

## Étude régionale sur l'intermédiation locative en Nouvelle-Aquitaine

### Fiche thématique

#### Fiche n° 2

### La sécurisation des propriétaires bailleurs

Pour sécuriser la relation entre le propriétaire bailleur et le ménage la présence d'un tiers social est assurée dans le cadre d'un dispositif IML.

Les propriétaires bailleurs expriment des craintes envers le dispositif d'intermédiation locative : craintes de loger un public fragile, des impayés de loyers, de la dégradation de leur logement mais aussi craintes de ne pas gérer leur logement en direct mais de devoir le confier à un organisme dont ils ne connaissent pas toujours les garanties. Ces craintes expliquent en partie, les difficultés de captation des logements pour l'intermédiation locative (IML).

La sécurisation des propriétaires bailleurs est un levier de la captation de logements. La sécurisation des propriétaires bailleurs peut être renforcée dans le cadre de l'IML qui doit être considéré comme un levier de la captation de logements. Elle va en outre permettre de les fidéliser dans le dispositif.

La sécurisation des propriétaires bailleurs comporte deux volets :

- la sécurisation financière
- la gestion locative et l'accompagnement social proposés par les opérateurs d'intermédiation locative (AI(V)S ou associations).

#### **1. Une sécurisation des risques locatifs différente selon la modalité de gestion en IML retenue : mandat de gestion ou location / sous-location.**

Lorsque le propriétaire bailleur décide de confier son logement à un organisme d'intermédiation locative, la présence de l'intermédiaire, tiers social, entre lui et l'occupant de son logement constitue une sécurité dans la relation locative.

Ceci étant, selon que le propriétaire choisit de se tourner vers le mandat de gestion ou la location/sous-location, la relation entre le propriétaire, l'occupant du logement et le tiers social intermédiaire ainsi que les garanties offertes au propriétaire bailleur et donc la sécurisation des risques locatifs ne seront pas les mêmes.

## 1.1 – Analyse croisée des principes des 2 modalités de gestion



En mandat de gestion	En sous-location
<ul style="list-style-type: none"> <li>Le propriétaire paie des frais de gestion à l'agence immobilière sociale</li> <li>Le ménage est titulaire d'un contrat de bail qui le lie au propriétaire-bailleur (bail de droit commun, loi 1989).</li> <li>Le propriétaire-bailleur signe par ailleurs un mandat de gestion avec une Agence Immobilière à (Vocation) Sociale (AI(V) S), opérateur agréé IML-GLS et titulaire d'une carte immobilière professionnelle.</li> </ul> <p>Cette relation conserve l'avantage de la présence d'un opérateur en tant qu'intermédiaire dans la relation locative qui unit le propriétaire et le locataire. Cet opérateur présente des garanties différentes de celles d'une agence immobilière classique puisqu'il est agréé par l'État, possède une carte professionnelle pour une « gestion immobilière », et doit souscrire à une garantie financière et une « assurance contre les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile professionnelle », autant de gages de sécurité pour le propriétaire. En outre, l'AI(V)S détentrice du mandat de gestion assure la <b>gestion du bien</b> (gestion locative comptable et technique, dont la perception des loyers et des charges) et une gestion locative adaptée. Cette gestion locative d'aider le locataire à pallier tout problème lié au logement. Ces missions doivent être assurées par l'AI(V)S car il s'agit de prestations obligatoires.</p> <p>Des prestations complémentaires peuvent être demandées quand l'État subventionne avec une AI(V)S.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le locataire en titre est l'opérateur IML agréé par la DDCS(PP), l'occupant du logement a le statut de sous-locataire (convention d'occupation signée avec l'opérateur).</li> <li>Aucune relation n'existe entre le propriétaire du logement et son occupant.</li> <li>Le ménage signe un contrat de sous-location d'une durée de 6 mois. Il peut être reconduit 2 fois (soit 18 mois de prise en charge) selon les besoins d'accompagnement.</li> <li>La sous-location doit déboucher sur : <ul style="list-style-type: none"> <li>– un glissement vers un bail direct entre bailleur et locataire</li> <li>– ou un relogement (parc social ou privé)</li> </ul> </li> </ul>

## 1.2 – Comparaison des deux modalités d'IML en termes de sécurisation financière du propriétaire bailleur financées dans le cadre du BOP 177

	Mandat de gestion	Location/Sous-location
<i>Loyer</i>	Payé par le ménage au propriétaire bailleur (droit à l'AL)	Loyer payé de l'opérateur au propriétaire bailleur Redevance payée par le ménage (droit à l'AL) à l'opérateur Différentiel de loyer pris en charge par l'État (réel plafonné)
<i>Vacance du logement</i>	Supportée par le propriétaire bailleur	Pris en charge par l'État (réel plafonné)
<i>Impayés de redevance</i>	Supporté par le propriétaire bailleur	Pris en charge par l'État (réel plafonné)
<i>GLA et frais de fonctionnement de l'opérateur</i>	Pris en charge par l'État (forfait) Honoraires de gestion payés par le propriétaire bailleur	Pris en charge par l'État (forfait)
<i>Équipement, entretien, dégradations, remise en état</i>	Supportés par le propriétaire bailleur	
<i>Frais de procédures contentieuses</i>	Supportés par le propriétaire bailleur	
<i>Assurance habitation</i>	Souscrite par le ménage	
<i>Dépôt de garantie</i>	Réglé par le ménage	Réglé par le ménage (avance possible par l'opérateur)

### À noter à propos des sous-locations :

Le coût de la gestion locative adaptée et les frais de fonctionnement de l'opérateur sont en grande partie pris en charge par l'État (Forfait pour la gestion locative adaptée, prise en charge plafonnée pour le différentiel de loyer).

Les collectivités territoriales peuvent également participer directement ou indirectement au financement des frais de gestion dans le cadre de la location/sous-location.

En outre, au-delà de la sécurisation financière, le ménage bénéficie de la **gestion locative adaptée** rapprochée avec un suivi individualisé dans une logique de prévention des risques (impayés, usages inappropriés du logement, vacance...) et d'un **accompagnement social** lié au logement de la part de l'opérateur, pris en charge par l'État ou une collectivité.

En revanche, si le propriétaire bailleur est sécurisé, **la prise de risque est endossée par l'opérateur** qui peut être confronté à des impayés de loyers et des dégradations de la part du sous-locataire, non compensés par les financements accordés par l'Etat. Ce peut être notamment le cas en zone de marché locatif « tendu » où l'association devra prendre en charge des loyers plus élevés qui ne sont pas financés par le forfait prévu par l'État. L'opérateur devra endosser ces frais en tant que locataire en titre du logement. Cette prise de risque explique parfois une réduction de l'activité location/sous-location de l'opérateur confronté à de trop grandes dépenses pour la remise en état des logements suite à des dégradations.

## 2 – Des outils supplémentaires de sécurisation des propriétaires bailleurs dans le cadre du dispositif IML en mandat de gestion

### 2.1 – La garantie Visale gratuite

Le **dispositif Visale**<sup>1</sup> est un cautionnement gratuit, permis par l'attribution par Action Logement d'un « visa » à un locataire, qui va couvrir le propriétaire bailleur en cas d'impayés de loyers et de dégradations (cette garantie n'est possible que dans le cadre d'une location dans le parc privé) durant toute la durée du bail, dans la limite de 36 mensualités impayées. La garantie Visale permet au propriétaire de ne pas avoir à souscrire une garantie de loyer impayé, elle sécurise la location. Le dispositif Visale s'applique dans le cas d'un ménage entrant dans un logement du parc privé et dont le bail est signé dans le cadre d'un mandat de gestion à trois conditions :

- l'opérateur d'intermédiation locative titulaire du mandat de gestion est agréé<sup>2</sup> par l'État et est titulaire d'une carte professionnelle c'est-à-dire être une AI(V)S
- l'opérateur d'IML est membre d'une fédération signataire d'une convention avec l'association pour l'accès aux garanties locatives (APAGL) et Action Logement et doit pouvoir en justifier
- dès lors que le ménage est bénéficiaire d'une aide au logement, l'opérateur IML doit en demander le règlement en tiers payant dès l'entrée dans les lieux

La garantie Visale permet ainsi de sécuriser les propriétaires bailleurs lorsqu'ils confient leur bien à une association pour y réaliser du mandat de gestion.

*Bonne pratique dans les Pyrénées Atlantiques : Soliha a passé une convention avec Action logement concernant cette garantie pour qu'elle intervienne quel que soit le contrat.*

Bonne pratique dans le Lot-et-Garonne : Convention Solincité et Action logement pour que tous les locataires aient accès à la garantie Visale, notamment les locataires en sous-location qui pourraient ne pas rentrer dans certaines conditions de la Visale.

Cette convention passée entre Solincité et Action Logement permet d'étendre la garantie aux sous-locations.

### 2.2 – Une garantie payante (mandat de gestion)

*Bonne pratique en Gironde : L'AIVS Le Prado propose aux propriétaires bailleurs la souscription à une assurance payante : la garantie loyers impayés. L'assurance est souscrite par l'AIVS et payée par le propriétaire.*

*Bonne pratique en Charente-Maritime : L'AIVS Alizés 17 propose aux propriétaires bailleurs la souscription à la garantie SADA « Loyers impayés et détériorations immobilières ». Cette garantie représente un coût de 4,90 % du loyer et des charges quittancés à laquelle s'ajoute une prime annuelle de 35 euros.*

---

1 Le dispositif Visale est décrit selon les termes de la Directive prise par Action Logement présentée en annexe

2 Agrément prévu par les articles L.365-4 et R.365-4 du code de la construction et de l'habitation

## **2.3 – La mise en place de fonds de garantie contre les impayés par une collectivité**

*Bonne pratique en Haute-Vienne : Le Conseil départemental a développé en lien avec le FSL un fonds de garantie des impayés de loyers à hauteur d'environ 30000 euros qui peut bénéficier à l' AIS du département et à l'association ARSL dans le cadre de la sous-location.*

*Bonne pratique en Gironde : Bordeaux métropole et le Conseil départemental ont mis en place un renforcement de leurs aides à la pierre via la modification de leurs règlements d'intervention. Les aides aux logements conventionnés ont été renforcées, elles l'ont été d'autant plus pour les propriétaires qui acceptent de loger des « ménages AMI ». Pour ces propriétaires, il a été mis en place un fonds de sécurisation, de garantie afin de prendre en charge des impayés ou des réparations qui ne pourraient pas être pris en charge par des garanties classiques (Fonds de sécurisation non effectif au jour de la réunion départemental de février 2020).*

## **2.4 – Les aides des collectivités**

*Bonne pratique dans les Pyrénées Atlantiques : Le Conseil départemental des Pyrénées Atlantiques a mis en place une aide, à hauteur de 3 mois de loyers, dont l'objectif est de prendre en charge une partie du montant des travaux financés par les propriétaires bailleurs en cas de dégradations des logements.*

*Bonne pratique en Charente-Maritime : La Communauté d'agglomération Rochefort Océan s'engage à financer un an de gestion locative effectuée par Alizés 17 à tout bailleur privé ayant rénové un bien avec un conventionnement social ou très social dans le cadre du projet d'intérêt général.*

## **2.5 – La continuité de l'accompagnement des propriétaires bailleurs**

*Bonne pratique en Gironde : Le SIPHEM-Maison de l'habitat (Syndicat Inter-territorial du Pays Haut Entre 2 Mers – Gironde) accompagne les propriétaires tant sur la partie travaux que sur le suivi locatif (rédaction du bail, choix locataires...). Cette continuité de l'accompagnement par un interlocuteur unique est appréciée par les propriétaires.*

# **3. Sécuriser les propriétaires bailleurs dans le cadre de la sous-location**

La location/sous-location présente un caractère provisoire. Le ménage signe un contrat de sous-location, avec l'association, pour une durée de 6 mois renouvelable 2 fois. En théorie, le ménage peut être accompagné jusqu'à 18 mois. Cette période correspond à un accompagnement financé par l'État au titre du BOP 177.

À l'issue de cette période de sous-location, deux solutions sont envisagées : le relogement du ménage dans un nouveau logement ou le glissement de bail. La fluidité du dispositif de sous-location constitue un enjeu majeur dans l'ensemble des départements aussi bien les territoires tendus que détendus.

### 3.1 – Les freins au glissement de bail : des réticences de la part des propriétaires bailleurs

Les différents échanges avec les opérateurs ou avec les représentants des propriétaires ont permis de lister les arguments des propriétaires bailleurs, réticents au glissement vers un bail direct avec le locataire :

- La perte des avantages financiers et fiscaux si le logement est conventionné Anah

En acceptant de proposer son logement à l'intermédiation locative (ici la sous-location) le propriétaire bailleur d'un logement conventionné bénéficie, dans le cadre du dispositif « Louer abordable », d'un abattement fiscal pouvant aller jusqu' à 85 % sur ses revenus fonciers et, dans certaines conditions, de la prime d'intermédiation locative. Dès lors que le bail glisse au nom de l'occupant, jusqu'alors occupant sous-locataire de l'opérateur IML, le logement du propriétaire n'est plus dans un régime d'intermédiation locative. Les avantages issus du dispositif « Louer abordable » dont bénéficie le propriétaire bailleur sont modifiés. Le propriétaire ne bénéficiera plus de l'avantage fiscal lié à l'IML (abattement fiscal de 85 %), il conservera les avantages liés au régime de droit commun. Le tableau en annexe de la présente fiche présente les avantages fiscaux du dispositif « Louer abordable ».

L'incohérence des délais peut être soulevée dans le cadre des logements conventions Anah. Afin de bénéficier de la Prime à l'Intermédiation Locative (PIL), le propriétaire bailleur doit s'engager à louer son logement en IML pendant 3 ans. Or, en sous-location, il peut y avoir glissement de bail au bout de 6 à 18 mois.

- La crainte que la situation du locataire se dégrade : impayés de loyers, dégradations, vacance de logement non pris en charge

Comme dans toute relation locative classique, lorsque le bail est établi entre le propriétaire et le locataire sans tiers social intermédiaire protecteur de la relation, les risques financiers d'impayés de loyers, les éventuelles dégradations, et la vacance du logement reviennent à la charge du propriétaire bailleur.

Le loyer non sécurisé, alors qu'il constitue souvent un complément de retraite ou de salaire pour les propriétaires, est un argument notable du refus du glissement de bail.

- Le défaut d'accompagnement du locataire

Lorsque le bail est transféré au nom de l'occupant du logement, le tiers social intermédiaire entre le propriétaire et le locataire n'est plus présent pour sécuriser la relation locative en accompagnant le locataire au quotidien. Dès lors, le propriétaire devra lui-même prendre en charge les éventuels conflits de voisinage provoqués par son locataire par exemple.

- Un manque d'informations en amont sur le dispositif

Au-delà du défaut de sécurisation des propriétaires bailleurs après le glissement de bail, ceux-ci y seraient également réticents du fait du manque d'information en amont, au moment de la signature du contrat de location/sous-location, sur le dispositif.

## **3.2 – Les leviers de la sécurisation des propriétaires bailleurs dans le cas du glissement de bail à l'issue d'une location/sous-location**

### **3.2.1 – Communiquer auprès des propriétaires bailleurs sur le caractère provisoire de la sous-location, de 6 à 18 mois le plus en amont possible**

*Bonne pratique dans les Landes : Le glissement de bail est prévu dès la signature du contrat de sous-location (annexe prévue). L'association peut ainsi mettre fin au contrat de sous-location si les délais ne sont pas « raisonnables ».*

### **3.2.2 – Mettre en place un accompagnement des ménages pour anticiper le glissement de bail**

#### **A/ L'évaluation sociale du ménage, préalable indispensable**

Le glissement de bail n'est pas proposé aux propriétaires tant que le ménage n'est pas considéré comme étant autonome dans son logement et notamment tant que ses ressources ne sont pas stabilisées. Afin d'évaluer cette autonomie indispensable, une évaluation sociale en amont du glissement de bail paraît indispensable.

#### **B/ Un accompagnement des ménages vers les services sociaux de droit commun**

*Bonne pratique dans les Pyrénées-Atlantiques : l'accompagnement des parcours des ménages jusqu'au relais pris par les services sociaux de droit commun une fois que le bail a glissé permet à Pau Béarn Habitat de ne pas rencontrer de difficulté concernant le glissement de bail.*

*Bonne pratique dans les Landes : Dès la signature du contrat de sous-location, l'association Maison du logement met en place un accompagnement personnalisé en travaillant avec les travailleurs sociaux de droit commun pour éviter les ruptures au moment du glissement de bail ou du relogement.*

### **3.2.3 – Poursuivre un accompagnement des ménages (et des propriétaires) après le glissement de bail**

Les échanges avec les opérateurs et les représentants des propriétaires (UNPI) en Haute-Vienne ont permis de proposer une piste d'action qui consiste au maintien des liens entre opérateurs IML et les locataires durant un mois après le glissement de bail. Un accompagnement permettant de faciliter le maintien dans le logement, faire le lien avec le propriétaire bailleur et préparer la fin de l'intervention de l'association pourrait être mis en place. Les modalités restent à définir entre les partenaires.

### **3.2.4 – Prévoir un glissement de bail permettant de passer de la location/sous-location au mandat de gestion**

Afin que le propriétaire-bailleur conserve tous les avantages de la sécurisation du dispositif IML en tant qu'il permet des avantages fiscaux et financiers et un accompagnement par un tiers social, une des solutions est de transformer la location/sous-location en mandat de gestion via le glissement de bail au nom de l'occupant du logement.

*Bonne pratique en Gironde : le passage de la sous-location au mandat de gestion via un glissement de bail est prévu dans le cadre de la plateforme « Louer clé en main » mise en place par Bordeaux Métropole et le Conseil départemental.*

Toutefois, cette solution peut présenter les inconvénients ou difficultés suivants pour le propriétaire bailleur :

- le glissement vers le mandat de gestion a un coût pour le propriétaire-bailleur (Frais de gestion d'un montant de 7 % TTC des loyers et charges encaissés à la charge du propriétaire bailleur – chiffres Soliha Île-de-France), même si ces frais sont déductibles des revenus fonciers. Dans le cadre d'un contrat de sous-location, le propriétaire n'a pas à payer ce type de frais,
- les propriétaires n'ont pas connaissance de cette possibilité,
- des démarches contraignantes

#### **A – Deux modalités d'organisation du passage de la sous-location au mandat de gestion**

Les échanges avec l'ensemble des acteurs de l'IML rencontrés au cours de cette étude ont permis d'identifier deux possibilités pour organiser le passage entre sous-location et mandat de gestion via le glissement de bail.

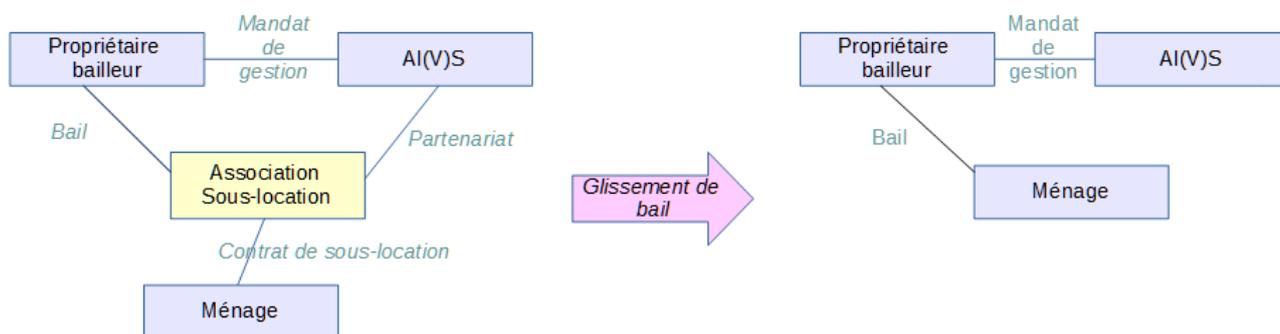
**1<sup>ère</sup> modalité : Un contrat de mandat de gestion est passé dès le départ entre le propriétaire bailleur et l' AIS. L' AIS travaille en partenariat avec une association pour mettre en place une sous-location. Vis-à-vis du propriétaire-bailleur, il n'y aura qu'un seul contrat.**

*Bonne pratique dans les Deux-Sèvres*

*Depuis 2020, l'association Escale – la Colline est amené à collaborer avec Soliha Charente-Maritime afin de sécuriser les parcours autant des occupants, des propriétaires que celui de l'association. A ce jour, il n'y a pas de partenariat qui s'est suivi d'une convention entre les deux associations. Il s'agit avant tout d'une bonne entente entre ces deux acteurs en vue de capter plus facilement des logements dans le parc privé.*

*Initialement un mandat de gestion est signé entre Soliha (AIS) et un propriétaire bailleur. Dans un premier temps, l'association Escale-La Colline est locataire en titre du logement et sous-loue à un ménage. Soliha est considéré comme un « bailleur » par l'association. À l'issue de la période de la sous-location, via le glissement de bail, le ménage devient locataire en titre. Le logement demeure géré en mandat de gestion par*

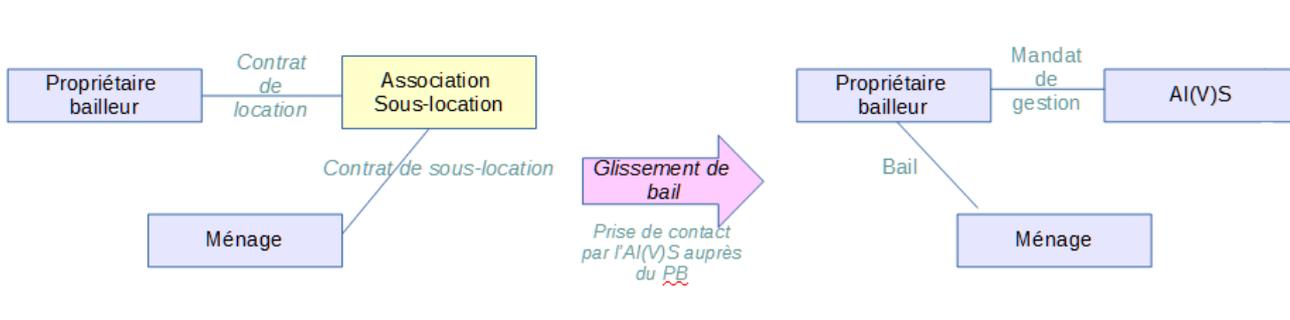
*l' AIS Soliha. Le propriétaire conserve ses avantages fiscaux liés à l'IML. Le locataire peut bénéficier de la garantie Visale. Deux logements ont été gérés de cette manière en 2020.*



Ce procédé présente l'avantage pour le ménage de se préparer à être en capacité de gérer son logement en autonomie. Il assure également une sécurisation maximale du propriétaire pendant cette période.

Par ailleurs, un des interlocuteurs reste constant auprès du propriétaire et celui-ci n'a pas de modification de son régime fiscal au moment de la transition entre les deux dispositifs. Cette solution présente également l'avantage de prévenir le propriétaire des frais engendrés par le recours à une AIS dès la signature de l'accord, il n'y a pas de frais supplémentaire lors du passage de la sous-location au mandat de gestion. Cela nécessite de construire une offre et des procédures partagées.

**2<sup>e</sup> modalité :** Le propriétaire bailleur contractualise en premier lieu avec une association pour une sous-location. À l'issue du délai de 18 mois, si le ménage n'est pas prêt pour le glissement de bail, l'**AIS entre en relation avec le propriétaire bailleur pour lui proposer un mandat de gestion** avec le même ménage. Cette situation présente l'avantage de rassurer le propriétaire mais nécessite deux contrats. Les propriétaires peuvent être réfractaires à cette solution qui oblige au changement de gestionnaire du logement. Par ailleurs, le passage au mandat de gestion lui fait prendre plus de risques en cas de dégradation de la situation du locataire sachant qu'il devra prendre en charge les impayés de loyers (cf. sécurisation du mandat de gestion plus haut).



Un partenariat entre association de sous-location et AIS pourrait être mis en place : L'association qui était en charge du logement en sous-location fait basculer le logement et le locataire en mandat de gestion auprès d'une AIS et en contrepartie l'AIS attribue un nouveau logement à l'association pour qu'elle poursuive son activité de sous-location avec un autre logement.

## **B – Quelle mobilisation possible de la garantie Visale au moment du passage de la sous-location au mandat de gestion ?**

Comme indiqué plus haut la garantie Visale est une sécurisation pour le propriétaire bailleur qui opterait pour le dispositif IML. La question est posée de la possible mobilisation de la visale dans le cadre du mandat de gestion qui prendrait la suite d'une sous-location. Si le dispositif Visale n'est pas mobilisable dans ce cas-là, les propriétaires auront à souscrire une garantie d'impayés de loyers payante, ce qui constituera un frein.

Initialement cette garantie ne peut pas s'appliquer au mandat de gestion qui suivrait une sous-location dans la mesure où les conditions d'éligibilité de Visale excluent le locataire en place.

**Afin de faire évoluer cette situation, une expérimentation a été mise en place en juin 2020 pour une durée d'un an** : la garantie Visale est ouverte à tout public occupant dans le cadre d'un dispositif de location/ sous-location, signant un bail par le biais d'un glissement de bail et devenant locataire en titre du même logement dans le cadre d'un mandat de gestion octroyé à une AI(V)S.

Les trois conditions précédemment énumérées concernant la mobilisation du dispositif Visale (Cf. partie 1.3.1) dans le cas d'un mandat de gestion sont valables dans le cas présent. Pour être éligible à l'expérimentation, les organismes doivent en outre être signataires d'une charte d'engagement signée entre l'APAGL, l'organisme d'IML et sa fédération.

*Une bonne pratique en Nouvelle-Aquitaine : une convention d'expérimentation a été signée entre l'APAGL, la Fapil et Soliha pour l'ouverture du dispositif Visale aux cas de glissement de bail et mise en place du mandat de gestion. En Nouvelle-Aquitaine elle concerne ALP Prado en Gironde, Alizés 17 (Charente-Maritime), Soliha AIS Nouvelle-Aquitaine et Soliha AIS Vienne.*

*Une bonne pratique dans les Landes : de la même façon, une convention a été signée par Action Logement pour la mise en place de la garantie Visale après le glissement de bail, au cours de l'été 2020.*

## Annexes de la fiche

Les avantages financiers et fiscaux prévus dans le cadre de la mobilisation du conventionnement Anah et du dispositif IML par les propriétaires bailleurs

	Zonage			Conditions
	A, B1	B2	C	
<b>Avantages fiscaux (abattements sur les revenus fonciers)</b>				
<i>Loyer intermédiaire</i>	30 %	15 %	0 %	
<i>Loyer social / très social</i>	70 %	50 %	50 % si travaux	
<i>Intermédiation locative</i>	85 %			En zone C, l'abattement s'applique uniquement sur les loyers sociaux et très sociaux
<b>Les aides financières – si IML</b>				
<i>Prime à l'intermédiation locative</i>	1 000 €		0 €	Peut être attribuée aux propriétaires qui ont des loyers sociaux et très sociaux. Le PB doit confier son logement <b>pendant au moins 3 ans</b> à un organisme agréé IML-GLS
<i>Prime de réservation</i>	Prime de 2 000 € par logement ou 4 000 € dans les zones tendues			Le logement doit être attribué à un ménage dit « prioritaire » (DALO- DAHO, public PDALHPD) Prime accordée si loyer très social