la mise en place d'un mandat de gestion sur un logement du parc communal, et la location par un organisme HLM à un opérateur agréé de logements du parc public social en vue de leur sous-location. Vous veillerez toutefois à limiter et encadrer le recours à ce dernier cas (cf. II.c.ii). Il conviendra d'adapter les financements octroyés par le P177 aux conditions de location accordées par le bailleur.

Rôle et publics cibles

Il existe plusieurs dispositifs et sources de financement de l'intermédiation locative, portés par l'État ou les collectivités territoriales. L'intermédiation locative financée par l'État est un dispositif à part entière du secteur de l'Accueil, Hébergement, Insertion (AHI) qui relève du programme budgétaire « Hébergement, parcours vers le logement et insertion des personnes vulnérables » (P177). En cohérence avec les orientations des PDALHPD, le parc d'intermédiation locative financé par l'État doit bénéficier aux personnes ou familles sans domicile ou éprouvant des difficultés particulières, en raison de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence, pour accéder et se maintenir par leurs propres moyens à un logement décent et indépendant⁴. 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 besoins⁵. Le SIAO se voit donc mettre à disposition de façon systématique l'ensemble des places d'intermédiation locative financées par le P177. Il propose des orientations selon des modalités définies en concertation avec les opérateurs.

Les personnes en situation non régulière au regard du droit de séjour ne sont pas éligibles au dispositif d'intermédiation locative. Une exception pourra cependant être apportée à cette règle dans les cas suivants :

- si le ménage est une famille monoparentale et que le titre de séjour doit être renouvelé. L'orienteur doit alors s'assurer que la demande de renouvellement de ce titre a bien été déposée (justificatif = récépissé de demande de renouvellement) ;
- si le ménage est en couple (avec ou sans enfants), l'un des deux membres du couple doit impérativement être en situation régulière. Si son titre doit être renouvelé, l'orienteur doit s'assurer que la demande de renouvellement a bien été déposée (justificatif = récépissé de demande de renouvellement). Concernant le conjoint, il pourra être toléré que celui-ci ne soit pas encore régularisé, à condition que sa demande de régularisation (première demande ou demande de renouvellement) ait été déposée (justificatif = récépissé de demande de titre ou récépissé de demande de renouvellement).

⁴ Article L.301-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

⁵ Article L.345-2-4 du Code de l'action sociale et des familles (CASF).

Financement par l'État

Les financements accordés par l'État sur le programme 177 sur la ligne « Intermediation locative » devront couvrir trois types de dépenses distinctes :

- les frais de captation (cf. III.b.ii) ;
- les frais de gestion (cf. II.b.iii et II.c.iii) ; et
- les frais d'accompagnement des ménages (cf. II.d).

Les financements sont définis par logement et font l'objet d'une convention pour l'ensemble du parc géré par l'opérateur. Ils varient en fonction du nombre de places, et du contexte : niveaux de loyer, besoins d'accompagnement des ménages sur le territoire, autres financements existants qu'ils soient directs ou indirects (mise à disposition à titre gracieux d'un logement à un opérateur par exemple), etc. Les modalités de financement par type de dépenses sont détaillées dans les parties II.b.iii, II.c.iii, II.d et III.b.iii.

Les DDCS établissent les modalités de couverture des frais mentionnés ci-dessus et la durée du financement lors d'un dialogue contradictoire avec les opérateurs. Au regard des objectifs chiffrés notifiés à votre région par cette circulaire et de votre stratégie territoriale, vous pourrez engager une contractualisation pluriannuelle avec les opérateurs gestionnaires pour améliorer la visibilité offerte aux acteurs concernés.

b) Mandat de gestion

i. Définition

Le mandat de gestion est une forme d'intermédiation locative qui consiste pour un propriétaire bailleur à louer son logement directement à un ménage (bail conclut entre le bailleur et le locataire) tout en faisant appel à un tiers social pour qu'il assure la gestion du bien (gestion locative comptable et technique, dont la perception des loyers et des charges pour le compte du bailleur).

L'opérateur tiers est un organisme agréé par le préfet en application de l'article L. 365-4 du CCH⁶, qui doit, en vertu des dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, satisfaire notamment à des conditions tenant à la détention d'une carte professionnelle portant la mention « gestion immobilière », à une garantie financière et une assurance contre les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile professionnelle. Cet organisme est appelé « Agence immobilière sociale » (AIS).

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

ii. Usages recommandés

Le mandat de gestion garantit au locataire et au propriétaire une location de droit commun, c'est-à-dire l'ensemble des droits afférents au contrat de bail relevant de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs. Il doit donc être la solution à privilégier dès que possible.

Vous devrez vous assurer que dans chacune de vos régions le mandat de gestion représente au moins 50 % des nouvelles places créées. Les exceptions à ce principe au niveau régional devront être explicitées auprès de la DGCS.

Le mandat de gestion s'adresse en priorité aux ménages hébergés par défaut, par faute de logements financièrement abordables disponibles. Il convient toutefois de distinguer la modalité de gestion – ici le mandat de gestion – du besoin en accompagnement : les ménages sont autonomes et portent la responsabilité du paiement du loyer et des charges mais peuvent cependant avoir besoin d'un accompagnement pour assurer ces responsabilités. Il s'agit donc pour les opérateurs d'être en capacité financière et opérationnelle de mobiliser des moyens d'accompagnement au-delà de la seule gestion locative adaptée, que ce soit en début de location ou en cours de bail (cf. II.d).

À noter qu'il est possible de bénéficier – sous conditions – dans le cadre d'un mandat de gestion par des organismes agréés et titulaires de la carte professionnelle prévue par la loi Hoguet, de la

⁶ L. 365-4 du CCH 2° : Agrément relatif aux activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale.

garantie des loyers Visale mise en œuvre par Action Logement (article 8 de la Convention État-UESL pour la mise en œuvre de Visale du 24 décembre 2015). La solvabilité du locataire est évaluée sur la base d'un taux d'effort plafonné à 50%.

iii. Modalités de financement des frais liés à la gestion

En mandat de gestion, le financement accordé par l'État pour la gestion devra définir les conditions de couverture des frais suivants, au forfait : la prestation de gestion locative adaptée et les frais de structure de l'organisme.

D'autres sources de financement et dispositifs de sécurisation sont mobilisables (dispositifs portés par Action Logement, financements par les collectivités locales dont les conseils départementaux, etc.). L'annexe 4 présente une maquette financière détaillant les postes de dépenses et sources de financement.

c) Location/sous-location

i. Définition

Dans la forme de la location/sous-location, le logement est mis en location auprès d'un organisme agréé par le préfet⁷, appelé opérateur, en vue de sa sous-location, au moyen d'un bail régi par le Code civil. Le ménage occupant le logement en sous-location est lié à l'opérateur par une convention d'occupation (également régie par les règles du Code civil⁸) et paie une redevance à l'opérateur. Ce système permet à l'occupant de bénéficier de l'aide au logement.

L'opérateur a un rôle d'intermédiaire entre les parties : il assure auprès du bailleur les obligations du locataire (dont le paiement du loyer et des charges) et propose au ménage occupant une gestion locative rapprochée, avec un suivi individualisé, dans une logique de prévention des risques (impayés, usages inappropriés du logement, vacance...).

Ce dispositif est couramment appelé « Solibail » dans certains départements.

ii. Usages recommandés

La location/sous-location est un dispositif qui peut être utilisé pour répondre à des situations sociales et territoriales particulières qui rendent inappropriée la mise en œuvre d'un mandat de gestion. Parmi ces situations particulières, on peut identifier :

- des contraintes territoriales particulières qui ne permettent pas de développer une offre de logements dont les loyers – même encadrés – sont compatibles avec les ressources des personnes à loger (marché locatif très tendu). Les ménages sont alors solvabilisés temporairement par une location/sous-location dans l'attente d'une entrée dans le parc locatif social public ;
- un besoin ponctuel de solvabilisation dans l'attente de l'ouverture de droits (RSA, AAH...), couvert par la prise en charge du différentiel entre le loyer versé au bailleur et la redevance payée par le ménage ;
- un besoin temporaire de stabilisation de la relation locative avec le propriétaire bailleur dans le cas d'un ménage en grande difficulté sociale pour lequel un accompagnement spécifique est souhaitable ;
- la disponibilité limitée dans le temps d'un logement ;

Dans tous les cas, la location/sous-location est une solution temporaire pour un ménage. Elle doit nécessairement permettre l'accès au logement pérenne. Vous apporterez une attention constante à la fluidité dans le dispositif, en privilégiant le glissement du bail, ou à défaut le relogement. L'accompagnement des ménages à la hauteur de leurs besoins est la clé d'une telle fluidité.

Glissement de bail : le glissement du bail, lorsqu'il est l'objectif, et s'il est envisageable compte tenu du marché locatif, doit être travaillé avec le propriétaire bailleur dès l'entrée du ménage dans le logement, au moyen par exemple d'une convention tripartite annexée au contrat de location. Si le logement est conventionné, l'avantage lié à l'intermédiation locative dans le cadre du dispositif

⁷ L. 365-4 du CCH 2° : Agrément relatif aux activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale.

⁸ Si les deux conventions sont régies par le Code civil, elles peuvent néanmoins intégrer volontairement des dispositions de la loi du 6 juillet 1989 afin de sécuriser au mieux la relation locative. Pour les logements conventionnés avec l'Anah, les dispositions de la convention s'appliquent au contrat de location entre le bailleur et l'opérateur. Pour les logements conventionnés avec l'Anah aux niveaux social et très social, les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 s'appliquent partiellement au contrat de sous-location.

fiscal « Louer Abordable » (déduction fiscale à hauteur de 85 % des revenus locatifs) est conservé si un mandat de gestion opéré par un organisme agréé au titre de l'article L. 365-4 du CCH est mis en place en substitution une fois le bail glissé, et ce, quelle que soit la zone. Dans le cas contraire, le glissement du bail vers le ménage provoque une modification des bénéfices liés au dispositif fiscal « Louer Abordable » : en zone C, la fin du bénéfice de l'avantage fiscal ; en zones A, B1 et B2, le passage de l'avantage maximal au régime de droit commun. Dans ces conditions, vous veillerez à ce que les opérateurs travaillent à faire glisser le bail le plus rapidement possible (6 à 12 mois en moyenne) en investissant fortement sur l'accompagnement dans les premiers mois.

Relogement/sortie de l'intermédiation locative : si le dispositif de sous-location est conçu comme une alternative à l'hébergement pour une période transitoire, le relogement doit intervenir le plus rapidement possible, et doit être anticipé dès l'entrée dans le dispositif, notamment en s'assurant que les personnes prises en charge disposent toutes d'une demande de logement social active. Une occupation d'une durée de six mois renouvelable au maximum deux fois est préconisée. Pour ce faire, vous activerez les leviers à votre disposition pour faciliter l'accès au parc social public : mobilisation du contingent de tous les réservataires, inscription des ménages dans SYPLO, capacité de substitution par le préfet en cas de manquement d'un réservataire à ses obligations d'attributions aux publics prioritaires⁹ sensibilisation des travailleurs sociaux du secteur AHL sur la thématique logement. Des relogements vers le parc privé peuvent également être envisagés si les niveaux de loyer constatés localement le permettent. Vous veillerez à éviter dans la mesure du possible un retour vers l'hébergement suite à un passage en intermédiation locative ainsi que les sorties du dispositif sans solution de prise en charge.

Dans le parc social public, la location/sous-location doit rester l'exception, pour couvrir une période d'attente d'ouverture de droits par exemple. Elle ne doit pas devenir un passage obligatoire pour des personnes en grande difficulté. Le glissement de bail ou le relogement dans le parc social public doivent être systématiquement prévus et intervenir le plus rapidement possible pour limiter la période de sous-location, dans le cadre d'une convention entre le bailleur et l'opérateur en application de l'article L. 442-8-3 du CCH, et en mobilisant le cas échéant les aides du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL). Cette convention précisera également les modalités de partage des risques entre le bailleur et l'opérateur de location/sous-location.

iii. Modalités de financement des frais liés à la gestion

En location/sous-location, le financement accordé par l'État pour la gestion devra définir les conditions de couverture des frais listés ci-dessous. Cette couverture se fera :

- au forfait pour : la prestation de gestion locative adaptée, les coûts d'entretien et de remise en état du logement, les frais de contentieux, les frais de structure de l'opérateur dans la mesure où ils concourent directement à l'activité de l'organisme agréé sur le logement sous-loué, les frais visant à couvrir l'éventuelle garantie de dégradation ;
- au réel plafonné pour : 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-locataire¹⁰, les impayés de redevance (créances irrécouvrables), et la vacance.

Le forfait versé pour chaque logement permet à l'opérateur de mutualiser et de gérer de façon autonome les besoins relatifs au parc mobilisé. Les opérateurs rendront compte annuellement aux DDPS de l'utilisation des crédits.

Pour les logements non conventionnés avec l'Anah, les services de l'État définiront avec les opérateurs les conditions d'éligibilité au dispositif des logements captés en termes de loyer, afin de contenir les dépenses de différentiel de loyer supportées par le programme 177.

L'annexe 4 présente une maquette financière détaillant les postes de dépenses et sources de financement.

⁹ Articles 70 et 74 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, modifiant respectivement les articles L.441-1 et L.313-26-2 du CCH.

¹⁰ $\Delta = L - (AL + R)$; L = Loyer versé au bailleur par l'opérateur, AL = aide au logement, R = redevance versée par le ménage occupant.

d) Les objectifs et le financement de l'accompagnement dans le cadre de l'intermédiation locative

L'accompagnement vise à développer l'autonomie durable des ménages dans le logement et dans leur vie quotidienne en général.

Avec la gestion et la captation, il constitue un volet à part entière du financement de l'État sur l'enveloppe Intermédiation locative du programme 177.

L'accompagnement des ménages doit être distingué de la gestion locative adaptée. Ainsi, l'intervention sociale financée par l'État dans le cadre d'une intermédiation locative est un accompagnement à l'accès et au maintien dans le logement, qui vise l'autonomie de la personne dans la prise en charge de sa situation de logement.

Les objectifs principaux sont le soutien dans la gestion budgétaire et les démarches administratives, la gestion du quotidien dans le logement et la connaissance des droits et devoirs des locataires, l'accès aux droits (notamment l'aide au logement et autres allocations), l'inclusion dans le voisinage, la prévention des ruptures et la sortie vers le logement autonome.

Le Logement d'abord s'appuie sur un principe de déconnexion contractuelle de l'accompagnement et du logement¹¹. Ainsi, l'objectif est de proposer à tous les ménages un accompagnement à la hauteur de leurs besoins évolutifs, quel que soit le mode de gestion du logement qu'ils occupent. Pour ce faire, les conventions passées avec les opérateurs distingueront de manière explicite les financements de la gestion locative de ceux dédiés à l'accompagnement des ménages. L'opérateur est en charge de la modulation de l'accompagnement, dans le cadre des objectifs et moyens définis dans la convention.

S'il en a les compétences et capacités, l'opérateur gestionnaire assure l'accompagnement lui-même. Sinon, la prestation d'accompagnement peut être confiée par la DDCS à un autre opérateur agréé pour l'ingénierie sociale, financière et technique¹², en bonne coordination avec l'opérateur gestionnaire.

Pour permettre une approche globale des besoins des ménages, il pourra être nécessaire de mobiliser et coordonner d'autres institutions et sources de financement de droit commun. Cette mobilisation pourra notamment se traduire au niveau local par la négociation d'une convention-cadre permettant de formaliser la coordination entre les acteurs en charge des différentes formes d'accompagnement. Cette coordination pourra notamment viser :

- le travail social de secteur dépendant des conseils départementaux, le FSL et les Centres communaux d'action sociale (CCAS) ;
- les Caisses d'allocations familiales (CAF) en vue de l'accès aux droits ;
- la Caisse d'assurance maladie et l'Agence régionale de santé (ARS) en vue de l'accès aux dispositifs médico-sociaux et sanitaires ;
- tout autre acteur institutionnel ou associatif, en vue de permettre notamment et si nécessaire un accès aux droits, à la scolarisation, ou à l'emploi.

La mobilisation d'opérateurs extérieurs spécialisés dans l'accompagnement peut s'inscrire dans le cadre d'une réflexion sur la mise en place d'une plateforme d'accompagnement pluridisciplinaire (social, emploi, santé et psychiatrie...) et mutualisée entre les différents dispositifs d'aide sociale, d'hébergement et de logement sur un territoire donné. Ce sujet est en cours de réflexion au niveau national dans le cadre du plan Logement d'abord, et peut faire l'objet d'initiatives locales innovantes.

e) La sécurisation des risques locatifs

L'absence de prise en charge par les crédits de l'État des risques locatifs sur les logements en mandat de gestion, notamment les risques d'impayés et dégradation, peut être un frein à la captation de logements pour ce dispositif. Plusieurs moyens de sécuriser ces risques locatifs peuvent être envisagés :

- par le recours à VISALE, ouvert sous conditions aux bailleurs ayant confié leur bien en mandat de gestion à un organisme agréé ;

¹¹ Le type d'habitat ne conditionne pas le niveau d'accompagnement reçu, mais cet accompagnement est au contraire adapté aux besoins des ménages, qui peuvent être changeants dans le temps.

¹² En application de l'article L.365-1 3° du CCH.

- par la souscription d'un contrat d'assurance risque impayés et/ou dégradations par le propriétaire bailleur lors de la mise à disposition de son logement. Certaines fédérations professionnelles d'opérateurs d'intermédiation locative proposent ce service aux propriétaires mobilisés;
- par la constitution au niveau régional ou infrarégional d'un fonds de sécurisation mutualisé entre les opérateurs. Ce fonds est alimenté par des provisions versées par les opérateurs et/ou abondé par les bailleurs et les collectivités locales. Cette modalité peut faire l'objet d'expérimentations qui seront capitalisées au niveau national.

En location/sous-location, les risques sont normalement couverts par les crédits de l'État. Un système de mutualisation entre opérateurs peut toutefois être envisagé en concertation avec les services de l'État.

III. – PILOTAGE ET ANIMATION

a) Stratégie territoriale de mobilisation du parc privé et de développement de l'intermédiation locative

Il existe aujourd'hui plusieurs sources et modalités de financements de l'intermédiation locative, notamment *via* les Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) et les collectivités locales. La cohérence territoriale des efforts de mobilisation du parc privé et de développement de l'intermédiation locative est un objectif à poursuivre. En cela la coordination des financeurs, des prescripteurs et des opérateurs au niveau local est primordiale.

Comme prévu par l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement (dite « loi Besson »), le PDALHPD est le lieu de cette coordination stratégique et opérationnelle : « le PDALHPD définit les mesures adaptées concernant (...) 7° La mobilisation de logements dans le parc privé, selon les modalités concertées et cohérentes, comprenant notamment le recours aux actions d'intermédiation locative ».

De même, les programmes locaux de l'habitat (PLH) constituent les leviers opérationnels à la main des EPCI dotés de la compétence « habitat » pour définir et mettre en œuvre les politiques locales de l'habitat, dont l'objectif est de répondre aux besoins en logement et en hébergement de la population, de favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale, tout en assurant entre les communes une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logement. Pour ce faire, le PLH, tenant compte notamment du PDALHPD, définit la typologie des logements à réaliser ou à mobiliser au regard de l'évaluation de la situation économique et sociale des habitants.

Les observatoires locaux des loyers sont également une ressource à mobiliser pour améliorer la connaissance du marché locatif privé.

Les préfets de département et les services des DDCS et DDT(M) veilleront donc à réactiver le cas échéant la production et l'animation d'une stratégie de mobilisation du parc privé à des fins sociales et de développement de l'intermédiation locative, en collaboration la plus étroite possible avec les opérateurs, le Conseil départemental et les EPCI du territoire, notamment si ceux-ci se sont vus déléguer ou transférer la compétence sur le FSL ou lorsqu'ils sont délégataires des aides à la pierre. Les représentants des personnes accompagnées seront associés.

Les préfets de région et les services des DR(D)JSCS et DREAL seront impliqués dans l'élaboration et la consolidation de ces stratégies et veilleront à adapter la répartition infrarégionale des crédits (programme 177, aides à la pierre) en conséquence.

Cette stratégie couvrira les champs suivants :

- état des lieux des mesures d'intermédiation locative existantes, des financeurs et des opérateurs agréés sur le département, ainsi qu'un état des lieux des besoins sociaux;
- définition d'objectifs partagés de mobilisation du parc privé et de développement de l'intermédiation locative;
- définition d'un plan d'actions commun pour l'atteinte de ces objectifs, qui mutualise et répartisse au maximum les efforts entre les différents financeurs et opérateurs.

b) Pilotage et animation du réseau d'acteurs

i. Rôles des services de l'État aux niveaux départemental et régional (cf. annexe 2)

Le dispositif d'intermédiation locative est piloté sur les territoires par les préfets de département et les services des DDCCS et des DDT(M), et par les préfets de région et les services des DR(D)JSCS et des DREAL. Les rôles spécifiques à chacun sont précisés en annexe (annexe 2).

ii. Organisation de la captation de logements (cf. annexe 3)

Pour remplir au mieux les objectifs quantitatifs et budgétaires, il est nécessaire de distinguer les différentes missions liées à la mobilisation du parc privé en intermédiation locative. En particulier, la mission de captation de logements auprès des bailleurs et la mission de gestion locative font appel à des compétences spécifiques. L'enjeu est donc de professionnaliser les opérateurs sur chacun de ces deux segments d'activité.

Afin de gagner en efficacité, la mission de prospection et la captation de logements dans le parc privé doit faire l'objet d'un financement rationalisé, clairement identifié, et doit évoluer vers plus de mutualisation entre les opérateurs. La captation sera donc financée par les services de l'État sur le budget dédié à l'intermédiation locative. Ce financement sera attribué aux opérateurs en s'assurant des conditions suivantes :

- les opérateurs capteurs doivent apporter une réponse professionnelle aux bailleurs et être capables de s'engager sur un volume significatif de captations ;
- les différents partenaires s'accordent sur une organisation territoriale lisible pour les bailleurs intéressés (porte d'entrée et parcours clairement identifiés), et sur des modalités de partage d'informations.

Pour parvenir à ce résultat, dans le cadre des conventions avec les opérateurs gestionnaires, vous contractualiserez sur des objectifs quantitatifs et qualitatifs de captation. Ces opérateurs devront justifier de leurs compétences et capacités à organiser une captation professionnelle.

L'annexe 3 de cette circulaire précise les contenus de la mission de la captation et les modalités d'organisation territoriale. Ce volet fera l'objet d'une capitalisation au niveau national.

c) Pilotage budgétaire (cf. annexe 4)

Les objectifs de création de places définis en annexe 1 constituent un minimum à atteindre dans le cadre de l'enveloppe notifiée à chaque région.

Le nombre de places créées équivaut au nombre de places mises à disposition du SIAO pour qu'il oriente. À titre indicatif, vous trouverez ci-dessous une grille indiquant le nombre maximal de places qu'il est possible de mobiliser pour chaque catégorie de logements.

Rappel des capacités maximales	Typologie des	CH 1	CH 2	CH 3 et +	T 1	T 2	T 3	T 4	T 5	T 6 et +
	Capacités par type de logement (nombre de places)		1	2	3	2	3	4	5	6

L'enveloppe budgétaire notifiée couvrira les coûts de captation, de gestion et d'accompagnement, tels que décrits précédemment. Les financements sont attribués par logement – et non par place – et adaptés aux besoins et au contexte, dans le cadre d'un dialogue avec les opérateurs (cf. II.a).

Les enveloppes budgétaires nationale et régionales ont été établies en fonction du nombre de places à créer, sur la base d'un coût moyen défini à hauteur de 2 200 € / an. Ce coût constitue un coût moyen maximal, permettant de respecter l'objectif global de création de 40 000 places sur le quinquennat.

Attention, ce coût n'est pas un forfait ou un coût cible par place. L'accueil d'une famille de 4 personnes ne signifie pas que le financement doit s'élever nécessairement à 8 800 €. Les financements par logement seront définis en fonction du mode de gestion, de la typologie des logements mobilisés et des publics accueillis (zones tendues/détendues, sous-location/mandat de gestion, typologie et besoins des ménages dans l'hébergement, etc.) dans les conditions présentées en II.b.iii, II.c.iii, II.d et III.b.ii.

Les DR(D)JSCS ont la responsabilité de maintenir l'équilibre budgétaire global au niveau régional. Elles pourront fixer pour chaque département un coût moyen cible plus élevé ou plus bas que 2 200 € par place et par an en fonction des caractéristiques des territoires (caractéristiques de l'habitat et des besoins et type d'intermédiation pouvant être déployé – le mandat de gestion étant moins coûteux que la sous-location) tout en respectant le coût moyen global de 2 200 € par place et par an au niveau régional.

L'annexe 4 de cette circulaire précise les modalités de pilotage budgétaire et propose des éléments sur les maquettes de financement du mandat de gestion et de la location/sous-location.

L'annexe 6 précise l'articulation entre les objectifs d'IML et les objectifs de l'Anah en matière de conventionnement des logements de propriétaires bailleurs privés afin d'assurer une cohérence d'ensemble entre les deux politiques d'intervention.

IV. – AUTRES MODALITÉS D'INTERVENTION DES PROGRAMMES 135 ET 177 DANS L'INTERMÉDIATION LOCATIVE

a) Intermédiation locative dans les communes carencées au titre de la loi SRU avec intervention du Fonds national des aides à la pierre (cf. annexe 5)

Un dispositif de financement spécifique et dédié a été créé en vue du développement de l'offre de logements du parc privé en intermédiation locative dans les communes carencées au titre de la loi SRU, qui sont les communes les plus réfractaires à l'effort de solidarité, ou en tous les cas qui respectent le moins le rythme de rattrapage imposé en matière de logement social par la réglementation. Dans ce cadre, des financements sont apportés par le fonds national des aides à la pierre (FNAP).

L'annexe 5 précise les modalités de prise en compte des logements en intermédiation locative dans le décompte SRU et présente les modalités de mise en œuvre de ce dispositif spécifique dans les communes carencées.

b) Intermédiation locative dans le cadre du dispositif d'appartements de coordination thérapeutique « Un chez-soi d'abord »

L'intermédiation locative lorsqu'elle est mobilisée dans le cadre du dispositif de coordination thérapeutique « Un chez-soi d'abord », est également financée sur les crédits du P177, mais sur des crédits fléchés indépendamment du plan de relance de 40 000 places, objet de la présente circulaire. Les places d'intermédiation locative mobilisées dans le cadre du dispositif de coordination thérapeutique « Un chez-soi d'abord » ne sont donc pas comptabilisées au titre des objectifs définis par le plan de relance.

Une mutualisation est à rechercher notamment sur la mission de prospection et de captation entre les opérateurs du dispositif de coordination thérapeutique « Un chez-soi d'abord » et les opérateurs capteurs mentionnés dans cette circulaire, tout en respectant les conditions définies pour chacun d'entre eux.

La présente circulaire sera publiée au *Bulletin officiel* du ministère de la cohésion des territoires.

Fait le 4 juin 2018.

*Le délégué interministériel pour l'hébergement
et l'accès au logement,*
SYLVAIN MATHIEU

Le directeur général de la cohésion sociale,
JEAN-PHILIPPE VINQUANT

*Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme
et des paysages,*
FRANÇOIS ADAM

*La directrice générale de l'Agence
nationale de l'habitat,*
VALERIE MANCRET-TAYLOR

ANNEXES

1. Objectifs minimaux par région de créations de places financées par l'État sur le P177
2. Rôles des services de l'État aux niveaux départemental et régional
3. Organisation de la captation de logements
4. Pilotage budgétaire et maquettes financières
5. Intermédiation locative en communes carencées au titre de la loi SRU
6. Contribution de la programmation régionale des aides de l'Agence nationale de l'habitat à l'atteinte des objectifs d'intermédiation locative
7. Ressources mobilisables et contacts

ANNEXE 1

OBJECTIFS MINIMAUX PAR RÉGION, DE CRÉATION DE PLACES D'IML,
FINANCÉES PAR L'ÉTAT SUR LE PROGRAMME 177

REGIONS	Nombre de places IML au 31-12-2017	Objectifs de créations de places d'IML en 2018 dans le cadre du plan de relance	Budget 2018 en vue de la création de places d'IML dans le cadre du plan de relance (P177)	Objectifs de créations de places d'IML pour la période 2018/2022 dans le cadre du plan de relance	Budget 2018/2022 en vue de la création de places d'IML dans le cadre du plan de relance (P177)
AUVERGNE - RHONE-ALPES	1 617	450	989 067	4 378	9 632 150
BOURGOGNE - FRANCHE-COMTE	865	268	589 498	1 947	4 283 996
BRETAGNE	183	96	211 410	936	2 058 844
CENTRE-VAL-DE-LOIRE	568	109	238 863	1 057	2 326 199
CORSE	153	66	145 719	110	241 041
GRAND-EST	484	509	1 120 712	4 961	10 914 191
HAUTS-DE-FRANCE	2 416	454	999 876	4 426	9 737 408
IDF	16 762	2 273	5 000 000	10 483	23 063 057
NORMANDIE	615	154	337 759	1 495	3 289 309
NOUVELLE-AQUITAINE	2 509	180	396 448	1 755	3 860 860
OCCITANIE	1 231	226	497 772	2 203	4 847 126
PAYS-DE-LA-LOIRE	780	136	299 390	1 325	2 915 644
PROVENCE-ALPES-COTE-D'AZUR	3 655	682	1 500 779	2 451	5 392 362
GUADELOUPE	426	60	132 000	525	1 155 000
MARTINIQUE	107	49	107 800	430	946 000
GUYANE	776	30	66 000	258	567 600
REUNION	1 146	135	297 000	1 176	2 587 200
MAYOTTE	30	15	33 000	83	182 600
TOTAL	34 323	5 892	12 963 093	40 000	88 000 587

Nota : il est attendu une stabilité du nombre de places d'IML existantes au 31 décembre 2016 et financées en base sur le P177. Ces places doivent donc être renouvelées en fin de conventionnement. Cette reconstitution du parc s'additionne aux objectifs de création définis pour le plan de relance, et n'est pas comptabilisée au titre de ce plan de relance.

ANNEXE 2

RÔLES DES SERVICES DE L'ÉTAT AUX NIVEAUX DÉPARTEMENTAL ET RÉGIONAL

Les préfets de département et les services des DDCS et des DDT(M) sont chargés de :

- l'élaboration des stratégies départementales et intercommunales telle que décrites précédemment, en lien avec les partenaires du PDALHPD et des PLH/PDH. La coordination des DDCS et des DDT(M), appuyées par les DR(D)JSCS et DREAL, est essentielle pour bien aligner les objectifs de captation de logements (et les objectifs de conventionnements Anah) et les objectifs de création de places d'intermédiation locative notifiés par la DGCS ;
- le pilotage opérationnel et l'animation du réseau de partenaires et d'opérateurs. Vous mènerez les négociations avec chaque opérateur gestionnaire pour définir le volume de logements que vous financerez, les modalités de gestion et de financement et le projet social. Il importe d'avoir une vision claire sur l'activité de ces opérateurs et leurs capacités opérationnelles à accroître leur parc de logements gérés ;
- en fonction des modalités d'organisation territoriale des acteurs, la diffusion des informations autant que de besoin, en vous appuyant sur l'ADIL de votre département dans le cadre de sa mission d'information du public (bailleurs et locataires) ;
- le suivi des conventions, des dépenses et le bilan annuel des opérations. Les conventions avec les opérateurs devront prévoir que ceux-ci remplissent obligatoirement une fois par an une déclaration de données statistiques consolidée sur l'application internet dédiée : <https://dgcs-alt.social.gouv.fr/dgcs/iml>. Cette déclaration statistique compile les données annuelles relatives à la typologie des logements mobilisés, et relatives aux ménages accueillis (composition des ménages, parcours à l'entrée et à la sortie du dispositif, durée moyenne de séjour) ;
- le lien avec le SIAO pour le suivi au fil de l'eau des logements et places mis à sa disposition.
- le lien avec les partenaires de niveau départemental ou infra-départemental, comme les FSL, les CAF, les services de l'Aide sociale à l'enfance (ASE), les directions territoriales de la Protection judiciaire de la jeunesse (PJJ), les Services pénitentiaires d'insertion et de probation (SPIP), le service public de l'emploi, etc.

Les préfets de régions et les services des DR(D)JSCS et des DREAL sont chargés de :

- la tenue à jour de la liste des opérateurs détenteurs des agréments Intermédiation locative et Ingénierie sociale financière et technique ;
- la consolidation des stratégies départementales et l'élaboration d'une stratégie régionale qui permette le maintien de l'équilibre budgétaire au niveau régional, c'est-à-dire la création d'un nombre de places au moins égal à l'objectif notifié dans le respect de l'enveloppe budgétaire déléguée (cf. III.c) ;
- l'organisation de la capitalisation et des échanges entre les départements, notamment dans le cadre des commissions spécialisées du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) ;
- l'organisation de formations en fonction des besoins des services et des opérateurs, en lien avec les fédérations professionnelles ;
- la remontée au fil de l'eau à la DGCS des places créées ainsi que la remontée au fil de l'eau à la DGCS, la DHUP et la DIHAL, des éventuelles difficultés ;
- le lien avec les partenaires de niveau régional, comme les Agences régionales de santé (ARS), les DIRECCTE (sur le volet accès à l'emploi), etc.

La DRIHL assure également les missions mentionnées dans la partie sur le rôle des services départementaux, en lien avec ses unités territoriales.

ANNEXE 3

ORGANISATION DE LA CAPTATION DE LOGEMENTS

Dans le cadre des conventions avec les opérateurs gestionnaires d'intermédiation locative, les DDCS contractualiseront sur des objectifs quantitatifs et qualitatifs de captation de logements. Ces opérateurs devront justifier de leurs compétences et capacités à organiser une captation professionnelle.

Si un département souhaite aller vers une plus grande mutualisation des efforts, un appel à projet pourra être lancé pour sélectionner un ou quelques opérateurs capteurs.

Si certains opérateurs ne sont pas capables de s'engager sur une captation professionnelle sur un volume significatif, une coordination sera recherchée – voire formalisée – avec les opérateurs plus importants.

La mission de captation recouvre :

- la communication active auprès des bailleurs et la présentation du dispositif. Les bailleurs renseignés par l'ADIL seront orientés vers les opérateurs capteurs ;
- la prospection et la validation des propositions de logements au regard de la stratégie territoriale (secteur géographique, taille et typologie, proximité aux transports et équipements publics...);
- la visite et la validation technique des logements (critères de décence);
- l'assistance au bailleur dans les démarches de conventionnement avec l'Anah et éventuelles demandes d'aides aux travaux ;
- la tenue à jour d'une liste de logements captés et la transmission de cette information à la DDCS et à la DDT(M);
- l'information du SIAO dès la captation d'un logement pour limiter le risque de vacance.

Des objectifs quantitatifs et qualitatifs de captation serviront de base aux contractualisations. Ces objectifs sont définis en fonction des stratégies départementales et intercommunales mentionnées dans la circulaire (cf.III.a).

La captation sera financée au forfait par logement, pour couvrir les missions listées ci-dessus.

S'il existe sur le territoire d'autres programmes comprenant des financements spécifiques attribués par l'État ou ses établissements publics pour la captation de logements à gérer en intermédiation locative (dans le cadre d'Opérations programmées d'amélioration de l'habitat – OPAH – ou PIG de l'Anah, ou d'une MOUS Captation du parc privé encore financée par le programme 135 13, par exemple), ces dispositifs doivent être coordonnés. Vous veillerez à ce qu'il n'y ait pas de doubles financements. Deux solutions sont alors possibles :

- intégration des différents dispositifs de captation : les opérateurs capteurs financés par le P177 peuvent recevoir les crédits alloués aux autres programmes (PIG, MOUS...) pour capter à hauteur des objectifs fixés. Dans ce cas, le P177 ne fait que financer le différentiel de captation à réaliser pour atteindre l'objectif de création de places d'intermédiation locative notifié. Par exemple, si l'objectif de création de places correspond à 50 logements et qu'une OPAH finance la captation de 20 logements, le P177 prévoira le financement de la captation des 30 logements restants.
- captation en parallèle mais centralisation de l'information : les différents dispositifs continuent à fonctionner en parallèle (conventions distinctes avec des opérateurs capteurs), mais il s'agit d'opérer une centralisation de l'information afin de garder une bonne visibilité sur le parc de logements mobilisé. Vous veillerez à cette bonne centralisation de l'information en particulier pour les logements captés dans le cadre du dispositif d'intermédiation locative en communes carencées (P135) dans la perspective d'un retour au financement de droit commun (P177) à la levée de la carence (cf. annexe 5).

Par souci de cohérence et d'articulation avec les dispositifs d'intermédiation locative non financés par l'État, la maîtrise d'ouvrage de la mission captation pourra être déléguée – avec les financements correspondants – à une collectivité territoriale volontaire par convention. Cette collectivité pourra ainsi sur son territoire être en charge du pilotage de la captation de logements (en régie ou

¹³ Dans la limite des crédits du logement social votés par le FNAP notifiés annuellement.

par convention avec un opérateur). Les logements captés de la sorte et faisant l'objet d'un financement par l'État sur le volet gestion souscriront aux directives présentées dans cette circulaire, en particulier sur les usages, les publics cibles et l'orientation par le SIAO.

Par ailleurs, les communes, EPCI et conseils départementaux peuvent également appuyer ces efforts de captation du parc privé, notamment en mettant en place des primes locales pour les bailleurs, en abondant des fonds de sécurisation des risques locatifs ou en portant des campagnes de communication¹⁴.

¹⁴ Dans les communes soumises au prélèvement prévu par l'article L.302-7 du CCH (SRU), les dépenses engagées pour l'intermédiation locative dans le parc privé, y compris les dépenses de communication, sont déductibles.

ANNEXE 4

PILOTAGE BUDGÉTAIRE ET MAQUETTES FINANCIÈRES

1. Pilotage budgétaire

a) Déploiement et budget sur la durée de la mandature

Un plan de création de 40 000 places d'intermédiation locative sur la période 2018-2022, dont 20 000 places en mandat de gestion et 20 000 places en location-sous location, a été budgété sur le programme 177.

Ces places sont budgétairement valorisées à hauteur de 2 200 €, ce montant correspondant au coût moyen constaté pour le parc existant. Il ne constitue pas un coût cible par logement pour autant, comme expliqué dans la circulaire (cf. III.c).

La répartition régionale des enveloppes disponibles pour chaque année du plan de relance, fera l'objet d'une notification spécifique aux services dès lors que la loi de finance initiale aura été votée.

b) Répartition des crédits

Le tableau en annexe 1 propose une répartition régionale des places d'IML pour l'année 2018 et pour la période 2018-2022. Pour la métropole, cette répartition est basée sur le nombre de places d'hébergement d'urgence « hors hôtel » financées sur le programme 177 en 2016. Cette clé de répartition permet d'assurer une cohérence avec le plan « logement d'abord » qui a pour objectif, *in fine*, de substituer des solutions de logement adaptées aux solutions d'hébergement d'urgence.

Pour l'outre-mer une clé de répartition différente a été définie, intégrant outre la clé précédemment définie, le nombre de bénéficiaires du RSA, qui permet d'augmenter l'objectif pour ces territoires, par rapport à la répartition basée sur le seul critère des places d'hébergement d'urgence existantes.

c) Suivi et pilotage

Un fichier dématérialisé permettant la déclaration au fil de l'eau des places d'IML effectivement créées est mis à disposition des services. La DGCS pourra ainsi financer ces places sur les crédits du P177, au réel et au fil de leur création, sur la base d'une délégation de crédits trimestrielle.

Cette modalité de suivi et de délégation des crédits permettra si nécessaire une réorientation en cours d'année des crédits non consommés vers les régions en capacité de capter des logements au-delà des objectifs qui leur auront été fixés.

d) Maintien de l'équilibre budgétaire

L'équilibre budgétaire à respecter au niveau régional est basé sur un coût moyen par place de 2 200 €. Les DR(D)JSCS pourront fixer pour chaque département un coût moyen cible plus élevé ou plus bas que 2 200 € par place et par an en fonction des caractéristiques des territoires (caractéristiques de l'habitat et des besoins), tout en respectant le coût moyen global de 2 200 € par place et par an au niveau régional.

Les territoires pour lesquels le coût moyen constaté une fois l'objectif de création de places atteint seraient inférieurs au montant moyen fixé à leur département par la DR(D)JSCS, auront la possibilité de créer des places au-delà de l'objectif fixé, dans la limite de l'enveloppe notifiée.

Des territoires ont d'ores et déjà affiché un besoin de développement de l'intermédiation locative pour des personnes isolées ou pour des ménages à très forts besoins d'accompagnement. La création de telles places à un coût beaucoup plus élevé que le coût moyen maximal défini est possible mais doit se faire dans le respect des équilibres budgétaires régionaux. Des moyens pourront être dégagés pour loger ces personnes en assurant en parallèle la création de places à un coût moins élevé que le coût moyen maximal (création de places en mandat de gestion et captation de logements destinés à des familles).

Par ailleurs, la mise en œuvre de dispositifs d'intermédiation locative en colocation pourra être expertisée, notamment pour des personnes isolées « en groupe » volontaires pour une telle colocation. En ce cas il conviendra que le dispositif mis en œuvre permette le calcul des redevances de

façon individualisée, afin que le départ d'un des colocataires ne se traduise par la nécessité de remettre en cause les redevances et les contrats d'occupation des colocataires qui restent dans le dispositif.

Dès que le total des engagements signés aura atteint le plafond régional qui vous aura été notifié, vous ne signerez plus de conventions, à moins qu'un organisme ne signe un avenant visant à réduire le montant ou le volume d'intermédiation locative prévu dans sa convention.

2. Maquettes financières

Postes et actions à financer	Mandat de gestion	Location / Sous-location	Commentaires
Prospection - Captation	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
Gestion			
- Loyer (L), aide au logement (AL), redevance (R), différentiel de loyer (d)	Loyer payé et garanti par l'opérateur gestionnaire au bailleur. Le loyer se décompose en : la redevance payée par le ménage, en fonction de ses capacités à payer + l'aide au logement + le différentiel de loyer. Ainsi : A = L - (AL+R). Le différentiel de loyer est pris en charge, au réel plafonné, par le programme 177.	Loyer payé et garanti par l'opérateur gestionnaire au bailleur. Le loyer se décompose en : la redevance payée par le ménage, en fonction de ses capacités à payer + l'aide au logement + le différentiel de loyer. Ainsi : A = 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 DRHL 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 explicite 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. Autonomie certain 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	Fonctionnement par an, sous conditions. Certains opérateurs proposent aux propriétaires de souscrire des contrats d'assurance impayés / dégradations. Fonctionnement par an, sous conditions. Certains opérateurs proposent aux propriétaires de souscrire des contrats d'assurance impayés / dégradations. + Honoraires de gestion payés par le propriétaire bailleur ayant mandaté l'AS. Les honoraires financent principalement les services rendus aux bailleurs.	Programme 177, entre 600 et 1000€ par logement par an. Fonctionnement par an, sous conditions. Certains opérateurs proposent aux propriétaires de souscrire des contrats d'assurance impayés / dégradations. + Honoraires de gestion payés par le propriétaire bailleur ayant mandaté l'AS. Les honoraires financent principalement les services rendus aux bailleurs.	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 ¹ .
- Equipements, entretien, dégradations exceptionnelles, remise en état	Certains opérateurs proposent aux propriétaires de souscrire des contrats d'assurance impayés / dégradations. Possible prise en charge par VISALE ou par le contrat d'assurance s'il existe.	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.		
- Assurance habitation	Coût supporté par le propriétaire bailleur.		
- Dépôt de garantie	Régulé par le ménage, avec des aides possibles du FSL.	Régulé par le ménage, avec avance possible par l'opérateur (répartition de provisions pouvant être négociée avec la DDSCS).	
Accompagnement des ménages	Programme 177 sur l'enveloppe IML pour l'accompagnement social lié au logement : Il est recommandé de distinguer les dépenses 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.

¹ https://www.gouvernement.fr/sites/default/files/contenu/piece-jointe/2018/05/referentiel-accompagnement_logement.pdf

Nota :

Toutes les mentions du P177 renvoient à la ligne Inter médiation Locative de ce programme.
Les montants sont donnés à titre indicatif et doivent être adaptés aux contextes locaux.

ANNEXE 5

INTERMÉDIATION LOCATIVE EN COMMUNES CARENCÉES AU TITRE DE LA LOI SRU

Les dispositions issues de l'article 55 de la loi SRU prévoient qu'à l'horizon 2025, les communes de plus de 3 500 habitants appartenant à des territoires fortement agglomérés disposent de 20 ou 25 % de logements locatifs sociaux (en fonction de la tension du territoire sur la demande de logement social).

L'intermédiation locative peut alors constituer une alternative à l'accès au parc social, en particulier dans les secteurs les plus tendus où ce parc est insuffisant. C'est à ce titre que, pour faire suite notamment aux évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis 2014, dans les communes soumises aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU, les logements du parc privé mobilisés en intermédiation locative à des fins sociales sont, sous certaines conditions¹⁵, décomptés en tant que logements sociaux, en ce qu'ils participent à développer une offre de logements destinés aux ménages modestes sur le territoire communal.

Ainsi, dans ces communes, les actions conduites dans le cadre du plan « Logement d'abord » en faveur de la mobilisation du parc privé à des fins sociales contribueront à l'atteinte de leurs objectifs de rattrapage en matière de logements locatifs sociaux.

Par ailleurs, outre le décompte en logement social des logements en intermédiation locative dans les communes SRU ainsi opéré, un dispositif de financement spécifique et dédié a été créé en vue du développement de l'offre de logements du parc privé en intermédiation locative dans les communes carencées. Les financements correspondants sont apportés par le fonds national des aides à la pierre (FNAP) et les communes carencées, dans des conditions définies par les L. 302-9-1, L. 435-1 et R. 302-16 du CCH, et précisées par les décisions du conseil d'administration du fonds.

Les places créées dans le cadre de ce dispositif spécifique ne bénéficient pas de financements de l'État sur le P177 et ne sont donc pas comptabilisées au titre des objectifs de l'annexe 1 de cette circulaire. Elles seront suivies par ailleurs.

Présentation du dispositif d'intermédiation locative en communes carencées

Ce dispositif vise à imposer aux communes sanctionnées pour leur refus de participer à l'effort de mixité sociale, le financement, en tout ou partie, de la captation et de la gestion en intermédiation locative de logements du parc privé mobilisés à des fins sociales. La mobilisation du parc privé constitue, dans ces communes présentant souvent un fort déficit de logements sociaux, une alternative pour les ménages à faibles ressources, tout particulièrement dans les zones tendues où ces ménages rencontrent d'importantes difficultés d'accès au logement.

Le montant de la contribution communale obligatoire au financement de ce dispositif est fixé dans le cadre d'une convention conclue entre le préfet et un (ou plusieurs) organisme(s) agréé(s) pour l'exercice d'activités d'intermédiation locative et de gestion locative. Afin d'assurer son implication dans la mise en place du dispositif, les DDCS/DDT(M) sont encouragées à associer la commune à l'élaboration de la convention et à lui proposer, dans la mesure du possible, à en être signataire. À défaut, ainsi que le prévoit le CCH, la commune est consultée pour avis sur le projet de convention.

Le montant de la contribution communale obligatoire est déterminé en tenant compte du coût réel des opérations d'intermédiation locative en fonction du mode de gestion des logements (location/sous-location, mandat de gestion) et dans le respect des plafonds fixés par la réglementation (10 000 € par logement et par an en régions Île-de-France et Provence-Alpes-Côte d'Azur et 5 000 € par logement et par an sur le reste du territoire). La contribution communale obligatoire est versée directement à l'organisme, dans les conditions et selon un échéancier prévus par la convention. La contribution volontaire de la commune à l'opération peut dépasser cette limite. Ces dépenses sont déduites du prélèvement SRU opéré, dans la limite de 10 000 € par logement et par

¹⁵ Sont ainsi décomptés au titre de l'inventaire annuel des logements sociaux d'une part, les logements conventionnés Anah social et très social et d'autre part, les logements du parc privé qui sont loués à un organisme agréé pour exercer des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale en vue de leur sous-location, meublée ou non, à des personnes sous plafond PLAI sous réserve d'un loyer de sortie plafonné (arrêté fixant le plafond de loyer à venir). De même, les dépenses en faveur de l'intermédiation locative exposées par les communes SRU déficitaires en logements sociaux peuvent être déduites du prélèvement opéré sur leur budget (y compris les dépenses de communication exposées en faveur de la promotion du produit).

an en régions Île-de-France et Provence-Alpes-Côte d'Azur et 5 000 € par logement et par an sur le reste du territoire, sous réserve que les logements soient attribués à des demandeurs identifiés parmi les ménages reconnus prioritaires et que les ressources du sous-locataire ou du locataire occupant soient inférieures au plafond PLAI.

Pour être éligible à ce dispositif, les logements doivent être gérés dans le respect des conditions suivantes (application des règles du décompte SRU et de déductibilité des dépenses) :

	LOCATION/SOUS-LOCATION	MANDAT DE GESTION
Logement conventionné Anah social/très social	Ménages reconnus prioritaires sous plafond PLAI Loyer plafond Anah social ou très social <i>[décompté SRU]</i>	Ménages reconnus prioritaires sous plafond PLAI Loyer plafond Anah social ou très social <i>[décompté SRU]</i>
Logement conventionné Anah intermédiaire	Ménages reconnus prioritaires sous plafond PLAI Loyer plafond Anah intermédiaire <i>[décompté SRU si le loyer de sortie inférieur à un loyer maximum fixé par arrêté]</i>	Ménages reconnus prioritaires sous plafond PLAI Loyer plafond Anah intermédiaire <i>[non décompté SRU]</i>
Logement non conventionné Anah	Ménages reconnus prioritaires sous plafond PLAI Loyer de sortie inférieur à un loyer maximum fixé par arrêté <i>[décompté SRU]</i>	NON

Intervention du fonds national des aides à la pierre (FNAP) et continuité du dispositif au-delà de la carence

Les crédits du FNAP rattachés au programme 135 financent l'intégralité du dispositif pendant la première année de sa mise en œuvre, dans la limite de 10 000 € par logement et par an en régions Île-de-France et Provence-Alpes-Côte d'Azur et de 7 000 € par logement et par an sur le reste du territoire. À compter de la seconde année, et pendant toute la durée de l'arrêté de carence, le financement est mis à la charge de la commune dans les conditions décrites ci-dessus. La loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté a permis de sécuriser le financement du dispositif, en permettant à l'État, *via* le FNAP, de se porter garant des paiements correspondants si la commune ne s'acquittait pas de ses obligations (après mise en demeure de la commune, versement de la contribution à l'opérateur IML par le FNAP, puis recouvrement par titre de perception émis auprès de la commune de la somme due, laquelle ne peut être déduite du prélèvement SRU).

La convention doit en outre veiller à déterminer les conditions de financement du dispositif en cas de levée de la carence, pour assurer sa continuité au-delà de la période de carence. La reprise par l'État sur le programme 177 doit être recherchée. Cette reprise lorsqu'elle est possible se fait aux conditions, notamment financières, définies par la présente circulaire.

Liste des communes carencées

Au titre du bilan triennal 2014-2016, plus de 250 communes ont fait l'objet d'un arrêté de carence. La liste des communes carencées est consultable sur le site internet du ministère de la cohésion des territoires : <http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/transparence-logement-social>

ANNEXE 6

CONTRIBUTION DE LA PROGRAMMATION RÉGIONALE DES AIDES DE L'AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT À L'ATTEINTE DES OBJECTIFS D'INTERMÉDIATION LOCATIVE

Les objectifs annuels de production fixés par l'ANAH en matière de conventionnement avec ou sans travaux doivent contribuer à l'atteinte des objectifs d'intermédiation locative.

Il est demandé aux DREAL d'organiser un travail de programmation territorialisée du conventionnement sans travaux donnant lieu à intermédiation locative. Dans ce cadre, les directions régionales devront notifier des objectifs d'intermédiation locative aux territoires de gestion lors du conventionnement avec les propriétaires bailleurs, à la fois lors d'un conventionnement avec ou sans travaux.

Pour les prochains CRHH, il est attendu :

- la notification d'objectifs d'intermédiation locative aux territoires de gestion, en complément des objectifs de propriétaires bailleurs conventionnés avec travaux, pour favoriser au maximum, quand cela le permet, le conventionnement très social ;
- un fléchage suffisant de propriétaires bailleurs pour les territoires de mise en œuvre accélérée du Plan Logement d'abord, sachant que l'Anah pourra accepter une réévaluation des objectifs de conventionnement avec travaux dans les territoires volontaires au développement d'une mobilisation du parc privé dégradé ou vacant.

L'analyse des derniers exercices de l'Anah fait apparaître des disparités régionales importantes dans la pratique du conventionnement. Pour accompagner l'atteinte des objectifs quantitatifs de cette circulaire, chaque région devra tenir compte des besoins spécifiques des territoires. Dans les territoires où le conventionnement très social pourrait permettre à lui seul d'atteindre les objectifs, le recours au maximum à l'IML par mandat de gestion sera privilégié, lorsque les caractéristiques des ménages le permettent. Dans les territoires où le conventionnement très social est déjà significatif, le recours au mandat de gestion doit également être favorisé, tout en laissant la possibilité de recourir à la location/sous-location.

Il est proposé dans le tableau suivant région par région un scénario d'atteinte des objectifs par typologie de conventionnement et de niveau de loyer :

	Anah 2018	Dinaf 2018	Anah 2017	Objectifs IML PB CAT			Objectifs IML PB CST			Total
				LCTS	LC	LI	Sous-Total	LCTS	LC	
	Objectifs PB conventionnés avec travaux nobilités	Cible Logement IML 2018	Réalisés PB Conventionnés Sans travaux							
Auvergne-Rhône-Alpes	630	173	605	29	29		58	58	57	115
Bourgogne-Franche-Comté	255	103	236	26	26		52	52	26	52
Bretagne	330	37	274	6	6		12	12	12	25
Centre Val de Loire	100	42	96	10	10		21	21	10	21
Corse	38	25	12	2	1	1	13	1	1	12
Grand-Est	600	196	698	33	32		65	66	65	131
Hauts-de-France	600	175	475	41	17		58	81	35	116
Île-de-France	345	874	1 050	9	8	70	87	79	79	787
Normandie	214	59	324	2	2	16	20	4	4	39
Nouvelle-Aquitaine	590	69	389	25	10		35	24	9	35
Occitanie	675	87	614	22	21		43	22	21	43
Pays de la Loire	190	52	279	18	8		26	18	8	26
Provence Alpes Côte d'Azur	350	262	660	9	9	69	87	18	17	175
TOTAL OBJECTIFS	4 917	2 155	5 712							
										2155

ANNEXE 7

RESSOURCES MOBILISABLES ET CONTACTS

Outils de la Direction Générale de la Cohésion sociale (réseau Idéal Connaissance, sharepoint, intranet...), accessible aux services déconcentrés de l'État. Le développement d'un réseau dédié permettra de partager des documents (conventions, appels à projets, maquettes financières...), des expériences innovantes et d'initier des discussions pour obtenir des réponses sur des sujets particuliers. Des webinaires et formations pourront être organisés à la demande des services.

Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL): documentation juridique et outils sur le site (<https://www.anil.org/>) et **ADIL** (<https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil/>)

Agence nationale de l'habitat (Anah): <http://www.anah.fr/>

Action Logement / dispositif VISALE: <https://www.visale.fr/>

Les fédérations professionnelles et réseaux d'opérateurs d'intermédiation locative proposent une expertise sur la mise en œuvre de ces dispositifs. Par exemple: FAPIL, SOLIHA, Habitat et Humanisme, Fédération des acteurs de la Solidarité, Croix-Rouge Française...

La DIHAL – en collaboration avec la DGCS, la DHUP et l'ANIL – travaille sur un projet de **guide technique** précisant l'ensemble des aspects relatifs aux opérations d'intermédiation locative ainsi que des exemples. Des contrats et documents types seront inclus.

Contacts :

Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement (DIHAL)

Pôle Hébergement / Logement

Personnes chargées du dossier: Cecilie Cristia-Leroy et Manuel Hennin

cecilie.cristia-leroy@developpement-durable.gouv.fr

manuel.hennin@developpement-durable.gouv.fr

Direction générale de la cohésion sociale (DGCS)

Sous-direction de l'inclusion sociale, de l'insertion et de la lutte contre la pauvreté

Bureau de l'urgence sociale et de l'hébergement

Personnes chargées du dossier: Christophe Pécate et Ghazi Zaroui

christophe.pecate@social.gouv.fr

ghazi.zaroui@social.gouv.fr

Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP)

Sous-direction des politiques de l'habitat

Bureau des politiques sociales du logement

Personnes chargées du dossier: Régis Haiat et Hélène Donnio

regis.haiat@developpement-durable.gouv.fr

helene.donnio@developpement-durable.gouv.fr

Agence Nationale de l'Habitat (Anah)

Personne chargée du dossier: Raphaël Briot

raphael.briot@anah.gouv.fr