

EXTRAIT DES ACTES DU WEBINAIRE

Le logement pour tous en région: les clés de la réussite

du vendredi 16 décembre de 9h30 à 12h30



Focus sur l'Intermédiation locative (IML):
intervention de la DIHAL & de l'AIVS ISBA

L'intermédiation Locative (iml)



Frédérique Cabet
Dihal

DIHAL

Changée de la mise en œuvre de la politique publique en matière d'hébergement, d'accès et de maintien dans le logement des personnes sans abri ou mal logées

OBJECTIF : Passer d'une politique de Gestion à une politique de Réduction du Sans-abrisme

Logement d'abord

- accès au logement sans condition
- accompagnement soutenu par les personnes
- s'appuyer sur les compétences des personnes plutôt que sur leurs difficultés



1990 : loi Beson (création de l'aide à la médiation locative)
2008 : Solibail
2009 : iml État
4 juin 2018 : instruction modalités de mise en œuvre

Pourquoi une politique de soutien à l'IML ?

- * Complémentarité de l'offre des Bailleurs Sociaux
- * Cibler le Parc Privé en complément des HLM
- * accès à un logement pérenne
- * Transition vers un logement social ou ordinaire avec un temps d'adaptation

Le parc de logements à DOUBLER en 5 ans

2 modalités d'intervention financées par l'État



3 étapes de mise en œuvre

1. Prospection Mobilisation de Logement
2. Gestion Locative adaptée
3. accompagnement social



Cécile Virat
Aivis Isba
Centres-Bourg
mixité sociale

Prospection du Parc Privé de manière sociale & campagnes publicitaires

Demande d'engagement des propriétaires

La cartation va être complétée par les performances énergétiques



Cindy Desplanches
accompagnement social de proximité & sur-mesure :

- * à l'entrée (aide administrative et technique)
- * Tout au long de la location (accueil, info, conseil, risques)

exemple 1

locataire, 59 ans, Célibataire, sans enfant, au RSA, sortie de CAO, Barrière de la Langue
Difficultés liées à la Gestion des Énergies
→ Solutions adaptées pour le Règlement de sa dette
→ Supports illustrés

exemple 2

Couple, 25-27 ans, 2 enfants sans entourage familial
Demandeur d'emploi
Difficultés Financières
→ Échéancier de paiement
→ aides Financières

cindyremy@imaginaryum.fr

Deuxième partie du webinaire sur l'accès au logement des personnes en situation de précarité en région du 16/12/2022

Le logement pour tous en région, les clés de la réussite les outils disponibles en région : les clés de l'action

Focus sur les dispositifs IML (Intermédiation locative) et locavantage



GOUVERNEMENT

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

Intervention de Frédérique CADET, Cheffe de projet –
Mission « Accompagnement, parcours et accès au
logement » à la DIHAL

Bonjour à tous, d'abord merci pour cette invitation à participer ce matin à ce webinaire sur l'accès au logement pour tous en région Bourgogne-Franche-Comté. On m'a demandé de faire un focus sur l'intermédiation locative, alors peut-être pour commencer, je vais me présenter. Je suis Frédérique CADET, je suis cheffe de projet à la DIHAL, la délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement que je vais très rapidement présenter parce que sans doute beaucoup d'entre vous connaissent. Je travaille notamment sur le champ du logement accompagné, essentiellement sur l'intermédiation locative mais également sur les résidences sociales, les pensions de famille, qui sont un des outils aussi essentiels dans le cas du plan logement d'abord. Mais je sais qu'il y a aussi plus tard dans la matinée, une séquence qui sera consacrée justement aux résidences sociales. Ce sera aussi un des sujets et c'est un sujet extrêmement important. J'ai notamment la charge du suivi du déploiement du plan logement d'abord dont je dirai deux mots quand même très rapidement.

La délégation interministérielle l'hébergement à l'accès au logement, DIHAL, a été créée en 2010 et est chargée de la mise en œuvre de la politique publique en matière d'hébergement, d'accès et de maintien dans le logement des personnes sans abri ou mal logées avec évidemment l'objectif de baisser de manière significative le nombre de personnes sans domicile.

L'organigramme, la structuration et les différentes missions dont on a la charge au sein de chaque pôle ou mission et dans cet objectif de réduction du nombre de personnes sans domicile, la DIHAL porte une transformation profonde de la stratégie de lutte contre le sans-abrisme en passant d'une réponse qui était construite dans l'urgence et qui s'appuie essentiellement sur un parc d'hébergement, avec un parcours souvent long et coûteux à un accès le plus rapide possible au logement, avec l'accompagnement social adapté aux besoins et donc en accord avec les **principes du modèle du logement d'abord.**



L'élément fondamental est vraiment de **passer d'une politique de gestion du sans-abrisme à une politique de résolution du sans-abrisme**, c'est toute la philosophie qui porte le logement d'abord. Un petit schéma qui met en avant véritablement les principes clés dans le déploiement de cette politique du logement d'abord avec cet objectif d'un accès rapide au logement sans condition pour des publics sans logement ou qui risquent de le devenir et de l'accompagnement qui est mis en face et qui est la clé de réussite dans cet accès au logement qui repose sur l'adhésion, sur le souhait des personnes qui font l'objet de cet accompagnement.

Comme je le signalais, enfin c'est vraiment l'idée de **s'appuyer sur les compétences des personnes plutôt que sur leurs difficultés** afin de sortir de la logique qui était constatée d'un parcours en escalier avec un accès progressif avec des étapes.

On a rapidement évoqué le un chez soi d'abord et je ne vais pas le développer plus. Mais c'est vrai que sur la base du Un chez soi d'abord, on a fait la preuve que ce parcours en **escalier coûtait cher et avait des effets contre-productifs en terme de coût tant pour la société que pour les personnes directement concernées**. Un petit rappel rapidement quand même sur les principes de la politique du logement d'abord, puisque finalement, c'est dans cette dynamique là que l'intermédiation locative va s'inscrire, dans le cadre de la priorité, puisque dans ce plan logement d'abord, il y a **5 priorités et la première est celle de produire et de mobiliser plus de logements abordables et adaptés aux besoins des personnes sans domicile**.

Dans cette priorité qui est de **produire plus de logements abordables et adaptés**, on a des objectifs chiffrés sur plusieurs dispositifs., dont celui de créer des places en intermédiation locative (IML) financées par l'État sur le programme 177 avec un **objectif quinquennal de 40 000 places**. Je terminerai sur l'atteinte de ces objectifs, puisque on arrive à la fin du premier plan quinquennal pour le logement d'abord qui s'est déployé sur 2017, 2022. C'est évidemment l'occasion maintenant d'en faire un premier bilan pour se projeter.

Alors peut être rapidement, on avait convenu de rappeler les principes de ce qu'était l'intermédiation locative. Cécile VIRAT qui est la directrice de l'AIVS (agence immobilière à vocation sociale) ISBA qui intervient ensuite apportera un œil beaucoup plus opérationnel et beaucoup plus concret.

L'intermédiation locative est antérieure au plan logement d'abord de 2017 puisque qu'après quelques initiatives associatives, il y a eu d'abord une première étape qui a été posée par la **loi Besson qui a créé l'aide à la médiation locative**. On voit que cela s'institutionnalise (l'intermédiation locative) avec cet objectif de proposer des logements à des loyers inférieurs à ceux du marché appartenant à des propriétaires privés. Il s'agit donc du **parc privé qui est ciblé en vue de louer à des ménages en difficultés financières et sociales**. Suivent un certain nombre d'étapes dans le déploiement progressif de ce parc privé à vocation sociale notamment en région Île-de-France avec Solibail.

Une **première circulaire en 2009 vient fixer un cadre général pour l'intermédiation locative**. L'intermédiation locative n'est pas qu'un dispositif porté par l'État car les conseils départementaux l'ont aussi beaucoup portée et s'appuient également sur l'intermédiation locative dans le déploiement de leur politique publique. Cette instruction de 2009 qui est toujours aujourd'hui en vigueur et celle du **4 juin 2018** qui détaille les modalités de mise en œuvre, le cadre précis pour les acteurs. Cela correspond au lancement du plan logement d'abord qui s'appuie sur un plan de relance de l'intermédiation locative.

Pourquoi développer dans le cadre du logement d'abord, une politique de soutien à l'intermédiation locative ? Cela s'inscrit complètement dans les principes du logement d'abord, puisque l'idée c'est bien de permettre un accès direct à un logement et donc de contribuer à sortir de cette logique de parcours en escalier dont je parlais tout à l'heure. **L'objectif est de s'inscrire en complémentarité de l'offre des bailleurs sociaux.** L'IML, il y en a aussi qui se déploient dans le parc social mais cela doit rester, dans l'instruction de 2018 et de ce que l'on souhaite porter sur le 177 très marginal.

L'idée c'est vraiment la **complémentarité d'apporter une offre de logement qui vient en complément du parc HLM. L'instruction rappelle que le parc en IML doit bénéficier aux personnes, familles sans domicile qui rencontrent des difficultés particulières du fait de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence pour se maintenir par leurs propres moyens dans le logement.**

Au travers des grandes modalités de déploiement de l'intermédiation locative, on voit que c'est extrêmement intéressant comme solution puisque cela offre **différentes solutions de logement avec l'accès à un logement pérenne.** Autre enjeu dont on peut se saisir au travers de l'IML, c'est de s'en servir comme un **tremplin vers le logement social ou ordinaire avec un temps d'adaptation et d'accompagnement,** cela correspond plus à la modalité dont je parlerai également qui est celle de la location sous location avec donc cette idée très forte de **fluidifier le parc d'hébergement via la location sous-location.**

Enfin, l'intérêt également de cette politique publique de l'intermédiation locative, c'est qu'il s'agit d'un outil qui peut être mobilisé au service d'un projet de territoire et qui vient s'inscrire en complémentarité ou comme un levier pour d'autres politiques publiques, notamment la lutte contre la vacance. **L'IML est un outil que l'on peut mobiliser pour inciter les propriétaires privés à remettre sur le marché leur logement vacants et cela contribue également à l'encadrement des loyers** via notamment le conventionnement ANAH (agence nationale de l'habitat). Cela favorise la rénovation des logements et crée une offre sociale dans des quartiers, parfois qui peuvent en être dépourvus. C'est bien la raison pour laquelle il y a un objectif qui a été inscrit dans le cadre du plan logement d'abord, l'IML est un levier clé, un outil clé dans le déploiement de cette politique.

Les fondamentaux sur l'intermédiation locative :

- Qu'est-ce que c'est ? **L'intermédiation locative, c'est l'intervention d'un tiers social qui est agréé par l'État.** Il y a des dispositions du code de la construction de l'habitation qui, précisément, cadrent les agréments qui sont délivrés par l'État. L'agrément ISFT et IGLS, qui permettent donc aux organismes d'exercer des activités d'intermédiation locative. **Ce tiers social intervient entre le propriétaire et le ménage afin de simplifier, de sécuriser la relation locative entre ces deux parties. Il s'agit d'un système solidaire puisque les logements sont loués à des personnes en situation de précarité qui ne trouvent pas à se loger sur le marché.**

- Les **3 missions** qui sont assurées par les opérateurs d'intermédiation locative qui sont agréés : la **mission de captation, de mobilisation des bailleurs privés ; la gestion locative adaptée et l'accompagnement social**. Avec un principe qui est posé par l'instruction de 2018 qui est de bien distinguer ces activités avec des possibilités de modulation, d'adaptation en fonction des ressources locales,... et de bien identifier leurs modalités de financement par l'État avec ce principe qui est mis en œuvre territorialement en fonction des objectifs. Mais, un principe national qui est de respecter un coût moyen plafond à **2200€ la place et depuis avril 2022 avec le Ségur, c'est passé à 2375€**. Il s'agit d'une moyenne et l'instruction de 2018 explique comment on peut travailler ce coût moyen sur le financement des opérateurs, notamment avec un financement au logement en fonction du niveau d'accompagnement qui est attendu et de la tension sur le marché avec les objectifs de captation.

Enfin il y a une stratégie qui est définie localement et des avantages, des motivations pour s'inscrire dans l'intermédiation locative **pour le les ménages qui sont logés, c'est un logement, donc on n'est pas dans un hébergement**. On bénéficie d'une gestion locative adaptée, rapprochée, qui permet vraiment de prévenir les difficultés, les impayés, ... **Un accompagnement social qui pour les ménages est la possibilité d'accéder et de se maintenir dans le logement. Pour les propriétaires bailleurs, il y a un certain nombre d'avantages qui sont autant d'arguments au moment de la captation.**

Le premier argument, c'est qu'il bénéficie d'une **gestion locative simplifiée et sécurisée en location sous-location avec une garantie de paiement des loyers**. En mandat de gestion, il y a aussi un certain nombre de dispositifs dont une réduction, une sécurisation de la vacance. Le fait de confier à des professionnels son logement permet aussi de s'appuyer, d'être déchargé, de pouvoir bénéficier notamment via la gestion locative adaptée qui est mise en œuvre d'une sécurité. Ce qui est un argument fort pour les propriétaires bailleurs. C'est aussi un **acte solidaire** et quand on regarde les différentes enquêtes, on voit que c'est aussi un argument de poids qui va faire que certains propriétaires vont s'engager dans le dispositif. Et puis bien sûr, il y a les incitations fiscales qui sont liées au **Conventionnement ANAH avec le locavantage qui permet de bénéficier notamment d'une réduction d'impôt**.

Pour les pouvoirs publics, le parc privé présente via l'intermédiation locative beaucoup d'avantages. Il est avant tout une **possibilité de mobilisation rapide, flexible de logements, d'avoir des logements à des niveaux de loyer beaucoup plus faibles que dans le marché privé classique et la contribution à toutes les politiques publiques** dont j'ai déjà parlé : la vacance, la mixité,...Ce sont autant d'arguments forts qui montrent tout l'avantage à déployer l'intermédiation locative.

Comme je le disais tout à l'heure, il a **2 grandes modalités d'intervention qui sont financées par l'État : le mandat de gestion et la location sous-location**. Concrètement, la mise en œuvre de ces deux grandes modalités, avec un point essentiel qui est rappelé encore une fois par l'instruction de 2018, c'est que sur **le parc de logements financé par l'État dans le cadre de l'IML, l'orientation se fait systématiquement par le SIAO** (Service Intégré d'Accueil et d'Orientation) et c'est la garantie aussi que l'on apporte une solution de logement dans le cadre du plan logement d'abord avec cette orientation par les SIAO.

Le **mandat de gestion** repose sur un bail de droit commun, cela suppose d'avoir une AIS (agence immobilière sociale, réseau SOLIHA) ou une AIVS (agence immobilière à vocation sociale, réseau FAPIL) qui gère le logement pour le compte du propriétaire et donc dans ce cadre-là **le ménage est directement lié au propriétaire bailleur par un bail qui est régi par la loi de 89**. Il s'agit d'une location de droit commun. En plus des agréments, l'agence est détentricice d'une carte professionnelle de gestion immobilière et d'autres conditions également qui sont posées par la loi.

Dans le cadre **de la location sous-location, l'opérateur agréé est lui locataire du logement auprès du propriétaire**. C'est un **contrat code civil et il sous loue son logement**. Pour le propriétaire, cela a un certain nombre d'avantages et d'intérêts puisque c'est une **garantie très claire sur le paiement de son loyer, le bon usage de son bien** et également d'autres avantages en termes de vacance,... Ce sont autant d'arguments puisque sa location sera mieux sécurisée, on va dire. Mais, **la location sous-location reste une solution temporaire autant que faire se peut. Le glissement de bail doit être envisagé, mais cela ne reste pas simple à mettre en place**. L'objectif est que le locataire ou le sous-locataire pour le coup puisse accéder à un logement au bout de quelques mois. Il s'agit d'une solution temporaire et c'est la raison pour laquelle c'est une solution qui a toute sa place et tout son intérêt.

Mais ce que l'on souhaite porter dans le logement d'abord, ce sont des logements en mandat de gestion quand cela est possible. Enfin, solution à privilégier quand cela est possible et **ce que fixe le plan logement d'abord, c'est 50% de logements en location sous-location et 50% en mandat de gestion**. Cependant, le bilan montre que l'on n'est pas à ce niveau.

Le mandat de gestion est plus compliqué mais peut-être que là-dessus c'est Cécile VIRAT (AIVS ISBA) qui pourra expliquer. Sur les difficultés que l'on peut rencontrer pour convaincre les propriétaires bailleurs de s'inscrire dans le cadre d'un mandat de gestion, en tout état de cause, ce qui est important de souligner, c'est que dans le cadre du mandat de gestion, il y a un certain nombre de dispositifs de sécurisation des risques locatifs, puisque cela peut être un frein pour les propriétaires bailleurs qui envisageraient de s'engager sur un mandat de gestion. À noter quand même et je trouve que c'est vraiment extrêmement intéressant et important de l'avoir en tête quand on travaille sur des activités de captation.

La FAPIL qui est la principale fédération rassemblant les opérateurs d'intermédiation locative avec 135 adhérents, 34 000 logements, dans ses constats observe que **le mandat de gestion n'est pas une modalité de location plus risquée parce qu'elle constate, à l'échelle de l'ensemble de ses adhérents, que le taux d'impayé est de 3,5% contre 3% dans le parc privé classique et de 6,5% dans le parc social. Même si les impayés sont plus fréquents, les montants de dette sont plus faibles** et cela très concrètement, on voit que c'est sans doute le résultat aussi du travail que font les AIS et les AIVS dans le cadre de la gestion locative adaptée qui permet vraiment de prévenir les impayés. Dès qu'il y a un impayé, elles peuvent agir et c'est une garantie pour le propriétaire bailleur. Ce sont ces actions de prévention et ce suivi qui permettent d'éviter que le niveau d'impayé soit trop important.

De plus, il y a une grande partie du parc qui est couverte par des dispositifs de sécurisation notamment la garantie visale, qui peut être mobilisée en intermédiation locative puisque les fédérations ont négocié afin que cela soit possible de **mobiliser visale pour le parc en IML** sachant que cette garantie propose un cautionnement gratuit qui couvre 36 mois d'impayés et des dégradations locatives dans une limite de 2 mois. D'ailleurs, les fédérations ont négocié des contrats d'assurance qui donnent des garanties, qui couvrent les impayés et les dégradations et proposent une protection juridique.

Par ailleurs, l'instruction de 2018 sur l'IML propose et invite aussi à réfléchir à la **possibilité de mettre en place des fonds de sécurisation au niveau régional ou en infra régional qui sont mutualisés entre l'ensemble des opérateurs**. Certaines régions les ont mis en place et c'est assez récent finalement et elles voient quels sont les intérêts à mettre en place des fonds de sécurisation de cette nature. C'est aussi un autre levier qui vient encore une fois apporter des solutions pour augmenter le niveau de sécurisation qui est proposé aux propriétaires bailleurs toujours dans l'idée de lever les éventuels freins à la captation et mieux les inciter à s'engager dans l'intermédiation locative.

Concernant les **missions assurées par l'opérateur, sur les 3 grandes missions** :

- La **captation** : je renvoie à un guide* qui est intéressant parce qu'il montre les différentes modalités pour organiser la captation. Il y a véritablement une stratégie à définir localement, à réfléchir encore une fois, en fonction des ressources, des possibilités qui sont identifiées localement, ...Ce guide propose, expose et indique quelles ont été les différentes stratégies mises en place par différents territoires qui ne sont pas les mêmes, il y a donc aussi une capacité d'adaptation aux spécificités locales qui est extrêmement intéressante.

**DIHAL : Organiser la captation de logements privés pour l'intermédiation locative », Guide méthodologique à destination des décideurs, financeurs et opérateurs de territoires ». Septembre 2020 :https://www.gouvernement.fr/sites/default/files/contenu/piece-jointe/2020/12/guide_iml_2020_vweb.pdf*

- La **gestion locative adaptée**, j'en ai déjà parlé rapidement et encore une fois, je pense que le témoignage de Cécile sera beaucoup plus intéressant de même que sur l'accompagnement sachant qu'effectivement ce qui est important c'est de voir que si la gestion locative adaptée et l'accompagnement social n'ont pas les mêmes fonctions, ils ont cette visée commune qui est **l'accès et le maintien durable dans le logement de ménage en situation de de précarité**.

Ce petit tableau qui figure en annexe de l'instruction de 2018 et qui explique selon qu'on soit en mandat de gestion ou en location sous-location comment sont financées ces trois grandes missions qui sont assurées par les opérateurs. Encore une fois, ces financements sont définis localement avec un portage par les DDETS (directions départementales de l'emploi, du travail et des solidarités) qui signent des conventions avec les opérateurs en intermédiation locative et dans le cadre de ces conventions sont fixées les modalités de financement qui répondent à ces grands principes.

Enfin, je mentionnais le **Conventionnement ANAH** qui est bien évidemment un levier essentiel pour développer l'IML puisqu'il vient apporter des incitations fiscales, notamment auprès des propriétaires bailleurs pour les convaincre de l'intérêt qu'ils ont à s'engager sur l'intermédiation locative. **Locavantage** a démarré en 2022, précédemment, c'était un autre dispositif le louer abordable et le poids de modifier, d'apporter cette évolution dans le déploiement du Conventionnement Anah pour les propriétaires bailleurs, partait des constats qui étaient faits sur le louer abordable qui était que le nombre de conventions était beaucoup trop faible notamment en zone tendue et qu'il n'y en avait pas suffisamment. Enfin, on constatait véritablement une stagnation et un tassement du nombre de conventions.

L'idée, c'était avec le Conventionnement Anah de relancer la mobilisation du parc privé à vocation sociale. On est passé aujourd'hui à une réduction d'impôts qui est accordée aux propriétaires bailleurs. Les différentes conditions sont rapidement rappelées dans ce petit tableau, on a maintenu des avantages supplémentaires dès lors que le propriétaire bailleur s'engage, via l'intermédiation locative dans le conventionnement ANAH avec notamment des **primes qui sont majorées quand on est en mandat de gestion et quand on met en location des petits logements puisque que le constat c'est quand même que c'est plus compliqué de mobiliser des petits logements**. En mandat de gestion, le conventionnement vise encore une fois à essayer d'apporter des solutions, des leviers supplémentaires.

Le dispositif (depuis mars) commence progressivement à se mettre en place donc c'est encore récent. Et, au niveau national, il y a un groupe de partenaires qui suit son déploiement, les résultats,.. Ce n'est pas simple de changer de dispositif, de modifier tout son paramétrage, notamment pour les opérateurs. L'objectif au niveau du ministère du Logement est de suivre le déploiement, de voir si effectivement les **objectifs en termes de massification des conventionnements en zone tendue fonctionnent bien** et de voir comment on peut adapter éventuellement ce nouveau dispositif. Mais en tout cas, on suit de près et le bilan à un an, en avril prochain, permettra d'en tirer un certain nombre de constats sur les éventuels réussites et toutes difficultés dans le déploiement de Locavantage.

Pour terminer, le **bilan du déploiement de l'IML** puisque qu'on arrive à la fin du premier plan quinquennal logement d'abord, il y aura un second plan quinquennal qui sera lancé en début d'année, est de **maintenir cette dynamique très forte que qui a été engagée maintenant depuis 5 ans**.

Sur l'intermédiation locative, l'objectif **de 40 000 places avait été rehaussé en cours de plan à 43 000 places pour pérenniser des places d'hébergement**. Selon les derniers chiffres qui datent de fin octobre, aujourd'hui on voit que ce sont **38 877 places précisément qui ont été créées depuis 2018**. Donc en fin d'année on atteindra les 40 000 places finalement. Cela témoigne d'une réussite parce que c'est un objectif quand même extrêmement ambitieux. Et ce que l'on constate, c'est que cette instruction de 2018 a permis d'engager une vraie dynamique. **En 5 ans, on voit que le parc en intermédiation locative a plus que doublé**.

Au global, avec toutes les places qui ont été créées ces 5 dernières années, on est à peu près à 72 000 places, soit 28 000 logements parce que l'on applique un ratio théorique pour faire la corrélation entre place et logement. Ce que l'on constate aussi, c'est que sur ces 5 dernières années il y a eu un **renforcement des opérateurs qui ont la capacité de développer l'IML** : des opérateurs associatifs, des agences immobilières sociales,... Cela témoigne de la forte hausse des adhésions aux fédérations professionnelles, comme la FAPIL, SOLIHA et on voit aussi que d'un point de vue territorial la couverture de fait est beaucoup mieux et beaucoup plus importante.

En 5 ans, c'est devenu un secteur qui a pris beaucoup d'importance, qui est monté en charge mais il y a également dans ce bilan des choses qui sont moins positives et qu'on portera par la suite. Ce que l'on constate c'est que notamment le **mandat de gestion doit monter en puissance par rapport à la location sous-location et qu'en location sous-location il n'y a pas suffisamment de glissement de baux**. Cela fait partie vraiment des axes de travail que de poursuivre son déploiement. Le bilan qualitatif démontre véritablement tout **l'intérêt de l'intermédiation locative pour permettre l'accès au logement de personnes, de ménages, de familles qui sont en difficultés avec la volonté qu'elle reste un outil clé dans le cadre du prochain plan logement d'abord**.

Ainsi, de nombreux **enjeux pour l'IML du nouveau plan quinquennal logement d'abord** qui démarrera en 2023 :

- Maintenir un haut niveau de captation (en assurant le maintien du « stock » et son développement), mais réaliste ;
- Développer le mandat de gestion dont la part reste aujourd'hui trop faible ;
- Favoriser le glissement de bail ;
- Mettre en place de nouvelles modalités d'accompagnement dans le cadre de la reconfiguration du parc d'hébergement ;
- Capter des logements à des niveaux de loyer compatibles avec les niveaux de ressources des ménages (avec une attention particulière portée aux charges des fluides) ;
- Configurer un parc de logements conforme aux niveaux de performance énergétique réglementaires ;
- Renforcer le rôle du SIAO dans l'orientation sur l'ensemble des places financées par l'État

Merci pour votre attention, je passe maintenant la parole à Cécile VIRAT pour l'AIVS ISBA qui va vous donner un regard beaucoup plus opérationnel sur concrètement, comment on déploie l'intermédiation locative du point de vue d'une agence immobilière à vocation sociale.

Bonjour Cécile VIRAT, je suis la directrice de l'AIVS ISBA et nous déployons la politique du logement d'abord dans le cadre de l'IML mandat de gestion par le biais de notre AIVS. Il existe **2 types de structures qui peuvent déployer l'IML en mandat de gestion : les agences immobilières sociales du réseau SOLIHA et les agences immobilières à vocation sociale du réseau FAPIL** dont nous faisons partie.

La mise en œuvre de l'IML se déroule en 3 étapes. Tout d'abord, il va y avoir le champ de la **prospection, de la mobilisation de logements**. Puis, la **gestion locative adaptée** et enfin **l'accompagnement social des ménages logés**.

Je vais vous présenter comment on met en œuvre la **prospection**, la mobilisation de logements de propriétaires que nous appelons solidaires. Elle se traduit par une recherche de logement, nous avons une spécificité c'est que nous sommes membres du réseau habitat humanisme qui est un réseau connu nationalement et qui déploie des campagnes publicitaires pour inciter les propriétaires à confier leur logement dans un cadre social aux AIS ou aux AIVS.

A savoir que nous venons en complémentarité des offices HLM parce que l'on va prospecter le parc privé de manière sociale. Pour le prospecter, on va demander aux **propriétaires des engagements vis-à-vis de leur logement et de leur locataire** derrière à savoir que tous les logements que nous allons capter doivent être de **qualité**, ce qui demande qu'ils répondent aux **normes de décence et de qualité énergétique**. Pour la qualité énergétique, on demande des logements uniquement en **performance énergétique maximum en D**. On ne prend pas au-delà du D parce que de toute façon bientôt ces logements ne seront plus louables.

En plus, on va demander des minorations de loyer par rapport à ce qui pourrait être pratiqué sur le prix du marché donc là comme l'a présenté Frédérique CADET on actionne le dispositif qui s'appelle **locavantage et qui permet aux propriétaires d'avoir une réduction d'impôts et des primes qui peuvent varier de 1 000 à 3 000€** pour la mise en gestion de leur logement Ces primes et cette réduction fiscale sont un levier considérable pour nous permettre de pratiquer des **loyers d'environ 5€ du mètre carré**.

En outre, on va être assez entre guillemets sévère sur la captation des logements ce qui rend difficile la mobilisation de logement, c'est à dire que l'on va **capter des logements uniquement sur des zones où le locataire va pouvoir avoir accès aux services**, c'est à dire que l'on ne va pas capter des logements en zones rurales où il n'y aura pas une possibilité d'insertion au niveau de la personne. On va avoir des logements en centre bourg qui vont permettre l'accès à l'emploi, l'accès aux services que ce soit de santé, les professionnels,.... Effectivement, cela restreint un petit peu souvent le champ des possibles et on va essayer aussi de capter des **logements qui permettent une mixité sociale**, c'est à dire qu'on ne va pas capter des logements qui sont dans des quartiers. On va favoriser des logements situés dans des immeubles qui peuvent être en centre-ville et qui permettent une **bonne insertion des familles**.

Nous allons demander aux propriétaires des travaux, souvent des travaux d'amélioration énergétique, parce que quand bien même le logement est en énergie D souvent on va peut-être demander des travaux supplémentaires pour que les personnes puissent ne pas avoir de difficultés en termes d'économie d'énergie et tout cela on va le suivre même tout au long du bail.

C'est ce qui s'appelle et là je me rapproche de la **gestion locative adaptée**. A savoir que l'on va **accompagner le propriétaire et le locataire pendant toute la durée du bail**, que ce soit l'entrée dans les lieux mais aussi sur la durée du bail. Le locataire va être accompagné en cas de problématique dans son logement que ce soit des dégâts des eaux, des travaux,...et également sur tout ce qui va être consommation des énergies. Je vais laisser tout de suite la parole sur tout l'aspect gestion locative adaptée et accompagnement à la conseillère en économie sociale et familiale d'ISBA Cindy DESPLANCHES à qui je laisse la parole et que je remercie infiniment.

Intervention de Cindy DESPLANCHES, Conseillère en économie sociale et familiale, AIVS ISBA

Bonjour à tous, j'interviens en tant que conseillère en économie sociale et familiale au sein de l'AIVS ISBA. J'assure un **accompagnement social qui se veut de proximité et sur-mesure**, c'est à dire qu'il est **adapté à la spécificité de chaque situation**. C'est un accompagnement qui s'inscrit également en **complément des services de droit commun** qui interviennent et peuvent intervenir sur la situation.

Cet accompagnement social s'inscrit sur 2 volets :

- Premièrement à **l'entrée dans un logement**, à travers une **aide administrative** notamment pour la mise en place des droits tels que l'aide au logement, la mobilisation d'aides financières via les dispositifs du FSL, Action Logement, la CAF pour donner des exemples. Cela peut être également une **aide technique** pour la prise en main du logement avec les ouvertures de compteurs, une sensibilisation aux économies d'énergie et une explication des documents contractuels sur les engagements réciproques entre l'AIVS et le locataire.
- Le second volet de l'accompagnement va **s'inscrire tout au long de la location à travers différentes missions**. Des missions plus généralistes avec l'accueil, l'information, le conseil et ensuite des missions axées sur la **prévention et la gestion des risques locatifs**.
 - C'est notamment par rapport aux impayés de loyer et de charges qui va consister à intervenir lorsqu'il y a une difficulté au niveau du règlement des loyers et des charges. Réaliser une évaluation budgétaire, informer et suivre le locataire lorsqu'il y a une rupture de droit à l'aide au logement ou encore rechercher et mettre en place des solutions adaptées pour traiter cette situation et cela va passer éventuellement par des plans d'apurement et la mobilisation d'aides financières.
 - L'accompagnement sur la prévention et la gestion des risques locatifs, c'est aussi sur la question relative à **l'assurance habitation**. Il s'agit de veiller à ce que le locataire puisse disposer d'une assurance habitation et à défaut l'accompagner pour rétablir sa situation.
 - Cela passera également par **l'entretien et l'occupation du logement** à savoir veiller à ce que la personne s'approprie son logement et s'intègre dans son nouvel environnement. Il s'agit à la fois d'une aide à la gestion des énergies comme dans l'entretien courant du logement ou de la médiation en cas de conflit de voisinage.

Pour ce faire, on y a des **rendez-vous et des visites à domicile qui se font de manière régulière mais qui surtout sont adaptées aux besoins du locataire**. Je vous propose de vous donner **3 situations d'accompagnement social** qui ont été menées ou qui sont menées actuellement en IML mandat de gestion pour illustrer un petit peu plus concrètement ce que j'ai pu vous vous présenter avant.

➤ Par exemple la **première situation**,

- C'est celle d'une locataire qui est âgée de 59 ans, célibataire sans enfant à charge. C'est une dame qui est bénéficiaire RSA (revenu de solidarité active), le relogement s'est fait en sortie de CADA c'est à dire en sortie de centre d'accueil pour demandeur d'asile. C'est une dame d'origine congolaise qui n'a jamais eu d'expérience de logement autonome en France. Pour donner des éléments plus techniques par rapport au logement, il lui a été attribué un logement type 2 de 46 m² en rez-de-chaussée sur cour en centre-ville avec un loyer hors charge à 281€, ce qui lui fait un résiduel de loyer une fois l'aide au logement déduit de 90€ avec un logement de type chauffage individuel en DPE D.
 - Au cours de l'accompagnement avec cette dame, elle va rencontrer des difficultés liées à la gestion des énergies et l'accompagnement va permettre d'identifier à travers les rendez-vous et les visites à domicile, différentes difficultés qui vont être à la fois un défaut de compréhension de la facture fournisseur et un défaut de compréhension et d'utilisation des équipements techniques du logement ainsi que des mauvaises habitudes de consommation.
 - L'objectif de l'accompagnement social va être de développer différentes actions pour aider cette dame. A savoir en tout premier lieu expliquer et lui permettent de comprendre les éléments qui sont présents sur sa facture de fournisseur. Contacter avec elle le fournisseur et via notamment le portail Solidarité pour mettre en place des solutions adaptées pour le règlement de sa dette.
 - On a mis en place également des outils et des supports techniques adaptés à ses difficultés. Pour cette dame, il s'agissait surtout de difficultés liées à la barrière de la langue, donc on a créé ensemble une fiche technique illustrée sur l'utilisation des radiateurs et du programmeur. De la même manière, pour la sensibiliser aux écogestes, on a travaillé sur des supports illustrés pour l'accompagner sur des techniques.
 - On a repensé l'aménagement des meubles dans le logement de manière un peu plus pratique pour permettre une meilleure circulation de la chaleur.
 - Dans le cas présent, notre spécificité d'AIVS appartenant au mouvement d'habitat humanisme nous a permis d'apporter également un service supplémentaire en lien avec les bénévoles du défi énergie d'habitat humanisme qui ont assuré une action conjointe auprès de cette dame en apportant leur expertise et leur soutien.

➤ **Deuxième cas de figure,**

- Pour vous donner une idée, un couple de 25 et 27 ans qui sont parents de 2 enfants en bas âge. Ce sont des jeunes isolés, sans entourage familial et qui nous ont été adressés alors qu'ils étaient locataires dans le parc privé d'un logement type 2 d'une trentaine de mètres carrés. Madame à l'époque, était en congé maternité. Monsieur, demandeur d'emploi indemnisé et ils ont été relogés par l'AIVS au titre de l'inadaptation du logement actuel à la composition et à la situation familiale. Pour donner des éléments techniques sur le logement. Il leur a été attribué un logement type 3 type 4 de 60 m² dans un immeuble en centre-ville avec un loyer hors charge de 340€. On était aussi sur un DPE en D et un reste à charge donc un résiduel de loyer d'une quarantaine d'euros. Au cours de la location, des difficultés financières vont apparaître et une dette locative va se créer qui va être due essentiellement à des irrégularités de paiement.
 - L'objectif de l'accompagnement social va être de déterminer l'origine de ces difficultés et de trouver des solutions adaptées. Il s'agit pour l'essentiel d'un changement de situation professionnelle et financière qui va être induit par ce fait là. L'accompagnement social va permettre de mettre en place par exemple un prélèvement automatique qui sera plus adapté à la situation et un échancier de paiement avec un plan d'apurement d'une vingtaine d'euros qui est petit, mais qui s'adapte à la situation financière de la famille.
 - Mobiliser par la suite des aides financières comme le FSL ou un accès à l'épicerie sociale et bien évidemment poursuivre l'accompagnement budgétaire et la veille sur les mois à venir.



**MINISTÈRE
CHARGÉ
DU LOGEMENT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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

Bourgogne-Franche-Comté

Webinaire « l'accès au logement pour tous en région : les clés de la réussite »

« Les outils disponibles en région, les clés de l'action : Focus sur l'intermédiation locative »

Contact: Frédérique Cadet, cheffe de projet à la Dihal

frederique.cadet@dihal.gouv.fr

16 décembre 2022

DÉLÉGATION INTERMINISTÉRIELLE À L'HÉBERGEMENT ET À L'ACCÈS AU LOGEMENT

" Construire et innover ensemble pour les sans-abri et les mal logés "

- Elaborer, piloter, mettre en œuvre les politiques liées à l'hébergement et au logement des personnes sans domicile.
- Animer l'interministérialité pour coordonner et enrichir les politiques publiques Être force de propositions et d'expertise en matière de politiques publiques et d'innovation sociale.



Mission Hébergement

&

**Mission Accompagnement, Parcours, Accès au
logement**

Pôle budgétaire

Pôle Résultats et Territoires

**COMMISSION INTERMINISTÉRIELLE POUR LE LOGEMENT DES
POPULATIONS IMMIGRÉES (CILPI)**

PLAN MIGRANTS

Intégration des réfugiés et pilotage de la plateforme de logement des réfugiés

RÉSORPTION DES CAMPEMENTS ILLICITES

*Soutien et valorisation des actions de terrain en matière de résorption des
campements illicites*

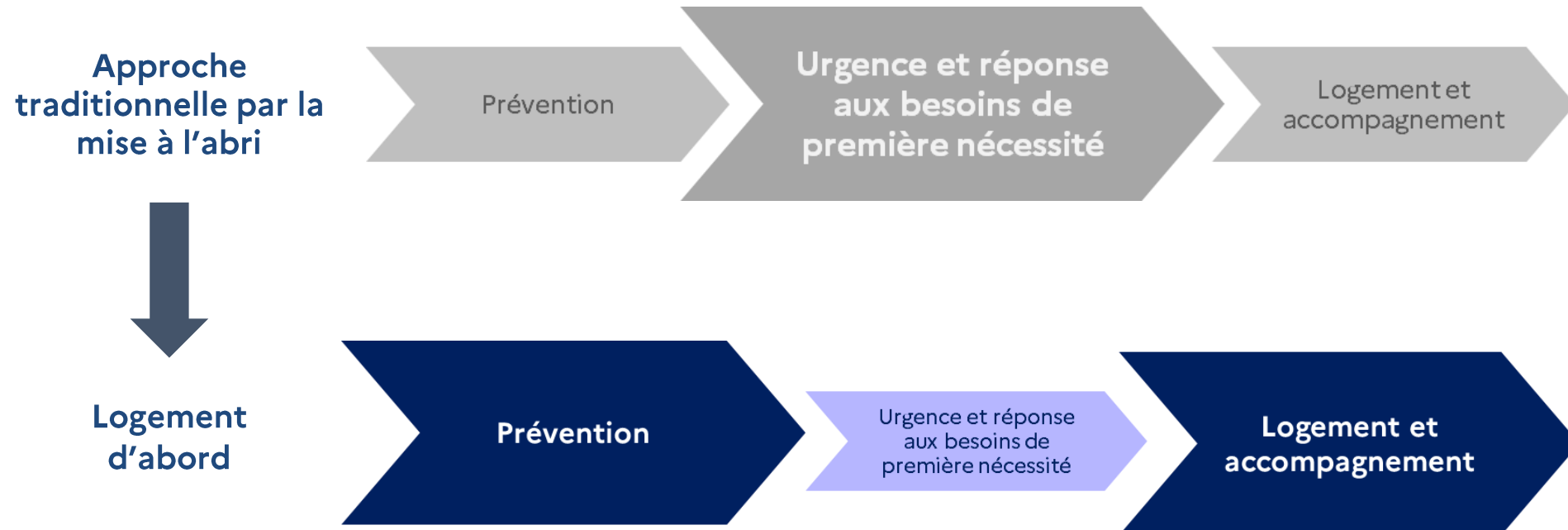
COMMISSION NATIONALE CONSULTATIVE DES GENS DU VOYAGE

Le Logement d'abord : une réforme structurelle

Passer d'une politique de gestion du sans-abrisme à une politique de résolution du sans-abrisme

Le plan **Logement d'abord** a engagé un mouvement qui vise une **transformation en profondeur des modèles et des référentiels** du secteur AHI comme du secteur logement.

Avec l'ambition d'apporter une réponse structurelle au mal-logement en France, en réduisant le recours à l'hébergement d'urgence, en sortant de la logique d'un parcours «en escalier», et en s'appuyant sur les compétences des personnes plutôt que sur leurs difficultés



Les principes clefs de la politique du Logement d'abord en France

Une politique du Logement d'abord devra permettre un accès rapide (1) au logement (2) sans conditions (3), pour des publics sans logement ou qui risquent de le devenir (4) avec un accompagnement adapté aux besoins et aux souhaits des personnes (5)

1



Toute personne dépourvue de logement peut accéder le plus rapidement possible à un logement de droit commun, en évitant autant que possible un passage en hébergement

2



Le droit au logement désigne le droit, pour tout individu, à accéder à un logement pérenne, décent et indépendant, ou à s'y maintenir

3



L'accès au logement doit être possible pour tous les publics en situation régulière, sans condition de comportement ni de ressources, avec une participation financière et un accompagnement modulés au regard des besoins de chacun

4

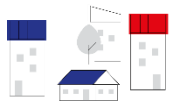


Les politiques orientées vers le logement s'adressent à un large public allant des ménages sans-abri aux personnes logées dont les difficultés sociales, sanitaires ou financières peuvent mener à une rupture

5



Toute personne sans logement ou risquant de le devenir peut accéder rapidement à un accompagnement individualisé, flexible, et adapté à ses besoins et souhaits



LOGEMENT D'ABORD : UNE FEUILLE DE ROUTE DE L'ETAT POUR 2018-2022

> 5 priorités, 16 axes d'action, 60 mesures pour mettre en œuvre le Logement d'abord dans toute la France

PRIORITÉ 1

PRODUIRE ET MOBILISER PLUS DE LOGEMENTS ABORDABLES ET ADAPTÉS AUX BESOINS DES PERSONNES SANS DOMICILE

PRIORITÉ 2

PROMOUVOIR ET ACCÉLÉRER L'ACCÈS AU LOGEMENT ET FACILITER LA MOBILITÉ DES PERSONNES DÉFAVORISÉES

PRIORITÉ 3

MIEUX ACCOMPAGNER LES PERSONNES SANS DOMICILE ET FAVORISER LE MAINTIEN DANS LE LOGEMENT

PRIORITÉ 4

PRÉVENIR LES RUPTURES DANS LES PARCOURS RÉSIDENTIELS ET **RECENTRER L'HÉBERGEMENT** D'URGENCE SUR SES MISSIONS DE RÉPONSE IMMÉDIATE ET INCONDITIONNELLE

PRIORITÉ 5

MOBILISER LES ACTEURS ET LES TERRITOIRES POUR METTRE EN ŒUVRE LE PRINCIPE DU LOGEMENT D'ABORD

Le Logement d'abord : une réforme structurelle

PRIORITÉ 1

PRODUIRE ET MOBILISER PLUS DE LOGEMENTS ABORDABLES ET ADAPTÉS AUX BESOINS DES PERSONNES SANS DOMICILE

> Avec des objectifs chiffrés :

- Financer **40 000 PLAI par an**, et développer le PLAI adapté
- Créer **40 000 nouvelles places en intermédiation locative** financées par l'Etat
- Créer **10 000 nouvelles place en pensions de famille et résidences accueil**
- Déployer le dispositif d'ACT « **Un chez soi d'abord** » sur **20 sites** (soit 2 000 places installées)

Intermédiation locative : rapide historique

Loi Besson du 31 mai 1990 : création de l'aide à la médiation locative (AML) : le FSL peut financer, les associations, et autres organismes à but non lucratif assurant de la médiation locative (sous-location et gestion immobilière).



Proposer des logements à des loyers inférieurs à ceux du marché, appartenant à des propriétaires privés, en vue de les louer à des ménages ayant des difficultés financières et sociale.

2007 : dispositif de Ville de Paris « Louez Solidaire et sans risque » pour sortir les ménages de l'hébergement hôtelier

2008 : expérimentation d'un dispositif de sous-location « Solibail » sur le territoire de la petite couronne francilienne

Une **première circulaire (5 mars 2009)** vient fixer le cadre général de l'IML Etat.

L'instruction du 4 juin 2018 détaille ses modalités de mise en œuvre et fournit un cadre précis aux acteurs : **mise en œuvre du plan de relance de l'intermédiation locative.**

Pour tout savoir:

https://www.gouvernement.fr/sites/default/files/contenu/piece-jointe/2018/06/circulaire_iml.pdf

L'intermédiation locative dans le cadre du plan Logement d'abord

Pourquoi développer une politique publique de soutien à l'intermédiation locative ?

- **Le logement accompagné, un outil du Logement d'abord** : permettre l'accès direct à un logement et sortir d'une logique de parcours « en escalier », diversifier l'offre locative accessible en complémentarité de l'offre des bailleurs sociaux (l'IML cible quasi exclusivement le parc privé).

L'instruction IML du 4 juin 2018 rappelle que le parc « 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 ou se maintenir par leurs propres moyens à un logement décent et indépendant »

- **Un panel de solutions** : Permettre l'accès à un logement pérenne et décent tout en sécurisant la relation locative dans le parc privé pour les personnes en difficulté, ou servir de tremplin vers le logement social ou ordinaire grâce à un temps d'adaptation et d'accompagnement, et fluidifier ainsi les parcs d'hébergement, par l'utilisation de la location/sous-location.
- **Territorialiser les stratégies** : l'intermédiation locative comme outil au service d'un projet de territoire et d'un projet social (créer une offre sociale dans des quartiers qui en sont dépourvus, lutter contre la vacance, favoriser la rénovation des logements, contribuer à l'encadrement des loyers...).
- **Recentrer l'hébergement sur ses fonctions premières** : l'intermédiation locative comme outil de fluidité du secteur AHI.

L'intermédiation locative : définition

- **L'intervention d'un tiers social agréé* par l'Etat entre le propriétaire bailleur et le ménage occupant le logement**, afin de simplifier et sécuriser la relation locative entre ces deux parties.

* Conformément aux dispositions de l'article L. 365-4 du CCH, les organismes qui exercent les activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale mentionnées au 3 de l'article L. 365-1 du CCH sont agréés par l'autorité administrative (préfet de département), après examen de leurs capacités à exercer leurs missions, pour une période de cinq ans renouvelable.

- C'est un **système solidaire** car les logements sont loués à des personnes en situation de précarité qui ne trouvent pas de logement sur le marché.

- **3 piliers :**

Mobilisation des bailleurs privés

Gestion locative adaptée

Accompagnement adapté

Distinction des activités de captation, de gestion et d'accompagnement social et leur financement

- **Financement:**

Un budget accordé à chaque région selon un **coût moyen plafond fixé à 2200 € par place / an** (2 375 € depuis avril 2022).

Avantages et motivations pour l'intermédiation locative

Ménages logés

- Un **logement**, et non un hébergement.
- Une **gestion locative rapprochée** pour prévenir les difficultés.
- Un **accompagnement social**, au moins sur les questions liées au logement.

Propriétaires bailleurs

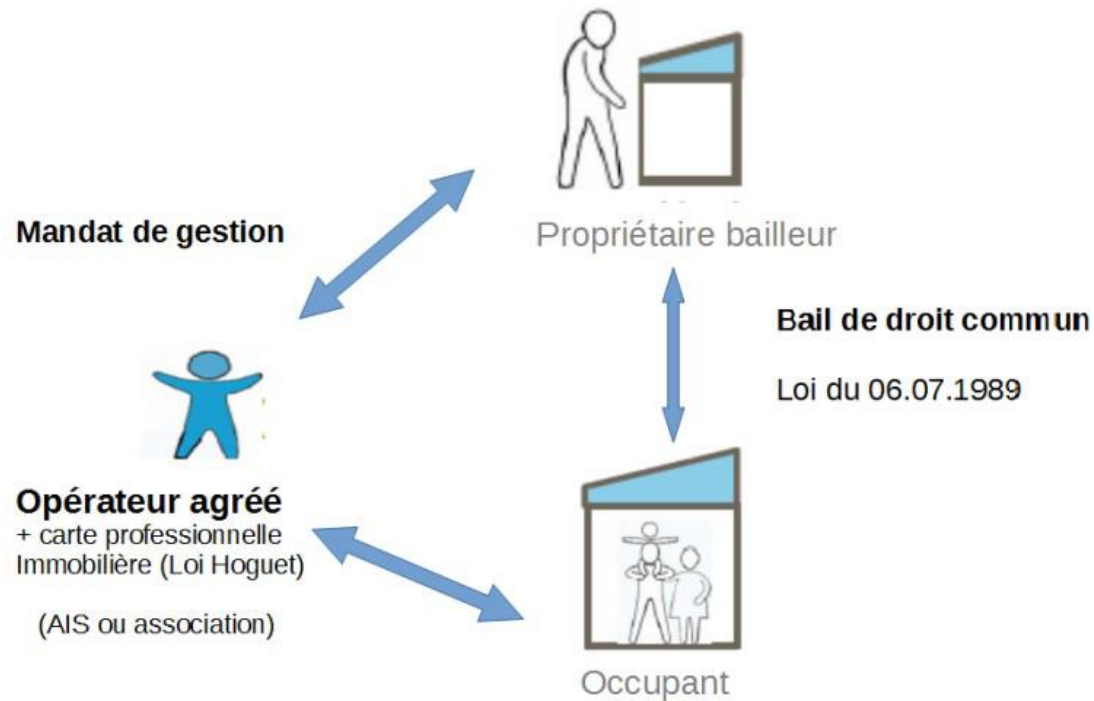
- **Gestion locative simplifiée et sécurisée** :
 - Garantie de paiement des loyers (ou prévention des impayés en MdG), réduction ou sécurisation de la vacance...
- **Acte solidaire**
- **Avantages fiscaux** liés au conventionnement ANAH (« Loc'Avantages ») et autres incitations financières.

Pouvoirs publics

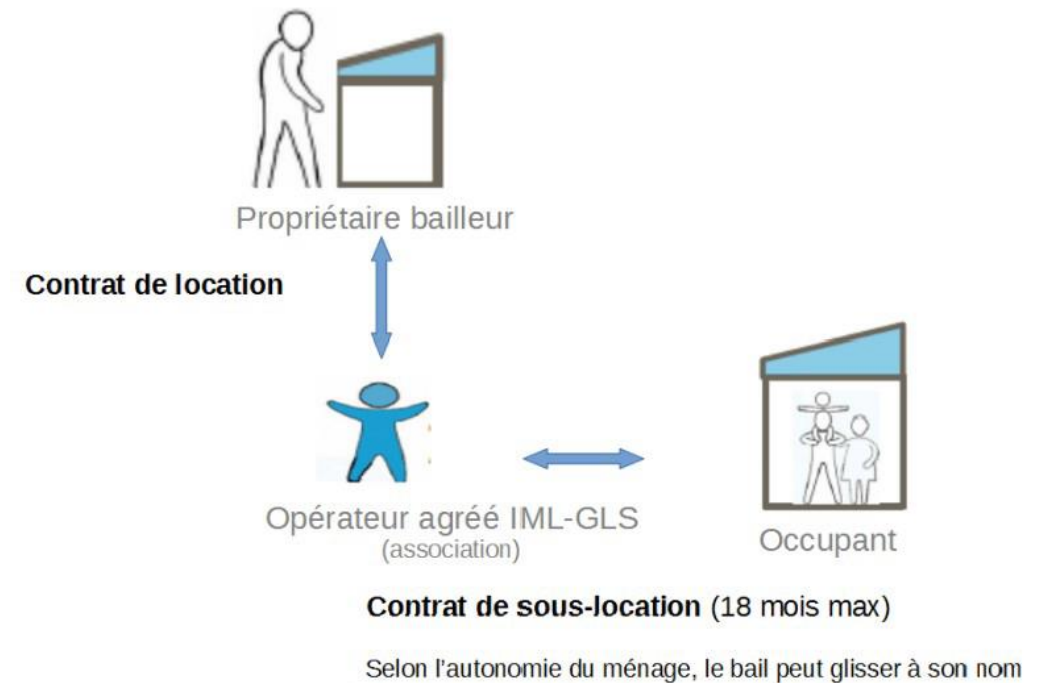
- Mobilisation **rapide, flexible, réversible**, qui **ne consomme pas de foncier**
- Participe à la **modération des loyers** dans le parc privé
- Participe à la **mise en œuvre des politiques publiques** du logement :
 - Lutter contre la vacance,
 - Promouvoir la mixité sociale,
 - Revitaliser les centre-bourgs,
 - Lutter contre l'indécence et accompagner la rénovation du bâti...

Deux modalités d'intervention financées par l'Etat (P177)

Le mandat de gestion



La location / sous-location



L'orientation se fait systématiquement par le SIAO lorsque l'IML est financé par l'État

Deux modalités d'intervention financées par l'Etat (P177)

- La location / sous-location (exemple: Solibail en Ile de-de-France)
 - Un opérateur agréé est locataire du logement auprès du propriétaire bailleur (contrat Code civil). Le logement est sous-loué (contrat d'occupation temporaire) à un ménage lié à l'organisme agréé par une convention d'occupation. locataire, avec le bailleur,
 - L'opérateur garantit au propriétaire le paiement du loyer (en prenant en charge si besoin le différentiel entre montant du loyer et redevance), le bon usage du bien, les petites réparations nécessaires, et supporte la vacance.
 - Solution temporaire.
 - Le glissement du bail doit être envisagé quand c'est possible.
- Le mandat de gestion
 - L'association (AIS, AIVS) gère le logement pour le compte du propriétaire.
 - Le ménage est lié directement au propriétaire bailleur par un bail (régé par la loi du 6 juillet 1989) => location de droit commun.
 - L'AIS est détenteur de la carte professionnelle « gestion immobilière » (loi Hoguet)

Le mandat de gestion en IML

- Conformément aux principes du Logement d'abord, **le mandat de gestion est la solution à privilégier dès que possible.**



Objectif fixé dans le cadre du plan LDA : 50% de logements en location/sous-location, 50% en mandat de gestion.

- **Sécurisation des risques locatifs** (impayés, dégradations et vacance locative):

Constats FAPIL (principale fédération rassemblant les opérateurs d'IML -135 adhérents pour 34 000 logements gérés):

- L'intermédiation locative en MdG n'est pas une modalité de location plus risquée (taux d'impayé de 3,5% contre 3% dans le parc privé classique et 6,5% dans le parc social)
- Une fréquence d'impayés plus importante mais des montants de dettes plus faibles
- Des actions de prévention et un suivi individuel des impayés réalisés par les organismes
- Plus de 70% du parc géré pour le compte de propriétaires privés en mandat de gestion est couvert par un dispositif de sécurisation

Le mandat de gestion en IML

- **Des outils de sécurisation spécifiques à la location solidaire :**
 - La **garantie Visale** Intermédiation Locative négociée par les Fédérations d'insertion par le logement : un cautionnement gratuit du locataire qui couvre 36 mois d'impayés et les dégradations locatives dans une limite de 2 mois de loyers.
 - Des **contrats-cadre d'assurances** négociés par certaines fédérations (comme la FAPIL) qui, selon les formules, couvrent les impayés de loyers, les dégradations et proposent une protection juridique.
 - L'instruction IML de 2018 invite les acteurs (organismes, Etat, Collectivités) à mettre en place **des « fonds de sécurisation »**, au niveau régional ou infrarégional, mutualisés. Plusieurs territoires ont choisi de l'expérimenter. Ce fonds est alimenté par des provisions versées par les opérateurs et/ou abondé par les bailleurs et les collectivités locales.

Les missions assurées par l'opérateur

- **La captation :**

communication active / prospection / information / validation technique des logements / négociation / assistance au propriétaire dans ses démarches d'obtention d'aides et d'un avantage fiscal / contractualisation

Voir le guide publié par la Dihal : «Organiser la captation de logement privés pour l'intermédiation locative»

- **La gestion locative adaptée :** vise à prévenir toutes difficultés locatives et à proposer aux propriétaires une gestion sécurisée de leur patrimoine : suivi attentif des impayés, aide renforcée à la résorption de l'impayé, orientation et relais vers les services d'aide...

- **L'accompagnement :**

- **Axes d'accompagnements :** gestion budgétaire, démarches administratives, quotidien dans le logement, droits et devoirs du locataire, accès aux droits, inclusion dans le voisinage, prévention des ruptures, relogement ;
- **Adapté aux besoins des ménages** (dans le temps, selon les évolutions de leur situation etc.) ;
- **Approche globale des situations.**

=> GLA et accompagnement social ont des fonctions différentes mais une **visée commune : l'accès et le maintien durable dans le logement de ménages en situation de précarité.**

Postes et actions à financer	Mandat de gestion	Location / Sous-location
Prospection - Captation	Financements de l'Etat Synergies à trouver avec les collectivités (primes, communication...)	
Gestion		
- Loyer (L), aide au logement (AL), redevance (R), différentiel de loyer (Δ)	Loyer payé entièrement par le ménage locataire au bailleur. Le ménage est éligible à l'aide au logement.	Loyer payé et garanti par l'opérateur gestionnaire au bailleur. Δ = L - (AL+R). Subventions publiques pour couvrir ce différentiel.
- Vacance	Coût supporté par le propriétaire bailleur.	Suventions publiques
- Impayés	Coût supporté par le propriétaire bailleur. Cautionnement gratuit par VISALE. Certains opérateurs proposent aux propriétaires de souscrire des contrats d'assurance impayés / dégradations.	Subventions publiques pour les créances irrécouvrables
- Gestion locative adaptée et frais de fonctionnement de l'opérateur	Subventions publiques + Honoraires de gestion payés par le propriétaire bailleur ayant mandaté l'AIS. Les honoraires financent principalement les services rendus aux bailleurs.	Subventions publiques
- Equipements, entretien, dégradations exceptionnelles, remise en état	Certains opérateurs proposent aux propriétaires de souscrire des contrats d'assurance impayés / dégradations. + Dispositifs existants sur le territoire	
- Frais de procédures contentieuses	Coût supporté par le propriétaire bailleur. Possible prise en charge par VISALE ou par le contrat d'assurance s'il existe.	
- Assurance habitation	Souscrite par la ménage	
- Dépôt de garantie	Réglé par le ménage, avec des aides possibles du FSL.	Réglé par le ménage, avec avance possible par l'opérateur
Accompagnement des ménages	Subventions publiques + Dispositifs existants sur le territoire	

Le conventionnement Anah : un levier essentiel pour développer l'IML

Loc'Avantages (dans le cadre du conventionnement Anah) = une réduction d'impôt accordée aux propriétaires bailleurs privées en contrepartie d'une location sociale:

- Dispositif fiscal instauré par la Loi de finances pour 2022, succède au dispositif Louer Abordable
- Un niveau de loyer inférieur au prix du marché
- Des ménages sous plafonds de ressources
- Pour une durée minimale de 6 ans

Des modalités particulièrement intéressantes quand on passe par un organisme d'intermédiation locative =>

<u>Loc'Avantages</u>	Décote de loyer par rapport loyer de marché	Taux de réduction d'impôt, sans IML	Taux de réduction d'impôt, avec IML
Loc1	- 15 %	15 %	20 %
Loc2	- 30 %	35 %	40 %
Loc3	- 45 %	Uniquement avec IML	65 %

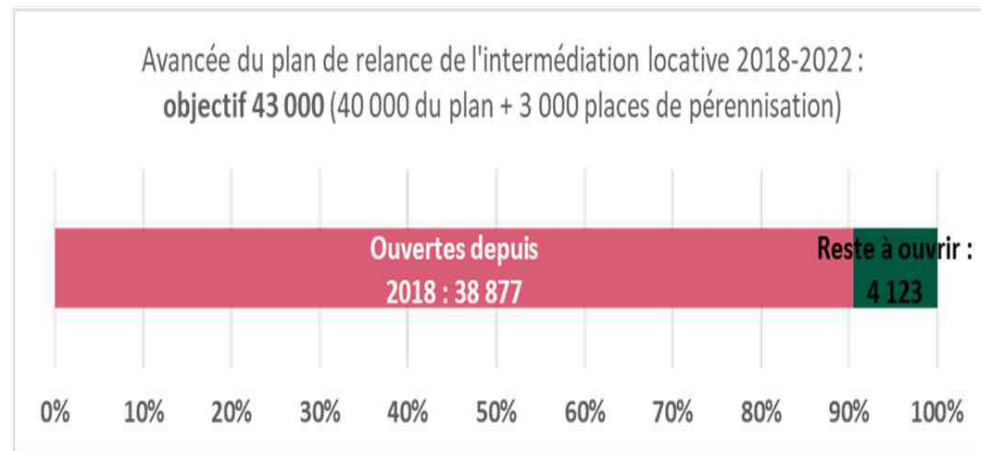
+ **primes** (Loc2, Loc3) :

- 1000 € en location/sous-location
- 2000 € en mandat de gestion
- + 1000 € pour les logements < ou = 40 m²

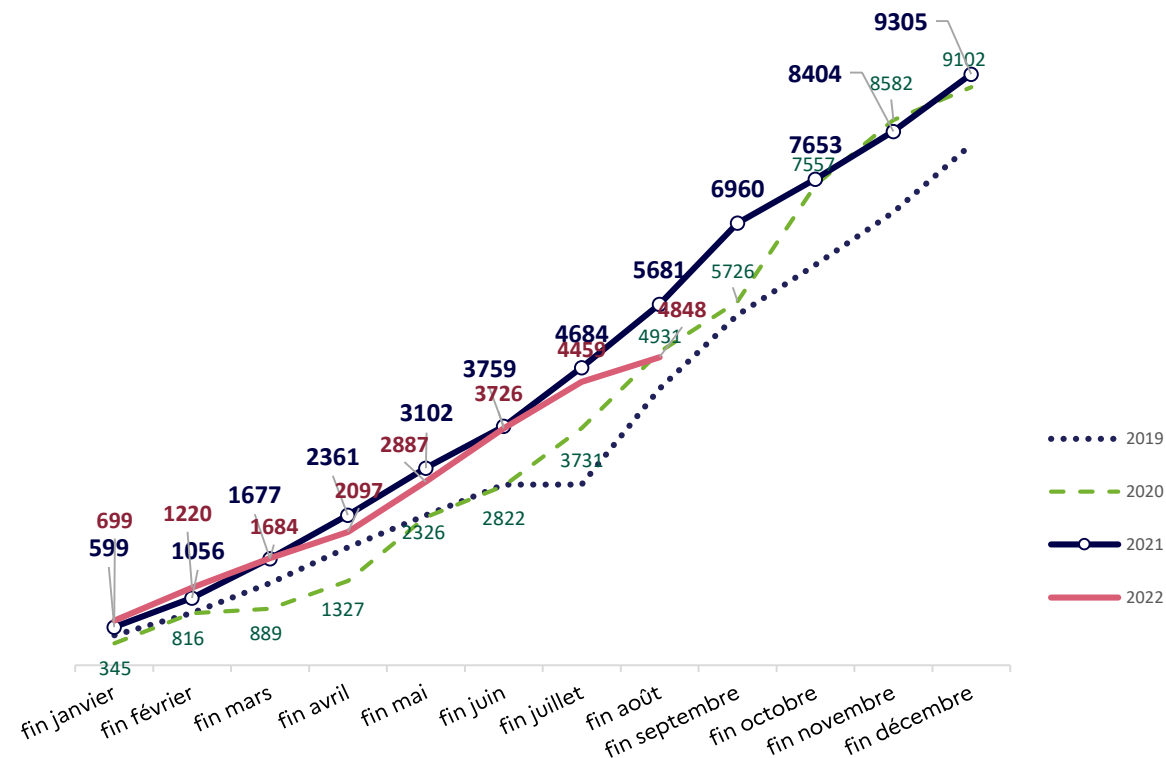


<https://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-bailleurs/locavantages/simuler-votre-projet/>

Bilan du déploiement de l'IML dans le cadre du 1^{er} plan quinquennal



Créations de places en intermédiation locative



Niveau national :

Au **31/10/2022** : 38 877 places créées depuis 2018.

Bilan du déploiement de l'IML dans le cadre du 1^{er} plan quinquennal

Depuis la publication de l'instruction du 4 juin 2018, une dynamique importante s'est installée :

- En 5 ans, le **parc de logements en IML a plus que doublé.**
- Aujourd'hui, il représente près de **72 000 places, soit environ 28 000 logements.**
- Ces cinq années ont été importantes pour **renforcer le réseau d'opérateurs en capacité de porter les objectifs de développement de l'IML** (hausse des adhésions aux fédérations professionnelles, meilleure couverture territoriale, renforcement financier, outillage sur les stratégies et outils de captation, etc.).

Bilan du déploiement de l'IML dans le cadre du 1^{er} plan quinquennal

Avec des objectifs qui sont partiellement atteints ou qui restent à creuser, notamment insuffisance du mandat de gestion par rapport à la location/sous-location, peu de glissements de baux.

La poursuite de son déploiement est nécessaire.

Chaque nouveau logement capté apporte **une solution** pour les personnes et familles en difficulté qui peuvent ainsi accéder à un logement et sortir de situations de grande précarité, à la rue, en hébergement, en habitat de fortune ou hébergées chez des tiers.

Lancement du second plan quinquennal : les enjeux pour l'IML

- Maintenir un **haut niveau de captation** (en assurant le maintien du « stock » et son développement), **mais réaliste**,
- Développer le **mandat de gestion**, dont la part reste aujourd'hui trop faible,
- Favoriser le **glissement de bail**,
- **Mettre en place de nouvelles modalités d'accompagnement** dans le cadre de la reconfiguration du parc d'hébergement,
- Capter des logements à des **niveaux de loyer compatibles avec les niveaux de ressources des ménages** (avec une attention particulière portée aux charges des fluides),
- Configurer un parc de logements conforme aux niveaux de **performance énergétique réglementaires**,
- **Renforcer le rôle du SIAO** dans l'orientation sur l'ensemble des places financées par l'État.

Merci de votre attention !