Fiche pratique
Intermédiation Locative

Guide réalisé par la Fédération
des acteurs de la solidarité
de Bourgogne-Franche-Comté

Fédération
des acteurs de
la solidarité
BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ

1 Définition

2 Cadre réglementaire

3 Les 3 activités de l'IML

4 Focus sur la Bourgogne-Franche-Comté

5 Ressources

1 Définition de l'intermédiation locative

L'intermédiation locative caractérise le rôle de tiers que jouent les associations entre le bailleur (qu'il soit privé ou social) et le ménage occupant le logement.

Deux formes d'intermédiation locative permettent aux ménages en précarité d'accéder à leur propre logement :

La sous location avec bail glissant

Le propriétaire loue son logement dans un premier temps à une association agréée par la préfecture, qui le met à disposition du ménage. Les co-parties s'engagent à faire glisser le bail au nom du ménage, c'est-à-dire lui permettre d'accéder au logement autonome, sous certaines conditions et à une échéance définie contractuellement. L'association peut proposer un accompagnement social au locataire en fonction des besoins.

Le mandat de gestion

Le propriétaire fait appel à une agence immobilière à vocation sociale qui le met en relation avec le locataire et établit le bail. L'agence se charge de percevoir les loyers et les charges pour le compte du propriétaire. Elle peut également proposer une garantie de loyers ainsi qu'un accompagnement social du locataire en fonction des besoins.

L'intermédiation locative (IML) repose sur 3 activités principales :

la mobilisation de logements (principalement dans le parc privé).

la gestion locative adaptée.

l'accompagnement social du ménage le cas échéant.

L'intermédiation locative dans le parc privé vise les ménages en difficulté d'accès ou de maintien identifiés comme « prioritaires » au titre de l'article L441-1 du CCH.

Le dispositif de l'État se concentre sur les ménages sortant d'hébergement (CHU, CHRS, hôtel, institution, etc.) ou reconnus prioritaires au titre du DALO.

Le recours au parc privé via l'intermédiation locative permet :

- de diversifier l'offre locative accessible en complémentarité de l'offre des bailleurs sociaux ;
- de privilégier l'accès direct à un logement et ainsi sortir d'une logique de parcours « en escalier » ;
- de créer une offre sociale dans des quartiers qui en sont dépourvus.

2 Cadre réglementaire

instruction ministérielle du 4 juin 2018

L'**instruction ministérielle du 4 juin 2018** définit les contours des deux modalités de gestion (mandat et sous-location) ;

les **ménages ciblés** ainsi que les modalités de leur **orientation** vers l'offre en intermédiation locative.

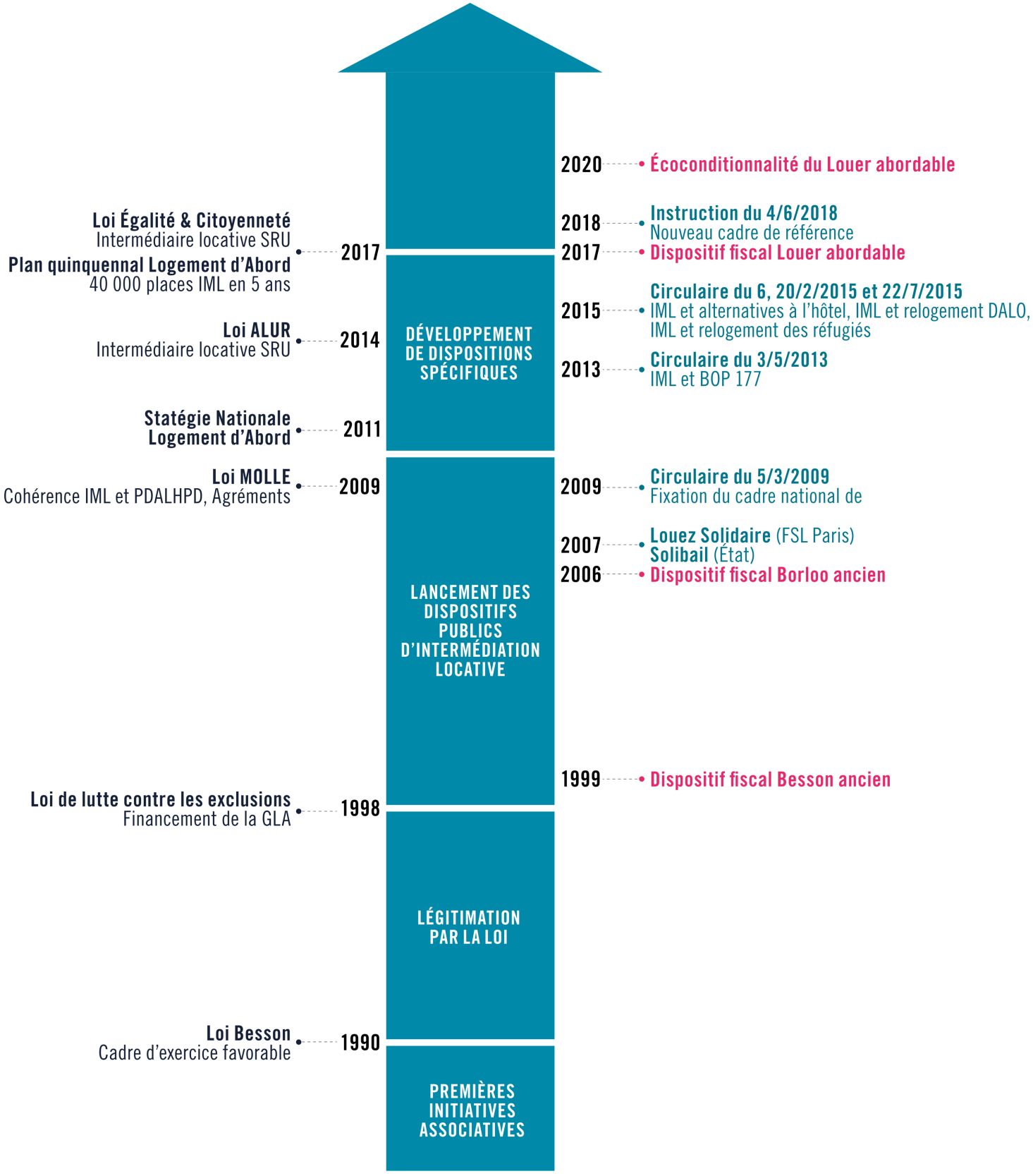
Elle dresse également des références en matière de **financement**.

Enfin, elle propose des pistes pour la **mobilisation de logements** et rappelle notamment les dispositions spécifiques à l'IML en communes carencées au titre de la SRU.

Les points à retenir :

- un objectif de 40 000 places nouvelles d'ici 2022 dont 50 % du parc en mandat de gestion est fixé dans l'ensemble des régions même si la circulaire laisse une marge de manœuvre aux territoires très tendus ;
- le budget accordé à chaque région est déterminé selon un coût moyen fixé à 2 200 € par place, bien que la circulaire invite à un financement des opérateurs par logement ;
- les objectifs régionaux de création de places sont basés sur le nombre de places d'hébergement d'urgence (hors hôtel) financé sur le BOP de l'année précédente (réorientations possibles en cours d'année) ;
- la circulaire distingue les activités de captation, de gestion et d'accompagnement social tout en prévoyant un financement forfaitaire et fongible dans le cadre d'une enveloppe globale aux associations signataires des conventions IML ;
- elle recommande de distinguer accompagnement social et statut d'occupation, conformément aux principes du Logement d'Abord ;
- elle préconise les mêmes financements en accompagnement social en mandat de gestion et en sous-location.

Le déploiement de l'intermédiation locative



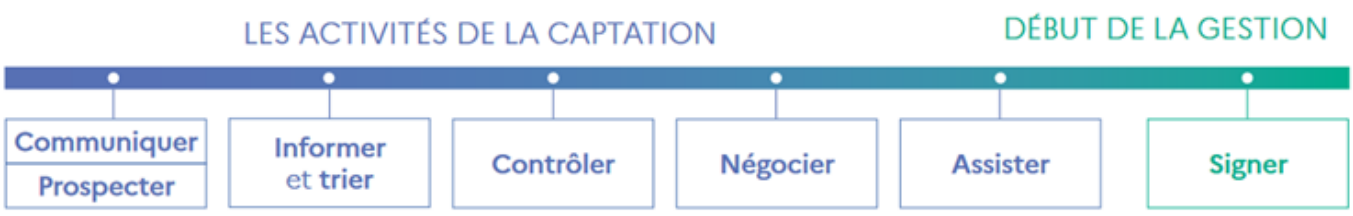
3 Les 3 activités de l'IML

Guide méthodologique - DIHAL

DIHAL - Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement
« Organiser la captation de logements privés pour l'intermédiation locative », Guide méthodologique à destination des décideurs, financeurs et opérateurs de territoires ». Décembre 2020.

1 La mobilisation de logements

La prospection immobilière est la première mission conférée à l'intermédiation locative. Elle permet de capter des logements et cibler les propriétaires privés intéressés par le dispositif. Elle recouvre classiquement les activités suivantes :



COMMUNIQUER et PROSPECTER

La communication a pour but de faire connaitre le dispositif de l'IML aux propriétaires qui souhaitent louer leurs biens. La communication doit permettre une diffusion massive et doit être ciblée pour attirer le plus grand nombre de bailleurs privés. Celle-ci peut faire l'objet de stratégies différentes et doit être adaptée au regard des besoins exprimés sur le terrain.

CONTRÔLER

La validation technique des logements. Le tiers social doit choisir des logements répondant aux besoins des personnes accueillies. Il doit également veiller à ce que les logements captés ne soient pas insalubres ou indécents au regard des critères définis par décret n°2002-120 du 30 janvier 2002.

INFORMER et TRIER

Le tiers social doit être en mesure d'informer les propriétaires bailleurs de l'ensemble des avantages fiscaux et juridiques découlant de l'intermédiation locative et de **trier** les prospects en fonction des critères stratégiques fixés

NÉGOCIER

Le tiers social est tenu d'échanger avec le propriétaire bailleur pour se mettre d'accord sur le logement et le prix du loyer.

ASSISTER

L'assistance renvoie à l'accompagnement du propriétaire dans ses démarches pour l'obtention des aides mobilisables (avantages fiscaux, juridiques)

SIGNER

Lorsqu'il y a eu un accord, le tiers social est tenu de le formaliser par un contrat de bail dont les conditions sont prévues au sein du Code civil.

2 La gestion locative adaptée

La gestion locative adaptée ou « rapprochée » permet d'effectuer un suivi individualisé afin d'instaurer et de maintenir une relation équilibrée entre le propriétaire et le résident. Elle peut s'accompagner d'un contrat d'engagement réciproque entre les parties (locataire/sous-locataire) prévoyant les modalités de la collaboration et de l'adhésion du ménage à l'accompagnement mis en place.

Les missions poursuivies par la gestion locative adaptée peuvent être séparées en deux groupes : les actions préventives et les actions curatives.

Les actions préventives

Elles ont pour but d'anticiper les difficultés potentielles pour limiter ou supprimer leur survenance :

- suivi de l'état du logement, du paiement des logements ;
- échanges avec l'occupant sur les difficultés rencontrées ;
- compte rendu au propriétaire ;
- veille sur le maintien d'un état satisfaisant du logement.

Les actions curatives

- état des lieux entrant et sortant ;
- visite de pré-attribution des logements ; gestion du dépôt de garantie ; maintenance des logements et remise en état du logement après chaque occupation ;
- recherches d'aides financière possibles en cas d'impayés ;
- résolution à l'amiable des conflits.

3 L'accompagnement social

L'accompagnement social vise le rapport à construire ou à maintenir entre l'occupant et son logement. Ce rapport comporte une dimension financière et une dimension relationnelle. Il recouvre une intensité différente suivant le type d'IML entrepris (mandat de gestion, sous-location) et les besoins de l'occupant. Celui-ci doit donc être adapté et évolutif au gré des besoins et des changements intervenus.

4 Focus sur l'IML en Bourgogne-Franche-Comté

Le plan Logement d'abord fixe comme objectif l'accroissement du parc d'intermédiation locative financée par l'État, à hauteur de 40 000 places supplémentaires sur 5 ans, dont la moitié en mandat de gestion, par rapport au 1er janvier 2018.

Pour la région Bourgogne-Franche-Comté, la circulaire du 4 juin 2018 relative à la mise en œuvre du plan de relance de l'intermédiation locative dans le cadre du plan Logement d'abord fixe un objectif de créations de 1 947 places d'IML pour la période 2018/2022.

L'état du parc en région :

Déclaration DDETS parc IML au 31 décembre 2022				
		Total places IML depuis 2017	Dont LSL (location/sous-location)	Dont MG (mandat de gestion)
21	Côte d'Or	563	325	238
25	Doubs	334	0	334
39	Jura	71	15	56
58	Nièvre	197	77	120
70	Haute-Saône	62	22	40
71	Saône-et-Loire	318	162	156
89	Yonne	61	61	0
90	Territoire de Belfort	110	110	0
	TOTAL BFC	1716	772	944

5 Boîte à outils

Ressources

pour les travailleurs sociaux, loueurs solidaires...

Des ressources pour les travailleurs sociaux ; guide ; fiche de mission
Des ressources pour les loueurs solidaires : dossier d'information sur le Loc'Avantage ; FAQ
Des vidéos de présentation du dispositifs

Boîte à outils

Ressources pour loueurs solidaires, travailleurs sociaux...
https://urlz.fr/krms

Texte de référence

Instruction du 04 juin 2018 relative à la mise en œuvre du plan de relance de l'intermédiation locative dans le cadre du plan Logement d'abord
https://www.legifrance.gouv.fr/download/pdf/circ?id=43646

Capsules vidéo de présentation du dispositif (DRJSCS Hauts-de-France) :

IML SIAO
https://youtu.be/Idg0XIQIuTI

IML opérateurs
https://youtu.be/PqwfgIPdRT8

IML propriétaires-locataires
https://youtu.be/KX3X-F_Gtl8

IML référents
https://youtu.be/u9UNltNHaeE

Guides à destination des professionnel·les

DIHAL : Evaluation du programme d'intermédiation locative ou « Comment mobiliser le parc privé à des fins sociales » Mars 2013
https://urlz.fr/kbJE

DIHAL : Organiser la captation de logements privés pour l'intermédiation locative », Guide méthodologique à destination des décideurs, financeurs et opérateurs de territoires » . Décembre 2020
https://urlz.fr/kbJP

Le mandat de gestion à vocation sociale : Un outil du Plan Logement d'Abord
https://cutt.ly/W0DezKr

Ressources à destination du loueur solidaire

En savoir plus sur le site de l'Anil :
https://cutt.ly/f0DeCzo

Fiche réalisée par

la Fédération des acteurs de la solidarité Bourgogne-Franche-Comté

Fédération des acteurs de la solidarité BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ

En partenariat avec

Ethicofil (mise en page)

ETHICOFIL
LA RELATION CLIENT SOCIALEMENT RESPONSABLE

Avec des photos et icônes de

freepik & **Kiranshastry** sur flaticon.com
Alexandre Prevot sur flickr.com

Avec le soutien de

DREETS BFC

PRÉFET DE LA RÉGION BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction régionale de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités (DREETS)