

Étude régionale sur l'intermédiation locative en Nouvelle-Aquitaine

Fiche thématique

Fiche n° 1

La mise en place du mandat de gestion et le renforcement du partenariat AI(V)S/État

Le mandat de gestion est une des deux modalités de l'intermédiation locative réalisée par une agence immobilière (à vocation) sociale (AI(V)S).

L'instruction 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 prévoit que le mandat de gestion doit être la solution à privilégier. Il doit représenter au moins 50 % des nouvelles places à créer à l'échelle de la région.

La mise en place du mandat de gestion sur un département sous-entend la présence d'une AI(V)S qui peut être financée par l'État et/ou par des collectivités territoriales. Elle peut également fonctionner sur ses fonds propres sans subvention.

L'état des lieux réalisé dans le cadre de cette étude régionale fait apparaître une hétérogénéité du développement du mandat de gestion sur la région et/ou des partenariats établis entre État et AI(V)S.

Cette fiche thématique a pour objectif de proposer un « protocole » visant à la mise en place du mandat de gestion et/ou au renforcement des partenariats entre AI(V)S, Etat et autres partenaires financeurs selon les départements.

1 – L'état des lieux en Nouvelle-Aquitaine

En Nouvelle-Aquitaine, un état des lieux de la mise en place du mandat de gestion fait apparaître trois situations :

1/ Les départements qui ne sont encore pas dotés d'AI(V)S : la Creuse.

Développer le mandat de gestion et ainsi respecter les objectifs fixés par l'instruction du 4 juin 2018, est un objectif à poursuivre pour ce département. Ce besoin a d'ailleurs été identifié localement par l'ensemble des partenaires.

2/ Les départements qui sont dotés d'une AI(V)S qui n'a pas contractualisé avec l'État pour obtenir des financements dans le cadre de la mise en place du dispositif du mandat de gestion : la Dordogne et les Deux-Sèvres.

3/ Les départements dotés d'une ou plusieurs AI(V)S dont au moins une a contractualisé avec l'État (sans autre financement) : Les Landes et le Lot-et-Garonne.

4/ Les départements qui sont dotés d'une ou plusieurs AI(V)S ayant contractualisé avec l'État et/ou d'autres partenaires financeurs mais avec lesquels une coordination est à renforcer pour clarifier les conventions passées : la Corrèze, la Gironde, la Haute-Vienne et les Pyrénées Atlantiques.

État des lieux régional sur la présence d'AI(V)S et leur contractualisation avec l'État

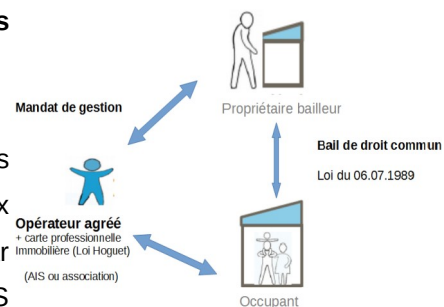
Départements	Nom des AI(V)S présentes dans le département	Contractualisation avec une ou des collectivités	Contractualisation avec l'Etat
16 – Charente	Soliha Charente	Conseil départemental	Oui
17 – Charente-Maritime	Alizés 17 Soliha Charente-Maritime/Deux-Sèvres	Non	Oui Non
19 – Corrèze	Soliha	Conseil départemental	Oui (récent)
23 – Creuse	-	Non	Non
24 – Dordogne	Soliha	non	Non (en cours de réflexion)
33 – Gironde	Soliha AI Prado	Conseil départemental FSL	Oui
40 – Landes	Soliha Nouvelle-Aquitaine et Soliha Landes	Non	Oui
47 – Lot-et-Garonne	AIS Soliha AIVS Solincité	Non Non	Non Oui
64 – Pyrénées-Atlantiques	Soliha Béarn Soliha Pays-Basque	Conseil départemental et CA Pau Béarn Pyrénées	Oui Oui
79 – Deux-Sèvres	Soliha Charente-Maritime/Deux-Sèvres	Conseil départemental	Non
86 – Vienne	Soliha Vienne	CU Grand Poitiers	Oui
87 – Haute-Vienne	AIS 87	Conseil départemental Limoges métropole	Oui

Certains opérateurs Anah en charge du suivi de l'animation de programmes animés de l'Anah sont agréés IML-GLS et ont monté une Agence Immobilière (à Vocation) Sociale. Si ce n'est pas le cas, les opérateurs agréés Anah doivent travailler en partenariat avec les Agences Immobilières (à Vocation) Sociales présentes au sein des programmes animés de l'Anah.

2 – La mise en place d'une AI(V)S : comment faire ?

A/ La création d'une AI(V)S soumise à une procédure et des garanties précises

Dans le cadre du mandat de gestion, l'AI(V)S propose aux propriétaires bailleurs de gérer leur bien immobilier. Elle joue le rôle de mandataire. Un contrat entre eux appelé mandat de gestion, engage les deux parties. Le propriétaire signe par ailleurs un contrat de location classique avec l'occupant du logement. L'AI(V)S assure une gestion locative rapprochée.



Parce qu'elle répond à une activité désintéressée avec un objet d'intérêt général l'AI(V)S se voit imposer une procédure de création particulière et la souscription à des garanties précises, dont le préfet et donc les services de l'État sont garants.

Pour exercer, une AI(V)S doit posséder :

1. Deux agréments délivrés par le Préfet¹

- Agrément « ingénierie sociale, financière et technique » (Art. L.365-3 du CCH)
- Agrément intermédiation locative et gestion locative sociale (Art. L.365-4 du CCH)

Ces agréments sont à renouveler tous les 5 ans. La liste des activités devant être réalisées dans le cadre de ces agréments est précisée dans la circulaire du 6 septembre 2020 relative aux agréments des organismes en faveur du logement et de l'hébergement des personnes défavorisées.

Les agréments sont délivrés par le Préfet, ce qui lui donne un droit de regard sur les activités réalisées par l'AI(V)S.

Le périmètre d'action de l'agrément est le département.
Si l'organisme est présent sur plusieurs départements, un agrément régional doit être demandé.

Un rapport d'activité annuel doit être fourni aux services de l'État quand l'AI(V)S conventionne avec l'État. Ce rapport d'activité porte sur la partie du parc de logements financé par l'État.

Ce rapport d'activité peut être demandé quand une collectivité participe au financement d'une AI(V)S

2. Obtenir une carte professionnelle « Gestion immobilière » (Loi Hoguet du 2.01.1970²) obligatoire dès lors qu'un organisme souhaite réaliser des activités de gestion pour le compte de tiers.

¹ Pour en savoir plus : cf article L. 365-2 code de la construction et de l'habitation et décret n° 2009-1684 du 30 décembre 2009 relatif aux agréments des organismes exerçant des activités en faveur du logement et de l'hébergement des personnes défavorisées.

² Loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce.

La carte professionnelle est délivrée par le président de la chambre de commerce et d'industrie pour 3 ans, comme pour une agence immobilière classique.

3. **Détenir une garantie financière** auprès d'une banque ou d'une organisation professionnelle

4. **Avoir souscrit une assurance responsabilité civile professionnelle** (loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce).

Il est à noter que l'adhésion à la Fédération des associations pour la promotion et l'insertion par le logement permet à l'opérateur d'obtenir le label « Fapil » et ainsi l'appellation « Agence immobilière à vocation sociale » (AIVS). Si ce n'est pas le cas, l'opérateur est une agence immobilière sociale.

B/ Les missions « obligatoires » d'une Agence Immobilière (à Vocation) Sociale

Une Agence Immobilière (à Vocation) Sociale est une structure à but social qui a les compétences d'une agence immobilière.

Sa vocation répond à un double objectif :

- favoriser l'accès et le maintien des personnes fragilisées dans un logement autonome tout en sécurisant le risque locatif du propriétaire,
- mobiliser des logements du parc privé pour loger les personnes en difficulté, en proposant des dispositifs adaptés aux propriétaires, notamment l'assistance à maîtrise d'ouvrage

Elle a pour mission d'assurer une gestion locative adaptée (GLA) auprès de ses locataires c'est-à-dire :

- accompagne le locataire durant toute la durée du bail,
- aide le locataire à pallier tout problème lié au logement (démarches administratives, difficulté de paiement...),
- intervient en cas de difficulté (de voisinage, technique, financière).

Cette activité vise notamment à prévenir les impayés de loyer, les dégradations et les éventuels échecs de parcours résidentiel pour les locataires.

Du côté des propriétaires, l'AI(V)S doit jouer un rôle de conseil pour la réalisation de travaux de réhabilitations. Ces organismes informent les propriétaires sur les aides publiques mobilisables (Anah, primes des collectivités territoriales...) et leur fournissent une aide au montage des dossiers de demande de financements. Ainsi, une grande partie du parc géré par les AIS et les AIVS a bénéficié d'un conventionnement Anah, ce qui implique des loyers plafonnés et l'application de plafonds de ressources pour les locataires.

Si une collectivité ou les services de l'État donnent une subvention aux AI(V)S les prestations, notamment en terme d'accompagnement des ménages, peut être plus importante (**voir la fiche 4 relative à l'accompagnement**).

C/ La possibilité de contractualiser avec les services de l'État

Il existe plusieurs situations :

- l'AI(V)S n'a pas de partenaires financiers, elle fonctionne en auto-gestion,
- l'AI(V)S conventionne avec des collectivités pour développer le mandat de gestion sur leur territoire (échelle du département ou de l'EPCI),
- l'AI(V)S conventionne avec l'État avec ou sans financements complémentaires de la part de collectivités.

L'AI(V)S qui conventionne avec l'État bénéficie de financements sur les crédits du BOP 177. Les services de l'État signent une convention annuelle avec les AI(V)S pour développer du mandat de gestion et/ ou de la sous-location.

Dans certains départements de Nouvelle-Aquitaine comme la Dordogne ou les Deux-Sèvres, les mesures en IML subventionnées par l'État sont exclusivement des mesures de location/sous-location.

Dès lors que des besoins en mandat de gestion ont été identifiés, il conviendrait que l'AI(V)S présente dans le département contractualise avec les services de l'État (DDCS(PP)) pour obtenir des financements et complète l'accompagnement réalisé.

Il faut noter que les AI(V)S peuvent également contractualiser avec les conseils départementaux, le FSL et les EPCI. La convention passée entre l'État et l'opérateur sera accompagnée d'un rapport d'activité à compléter et à transmettre à l'État annuellement.

Exemple dans la Vienne : la présente fiche propose en annexe un exemple de convention passée dans le département de la Vienne entre l'État et Soliha.

Les modalités d'attribution des logements gérés par une AI(V)S :

Les logements gérés en mandat de gestion sont attribués selon une procédure propre à chaque organisme. Les candidatures sont examinées et priorisées le cas échéant dans le cadre d'une commission dédiée.

- La décision de la commission et le motif du refus sont communiqués au candidat
- Le SIAO et/ou les prescripteurs (DDCS, Action Logement, etc.) sont informés des suites données à la candidature

Le bailleur n'intervient pas dans le choix du locataire mais il est souvent informé a posteriori

Comme le prévoit l'article L 345-2-8 du CASF, dans le cadre où l'État donne une subvention à l'AI(V)S pour développer un nombre de logements en mandat de gestion, elle devra :

- informer le SIAO des logements vacants ou susceptibles de l'être
- examiner les propositions du SIAO et les mettre en œuvre selon les procédures qui leurs sont propres.

Dans le cadre du mandat de gestion, les orientations devront alors être réalisées par le SIAO quand les logements sont financés par l'État.

3/ Le renforcement des partenariats dans le mandat de gestion

Axe 1 – La ou les AI(V)S reçoivent des financements de la part de plusieurs financeurs.

Dans certains départements, les AI(V)S sont financées par l'État et par des Conseils départementaux et/ ou le FSL. Elles peuvent également être financées par les EPCI. C'est le cas de la Charente-Maritime, du Lot-et-Garonne, de la Gironde et des Pyrénées-Atlantiques.

Dans ce cas-là, une coordination entre les différents financeurs peut être recherchée afin de travailler à l'harmonisation du co-financement du mandat de gestion. Le cadre du plan départemental d'actions pour le logement et de l'hébergement des personnes défavorisées, réunissant l'État et le Conseil départemental est à privilégier.

L'objectif de ce co-financement est de convenir d'objectifs communs partagés entre l'État, les EPCI, le département et de mener des réflexions sur les complémentarités à trouver, par exemple sur les publics pris en charge, les périmètres d'intervention, les objectifs annuels de captation ainsi que les objectifs sur le logement conventionné Anah.

Cette coordination mettra l'accent sur les missions financées et le montant des subventions accordées.

Des actions communes pourront être conduites comme, par exemple, l'élaboration d'une convention tripartite, ou d'un bilan annuel commun.

Bonne pratique en Gironde : Les financements attribués par l'Etat, le Conseil départemental et le Fonds solidarité Logement attribués, pour des mesures de mandat de gestion, à l'association AI Prado en Gironde, faisaient l'objet d'une convention quadripartite avant d'être remplacées par des conventions bilatérales.

La convention quadripartite permettait aux financeurs d'avoir une vue globale de l'action de l'opérateur en matière de mandat de gestion et à l'association d'avoir une seule ligne directrice pour développer le mandat de gestion.

Au-delà de la mutualisation des moyens, il s'agit de renforcer le pilotage multi-partenarial au sein des commissions de suivi des PDALHPD. Cette coordination permettra une efficacité dans le pilotage et le suivi de l'AI(V)S présente sur le territoire.

Axe 2 : Plusieurs AI(V)S sont présentes sur le territoire

Dans quelques départements de Nouvelle-Aquitaine, plusieurs AI(V)S sont présentes et développent le mandat de gestion.

Dans le cas présent, une coordination pourrait être recherchée. Plusieurs pistes peuvent être envisagées :

- Organiser une réunion entre financeurs et AI(V)S pour définir les périmètres d'intervention et partager un état des lieux de leur parc respectif.
- Étudier l'opportunité de mettre en place une communication commune auprès des propriétaires bailleurs.

Bonne pratique en Gironde : Dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt « Logement d'abord », Bordeaux métropole et le Conseil départemental de la Gironde ont mis en place la plateforme « Louer clé en mains » afin d'augmenter la captation de logements conventionnés dans le parc privé. Le fonctionnement de la plateforme repose sur les deux AIVS du département qui mutualisent leurs moyens pour renforcer la captation de logements via le démarchage de partenaires, la communication web ou télévisuelle, par flyers etc. Chaque AIVS va accompagner les propriétaires dans leur parcours de captation (visite et contrôle du logement, négociation, aides aux démarches) jusqu'à la mise en location du logement).

Le propriétaire bénéficie d'un accompagnement global : information sur le conventionnement, les aides financières accordées pour réaliser des travaux, la mise en relation avec un opérateur Anah...

La plateforme a notamment pour objectif d'augmenter la production de logements conventionnés dans le parc privé (100 logements par an).

Selon les besoins, les AIVS peuvent orienter les propriétaires vers de l'intermédiation locative (mandat de gestion ou sous-location).

Cette plateforme est encore trop récente et état donné le contexte sanitaire, il est encore trop tôt pour en tirer des premières conclusions.

LOUER CLÉ EN MAIN, DES AIDES FINANCIÈRES ET DES SERVICES POUR UNE LOCATION SIMPLE, SEREINE ET SOLIDAIRE

Quelles aides ?

- des avantages fiscaux majorés et des primes additionnelles
- des aides aux travaux (remise aux normes, rénovation énergétique, rénovation lourde...)
- des conseils, des simulations financières et un accompagnement administratif pour faciliter votre démarche.

Quels logements ?

- logements situés en Gironde
- dont le loyer est abordable (loyer mensuel plafonné selon la surface habitable)
- proposés à des locataires respectant des plafonds de ressources.

3 RAISONS D'Y ADHÉRER

1 Tranquillité

- des conseils gratuits et personnalisés pour choisir le mode de location qui vous convient,
- des professionnels qui gèrent la mise en location et la gestion locative du quotidien,
- une sécurisation de la location grâce à des garanties et un accompagnement du locataire pour s'assurer de la bonne utilisation du logement.

2 Rentabilité

- des déductions fiscales pouvant aller jusqu'à 85% des revenus locatifs et des primes additionnelles qui compensent la baisse du loyer,
- des aides aux travaux permettant de rénover le logement et valoriser votre patrimoine,
- la proposition d'un locataire, si vous le souhaitez, afin que le logement soit loué en continu pour éviter toute vacance du logement.

3 Solidarité

- le logement sera proposé à des ménages modestes du territoire, à un loyer abordable, pour associer démarche solidaire avec vos intérêts de propriétaire.

CONSEILS ET RENSEIGNEMENTS

T. 05 56 99 98 98

