

**AVIS D' APPEL À CRÉATION DE PLACES D'INTERMÉDIATION
LOCATIVE EN MOSELLE**

DANS LE PARC PRIVÉ

Préambule

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

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

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

Le mandat de gestion : le locataire et le propriétaire sont liés par un bail de droit commun. Seule la gestion locative est confiée à un tiers. Lorsqu'une structure, de type agence immobilière à vocation sociale (AIVS) assure ce service, la dimension de l'accompagnement social est prise en compte et l'on parle alors de gestion locative adaptée.

La location / sous-location : dans ce cas, c'est un organisme intermédiaire (association ou bailleur social) qui est locataire en titre et le ménage est sous-locataire. Cet intermédiaire garantit, d'une part, le paiement du loyer au propriétaire et peut, d'autre part, prendre en charge un éventuel différentiel entre le loyer réel et celui supporté par l'occupant.

La modalité retenue dans le cadre du présent appel à projet se limite au dispositif de location / sous-location dans le logement privé, avec bail glissant. Il porte sur un besoin de 400 nouvelles places en 2026.

I - LES PUBLICS À RELOGER DANS LE CADRE DE LA SOUS-LOCATION

- ° ***les ménages pris en charge dans un dispositif d'insertion sociale et professionnel***
- ° ***les ménages réfugiés***
- ° ***Les ménages sortant de CHRS ou d'hébergement d'urgence***

L'Intermédiation locative doit permettre l'accès au logement aux ménages hébergés qui y sont prêts afin d'accroître la fluidité des parcours

° **Ménages qui ont un accident de parcours, de la vie** : (divorce, séparation, violence familiale, perte d'emploi) pour lesquels l'hébergement d'urgence n'est pas adapté

° **Jeunes en rupture familiale** avec des ressources fluctuantes, non pérennes, en formation ou en recherche d'emploi

° **Les ménages actuellement accueillis en chambre d'hôtel qui sont dans une démarche d'insertion**

2 - LES ENGAGEMENTS DE L'OPÉRATEUR SOCIAL

La typologie des logements

Les logements devront être situés sur le département de la Moselle, relever du secteur privé locatif et être convenablement desservis par les transports en commun. Les logements devront être adaptés aux besoins des ménages concernés. Les logements concernés seront loués nus ou meublés. S'ils sont nus, il sera demandé à l'opérateur d'accompagner les ménages dans les demandes d'aide à l'installation.

L'opérateur veillera à proposer des logements dont le niveau de charges locatives n'est pas trop élevé par rapport au niveau du loyer.

L'opérateur devra privilégier les logements situés dans des bassins d'emploi offrant des perspectives d'insertion professionnelle et disposant d'une offre d'insertion par l'activité économique et de formation suffisantes.

Attribution des logements

Les opérateurs informent la DDETS des logements disponibles ou nouvellement libérés.

Le SIAO est informé des logements nouvellement disponibles. Les orientations seront assurées par le SIAO en concertation avec l'opérateur. Les places doivent être toutes affectées au SIAO.

La durée du contrat

Dans le cas de la sous-location, les opérateurs concluront avec les ménages occupants un contrat de sous-location de 6 mois, renouvelable 1 fois par tacite reconduction avec une possibilité de prolongation de 6 mois (18 mois maximum). Il est demandé à l'opérateur de s'engager, sauf situation particulière validée par la DDETS, à assurer le glissement de bail dans le délai d'un an.

L'accompagnement social

L'accompagnement des ménages occupant les logements devra être adapté au cas par cas, selon les besoins réels. Dans tous les cas, le forfait mentionné en partie 3 du présent cahier des charges devra permettre à l'opérateur d'assurer les missions élémentaires de suivi du ménage et de gestion du logement. En complément, les services de droit commun devront être sollicités (services sociaux du département, CCAS, France Travail).

L'opérateur devra veiller à ce que l'ensemble des dispositifs d'insertion professionnelle soient bien mobilisés pour favoriser l'insertion du ménage non seulement par le logement mais aussi par l'emploi.

L'accompagnement du ménage sera réalisé par des travailleurs sociaux diplômés d'État (démarches administratives, formation au bon usage du logement et à son entretien courant, visites régulières, aide à la gestion du budget, prévention des impayés, aide aux démarches, prévention des troubles du voisinage, préparation au relogement définitif avec une évaluation du ménage à intégrer un logement autonome).

Un minimum d'un travailleur social pour 20 ménages doit être prévu.

Lors de l'accès au logement définitif l'accompagnement social pourra se poursuivre dans le cadre de la mobilisation des dispositifs de droit commun (FSL ou FNAVDL par exemple)

Selon le statut du logement occupé, le ménage pourra percevoir une aide au logement (APL ou AL). Il revient à l'opérateur de l'accompagner dans ses démarches

Une étude sur la solvabilité du ménage bénéficiaire devra être réalisée avant son entrée dans le logement (la charge du loyer + charges ne devra pas représenter plus de 30% des ressources du ménage)

La prospection/captation du logement

Elle comprend le ciblage des recherches de propriétaires bailleurs pouvant être intéressés par ce système et cette démarche

Les opérateurs retenus devront assurer une fonction de promotion du dispositif, avec le soutien de l'ADII : explication du dispositif, réponse aux objections, réalisation de simulations comparatives mettant en avant les avantages du dispositif.

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

La prise en gestion

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

La gestion du logement

Cette fonction regroupe :

1) La gestion de la relation avec le propriétaire

- Suivi du bail, paiement au propriétaire du loyer,
- Le cas échéant, les démarches nécessaires au conventionnement avec l'ANAH.

2) La gestion de la relation locative avec le ménage occupant :

- Établissement et suivi du contrat de sous location,
- État des lieux entrant et sortant, installation de l'occupant,
- Encaissement du sous loyer, établissement de quittances, régularisation des charges personnelles,
- Encaissement de l'aide au logement.
- L'entretien du logement et la gestion des impayés

La sortie du logement

L'opérateur social devra engager toutes les démarches nécessaires pour le relogement des ménages dont les modalités devront être détaillées dans la réponse du présent appel à projet, soit par glissement de bail, soit par un accès au logement direct du ménage..

3- LE FINANCEMENT DE L'ÉTAT

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

Le financement est de 2375[€] par place et par an, en année pleine et au prorata lors de l'ouverture.

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

Par ailleurs, l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) sera un partenaire fondamental du projet dans la mesure où le parc privé locatif est mobilisé. En effet, le développement d'un parc privé de logements locatifs à loyers et charges maîtrisés est une priorité de l'ANAH.

Pour contacter de la délégation locale de l'ANAH en Moselle, vous pouvez adresser vos demandes sur la boîte fonctionnelle ddt-sh-ah@moselle.gouv.fr

En pièce-jointe : le programme d'actions de la délégation locale de l'Anah Moselle qui présente le conventionnement Anah et ses avantages

4 - LES CRITÈRES DE SÉLECTION DES PROJETS

Les critères de sélection des projets sont les suivants :

- présence d'un agrément ISFT valide (article L.365-2 CCH) ou ILGLS
- expérience dans la prise en charge des personnes vulnérables et des problématiques d'accès et de maintien dans le logement
- expérience dans la prospection de logements

La capacité à proposer des logements de typologie différenciée avec leur localisation

Le calendrier de montée en charge en nombre de logements captés et de places, par mois, sur 2026

- capacité de capter des logements en adéquation avec les besoins des ménages
- coût de gestion du projet en distinguant entre les frais de gestion et ceux de l'accompagnement social
- modalités de mise en œuvre de l'accompagnement social des ménages (fréquence, visites à domicile, adaptation aux besoins du ménage..)
- proposition d'indicateurs d'insertion sociale et professionnelle
- anticipation du glissement de bail avec les propriétaires partenaires
- le respect des publics visés à l'article 1

5 - LES PIÈCES À FOURNIR POUR DÉPOSER UN PROJET

Les éléments ci-après devront impérativement être transmis :

- la présentation de l'association ou de l'organisme portant le projet
- la présentation des compétences, des agréments, et de l'expérience de l'opérateur dans la prise en charge des personnes vulnérables et des problématiques d'accès au logement
- le budget prévisionnel de fonctionnement en année pleine et en détaillant le montant des différents postes de dépenses
- les compétences et les moyens humains mis en œuvre en précisant la qualification des effectifs et leur temps de travail effectif
- Une description des méthodes de prospection auprès des propriétaires
- une description précise du territoire concerné et de ses possibilités d'insertion sociale et professionnelle
- le travail en partenariat avec les acteurs concernés, notamment le SIAO, les acteurs de l'insertion professionnelle (dont France travail, Cap Emploi, les Missions Locales), de la santé et de l'éducation pour une réponse globale, cohérente, aux besoins des ménages.
- le calendrier de mobilisation des logements, leur localisation et les nombres de places créées
- l'opérateur devra s'engager à adhérer au fonds régional de mutualisation des impayés.
- Il sera attendu un bilan semestriel qui sera réalisé au 30 juin et 31 décembre de chaque année. L'opérateur établira un bilan des dépenses engagées en faisant le détail par logement sur les différents postes forfaitaires et variables.
- la liste de logements captés sera mise à jour et transmise au financeur

6 - LE DÉPÔT DES PROJETS

Les projets pourront porter sur tout ou partie des 400 places visées par l'appel à projets. Ils devront être transmis à l'adresse suivante, en recommandé avec accusé de réception.

DDETS de la Moselle
Service Hébergement Logement
Réponse à l'Appel à Projets Parc Privé IML 2026
1 rue chanoine collin
57036 Metz Cedex 1

Le dossier sera également transmis dans les mêmes délais à l'adresse mail suivante :
ddets-log-accompagne@moselle.gouv.fr (avec mention réponse à l'appel à projets IML Parc Privé 2026)

CALENDRIER :

Calendrier de lancement de l'appel à projets: 13 février 2026

Date limite de réception des candidatures : 23 mars 2026

Comité de sélection des projets : 27 avril 2026

Ouverture des places à partir de : 1^{er} juin 2026

Les dossiers déposés hors délai ne seront pas examinés.

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