



DÉPARTEMENT DU FINISTÈRE
32 bd Dupleix
29196 QUIMPER Cedex

CAHIER DES CHARGES
APPEL A PROJETS 2027-2028

**INTERMÉDIATION LOCATIVE DÉPARTEMENTALE (ILD)
DANS LE CADRE DU FSL**

SOMMAIRE

I. OBJET DE L'APPEL A PROJETS	3
II. CONTEXTE / ENJEUX / PUBLICS CIBLES.....	4
III. CONTENU DE L'INTERMEDIATION LOCATIVE DEPARTEMENTALE	5-8
IV. INDICATIONS EN TERMES D'ORGANISATION DU PROJET	8
V. FINANCEMENT DU PROJET	8
VI. MODALITES ET CALENDRIER DU PROJET	8-9
VII. CRITERES DE SELECTION DU PROJET	10

I/ Objet de l'appel à projets

Le Département est un acteur incontournable du logement dans le Finistère, par son action directe pour améliorer les conditions de vie des personnes vulnérables mais aussi par l'intermédiaire du bailleur social départemental, Finistère Habitat, et à travers son soutien financier à d'autres bailleurs sociaux et aux autres collectivités pour leurs investissements en faveur du logement.

Par ces différents leviers d'action, le Département apporte des réponses concrètes à la crise du logement : augmentation du nombre de constructions de nouveaux logements, accompagnement des opérations de rénovation des logements vacants dans tout le territoire.

Simultanément, il s'engage fortement pour la rénovation énergétique des logements et promeut de nouveaux modes de construction moins consommateurs de ressources. Le Département a ainsi permis à Finistère Habitat de doubler sa programmation de logements pour les années 2022 et 2023 ; cet effort s'est poursuivi en 2024 et 2025.

De plus, dans le prolongement de ses autres missions, le Département aide les personnes vulnérables à accéder ou à se maintenir dans leur logement, à travers les aides du Fonds de solidarité pour le logement, qui bénéficie à 2 600 ménages chaque année. Il accompagne également les personnes âgées ou en situation de handicap afin de leur permettre d'adapter leur logement à leurs besoins.

Enfin, il promeut l'intermédiation locative (aide à la gestion locative) qui vise à mobiliser une offre locative à destination de ménages qui, du fait des difficultés sociales ou financières qu'ils rencontrent, ne peuvent accéder directement à un statut ordinaire de logement.

L'intermédiation locative départementale (ILD) fait partie intégrante du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL), fonds obligatoire relevant de la compétence du département, et participe à proposer une offre complémentaire logement en direction des publics en difficulté.

Ce dispositif a vocation à être temporaire, le but étant l'accès à l'autonomie, via l'accès à court terme à un logement de droit commun. L'ILD crée une interface entre le ménage et le bailleur, permettant de lever les réticences pour accueillir des ménages rencontrant des difficultés pour l'accès à un logement.

Ce dispositif consiste à financer l'accompagnement des personnes et la gestion locative des logements mis à disposition sous deux formes :

- la sous-location (le ménage occupe temporairement le logement) ;
- le bail-glissant (le ménage devient locataire en titre du logement au bout d'une période définie).

Le Département a renouvelé l'intermédiation locative en 2025-2026 pour redynamiser le dispositif en précisant un cadre et les objectifs attendus. Cet appel à projets a pour objectif de mobiliser une offre locative à des ménages confrontés à un cumul de difficultés ne leur permettant pas d'accéder à un logement dans les conditions normales du marché, et ne pouvant pas apporter les garanties nécessaires à la sécurisation des bailleurs ; il propose en outre un accompagnement social de 24 mois maximum.

Dans la continuité, les attendus de cet appel à projets 2027-2028 sont triples :

- **donner au dispositif un caractère temporaire et permettant d'augmenter le taux de rotation dans ces logements :**

Dans un contexte de pénurie d'offre et de tension sur le marché du logement, le Département souhaite rendre ce dispositif plus dynamique afin de toucher un nombre plus important de ménages. Pour cela, il est décidé de fixer une durée maximum d'accompagnement des ménages à 2 ans, pour favoriser la rotation dans ces logements. À cet effet, un suivi régulier sera proposé, avec des bilans à 6 mois pour disposer d'une vision exhaustive des situations au sein du parc. Cela se traduira par une réunion semestrielle avec chaque opérateur, la DEIL et un représentant de la DTAS concernée, à laquelle est invité à participer le Vice-président en charge du logement et de l'habitat. Seront passées en revue toutes les situations du parc avec étude des renouvellements d'accompagnements.

Le bail glissant sera regardé avec attention, pour vérifier la capacité des ménages à devenir locataire de droit commun et l'accompagnement pour y parvenir mené par les opérateurs. Une interpellation pourra être faite par le Département auprès des bailleurs sociaux pour travailler de manière concertée le glissement de bail.

Les réorientations et la saisine du Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO)¹ du Finistère devront se faire rapidement s'il est évalué dans les premiers mois d'occupation une incapacité du ménage à intégrer un logement autonome.

- **proposer un financement plus attractif pour ce dispositif qui présente des risques pour les opérateurs (qui assument les impayés en cas de non-paiement des loyers et les dégradations du logement en cas d'entretien inadéquat du locataire).**

L'aide à la gestion locative financée par le Département comprendra :

- la gestion locative adaptée : un forfait par logement privé ou public ;
- l'accompagnement social lié au logement (ASLL couplé au parc AGL) ;
- les risques locatifs (afin de sécuriser financièrement ces organismes contre les impayés de loyers, les dégradations ou vacances) ;

Une différenciation sera opérée selon le statut de l'opérateur (association / Établissement public administratif communal).

- **proposer un mode opératoire à 2 niveaux sur le département (hors Brest métropole) pour solliciter l'intermédiation locative et demander sa prolongation.**

Il est proposé que cette offre locative puisse être mobilisée dans le cadre des instances territoriales logement, pilotées par le SIAO auxquelles participent les partenaires du logement, les bailleurs sociaux et les professionnels des DTAS (une instance par pays). Elle pourra être également sollicitée par les travailleurs sociaux du Département du Finistère (hors Brest métropole) et par la Direction de l'enfance et la famille pour les jeunes sortant des services dédiés ou des Services d'Accompagnement Educatif à l'autonomie.

II / Contexte, enjeux, publics cibles

Le Finistère fait face depuis 6 ans à une intensification de la crise du logement marquée par une pénurie de l'offre, l'inflation des prix de l'immobilier et un nombre croissant de ménages en attente d'un logement social (22 244 demandes de logement social contre 16 138 en 2020).

¹ Le SIAO a pour objectif de contribuer efficacement à améliorer l'orientation et la prise en charge des personnes sans logement, et de construire des parcours d'hébergement et d'insertion adaptés.

Dans le Finistère, le SIAO 29, rassemble ainsi la majorité des opérateurs gestionnaires d'hébergement et de lieux d'accueil-évaluation, centralise et coordonne l'attribution des places d'hébergement du département et contribue à l'observation des dispositifs, via ses volets Urgence et Insertion.

Dans le même temps, ce constat est corrélé à une augmentation des coûts de l'énergie, de repérages de situation d'habitat indigne, auquel s'ajoute un délai d'attente qui s'allonge pour l'obtention d'un logement social (21.3 mois en 2026 dans le Finistère contre 22.7 à l'échelle régionale) et un nombre d'assignations au tribunal en constante augmentation depuis 3 ans. Dans ce contexte, obtenir ou conserver un logement pour des public fragiles devient un enjeu prioritaire, mais de plus en plus difficile.

Face à ces constats, le Département souhaite s'appuyer sur le FSL et en particulier l'intermédiation locative départementale pour proposer cette offre adaptée à davantage de ménages vulnérables ne pouvant pas accéder à un logement dans les conditions normales du marché. **Il propose un appel à projets pour retenir les projets des opérateurs répondant aux attentes définies plus haut.**

III / Le contenu de l'intermédiation locative départementale

1) Le public cible

Ce dispositif s'adresse aux personnes défavorisées relevant de l'article 1er de la loi du 31 mai 1990, plus particulièrement aux publics prioritaires du PDALHPD, soit les personnes :

- sans logement ;
- en cours d'expulsion ;
- logées dans des conditions insalubres, précaires et de fortune ;
- confrontées à un cumul de difficultés financières et d'insertion sociale ;
- les jeunes sortant de l'aide sociale à l'enfance, des services dédiés ou des Services d'Accompagnement Educatif à l'autonomie.

Les conditions de ressources sont similaires au barème du FSL.

2) Logements concernés

Ce dispositif rénové consiste à financer l'accompagnement des personnes et la gestion locative des logements mis à disposition sous deux formes :

- **la sous-location** (le ménage occupe temporairement le logement) ;
- **le bail-glissant** (le ménage devient locataire en titre du logement au bout d'une période définie).

Le mandat de gestion sera exclu de cet appel à projets.

Les logements doivent répondre aux normes de décence et de qualité énergétique avec une consommation énergétique du logement inférieure à 450 kWh/m² d'énergie finale par mètre carré de surface habitable et par an, selon l'arrêté du 31/03/2021, soit un DPE compris entre A et E.

Si l'opérateur a connaissance d'un logement en inconfort ou indécents selon les critères définis dans le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002, il doit en informer les services compétents selon le protocole d'organisation du pôle habitat indigne.

3) Contenu de l'intermédiation locative

3.1 - Orientation du ménage vers l'ILD

Il est proposé que cette offre locative puisse être mobilisée dans le cadre des instances territoriales logement, pilotées par le SIAO à laquelle participent les partenaires du logement

et les professionnels des DTAS (une instance par pays). Elle pourra être également sollicitée par les travailleurs sociaux du Département du Finistère (hors Brest métropole) et par la Direction de l'enfance et la famille pour les jeunes sortant des services dédiés (Services d'Accompagnement Educatif à l'autonomie).

3.2 - À l'entrée dans le logement

L'opérateur va :

- assurer la visite du logement et l'état des lieux avec le ménage ;
- permettre la signature d'un contrat de sous-location (sous-location bail glissant) et expliquer les documents et engagements qui en découlent ;
- informer le ménage sur le fonctionnement des équipements du logement (chaudière, chauffe-eau...) et les règles d'occupation (entretien des parties communes, présence d'animaux...) ;
- établir un projet de sortie du dispositif vers l'acquisition d'un statut de locataire en constituant notamment un dossier de demande de logement social ;
- accompagner le ménage si besoin à l'élaboration des différents dossiers relatifs à l'accès au logement (aides financières pour l'accès au logement du FSL, demande d'allocation logement, souscription d'un contrat d'assurance habitation, ouverture des compteurs d'énergie et d'eau...).

3.3 - Pendant la durée de l'occupation du logement

L'intermédiation locative départementale comprend une **gestion personnalisée adaptée** aux besoins des ménages accueillis et un accompagnement social lié au logement (ASLL) réalisé par un travailleur social diplômé (niveau III).

La finalité de cet accompagnement exercé dans le cadre de la gestion locative est d'aider le ménage logé à acquérir les compétences nécessaires à l'accès au logement de droit commun et de s'y maintenir durablement en toute autonomie. Il se traduit par :

- accompagner le ménage pour se maintenir dans le logement : suivi du budget logement, aide au classement des documents administratifs, accompagnement dans les démarches, demandes d'aides financières, repérage des différentes institutions et de leur rôle, accompagnement numérique ;
- accompagner à la recherche d'un logement autonome ou réorientation vers un dispositif médico-social ou médical le cas échéant ;
- travailler sur le projet de logement et sa faisabilité (pour une sous-location classique) : dossier HLM, définition du logement adéquat, orientation vers les partenaires, évaluation des propositions, etc.

Dans ce cadre, l'opérateur assure au minimum une visite à domicile toutes les 3 semaines pour les sous-locations et sous locations-bail glissant.

Le but des visites à domicile est de permettre de **s'assurer de la bonne occupation du logement** et permettre de **répondre aux difficultés éventuelles** rencontrées par les locataires (ou sous-locataires), en lien avec le(s) professionnel(s) éventuellement en charge de l'accompagnement social du ménage.

Pour les sous-locations de logements du parc public, conformément au décret n°2010-1564 du 15 décembre 2010, un examen contradictoire a lieu tous les six mois à compter de la date de la signature du bail dans l'objectif d'étudier les baux susceptibles de glisser. Sur l'examen :

- il prend la forme d'un entretien entre le bailleur, le locataire principal et le sous-locataire ;

- il est organisé à l'initiative de la personne morale locataire.

En cas de difficultés de glissement, chaque situation sera à faire remonter à la DEIL lors des bilans à 6 mois.

L'opérateur s'engage à :

- assurer un suivi des paiements de loyers ;
- établir rapidement un plan d'apurement dès le premier impayé ;
- assurer une médiation lorsque surviennent des problèmes de comportement entraînant des conflits de voisinage.

Il est en lien avec le référent social du ménage (si le ménage est accompagné) pendant toute la durée d'occupation (délégué à la tutelle, assistant social de secteur).

L'accompagnement social lié au logement (ASLL) financé dans le cadre de l'ILD n'est pas cumulable avec un accompagnement MASP ou un accompagnement éducatif budgétaire (AEB).

Un suivi régulier sera proposé, avec des bilans à 6 mois pour disposer d'une vision exhaustive des situations au sein du parc. Cela se traduira par une réunion semestrielle avec chaque opérateur, la DEIL et un représentant de la DTAS concernée, à laquelle est invité à participer le Vice-président en charge du logement et de l'habitat. Seront passées en revue toutes les situations du parc avec étude des renouvellements d'accompagnements.

3.4 - A la sortie du logement ou au moment du glissement de bail

À 6 mois, un premier bilan est réalisé avec la personne accompagnée pour vérifier si le dispositif d'intermédiation locative est bien adapté et d'analyser la capacité d'autonomie de la personne en tant que futur locataire, en vue de prévenir les ruptures (déclarations nominatives des situations d'impayés, problématiques autres pouvant entraîner une rupture dans le parcours logement).

La personne a vocation à devenir locataire en titre, soit par glissement du bail soit en accédant à un logement de droit commun dans un délai maximum de 24 mois. Il importe donc qu'avant le terme de ce délai, une réorientation puisse être réalisée le plus en amont possible, s'il est constaté une difficulté trop forte pour la personne d'acquiescer le statut de locataire en toute autonomie.

Le glissement du contrat de location doit systématiquement être envisagé avec le propriétaire du logement lorsque :

- le ménage est régulièrement à jour du loyer, des charges locatives et dispose d'une assurance locative maintenue et renouvelée en autonomie ;
- le logement est correctement entretenu (pas de dégradation locative) ;
- le ménage ne provoque pas de troubles du voisinage du fait d'un comportement inapproprié.

L'organisme procède à l'état des lieux de sortie et informe les ménages des démarches à accomplir lorsqu'il s'agit d'un glissement de bail (FSL, Locapass, aide au logement...).

Un solde de tout compte est remis au locataire dans un délai maximal de 60 jours.

En cas d'impayés, l'opérateur assure le suivi du recouvrement, éventuellement par voie contentieuse.

Les départs seront signalés à la DEIL une fois par mois, en précisant si possible le motif du départ et le relais proposé (notamment en CDAS), qui peut s'avérer nécessaire au suivi de la situation des personnes une fois qu'elles ont quitté le logement.

4) Périmètre d'intervention géographique et quantitatif

L'appel à projets couvre l'ensemble du territoire finistérien (hors Brest métropole). Les projets remontés peuvent se concentrer sur un périmètre d'intervention restreint, l'objectif global étant bien de mailler le territoire équitablement. L'objectif est de soutenir entre 115 à 140 logements.

La répartition de logements attendue est la suivante :

- 55 à 65 logements sur le Pays de Cornouaille dont 10 à 15 hors QBO ;
- 12 à 17 logements sur le Pays de Brest ;
- 43 logements sur le Pays de Morlaix ;
- 5 à 10 logements sur le Pays du COB.

Un maillage équilibré est attendu. Une attention particulière sera portée aux projets sur les secteurs de Carhaix, de Concarneau-Quimperlé, du Cap Sizun qui sont à ce jour peu couverts, de manière générale, en zone rurale.

5) Résultats attendus

La qualité de l'intermédiation locative sera évaluée sur la base des critères suivants :

- modalités d'organisation et d'accompagnement mises en place ;
- partenariats développés avec toutes les structures sociales, médico- sociales et sanitaires pouvant participer à l'objectif d'autonomisation des occupants ;
- méthodes de suivi et d'accompagnement innovants.

Les résultats quantitatifs attendus sont les suivants :

- 75 % de taux d'accès au logement autonome dans les 24 mois ;
- un taux de rotation dans le parc ILD de 50 % minimum dans les 24 mois ;

IV / Indications en termes d'organisation du projet d'accompagnement

Le candidat retenu à l'appel à projets nommera un interlocuteur unique et communiquera son nom dès le démarrage de la prestation.

Une réunion de lancement devra être organisée par l'opérateur retenu réunissant les professionnels du Département afin de présenter le projet, la méthodologie retenue, les modalités d'organisation.

Le Département détermine la fréquence des réunions avec au minimum un comité de pilotage ILD par an et fixe le calendrier. En tant que de besoin, des réunions ponctuelles peuvent avoir lieu à l'initiative de l'une des parties.

V / Financement du projet

Les modalités de versement de la subvention aux candidats retenus seront les suivantes :

- versement d'une avance de 80 % à la signature de la convention ;
- paiement du solde de 20 % au regard de l'évaluation de l'action et de l'atteinte des résultats.

Le calcul se fera via un financement global par logement comprenant :

- un financement de l'aide à la gestion locative : 500 €/ logement pour les CCAS et 700 € pour les associations ;
- un accompagnement (auparavant nommé « ASLL couplé au parc AGL ») : 1 700 € ;
- les contre-garanties pour les impayés de loyers, dégradations : forfait de 400 €/ logement.

Soit un total de : 2 600 €/ logement pour un CCAS et 2 800 €/ logement porté par une association.

En cas d'inexécution ou de modification substantielle de ses engagements par le bénéficiaire, le Département pourra lui imposer le remboursement de tout ou partie des sommes déjà versées, après qu'il aura été mis à même de présenter des observations écrites et le cas échéant, sur sa demande, des observations orales.

VI / Modalités et calendrier de l'appel à projets

Les candidatures sont ouvertes à tout porteur en capacité d'assurer les activités décrites, sur présentation d'un dossier de candidature (annexe 1).

Sont éligibles :

- des projets portés par des structures à statut associatif ;
- des projets portés par des collectivités ou CCAS.

Pour exercer une mission d'intermédiation locative, les organismes doivent disposer **d'un agrément préfectoral** IGLS conformément à la circulaire du 6 septembre 2010 relative aux agréments des organismes agissant en faveur du logement et de l'hébergement des personnes défavorisées. Ils devront également disposer d'une expérience suffisante et reconnue sur cette mission.

Les réponses en consortium permettant de garantir la bonne coordination entre les acteurs sont acceptées. Une action peut également donc être proposée par un groupement d'associations ou de structures telles que décrites ci-dessus. Dans ce cas, une structure est désignée comme chef de file et effectue les démarches de demande de subvention pour le groupement, et un engagement de partenariat liant les parties devra être joint à la candidature.

Les candidatures devront être impérativement adressées **au plus tard le 10/11/2026**. Le dossier de demande de subvention afférent à cet appel à projets doit être transmis au Département via la plateforme « e-démarches », via l'adresse <https://e-demarches.finistere.fr>

Le téléservice à choisir sur le portail est « Subventions de fonctionnement du service habitat logement » et l'intitulé de l'action à nommer est « réponse à l'APP intermédiation locative départementale ».

Ce dossier détaillé doit intégrer les éléments suivants :

- description du contenu et des modalités de mise en œuvre du projet ;
- organisation prévue ;
- territoire de réalisation de l'action ;
- coopérations territoriales envisagées ;
- ressources humaines mobilisées sur le projet (nombre et qualification des intervenants) ;
- les modalités d'évaluation envisagées ;

- le budget prévisionnel de l'action avec le montant prévisionnel des loyers encaissés (recettes) et le montant des loyers versés aux bailleurs (charges) ;
- agrément préfectoral ;
- outils utilisés (contrats de sous -location et sous -location / bail glissant, contrats d'accompagnement).

VII / Critères de sélection des projets

Les dossiers seront examinés de la manière suivante :

1 - Recevabilité de la demande

- date et dépôt respectant la date limite ;
- conformité du statut juridique de la structure porteuse du projet ;
- conformité aux objectifs et enjeux du présent appel à projets ;
- complétude du dossier pour les pièces administratives et budgétaires demandées.

2- Les propositions seront étudiées prioritairement en fonction des critères suivants

- la cohérence du projet avec les attentes du Département ;
- la pertinence du projet : méthodologie d'organisation et d'accompagnement proposée – type de gestion privilégié (sous location, sous-location-bail glissant), outils de suivi – l'organisation proposée pour assurer cette mission– connaissance et activation du réseau local ;
- la cohérence et la faisabilité économique du projet : justification du montant de subvention demandé au regard du coût par accompagnement, du nombre de logements proposés, de l'identification de cofinancements, et des fonds propres éventuellement mobilisés, la subvention demandée ne devant pas couvrir la totalité du coût de l'action ;
- l'expérience des intervenants : compétences et qualifications, connaissance des publics et du champ du logement et de l'action sociale, capacité à utiliser les ressources locales et les partenariats instaurés pour favoriser l'accès à un logement de droit commun ;
- la capacité matérielle et financière de la structure.

Un comité de sélection se tiendra début décembre 2026, afin d'analyser les demandes. Il sera présidé par un élu départemental et composé de représentants de la Direction emploi insertion logement et des Directions territoriales d'action sociale. À l'issue de cette procédure, la liste des projets retenus sera présentée à une nouvelle commission permanente au cours du premier semestre 2027. Cette dernière se prononcera également sur les montants des subventions attribuées aux porteurs de projets retenus pour la mise en œuvre de leurs actions.