

Étude régionale sur l'intermédiation locative en Nouvelle-Aquitaine

Cahier régional

L'intermédiation locative (IML)

Le terme « intermédiation » renvoie à l'intervention d'un tiers social (organisme agréé, opérateur ou association) en vue de sécuriser la relation locative entre un propriétaire (qu'il soit privé ou social) et un ménage. L'IML favorise l'accès direct au logement et permet d'accélérer la sortie des dispositifs d'hébergement en mobilisant un accompagnement adapté aux besoins des ménages. Elle repose sur trois activités principales : la mobilisation de logements (principalement dans le parc privé), la gestion locative adaptée et l'accompagnement social du ménage le cas échéant

Les enjeux de l'IML pour la Nouvelle-Aquitaine

Le plan Logement d'Abord et la lutte contre le sans abris (2018-2022) fixe comme objectif l'accroissement du parc d'intermédiation locative (IML) financé par l'État, à hauteur de 40 000 places supplémentaires au niveau national sur 5 ans. A mi-parcours, la circulaire du 3 juin 2020 sur le Logement d'Abord confirme l'ambition de cette politique.

L'intermédiation locative permet de répondre aux différents dispositifs de médiation locative en mobilisant le parc privé au travers d'objectif de création de place et de logement dédiés. L'IML contribue à pallier la pénurie de logements sociaux en proposant un logement temporaire et un accompagnement spécifique aux ménages occupants.

→ En Nouvelle-Aquitaine, entre 2018 et 2022, 1 755 places (soit l'équivalent de 800 logements) doivent être créées dont la moitié en mandat de gestion. Par rapport à 2017, l'offre nouvelle régionale doit atteindre 4 264 places au 31 décembre 2022.

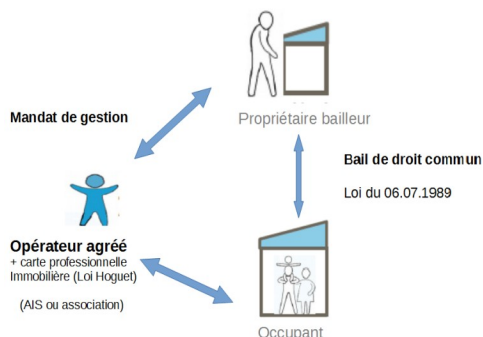
Entre 2018 et 2019, la Nouvelle-Aquitaine a déjà atteint 64 % de l'objectif 2018-2022 : 1 126 places ont été créées sur cette période.

La Nouvelle-Aquitaine est la région où le taux de réalisation de places en IML entre 2018 et 2019 est le plus élevé (France Métropolitaine : 35%). Cette dynamique doit être soutenue jusqu'à terme.

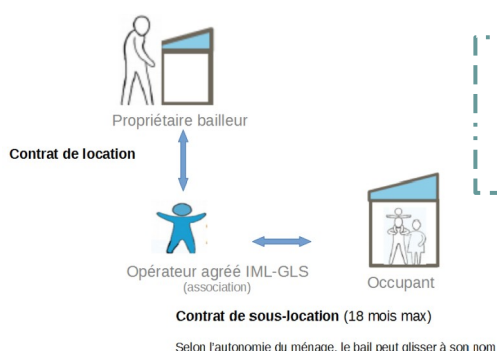
D'ici la fin 2020, le nombre de places à créer à l'échelle de la Nouvelle-Aquitaine sur la période 2018-2020 serait déjà atteint (1 734 sur 1755 places). Si l'objectif initial semble atteint, les besoins en IML persistent sur les départements.

→ Des objectifs de logements conventionnés Anah en IML (Prime à l'intermédiation Locative) sont déterminés dans chaque territoire dans le cadre du dispositif « Louer Abordable ». La captation de logements dans le parc privé à vocation sociale reste alors un enjeu important, car en 2019 moins d'un tiers de cet objectif a été atteint (110 logements conventionnés Anah avec PIL ont été réalisés contre les 385 escomptés).

Le mandat de gestion



La location / sous-location



L'intermédiation locative peut être pratiquée selon deux modalités : la location/ sous-location ou le mandat de gestion.

Suite à l'étude réalisée sur les logements adaptés en 2019, l'Intermédiation Locative est le deuxième volet d'une étude régionale sur les politiques sociales de l'hébergement et du logement. Cette étude vise la mise en place d'une stratégie régionale et départementale afin de coordonner l'ensemble des acteurs et en particulier, les DDCS(PP) et les délégations Anah. Ce livrable régional est enrichi de fiches thématiques qui valorisent les bonnes pratiques repérées sur la Nouvelle-Aquitaine.

Des cahiers départementaux permettent de faire un état des lieux de l'offre, d'identifier les enjeux et les pistes d'action à mener localement.

L'IML, un dispositif multi-forme

Il existe plusieurs dispositifs et sources de financement de l'intermédiation locative ; certains sont portés par l'État, d'autres par les collectivités territoriales (EPCI et /ou conseils départementaux, d'autres disposent d'un double financement, Etat et collectivités, d'autres, enfin sont gérés à l'aide de fonds propres. Même si le vocabulaire employé est différent selon les départements (certains parlent de « bail glissant » d'autres de « gestion locative adaptée » ou encore d'« aide à la médiation locative »), la finalité de ces dispositifs est assez proche. Dans certains départements, le mandat de gestion et le portage d'une Agence Immobilière (à Vocation) Sociale ont été créés avec les premiers Plans Départementaux d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) issus de la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du Droit au Logement (portage Etat - conseil départemental).

Un mandat de gestion très présent dans certains départements

Le dispositif du mandat de gestion est développé dans l'ensemble des départements de la région à l'exception de la Creuse où il sera mis en œuvre prochainement. Une réflexion est en cours également en Dordogne pour le financement du mandat de gestion par l'État. Ce dispositif nécessairement porté par une Agence Immobilière (à Vocation) Sociale peut être financé pour partie par l'État, une collectivité locale, ou cas le plus fréquent, géré en auto-financement par l'agence immobilière elle-même.

La part de mandat de gestion financée par l'État représentait en 2019 seulement 34 % de l'offre totale en mandat de gestion. Depuis 2019, l'État a incité au développement du mandat de gestion en passant des conventions avec les Agences Immobilières (à Vocation) Sociale en **Charente, Corrèze, Lot-et-Garonne et Vienne**, qui jusque là ne bénéficiaient pas de subventions de l'État. Il est à noter qu'en Charente-Maritime, l'Etat finance quasiment l'intégralité du parc de l'Agence Immobilière à Vocation Sociale.

La sous-location, un dispositif mis en œuvre également par les collectivités

Huit conseils départementaux financent une forme de sous-location avec des terminologies différentes (Corrèze, Creuse, Dordogne, Gironde, Pyrénées-Atlantiques, Deux-Sèvres et Vienne). L'enjeu identifié est de mieux articuler ces dispositifs entre eux au sein des PDALHPD.

Par ailleurs, le Fonds de Solidarité Logement participe directement (financement de mesures en sous-location) ou indirectement à l'IML car dans plusieurs départements, il peut prendre en charge une partie des dégradations (Gironde, Pyrénées-Atlantiques) des logements ou encore met en place un fonds de garantie contre les impayés de loyers (Vienne).

Le rôle des services de l'État dans l'IML

Les services de l'État

Le déploiement de l'IML mobilise :
→ Les DDSCS(PP) sur la délivrance des agréments (IML-GLS) et le financement du fonctionnement de l'IML auprès des opérateurs.

→ Au sein des DDT(M), les délégations Anah portent le développement du conventionnement Anah avec IML et instruisent les conventions et demandes d'aides.

Le BOP 177

gestion régionale assurée par la DRDJSCS

Les DDSCS(PP) passent des conventions (annuelles) avec les opérateurs agréés pour développer des mesures IML. Des subventions (forfait par logement) sont accordées pour :

- la prospection / captation de logements,
- la gestion locative adaptée (suivi des loyers, gestion budgétaire...)
- l'accompagnement social (accompagnement au logement),

Le montant des subventions varie selon les territoires, le type d'IML (mandat de gestion / sous-location) et la spécialisation (ou non) dans l'accueil de publics.

Financements Anah (BOP 135)

gestion régionale assurée par la DREAL

Dans le cadre des conventions Anah, les délégations locales de l'Anah animent et suivent le dispositif « Louer Abordable ».

La DREAL fixe des objectifs aux délégations locales de l'Anah. Celles-ci peuvent négocier avec les collectivités locales pour intégrer des objectifs ILM dans les programmes animés de l'Anah

Les dispositifs de l'Anah, en particulier le conventionnement de logements, permet aux propriétaires qui souhaitent s'engager dans l'IML, de bénéficier d'avantages fiscaux et/ ou de primes.

L'IML fait l'objet d'un double décompte et d'un double objectif dans le cadre du plan logement d'abord

- **au sein du BOP 177**: un objectif est fixé en création de places, en contrepartie d'une participation aux frais de fonctionnement (captation/prospection, gestion locative adaptée et accompagnement social) par logement mobilisé.

La DRDJSCS a converti l'objectif de création de places en captation de logements en faisant une conversion sur la base d'un logement équivalant à la composition moyenne d'un ménage, soit 2.2 places.

- **au sein de l'Anah** : un objectif est fixé en logements. Il s'agit de logements conventionnés Anah bénéficiant de la Prime Intermédiation Locative (PIL).

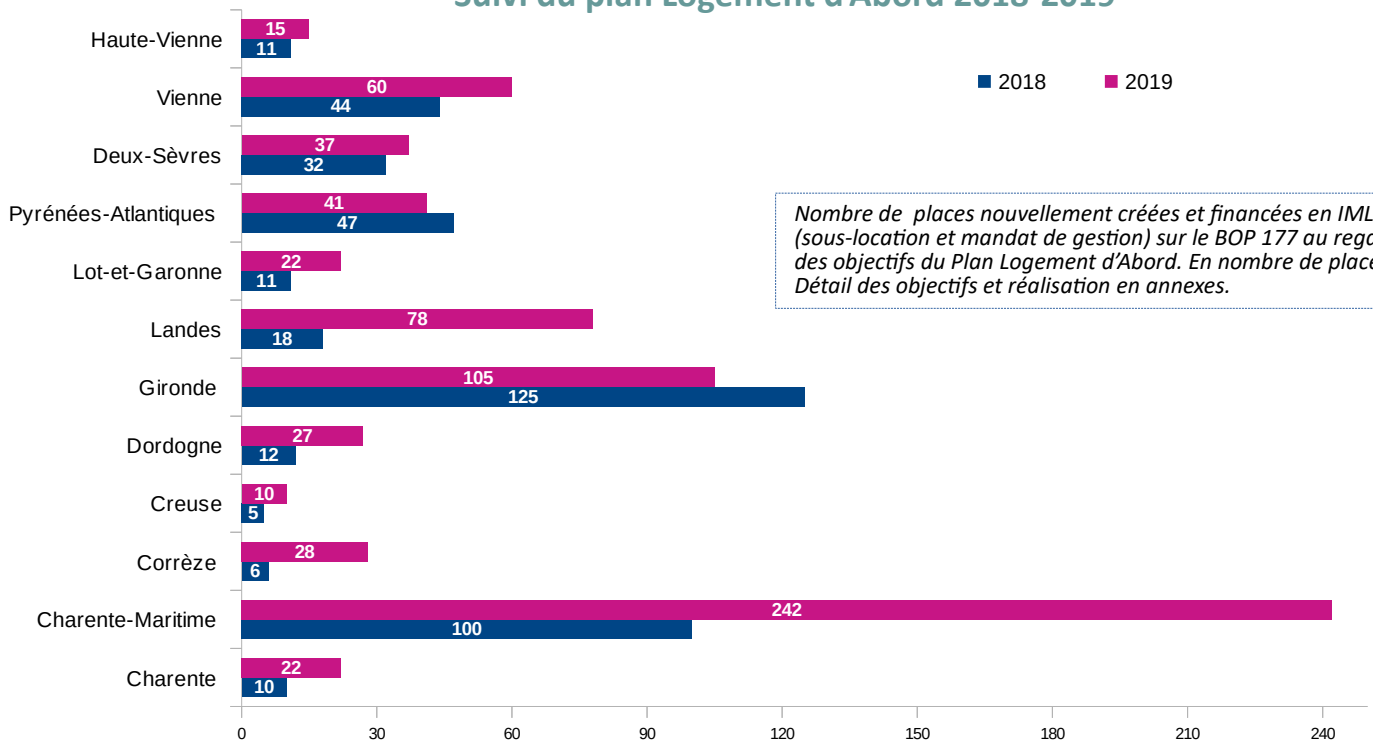
État des lieux au 31.12.2019 de l'offre en IML en sous-location et mandat de gestion (en stock et en logements)

| | Mandat de gestion | | Sous-location | |
|----------------------|---|------------------------------------|---------------|-------------------------------------|
| | Total | Dont financés par l'État (BOP 177) | Total | Dont financées par l'État (BOP 177) |
| Charente | 110 | 20 | 11 | 11 |
| Charente-Maritime | 250 | 250 | 128 | 128 |
| Corrèze | 92 | 4 | 47 | 0 |
| Creuse | 0 | 0 | 38 | 13 |
| Dordogne | 120 | 0 | 81 | 52 |
| Gironde | 670 co-financement conseil départemental | | 1 000 | 355 |
| Landes | 364 | 35 | 83 | 83 |
| Lot-et-Garonne | 266 | 10 | 46 | 46 |
| Pyrénées-Atlantiques | 600 | 31 | 156 | 156 |
| Deux-Sèvres | 160 | 0 | 83 | 42 |
| Vienne | 200 | 18 | 61 | 61 |
| Haute-Vienne | 250 | 10 | 61 | 9 |
| Nouvelle-Aquitaine | 3 022 | 1 048 | 1 795 | 956 |

Au 31.12.2019, l'Etat finance (au titre du BOP 177) :

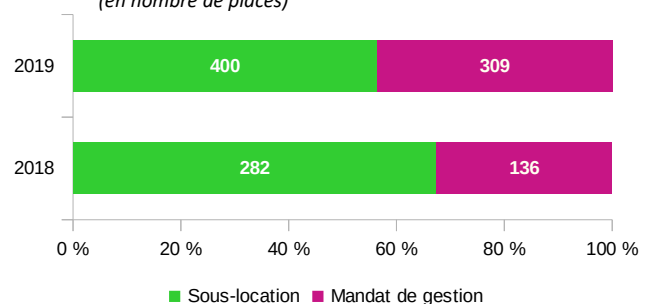
- 34 % de l'offre en mandat de gestion
- 53 % de l'offre en sous-location

Suivi du plan Logement d'Abord 2018-2019



Nombre de places nouvellement créées et financées en IML (sous-location et mandat de gestion) sur le BOP 177 au regard des objectifs du Plan Logement d'Abord. En nombre de places. *Détail des objectifs et réalisation en annexes.*

Zoom sur l'évolution de l'offre nouvelle financée sur le BOP 177 (en nombre de places)



Entre 2018 et 2019, l'offre nouvelle en IML financée par l'État a augmenté de près de 60 %. Sur cette période, le développement de l'offre en mandat de gestion financée par l'État (création de places) est à souligner passant de 136 à 309 places. Cela s'explique notamment par de nouveaux partenariats avec les Agences Immobilières (à Vocation) Sociale.

L'IML, pour quel(s) public(s) ?

Les publics cibles

L'instruction du 4 juin 2018 indique que l'IML financée par l'État doit « bénéficier aux personnes ou familles éligibles au logement locatif social, sans domicile ou éprouvant des difficultés particulières, en raison de l'inadaptation de leurs ressources pour accéder et se maintenir par leurs propres moyens à un logement décent et indépendant » (article L.301-1 du CCH).

L'IML pour tous ? Oui, mais à certaines conditions

Le Plan Logement d'Abord prévoit un accès direct à un logement pour toute personne en situation régulière avec la mise en place d'un accompagnement social adapté et ajustable. Dans les faits, pour entrer dans l'IML des « pré-requis » sont tout de même nécessaires même si, une IML « spécifique » a pu être mise en place dans certains départements.

Pour entrer en IML, le ménage doit remplir quelques conditions.

→ la situation administrative

Comme pour l'accès à un logement social, pour entrer dans un logement avec IML, il est nécessaire d'être en situation régulière (titre de séjour valide) pour les personnes de nationalité étrangère.

→ disposer d'un certain niveau de ressources financières

Avant de bénéficier d'une IML, le ménage doit disposer de ressources stabilisées ou en cours de stabilisation. En sous-location, la redevance ne pourra pas excéder 30 % des ressources du ménage. Afin d'évaluer les ressources du ménage les associations soulignent l'intérêt de vérifier, dans la mesure du possible, si le ménage n'a pas de dettes significatives.

→ disposer de certaines capacités à habiter

En logement IML, le ménage doit avoir un socle minimum de « capacités à habiter », c'est-à-dire être en capacité de s'approprier un logement. L'accompagnement au logement proposé au cours de la prise en charge est ciblé sur l'accès et le maintien dans le logement. Les objectifs principaux sont le soutien dans la gestion budgétaire et les démarches administratives, la gestion du quotidien dans le logement...

→ être stabilisé sur le plan psychique

Dans le cadre d'une mesure en IML « classique », il convient que les ménages soient stabilisés sur le plan psychique et la coordination avec le secteur médical doit être anticipée le plus en amont possible.

Le dispositif « Un chez soi d'abord » mis en place sur le département de la Gironde permet l'accueil de ménages ayant des troubles psychiques diagnostiqués grâce au partenariat passé avec le secteur médico-social.



Pour aller plus loin, voir la fiche thématique

« Présentation des dispositifs d'accompagnement mobilisés dans le cadre de l'IML »

Quel accompagnement en IML ?

Dans le cadre de l'IML, l'accompagnement est centré sur le logement. Néanmoins, d'autres problématiques (handicap, troubles psychiques, emploi, insertion...) doivent souvent être prises en charge.

Les associations sont amenées à faire le lien avec des partenaires extérieurs comme les Maisons Départementales de la Solidarité, les Centres Communaux d'Action Social, les Centres d'Accueil et d'Accompagnement à la Réduction des Risques pour Usagers de la Drogue, les services hospitaliers... Une articulation est alors à trouver avec ces partenaires (services sociaux, de santé...).

Il existe plusieurs «catégories» d'IML financées par l'État sur le BOP 177

→ **IML « classique »** : elle s'adresse à des personnes sortant d'hébergement ou d'hôtel, les personnes expulsées, les ruptures familiales... Il s'agit de l'ensemble du public cible du PDALHPD.

→ **IML « spécialisée »** : le dispositif va accueillir un profil de public qui peut demander un accompagnement un peu plus important. En Nouvelle-Aquitaine, on retrouve de l'IML « Jeunes / sortant de l'Aide Sociale à l'Enfance », « gens du voyage », « sortant de détention », ou destinée aux Bénéficiaires de la Protection Internationale... (BPI)

L'IML « psy » est spécialisée pour l'accompagnement de personnes ayant des troubles psychiques. La DRDJSCS et l'ARS Nouvelle-Aquitaine souhaitent mettre en place un accompagnement partagé et conjoint sur les volets santé et social de cette IML, à l'image de ce qui est proposé dans le cadre du « Un chez soi d'abord ».

- **Un chez soi d'Abord (Grands Exclis)** : dispositif pour les grands précaires, sortant de rue atteints de pathologies mentales. Depuis 2018, l'IML s'est peu à peu spécialisée dans l'accueil de certains publics (voir annexes).

Le recensement des places pour répondre aux besoins des publics

Les Services Intégrés d'Accueil et d'Orientation

La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) indique que le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO) doit recenser et orienter sur l'ensemble des places d'hébergement et de logement adapté et d'intermédiation locative.

Dès lors qu'un organisme exerce une activité d'IML (mandat de gestion ou sous-location), il doit informer le SIAO des logements vacants ou susceptibles de l'être et examiner les propositions du SIAO et les mettre en œuvre selon les procédures qui leurs sont propres (Art. L345-2-8 CASF).

A ce jour, les SIAO se mettent progressivement en marche sur le secteur de l'intermédiation locative. Plusieurs constats :

→ Pour les sous-location :

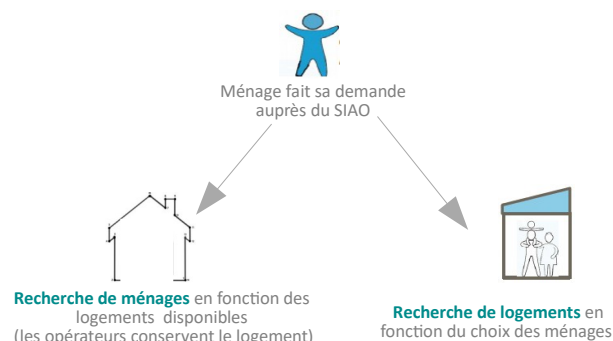
Dans les départements de la Charente (Cellule de recours gérée par le GIP à laquelle le SIAO siège, la Creuse, le Lot-et-Garonne et les Deux-Sèvres (commission unique Etat - conseil départemental), le SIAO n'intervient pas encore sur les places en IML. Sur les autres départements, le SIAO peut faire des orientations. Dans les Landes et les Pyrénées-Atlantiques, les places en sous-location financées par l'État et gérées par des Agences Immobilières (à Vocation) Sociales financées par le BOP 177 sont mises à la disposition du SIAO.

→ Pour les mandats de gestion :

L'État finance des places de mandat de gestion dans l'ensemble des départements (en dehors de la Creuse et des Deux-Sèvres). Au 31.12.2019, 5 SIAO, sur les 10 concernées, peuvent orienter sur les places en mandat de gestion.

En Charente, Charente-Maritime, Corrèze, Gironde, Lot-et-Garonne les SIAO n'ont pas ou peu de visibilité sur les places en mandat de gestion. En Gironde, le SIAO est informé des ménages entrés dans le dispositif mandat de gestion.

Fonctionnement de la gestion des places en IML par le SIAO



Les indicateurs du besoin

Nombre d'attributions de LLS depuis l'hébergement généraliste (hors DNA) et objectifs dans le cadre du Plan Logement d'Abord (reporting DIHAL,)

| | Nbre d'attributions de LLS depuis l'hébergement en 2018 | Objectifs 2019 (attributions à réaliser depuis l'hébergement généraliste) | Réalisés au 31.12.2019 |
|---------------------------|---|---|------------------------|
| Charente | 81 | 94 | 67 |
| Charente-Maritime | 145 | 164 | 116 |
| Corrèze | 42 | 53 | 30 |
| Creuse | 20 | 30 | 22 |
| Dordogne | 22 | 34 | 43 |
| Gironde | 289 | 347 | 360 |
| Landes | 46 | 57 | 54 |
| Lot-et-Garonne | 27 | 36 | 40 |
| Pyrénées-Atlantiques | 87 | 108 | 80 |
| Deux-Sèvres | 85 | 97 | 65 |
| Vienne | 127 | 145 | 139 |
| Haute-Vienne | 80 | 96 | 102 |
| Nouvelle-Aquitaine | 1 051 | 1 261 | 1 168 |

La pression sur le parc social (RPLS et SNE 2019)

| | Offre en T1 / T2 | Demandes en T1-T2 | Tension sur les T1 - T2 * |
|---------------------------|------------------|-------------------|---------------------------|
| Charente | 19 % | 40 | 5,1 % (2,2%) |
| Charente-Maritime | 26 % | 51 % | 8,4 % (5%) |
| Corrèze | 23 % | 41 % | 3,2 % (1,8%) |
| Creuse | 23 % | 43 % | 3,2 % (1,4%) |
| Dordogne | 18 % | 43 % | 7 % (3%) |
| Gironde | 26 % | 50 % | 7,9 % (5,2%) |
| Landes | 21 % | 46 % | 7,9 % (4,7%) |
| Lot-et-Garonne | 26 % | 39 % | 6,1 % (3,2%) |
| Pyrénées-Atlantiques | 28 % | 53 % | 8,5 % (4,8%) |
| Deux-Sèvres | 19 % | 40 % | 4,4 % (2,5%) |
| Vienne | 25 % | 47 % | 3,1 % (2,1%) |
| Haute-Vienne | 26 % | 43 % | 3,7 % (2,5%) |
| Nouvelle-Aquitaine | 26% | 48 % | 6,6 (3,9%) |

Définition de la tension : ensemble des demandes de logement social sur l'ensemble des attributions.

* entre parenthèse, il s'agit du taux de tension moyen sur l'ensemble des typologies

L'intermédiation locative peut être pensée comme un moyen de fluidifier le parcours logement et de « faire le pont » entre les structures d'hébergement et le logement autonome. En parallèle, des réflexions sont à poursuivre sur les grands exclus ou encore sur l'IML « spécifique » ou « psy » dans les territoires (cf livrables départementaux). En IML, les besoins portent essentiellement sur des personnes isolées. En effet, les logements sociaux ne peuvent pas répondre à l'ensemble des demandes en petits logements, ce qui engendre une forte pression au sein du parc social. Il y a alors une nécessité de poursuivre la mobilisation du parc privé (à vocation sociale) de qualité.

Zoom sur la mobilisation du parc privé

Bilan des objectifs du conventionnement Anah- IML. Logements conventionnés Anah avec une Prime d'Intermédiation locative

| | 2018 | | 2019 | | |
|----------------------|--|----------|-----------|----------|-----|
| | Objectifs | Réalisés | Objectifs | Réalisés | |
| Charente | | 11 | 17 | 7 | |
| Charente-Maritime | | 29 | 53 | 29 | |
| Corrèze | | 2 | 17 | 0 | |
| Creuse | | 0 | 1 | 0 | |
| Dordogne | | 0 | 14 | 14 | |
| Gironde | | 26 | 137 | 14 | |
| Landes | | 12 | 17 | 0 | |
| Lot-et-Garonne | Objectifs non répartis par territoire de gestion | 2 | 4 | 4 | |
| Pyrénées-Atlantiques | | 2 | 23 | 16 | |
| Deux-Sèvres | | 5 | 12 | 9 | |
| Vienne | | 29 | 66 | 8 | |
| Haute-Vienne | | 14 | 24 | 20 | |
| Nouvelle-Aquitaine | | 69 | 132 | 385 | 110 |

Le réalisé a été calculé à partir de la date d'engagement des conventions. Les objectifs concernent les logements IML engagés dans l'année. L'engagement signifie soit l'octroi d'une prime (PIL, prime de réservation) ou la réalisation de travaux dans le cadre des conventions avec travaux.

IML dans le cadre d'un conventionnement Anah

Financement Anah

=
Aides financières sous forme de primes et de subventions

Abattement fiscal

Si le propriétaire a signé une convention avec l'Anah et qu'il décide de confier son logement à un organisme agréé IML- GLS , Il pourra déduire jusqu'à 85 % de ses revenus fonciers.

Aides financières

La prime à l'intermédiation locative

Prime de 1000 € par logement versée aux propriétaires qui conventionnent avec l'Anah (avec ou sans travaux) sous condition :

- être dans un territoire tendu (B1, B2),
- pratiquer des loyers sociaux ou très sociaux ,
- confier son logement à un organisme agréé IML-GLS pendant au moins 3 ans

La prime de réservation

Le logement est attribué à un public « prioritaire » (tel que le prévoit le PDALHPD) avec un droit de réservation du logement par le Préfet. Le logement doit être conventionné avec un loyer très social. Montant : 4 000 € en zone B1 et B2, 2000 € en zone C
→ La prime de réservation peut être cumulée à la PIL. *
Prime peu mobilisée en Nouvelle-Aquitaine (mise en place en Gironde)

Logements conventionnés Anah et Intermédiation locative

L'instruction du 4 juin 2018 précise que les objectifs annuels de production de logements conventionnés fixés par l'Anah doivent contribuer à l'atteinte des objectifs de l'IML. Une des problématiques de l'IML est de mobiliser des logements dans le parc privé en adéquation avec les ressources des demandeurs. S'appuyer sur la recherche de logements conventionnés Anah permet de capter des logements avec un loyer maîtrisé inférieur au prix du marché. Le dispositif « Louer Abordable » doit permettre de relancer la dynamique de conventionnements de logements Anah.

En 2019, 70 % des logements conventionnés avec IML n'ont pas bénéficié de la Prime à l'Intermédiation Locative (PIL). Ainsi, pour de nombreux départements (Charente, Corrèze, Gironde, Landes, Lot-et-Garonne et Pyrénées-Atlantiques), l'indicateur « PIL » ne reflète pas totalement l'activité IML. Cela signifie que l'activité IML est bien présente au regard du nombre de logements conventionnés IML qui n'ont pas donné lieu à une prime (PIL). Dans ce cas là, l'IML s'est développée sur des logements à loyers « intermédiaires ».

En terme de territoire, au regard de la répartition par zone de Robien du conventionnement Anah en IML, le dispositif s'est développé aussi bien en zone tendue (B1, B2) qu'en zone détendue (zone C). En 2019, parmi les conventions ayant pris effet, : 105 logements IML en zone C et 125 en zone B1 et B2.

Le détail de l'activité IML dans le logement conventionné figure en annexe

Les difficultés rencontrées pour capter des logements conventionnés

→ Des incitations financières limitées. L'instruction du 4 juin 2018 indique que les communes, EPCI et conseils départementaux peuvent mettre en place des compléments de financement pour les bailleurs. Dans les faits, peu de territoires mettent en place ces primes.

Exemples : Le Grand Guéret verse une prime de 2 000€ / logement si logement Anah avec IML. Dans la Vienne, pour inciter les propriétaires à conventionner leur logement avec IML au sein du Grand Poitiers, une aide est versée :

- aux propriétaires qui conventionnent un logement (à loyer social ou très social) situé en zone C
- aux propriétaires qui conventionnent un logement situé sur une commune en déficit SRU : aide versée par le Grand Poitiers et la commune concernée.

→ Dans les secteurs les plus tendus, les propriétaires ayant de petits logements (T1, T2) sont davantage tournés vers la location saisonnière, étudiante.

→ Des difficultés à promouvoir l'IML dans le conventionnement Anah : des propriétaires qui cherchent plus de sécurisation avant de confier leur bien à un tiers (dégradations, impayés de loyers...)



Pour aller plus loin, voir la fiche thématique
« la captation de logements pour
l'intermédiation locative dans le parc privé »

La mobilisation du parc privé : les besoins

L'intermédiation locative, une solution de mobilisation du parc privé à des fins sociales

Pour développer l'intermédiation locative, la mobilisation du parc privé à des fins sociales (logements conventionnés Anah avec ou sans travaux) doit être privilégiée.

L'instruction du 4 juin 2018 indique notamment qu'au delà du Plan Logement d'Abord, l'IML « doit servir 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... ».

Sur quels territoires favoriser le déploiement de l'IML ?

A savoir : la territorialisation des besoins est complexe dans le cadre de l'IML, car dans la mesure du possible les associations partent du projet résidentiel des ménages (notamment dans le cadre des sous-location).

→ Investir les opérations programmées de l'Anah

Les opérations programmées de l'Anah (OPAH et PIG) sont des dispositifs où l'IML pourrait être davantage proposée afin de sécuriser les propriétaires bailleurs. Certaines de ces opérations traitent de la vacance ou de la lutte contre l'habitat dégradé voire indigne, de sorte que l'intermédiation locative pourrait être proposée pour convaincre les propriétaires bailleurs de réaliser des travaux.

A ce jour, on enregistre peu d'IML au sein des opérations programmées de l'Anah (OPAH et PIG). L'objectif pourrait être de :

- communiquer auprès des opérateurs Anah pour qu'ils développent l'intermédiation locative au sein des OPAH,
- inciter les collectivités qui mettent en œuvre des opérations programmées à fixer des objectifs IML au sein de leur règlement d'intervention.

Qu'est-ce qu'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat ?

Une OPAH propose une ingénierie et des aides financières. Sur un territoire défini, elle vise à développer un territoire par la requalification de l'habitat ancien. Chaque OPAH se matérialise par la conclusion d'une convention signée entre l'Anah, l'État et la collectivité qui porte le projet. Des aides financières sont accordées aux propriétaires (bailleurs, occupants) et aux locataires pour améliorer la qualité de l'habitat. Différents enjeux peuvent être traités dans une OPAH :

- urbain (renforcer l'attractivité d'un centre-ville, centre-bourg...),
- économique et environnemental (amélioration des performances énergétiques, lutte contre la précarité énergétique)
- social (développer une offre de logements accessibles).

A ce titre l'IML peut être proposée pour sécuriser le bien des propriétaires bailleurs.

Deux dispositifs complémentaires

Aujourd'hui, peu de sous-locations sont des logements conventionnés Anah (3%). En vue de poursuivre le développement des sous-locations, il serait opportun de trouver des logements conventionnés Anah afin de disposer de loyers maîtrisés.

→ Dans les zones les plus tendues, il est difficile de trouver de petits logements avec des loyers abordables.

N.B : en sous-location, la redevance ne doit pas dépasser 30 % du reste à vivre.

→ Dans les départements plus ruraux, la non décence des logements constitue un frein à la captation de petits logements.

L'IML, quelle que soit la modalité, doit être développée dans tous les départements. Un choix sera fait entre mandat de gestion et sous-location selon le projet et le parcours résidentiel du ménage orienté afin de définir un accompagnement au plus près des besoins et des capacités à habiter de la personne.

Dans la Creuse où le mandat de gestion n'est pas développé, la question de l'opportunité de son développement est à creuser.

Des difficultés à faire glisser les baux

Sur l'ensemble des territoires de la Nouvelle-Aquitaine, il ressort des difficultés à faire glisser les baux dans le cadre de la sous-location. Pourtant, la sous-location n'est qu'un dispositif temporaire pour les ménages (durée de 18 mois à adapter selon les besoins et les capacités du ménage concerné). Des réflexions sont à mener afin de faciliter le passage de la sous-location à un mandat de gestion pour les ménages.

Dans le cadre d'un glissement de bail, l'instruction du 4 juin 2018 prévoit que « si le logement est conventionné, l'avantage lié à l'IML dans le cadre du dispositif fiscal « Louer Abordable » est conservé si un mandat de gestion opéré par un organisme agréé est mis en place, une fois le bail glissé ».



Pour aller plus loin, voir la fiche thématique « la sécurisation des propriétaires bailleurs »

Pour aller plus loin, voir la fiche thématique

« La mise en place du mandat de gestion et le renforcement du partenariat AI(V)S Etat »

Synthèse des enjeux identifiés à l'échelle de la Nouvelle-Aquitaine


Cette étude régionale sur l'intermédiation locative en Nouvelle-Aquitaine a permis d'identifier, cinq enjeux à l'échelle régionale. Le tableau ci-dessous décline ces enjeux par département, l'objectif poursuivi est de valoriser les bonnes pratiques et de mettre en avant les objectifs à poursuivre.

Les cinq fiches thématiques proposées dans le cadre de l'étude ont été élaborées pour définir et illustrer ces enjeux.

| | Mettre en place le mandat de gestion et renforcer les partenariats AIVS/Etat | Faire glisser les baux en sécurisant les propriétaires bailleurs | Améliorer la captation de logements conventionnés dans le parc privé | Renforcer les mesures d'accompagnement des publics au sein de l'IML |
|----------------------|--|--|--|--|
| Charente | Conventionnement AIS/Etat : ok | | | IML pour les jeunes pourrait être renforcé |
| Charente-Maritime | Conventionnement AIS/Etat : ok | | | IML pour les jeunes pourrait être renforcé |
| Corrèze | → Partenariat Etat/ CD | | → Capturer des logements conventionnés sur Brive | → Diagnostic à engager pour affiner le besoin en IML spécifique |
| Creuse | → Mettre en place une AI(V)S | | | |
| Dordogne | → Partenariat AIVS | | → Poursuivre la captation sur Périgueux et Bergerac | |
| Gironde | → Coordonner les activités des AIVS avec les autres financeurs | | → Mobiliser le parc privé conventionné en s'appuyant notamment sur la plateforme « louer clé en main » | Mise en place d'une plateforme d'accompagnement |
| Landes | Conventionnement AIS/Etat : ok | | → Développer le parc privé à vocation sociale en s'appuyant sur les OPAH et zones tendues (PIL) | → Diagnostic à engager sur les Bénéficiaires de la Protection Internationale |
| Lot-et-Garonne | Conventionnement AIS/Etat : ok | | → Promouvoir le dispositif IML pour des logements très sociaux dans les OPAH-RU (expérimentation en cours) | |
| Pyrénées-Atlantiques | → Coordonner les activités des AIVS avec les autres financeurs | | | Expérimentation de sous-location renforcée financée par le CD |
| Deux-Sèvres | → Partenariat AIVS | Expérimentation : de la sous-location au mandat de gestion | | |
| Vienne | Conventionnement AIS/Etat : ok | → Sécuriser financièrement les propriétaires | Améliorer la captation de logements dans les zones tendues (PIL) | |
| Haute-Vienne | Conventionnement AIS/Etat : ok | | → Continuer à mobiliser le parc privé en communiquant davantage auprès des propriétaires | Réflexions sur la mise en place d'une plateforme d'accompagnement |

 Action à poursuivre

 Action à renforcer

 Action à mettre en place, prévue dans le plan d'action départemental

→ Objectif



Chaque enjeu défini ici fait l'objet d'une fiche thématique détaillée

Les orientations pour un plan d'actions en Nouvelle-Aquitaine

Cette étude avait pour objectif d'analyser le dispositif de l'intermédiation locative en Nouvelle-Aquitaine. Elle a permis la compréhension de son fonctionnement autour des trois composantes que sont la captation de logements, la gestion locative et l'accompagnement, de ses difficultés, des besoins identifiés, des publics cibles... Des échanges sous formes d'entretiens bilatéraux ou de réunions associant les différents partenaires (services de l'État, Al(V)S, associations de sous-locations, collectivités, SIAO) ont permis également de définir des plans d'actions présentés sous forme de cahiers départementaux.

A) Mettre en place des outils de communication pour améliorer la captation de logements dans le parc privé pour l'IML

Le dispositif IML est méconnu ou mal connu des acteurs qui peuvent participer à son développement, en premier lieu des propriétaires de logements mais également des opérateurs Anah ou des collectivités.

Connaître les opérateurs de l'IML pour bien orienter les bailleurs

Pilotes : DREAL et DRDJSCS en lien avec les DDCCS(PP) et délégations locations de l'Anah

Réalisation d'un état des lieux de l'ensemble des opérateurs IML-GLS et de leur territoire d'intervention. Ces informations seront recoupées avec les différentes opérations programmées de l'Anah afin d'identifier les acteurs qui interviennent dans chacun des territoires. Elles seront portées à connaissance des opérateurs Anah, des collectivités, des ADIL et des propriétaires bailleurs. Cet état des lieux, une fois consolidé, sera intégré à la base de données gérée par les délégations de l'Anah.

Réaliser une communication adaptée

Pilotes : équipe projet autour de la DREAL et DRDJSCS

Réalisation d'un kit de communication régional sur l'IML adapté à chaque acteur : opérateurs, collectivités et propriétaires.

Sensibiliser les partenaires à l'IML

Pilotes : DREAL et DRDJSCS

Organisation d'une journée régionale sur l'IML organisée avec l'appui de la FAPIL. Une sensibilisation sur le mandat de gestion pourrait être faite auprès des opérateurs Anah et agréés IML-GLS mais aussi auprès des collectivités intéressées pour développer l'IML sur leur territoire.

Informar les propriétaires bailleurs sur la possibilité de faire de l'IML

Pilotes : Délégations de l'Anah et délégataires des aides à la pierre

Une information (courrier) peut être envoyée aux propriétaires bailleurs dès qu'ils conventionnent avec l'Anah et .ou dès qu'une convention Anah arrive à échéance. Il s'agit par exemple de systématiser les courriers de relance des conventions Anah qui arrivent à échéance et y inclure l'IML. Il pourra être proposé un modèle de courrier . Modèle de courrier : pilote DREAL

B) Promouvoir l'IML au sein des OPAH et des PIG

Articuler le dispositif « louer abordable » et les objectifs OPAH

Pilotes : Délégations de l'Anah et délégataires des aides à la pierre

Le déploiement de l'IML doit se poursuivre dans le parc privé à vocation sociale. Ce dispositif doit notamment être développé au sein des opérations programmées de l'Anah comme les OPAH et les PIG. Développer l'IML dans le cadre de logements conventionnés par l'Anah au titre du dispositif « Louer Abordable » nécessite que les deux dispositifs soient articulés. Aujourd'hui, peu de ces programmes Anah prennent en compte l'IML. L'objectif serait d'inciter les collectivités à participer au développement de l'IML en fixant des objectifs au sein des OPAH voire apporter une aide financière en complément des aides versées par l'Anah. L'objectif est d'arriver à une meilleure articulation avec les besoins identifiés sur le territoire de l'OPAH. Il s'agit également de mieux identifier, au sein du besoin en conventionnement, le besoin en conventionnement à destination d'IML.

Intégrer dans la mission des opérateurs Anah la mobilisation des propriétaires bailleurs par la réalisation d'enquêtes

Pilotes : Délégations locales de l'Anah et collectivités maîtres d'ouvrage de programmes

Les OPAH sont un moyen de mobiliser les propriétaires bailleurs sur le dispositif IML. Aujourd'hui ceux-ci restent réticents à confier leur logement à un intermédiaire social et à loger un public fragile, leur préférence est souvent plus de gérer leur logement eux-mêmes pour ne prendre aucun risque. La réalisation d'une enquête auprès des propriétaires bailleurs au sein des OPAH sur la gestion de leurs biens (quel choix de gestion ? Pourquoi gèrent-ils eux-mêmes leurs logements ?...) permettrait d'obtenir des éléments plus précis sur le défaut de développement de l'IML et sur les moyens à mettre en place pour y remédier. Les opérateurs Anah pourraient réaliser ces enquêtes dans le cadre d'études pré-opérationnelles ou dans le cadre du bilan de l'opération.

C) Harmoniser les pratiques internes des services de l'Etat

DDCS(PP) et délégations locales de l'Anah sont impliquées dans la mise en œuvre de l'IML, l'une pour le financement et le fonctionnement des structures opérateurs IML, l'autre pour le suivi du conventionnement Anah. Or, l'étude a fait apparaître la nécessité de coordonner les actions des deux services de l'État pour une définition cohérente des objectifs IML/ conventionnement.

Mettre en place un co-pilotage de la thématique et coordonner les programmations Pilotes : DREAL et DRDJSCS

Mettre en place une programmation coordonnée. Pilotes : DREAL et DRDJSCS

Si DREAL et DRDJCS ont des objectifs de programmation différents, l'objectif est d'arriver à se mettre d'accord sur la territorialisation des objectifs.

Travailler sur une seule unité de mesure de l'activité de l'IML : le logement pour une meilleure lisibilité du dispositif

Pilotes : DREAL et DRDJSCS

Impliquer des délégations locales de l'Anah dans l'élaboration et la signature des conventions passées entre DDCS(PP) et opérateurs IML pour faire le lien entre conventionnement et IML

Pilotes : Délégations locales de l'Anah et DDCS-PP

D) Renforcer le positionnement des Services Intégrés d'Accueil et d'Orientation dans la mise en œuvre de l'IML

Lorsqu'un logement est capté, il doit être mis à disposition des partenaires en charge de l'orientation, en premier lieu les SIAO. D'ailleurs, l'article L.345-2-8 du CASF prévoit que les organismes agréés IML-GLS financés par l'État doivent informer les SIAO des places vacantes et examiner les propositions d'orientations du SIAO. Au niveau régional, le positionnement des SIAO est hétérogène. Leur positionnement doit alors être renforcé afin qu'ils participent à la mise en œuvre de l'IML. Les SIAO doivent se positionner à plusieurs niveaux dans le dispositif IML :

- ils doivent assurer la **formation des prescripteurs** afin de faire connaître l'IML (conditions d'entrée, profil public concerné...)
- ils doivent se voir attribuer la **visibilité sur toutes les places en IML financées par l'État (y compris en mandat de gestion)**.
- ils peuvent **faire le lien entre logements du contingent préfectoral et ménages prioritaires**, notamment dans le cadre de la mise en œuvre de la prime de réservation. Pour cela, les SIAO pourraient se voir ouvrir les droits d'accès au logiciel SYPLO qui recense l'ensemble des demandes de logements des ménages prioritaires. *Le sujet de l'IML pourrait être abordé au sein du club des SIAO animé par la DRDJSCS.*

E) Articuler l'accompagnement mis en œuvre dans le cadre du droit commun et dans le cadre de l'IML

Pilote : DRDJSCS et DREAL

L'accompagnement dans le cadre de l'IML est orienté vers l'accès au logement. Pour un accompagnement global, le ménage peut être accompagné par les partenaires extérieurs, « de droits communs » (travailleurs sociaux, conseillers en insertion...). L'objectif est de repérer l'ensemble des dispositifs qui peuvent être mobilisés afin d'accompagner au mieux les ménages dans l'IML.

F) Organiser des échanges avec les acteurs régionaux de l'IML

Le développement de l'IML au niveau régional nécessite que le sujet et les objectifs poursuivis soient appréhendés par l'ensemble des acteurs à mobiliser. Les réunions départementales associant l'ensemble des acteurs IML et Anah organisés dans le cadre de cette étude ont mis en exergue la nécessité d'échanges réguliers sur la mise en place du dispositif IML. Si la communication sur le dispositif est indispensable (cf. 1ère préconisation), des échanges entre acteurs doivent également être prévus :

Renforcer le pilotage multi-partenarial au sein des commissions de suivi du PDALHPD

Pilotes : DDCS-PP et Conseils départementaux

Prévoir des temps d'animation à l'échelle régionale et/ou interdépartementale, au sein du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement ou des instances de réunion des opérateurs Anah. Pilotes : DREAL

Mettre en place un réseau d'acteurs locaux au niveau départemental en prenant appui, par exemple, sur un réseau existant et en l'élargissant à certains acteurs (représentants de propriétaires, d'agences immobilières...) Pilotes : DDT(M) et DDCS(PP)

Réaliser de deux valises pédagogiques (Pilotes : DREAL et DRDJSCS) pour des formations (demi-journée) à l'attention des opérateurs IML et Anah (Pilotes : DDT(M) et DDCS(PP))

Annexes

Bilan des places nouvellement créées et financées en IML (sous-location et mandat de gestion) sur le BOP 177 au regard des objectifs du Plan Logement d'Abord. En nombre de places (1 logement = 2,2 places)

| | 2018 | | 2019 | |
|----------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| | Objectif (nbre de places) | Réalisé (nbre de places) | Objectif (nbre de places) | Réalisé (nbre de places) |
| Charente | 10 | 10 | 22 | 44 |
| Charente-Maritime | 59 | 100 | 51 | 242 |
| Corrèze | 6 | 6 | 6 | 28 |
| Creuse | 5 | 5 | 11 | 10 |
| Dordogne | 12 | 12 | 27 | 27 |
| Gironde | 125 | 125 | 105 | 105 |
| Landes | 15 | 15 | 30 | 78 |
| Lot-et-Garonne | 11 | 11 | 22 | 22 |
| Pyrénées-Atlantiques | 47 | 47 | 41 | 41 |
| Deux-Sèvres | 30 | 32 | 25 | 37 |
| Vienne | 34 | 44 | 40 | 60 |
| Haute-Vienne | 11 | 11 | 15 | 15 |
| Nouvelle-Aquitaine | 363 | 418 | 395 | 709 |

Déploiement de l'IML dans les départements

| | Avant 2018 | Depuis la mise en place du Plan de relance en 2018 |
|----------------------|--|---|
| Charente | IML classique | IML classique et BPI |
| Charente-Maritime | IML classique | IML classique, IML "jeunes de moins de 25 ans sans ressources" et "sortants de l'ASE", IML spécialisé pour les ménages cumulant problématiques sociales, économiques et addictives, IML pour sortants de détention, IML "logement d'abord" pour les grands exclus à la rue ayant une pathologie mentale (AAP ARS) |
| Corrèze | IML classique | IML classique ou généraliste et IML à destination des FVV |
| Creuse | IML classique | IML classique et IML spécialisée pour la sédentarisation des gens du voyage et Bénéficiaires de la Protection Internationale |
| Dordogne | IML classique | IML généraliste, IML FVV, IML psy, IML "logement d'abord" grands exclus (AAP ARS) et IML BPI |
| Gironde | IML classique | IML classique, IML sortants de détention, IML DALO, IML BPI, IML psy, IML grands exclus, "Un chez-soi d'abord" (ARS et DDCS) |
| Landes | IML classique | IML classique + IML spécialisé Bénéficiaires de la Protection Internationale |
| Lot-et-Garonne | IML classique, IML réfugiés et IML MNA sortants de l'ASE | IML classique + IML spécialisé Bénéficiaires de la Protection Internationale |
| Pyrénées-Atlantiques | IML classique, IML insertion et IML sortants de prison | IML FVV, IML sortants de détention et "Un chez-soi d'abord" (ARS et DDCS) |
| Deux-Sèvres | IML classique | IML classique et IML grands exclus – logements d'abord (AAP ARS) |
| Vienne | IML classique | IML classique + IML « spécialisé » Grands Exclus + IML Jeunes |
| Haute-Vienne | IML classique et IML sortants de CAO | IML classique + IML « spécialisé » Grands Exclus |

Zoom sur la mobilisation du parc privé

Zoom sur l'activité IML au sein de l'Anah (avec PIL et sans PIL)

Le réalisé a été calculé à partir de la date de prise d'effet des conventions Anah

La prise d'effet signifie que le logement peut être occupé par un locataire. Les logements peuvent être conventionnés avec ou sans travaux.

| | 2018 | | | 2019 | | |
|---------------------------|------------|-----------|---------------------|------------|-----------|---------------------|
| | Total IML | Dont PIL | Dont IML sans Prime | Total IML | Dont PIL | Dont IML sans Prime |
| Charente | 12 | 1 | 11 | 11 | 0 | 11 |
| Charente-Maritime | 40 | 21 | 19 | 22 | 18 | 4 |
| Corrèze | 2 | 0 | 2 | 3 | 0 | 3 |
| Creuse | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dordogne | 2 | 0 | 2 | 6 | 6 | 0 |
| Gironde | 45 | 27 | 18 | 81 | 16 | 65 |
| Landes | 5 | 0 | 5 | 17 | 1 | 16 |
| Lot-et-Garonne | 16 | 13 | 3 | 24 | 6 | 18 |
| Pyrénées-Atlantiques | 18 | 3 | 15 | 25 | 5 | 20 |
| Deux-Sèvres | 9 | 4 | 5 | 18 | 7 | 11 |
| Vienne | 35 | 16 | 19 | 20 | 9 | 11 |
| Haute-Vienne | 15 | 14 | 1 | 3 | 2 | 1 |
| Nouvelle-Aquitaine | 199 | 99 | 100 | 230 | 70 | 160 |

Lecture du tableau : en 2019, 230 logements ont été conventionnés Anah avec IML. Parmi eux, 160 n'ont pas bénéficié de la PIL.

Zoom sur l'activité IML (PIL / hors PIL en 2019)

