



CONVENTION 2025-2026 POUR LA MISE EN ŒUVRE D'UN GUICHET UNIQUE DANS LE CADRE DE LA PLATEFORME TERRITORIALE DE COOPERATION POUR LA CAPTATION DE LOGEMENTS EN INTERMEDIATION LOCATIVE

Entre

Dijon métropole – 40 avenue du Drapeau – CS 17510 – 21007 Dijon Cedex, représentée par son Président, agissant en vertu des dispositions de la délibération du Conseil métropolitain en date du 26 Juin 2025, ci-après dénommée « Dijon métropole »

D'une part,

Et

L'Agence Départementale pour l'Information sur le Logement de Côte-d'Or – 4 rue Paul Cabet 21000 Dijon, représentée par Madame Patricia Gourmand, Présidente de l'association ; ci-après dénommée l'ADIL 21.

d'autre part,

VU le plan quinquennal pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme (2023-2027) ;

VU le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 2020-2024 ;

VU la délibération du 26 septembre 2024 du conseil métropolitain de Dijon métropole autorisant le Président de Dijon métropole à signer la présente convention ;

Il est convenu ce qui suit :

PREAMBULE

Le plan quinquennal pour le Logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme (2023-2027) 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.

Instruction du 04 juin 2018 relative à la mise en œuvre de l'intermédiation locative (IML)

Le terme « intermédiation », de manière générique, renvoie à l'intervention d'un tiers social agréé par l'État 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 rapprochée (dite gestion locative adaptée ou gestion locative sociale) qui vise à favoriser l'accès et le maintien dans le logement de personnes en situation de précarité financière et sociale,
- Un accompagnement adapté aux besoins du ménage et visant à son autonomie,
- La mobilisation des bailleurs privés, invités à s'inscrire dans un acte solidaire tout en assurant une simplicité, une sécurité et une garantie dans la gestion de leur bien, et des avantages fiscaux et financiers.

L'intermédiation locative, présentée dans la circulaire du 04 juin 2018, contribue ainsi à mettre en œuvre le droit au logement et accompagne les ménages dans la construction de leur trajectoire personnelle d'insertion. Au-delà du plan Logement d'abord, les outils présentés dans la circulaire du 04 juin 2018 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 départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) de Côte-d'Or précise que le parc d'intermédiation locative financé par l'État doit bénéficier aux personnes ou famille sans domicile ou éprouvant des difficultés particulières, en raison de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence pour accéder et se maintenir par leurs propres moyens à un logement décent et indépendant. En application des dispositions de l'article L.345-2-4 du code de l'action sociale et des familles (CASF), ces personnes ou ménages sont orientés par le Service Intégré d'accueil et d'Orientation (SIAO) dès lors qu'un logement en IML correspond à leurs besoins. Le SIAO se voit donc mettre à disposition, de façon systématique l'ensemble des places d'IML financées par le programme budgétaire 177 « Hébergement, parcours vers le logement et insertion des personnes vulnérables ».

A l'issue du 1er plan quinquennal Logement d'abord 2018-2022, le département de la Côte-d'Or comptait 570 places dont 325 en Location sous location et 245 en mandat en gestion. Aucune nouvelle place n'a été ouverte en 2023. 55 places nouvelles ont été créées au cours du 1er semestre 2024 : 10 en Location sous location et 45 en mandat de gestion. Dans la continuité du premier plan, le deuxième plan Logement d'abord maintient cette ambition forte de multiplier les solutions pour permettre l'accès au logement pour les personnes les plus en difficultés avec entre autres objectifs celui de créer 30 000 nouvelles places d'intermédiation locative dans le parc privé sur les 5 années du plan, en orientant vers le développement du mandat de gestion. Ces objectifs

sont déclinés à un niveau régional. Pour la Bourgogne Franche Comté, les objectifs à atteindre sont les suivants :

Places nouvelles à créer en IML en Bourgogne Franche Comté				
Jalon 2023	Jalon 2024	Jalon 2025	Jalon 2026	Jalon 2027
230	460	690	920	1150

La coordination locale au service de la captation de logements dans le cadre du PDALHPD

Une des principales difficultés de l'Intermédiation locative reste la captation de logements. Dans une directive du 05 septembre 2023, le Ministre chargé du Logement a indiqué que les stratégies locales de captation coordonnées avec les collectivités territoriales et les autres partenaires locaux sont à privilégier dans l'objectif de mettre en synergie les ressources et les différentes priorités de politiques publiques (Logement d'abord, lutte contre la vacance, rénovation énergétique, redynamisation des cœurs de ville). Par ailleurs, l'article 4 de la loi visant la mise en œuvre du droit au logement prévoit que le PDALHPD « fixe de manière territorialisée, en tenant compte des programmes locaux de l'habitat et des bassins d'habitat, les objectifs à atteindre pour assurer aux personnes et familles concernées par le plan la mise à disposition durable d'un logement tout en garantissant la mixité sociale des villes et des quartiers, ainsi que les objectifs à atteindre en matière d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement des personnes sans domicile. A cette fin, il définit les mesures adaptées concernant la mobilisation de logements dans le parc privé, selon des modalités concertées et cohérentes, comprenant notamment le recours aux actions d'intermédiation locative ; ». Aussi, la fiche action 5d du PDALHPD 2020-2024 de la Côte-d'Or prévoyait « la mise en œuvre d'une stratégie de captation de logements à loyer accessible ». Il est prévu que cet objectif soit reconduit dans le prochain PDALHPD 2025-2029.

Mise en œuvre d'une plateforme de coopération territoriale pour la captation de logements dans le cadre de l'intermédiation locative :

La plateforme de coopération territoriale pour la captation de logements est un modèle de coopération entre l'Etat, les Collectivités Territoriales (Dijon métropole, Conseil départemental de Côte-d'Or), la Caisse d'Allocation Familiale de Côte-d'Or et les opérateurs IML pour augmenter la vocation sociale du parc privé et développer l'intermédiation locative sur le territoire.

Le projet est piloté par Dijon métropole au titre du Territoire accéléré Logement d'abord, le Conseil départemental de Côte-d'Or, la Direction Départementale de l'Emploi du Travail et des Solidarités de Côte d'Or (DDETS 21) au titre du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) et la Caisse d'allocations Familiales de Côte-d'Or au titre de sa convention d'objectif et de gestion 2023-2027. L'objectif de la plateforme est de permettre une meilleure structuration des activités de captation sur le territoire et de l'intermédiation locative.

Les activités principales de la captation de logements :

- Communiquer et prospecter
- Informer et répartir
- Contrôler
- Négocier
- Assister

Le modèle retenu pour le territoire de Dijon métropole est un modèle mixte qui consiste d'une part à spécialiser des acteurs sur les activités de communication, prospection et d'information et à coordonner les activités de contrôle, négociation, assistance d'autre part.

Les activités de communication et de prospection sont ainsi assurées par les copilotes de la plateforme. L'activité d'information est assurée par l'ADIL 21 à travers la mise en œuvre du GUICHET UNIQUE dont les missions font l'objet de cette convention.

Création du Guichet unique de la plateforme territoriale de captation de logements

Le GUICHET UNIQUE est un dispositif central de la plateforme de captation de logements. Il a été conçu comme un espace d'information pour les propriétaires bailleurs sur les dispositifs d'intermédiation locative. Il a pour mission d'informer et conseiller, via des prestations gratuites, les propriétaires dans leur projet d'intermédiation locative notamment dans le domaine fiscal et juridique. L'objectif est de simplifier l'accès aux informations sur l'intermédiation locative. Le GUICHET UNIQUE participe également à des actions de communication portées par les copilotes de la plateforme territoriale de coopération pour la captation de logements.

ARTICLE 1. OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention vise à préciser les modalités du partenariat entre Dijon métropole et l'ADIL 21 pour la mise en œuvre d'un GUICHET UNIQUE dans le cadre de la plateforme de coopération pour la captation de logements dédiés à l'intermédiation locative. L'ADIL 21 est une association d'intérêt général qui apporte, dans le cadre d'une prestation gratuite pour les consultants, des conseils dans les domaines fiscal, juridique, technique et financier en matière d'habitat, ainsi qu'en matière d'urbanisme, d'accession à la propriété et de copropriété.

Le GUICHET UNIQUE est conçu comme un espace d'information, de conseil et d'orientation pour les propriétaires bailleurs ayant un projet d'intermédiation locative. Il intervient dans 3 activités principales de la captation :

LA COMMUNICATION : le GUICHET UNIQUE, en collaboration avec les copilotes de la plateforme de captation de logements, contribue aux actions de communication menées par ces derniers. Il participe notamment à l'organisation des réunions d'informations destinées aux propriétaires bailleurs et organise des réunions d'information sur l'intermédiation locative, en mobilisant les réseaux internes de l'ADIL 21.

L'INFORMATION : le GUICHET UNIQUE a pour mission d'informer les propriétaires bailleurs, via des prestations gratuites, sur les dispositifs d'intermédiation locative. Les informations délivrées portent notamment sur les domaines suivant :

- les différents types d'intermédiation locative existant : IML location sous location, mandat de gestion ;
- le cadre réglementaire et juridique de l'IML et plus particulièrement, les avantages fiscaux liés au dispositif Loc'avantage. Pour cela, le GUICHET UNIQUE utilise un logiciel ad hoc permettant de simuler les avantages fiscaux ;
- les différentes associations du territoire mettant en œuvre des mesures IML.

L'information est délivrée via des prestations gratuites et notamment par l'intermédiaire d'une permanence téléphonique dont le numéro est communiqué sur le site de l'ADIL 21, et tout autre support de communication de l'ADIL 21. Le contact de la permanence téléphonique sera également relayé sur les supports et outils de communication des copilotes de la plateforme de coopération pour la captation de logements en intermédiation locative.

L'ORIENTATION : la captation doit s'adapter aux besoins en matière de relogement des ménages en difficulté. Pour cela il convient de planifier la captation en définissant **des critères stratégiques et techniques** qui vont orienter l'activité des opérateurs capteurs.

- **Critères stratégiques :** localisation, typologie et caractéristique, niveau de loyer, modalité de captation (location/sous-location ou mandat de gestion), ainsi que des volumes en termes de logements.
- **Critères techniques des logements :** salubrité et décence du logement (Décret n° 2023-695 du 29.7.23 : JO du 30.7.23, décret n°2023-695 du 29.8.23 : JO du 30.8.23), état général du logement et du bâtiment, DPE... Les logements captés doivent satisfaire aux critères de décence et de performance énergétique tels que définis par la réglementation.

Une mobilisation pour répondre à des besoins particuliers peut aussi être organisée, le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO) informant les opérateurs de ses besoins spécifiques.

Dans ce cadre, il est prévu que le GUICHET UNIQUE travaille en partenariat avec le SIAO pour trier les prospects en fonction des critères techniques et stratégiques. Les modalités de recensement des besoins seront affinées dans le cadre de temps de travail dédié à ce sujet entre les copilotes de la plateforme de coopération, l'ADIL 21 et le SIAO, précision étant ici faite que l'ADIL 21 est la porte d'entrée des signalements du comité de logement indigne.

ARTICLE 2. ENGAGEMENTS DES PARTIES

En termes de communication sur l'intermédiation locative :

L'ADIL 21 s'engage à :

- communiquer sur son site internet et autres supports de communication le numéro de téléphone de la permanence téléphonique.
- à organiser des réunions d'information relatives à l'intermédiation locative.
- participer aux actions de communication, et notamment aux « matinales des propriétaires bailleurs », organisées par les copilotes de la plateforme territoriale de coopération pour la captation de logements en intermédiation locative.

Dijon métropole s'engage à :

- relayer le numéro des permanences téléphonique du GUICHET UNIQUE sur son site internet, réseaux sociaux, presse interne...
- organiser, en lien avec les pilotes de la plateforme territoriale de coopération pour la captation de logements en intermédiation locative, des temps d'informations pour les propriétaires bailleurs sur les dispositifs d'intermédiation locative « matinales des propriétaires bailleurs »
- promouvoir, via ses réseaux et supports de communication, l'intermédiation locative sur le territoire de Dijon métropole
- organiser des campagnes de communication à destination du grand public sur l'intermédiation locative
- réaliser des campagnes d'informations sur la Location solidaire à travers l'outil zéro logement vacant
- Appuyer le GUICHET UNIQUE dans la mobilisation de réseau

En termes d'information aux propriétaires

L'ADIL 21 s'engage à :

- organiser et assurer une permanence téléphonique gratuite à travers la mise en place d'un numéro unique dédié aux propriétaires bailleurs
- utiliser le logiciel ad hoc pour simuler les avantages fiscaux liés au dispositif Loc'avantage
- présenter aux propriétaires, de façon neutre les différents types d'intermédiation locative (IML location sous location, Mandat de gestion)
- présenter aux propriétaires les différentes associations du territoire exerçant des mesures IML
- mobiliser le réseau de l'ADIL 21 (propriétaires, syndicats de copropriétaires) pour promouvoir l'intermédiation locative sur le territoire

En terme de montage de projet

L'ADIL 21 s'engage à :

- participer aux différentes instances de travail relatives à la définition et la construction de la plateforme de coopération pour la captation de logements
- participer aux différentes instances de travail relatives au développement de l'intermédiation locative sur le territoire

En termes de « reporting » et suivi de l'activité

L'ADIL 21 s'engage à :

- à adresser un reporting régulier des contacts établis et des prospects réalisés
- adresser un reporting régulier des actions de communication portant sur l'intermédiation locative réalisée par l'association

L'ADIL 21 s'engage à exercer une veille, sur les évolutions réglementaires liées aux dispositifs d'intermédiation locative et en informer les copilotes de la plateforme territoriale de coopération pour la captation de logements en intermédiation locative.

ARTICLE 3. MONTANT DE LA SUBVENTION

Le montant de la subvention attribuée par Dijon métropole s'élève pour 2025 à 55 000 €, correspondant au montant des dépenses pour une période de 12 mois comprise entre le 1^{er} Juin 2025 au 1^{er} Juin 2026 pour :

- la couverture d'une partie des charges salariales du (ou de la) juriste - 1 ETP,
- la couverture des charges liées à la mise en œuvre de la permanence téléphonique,
- la couverture des charges liées à l'organisation et la préparation des actions de communication.

ARTICLE 4. SUIVI DE LA CONVENTION

Les objectifs d'activités seront définis ultérieurement par avenant à la convention. Cet avenant précisera les indicateurs d'activités, co définis avec les copilotes de la plateforme de coopération pour la captation de logements en intermédiation locative.

ARTICLE 5. MODALITES DE VERSEMENT DE LA SUBVENTION

Le versement de la subvention interviendra en une seule fois à hauteur de 100 % dès que la présente convention sera devenue exécutoire.

Elle sera créditée sur le compte de l'association selon les procédures comptables en vigueur.

ARTICLE 6. DUREE ET RESILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention entre en vigueur le 01/06/2025 pour une durée de 12 mois. Elle prendra fin au 01/06/2026

En cas de non-respect de la convention par l'une des deux parties, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par l'une ou l'autre des parties avec un délai de trois mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure.

ARTICLE 7. REGLEMENT DES LITIGES

En cas de litige, celui-ci sera porté devant le Tribunal Administratif compétent. Les Parties s'engagent au préalable à se rencontrer pour trouver une solution satisfaisante pour tous.

Fait en trois exemplaires originaux,

A

Le

**Pour l'Agence
départementale d'Information
sur le Logement**

XXX

Président

A

Le

Pour Dijon métropole

François REBSAMEN

Président

Ministre