

PRÉSENTATION DE LOUEZ POSITIF

Genèse – Missions - Actions

Anaïs AUGER
ADIL de la Vienne
13 novembre 2024

MOMENT PRO 2025

❑ CONSTAT GLOBAL : **Accès au logement de + en + complexe** = souhait partagé Etat / CT d'encourager la mobilisation du parc locatif privé à des fins sociales (contexte inflationniste des loyers, surtout en zones urbaines)

❑ POLITIQUES PUBLIQUES : l'une des réponses = **2nd Plan Logement d'Abord 2023-2027** = 44 territoires en procédure accélérée, dont Grand Poitiers = € permettant Louez Positif



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




PRÉFET
DE LA VIENNE
*Liberté
Égalité
Fraternité*

GRAND POITIERS
communauté urbaine



❑ CONCRÈTEMENT : Lancement de Louez Positif à l'automne 2023
=> **1ers contacts de propriétaires en janvier 2024**

Capter des logements abordables dans le parc privé locatif = promouvoir l'intermédiation locative (IML) & Loc'Avantages à Grand Poitiers.

FRONT OFFICE :



- Conseil, accompagnement & orientation du propriétaire (dispositif « d'aller vers » les PB) ;
- Logique de guichet unique tout au long du projet, quelque soit sa maturité.

BACK OFFICE :

- Communication pour visibiliser le dispositif auprès des propriétaires & partenaires ;
- Actions de captation de logements ;
- Animation du modèle partenarial.

MISSIONS – illustration : Offre de services aux PB

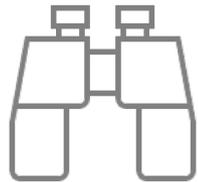
- ❑ Réalisation de **simulations chiffrées** selon le projet locatif ;
- ❑ Présentation de la **fiscalité locative** selon le type de location (nue / meublée) ;
- ❑ Information complète sur les **aides aux travaux et à la location** (publiques & privées, locales & nationales) ;
- ❑ Transmission de **documentation spécialisée**, synthétique et accessible ;
- ❑ Accompagnement dans la **procédure de conventionnement** avec l'ANAH ;
- ❑ Guichet unique = sollicitation au nom du bailleur ou mise en relation avec :
 - ❑ Les **partenaires institutionnels**, du service et de la personne compétente par gain de temps et d'efficacité ;
 - ❑ Les **organismes IML** ;
- ❑ **Visite du logement** pour conseiller sur les normes en vigueur.

□ DÉFINITION :



Un médiateur sert d'intermédiaire entre le propriétaire & l'occupant. Cet intermédiaire est agréé par l'Etat, réalise la gestion locative du logement & propose un accompagnement social de l'occupant. Il peut s'agir d'une association ou d'une agence immobilière sociale.

□ PLUSIEURS RÉALITÉS :



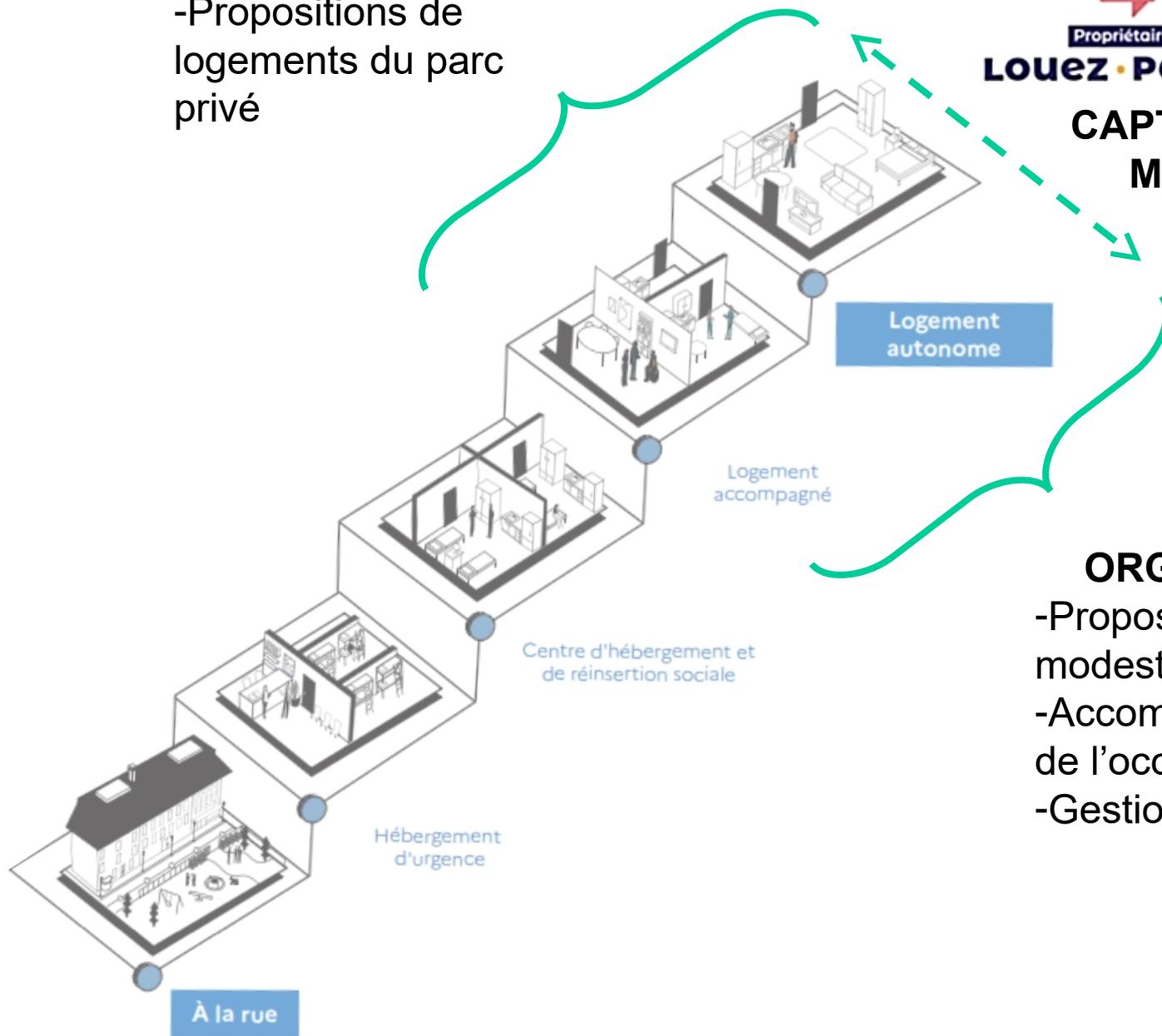
- Du point de vue des politiques publiques ;
- Du point de vue des bailleurs ;
- Du point de vue de son articulation avec des dispositifs tiers :
 - Subventions, primes et conventionnement ANAH ·
 - Dispositifs fiscaux.

I.M.L & POLITIQUES PUBLIQUES

BAILLEURS

-Propositions de logements du parc privé

Propriétaires
Louez • Positif
CAPTATION &
MISE EN RELATION



ORGANSIMES I.M.L

-Propositions d'occupant modeste
-Accompagnement social de l'occupant
-Gestion locative

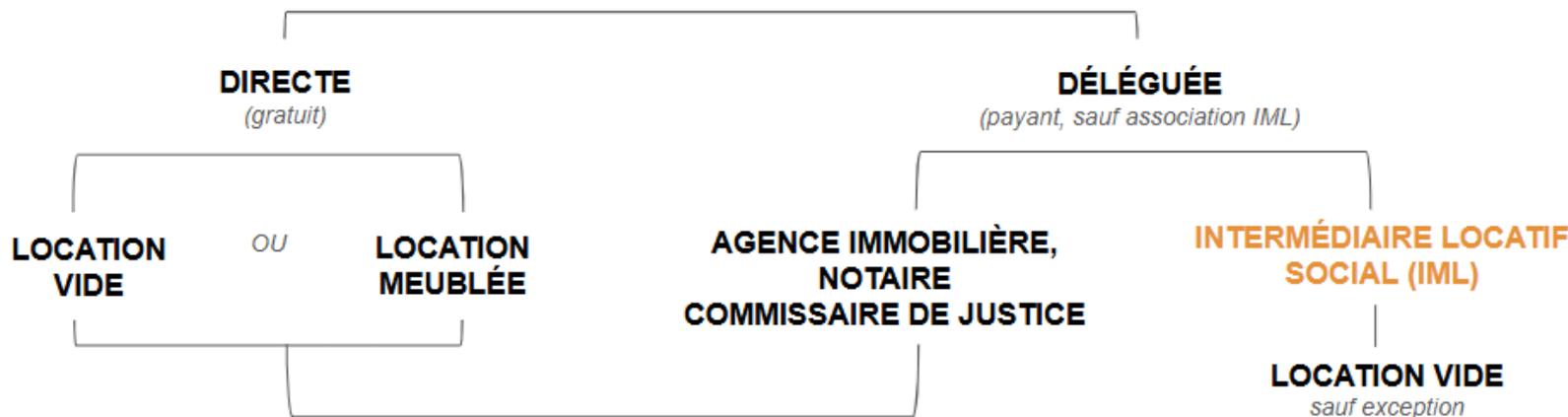
MOMENT PRO 2025

I.M.L & BAILLEURS

MOMENT PRO 2025

TYPE DE GESTION

2 OPTIONS



INTERMÉDIAIRE LOCATIF
SOCIAL (IML)

2 OPTIONS



Anaïs AUGER - juillet 2025

I.M.L & DISPOSITIFS TIERS

aides aux travaux & avantages fiscaux

□ Le PB n'a pas de projet travaux

∅ dispositif fiscal spécifique	si IML	= loyer modéré
Loc'Avantages ∅ travaux = obligation Cv ANAH	si IML	= réduc' d'IR majorée + prime d'IML si loc 2 & 3

□ Le PB a un projet travaux

Financement autre que l'ANAH (fds propres, CEE...)	si IML	= loyer modéré
Subvention ANAH sans obligation Cv ANAH (= régime Ma Prime Rénov)	si IML	= loyer modéré
Subvention ANAH avec obligation Cv ANAH = Loc'Avantages avec travaux, qui recoupe 4 régimes : En réno énergie = Habiter mieux. Hors réno énergie = LHI, autonomie, transfo d'usage	si IML	= réduc' d'IR majorée + prime d'IML si loc 2 & 3
Denormandie Cumul interdit avec Loc'Avantages ∅ travaux	si IML	= réduc' d'IR uniquement

QUELQUES ACTIONS RÉALISÉES

❑ **COMMUNICATION** : Nouvelle campagne pour rendre plus lisible Louez Positif pour les PB & capter de nouveaux biens :

- ❑ Courriers aux propriétaires de logements vacants ;
- ❑ Refonte de la page internet Louez Positif (vitrine) ;
- ❑ Vidéo promouvant Louez Positif ;
- ❑ Encart promotionnel sur LeBonCoin ;
- ❑ Article dans la newsletter de Grand Poitiers aux communes membres, etc.



❑ **CAPTATION** : multiplication des actions de captation & animation de la stratégie partenariale :

- ❑ Formation des conseillers France Rénov' du 86 ;
- ❑ Veille thématique pour les partenaires ;
- ❑ Multiplication des retex avec les autres plateformes ;
- ❑ Prise de contact avec les acteurs des départements limitrophes (organismes IML & plateformes) ;
- ❑ Prise de contact avec les opérateurs OPAH...

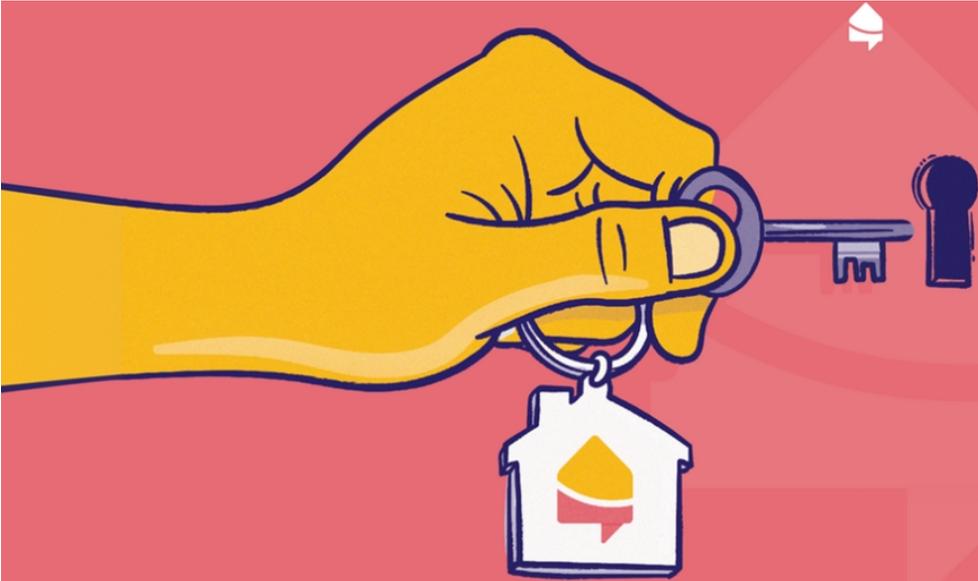


□ LIMITES :

- Quantitative = nb insuffisant de logements captés par rapport aux besoins ;
- Structurelle = manque d'attractivité / de visibilité des dispositifs incitant à louer à loyers modérés ;
- Conjoncturelle = quid de l'avenir du financement du dispositif Vs. un dispositif de temps long (PB avec travaux notamment) ?

□ PERSPECTIVES :

- Communication = amplifier la communication de terrain (réu' avec les élus, réunions publiques, etc) & la visibilité digitale (créa site internet, LinkedIn, etc) ?
- Périmètre géographique = élargissement au 86 ?
- Réformes à venir (PLF 2026 / statut de bailleur privé) ?
- Nouveaux viviers de captation à cibler.



Vous êtes propriétaire

Donner du sens à votre location !

Avantages financiers

Tranquillité d'esprit

Louez • Positif

Contact :

06 26 14 81 26

louezpositif@adil86.com

