

Evaluation à mi-parcours du PLH de GrandAngoulême

Livrable mission complémentaire – Intermédiation locative

Décembre 2024





SOMMAIRE

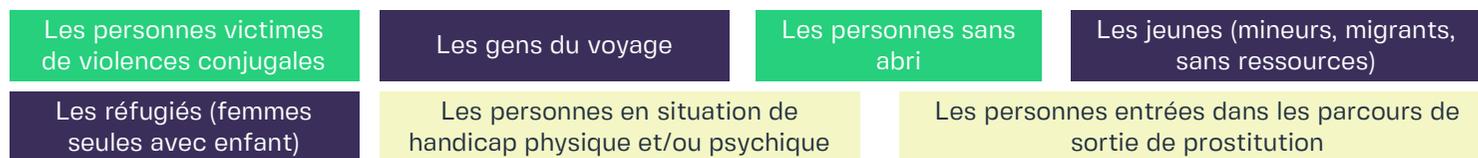
Introduction et contexte	3
Diagnostic : situation de l'intermédiation locative au GrandAngoulême	21
Pistes d'actions	29
Retours d'expérience	37

Introduction et contexte

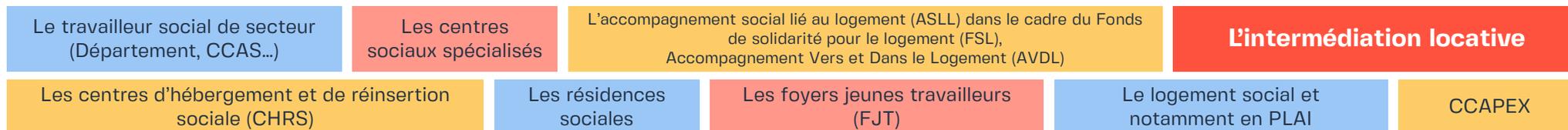


Contexte : l'accès et le maintien dans le logement des publics vulnérables

Les publics spécifiques sont considérés comme tel lorsqu'ils connaissent des situations de fragilité sociale ou économique telles qu'une intervention d'acteurs tiers est sollicitée pour favoriser leur accompagnement vers et dans le logement ou l'hébergement. En Charente, les publics identifiés comme spécifiques sont les suivants (liste non exhaustive) :



Les acteurs de l'urgence sociale distinguent en effet pour ces publics une variété de difficultés d'accès au logement et/ou à l'hébergement liées à leurs situations. Les structures, dispositifs et outils suivant sont ainsi développés pour proposer un accompagnement adapté aux besoins des personnes et pour favoriser, in fine, l'accès durable à un logement conforme à leurs besoins et à leurs attentes.



Dans le cadre de l'évaluation à mi-parcours du PLH de GrandAngoulême et de l'intervention des services de l'Etat dans le cadre du Plan Logement d'abord, ce travail porte sur les conditions de **mise en œuvre de l'intermédiation locative** sur le territoire de GrandAngoulême

Source : PDALHPD 2018-2023, p. 81.

Contexte réglementaire

L'IML s'inscrit dans le Plan Logement d'Abord (LDA), financé par l'Etat et initié en 2018. Le dispositif répond à l'objectif de **développer une offre de logements abordables, ordinaires ou adaptés, à destination des personnes défavorisées** afin de favoriser l'accès direct au logement sans passer par les dispositifs d'hébergement et d'accélérer la sortie de l'hébergement vers le logement lorsque la situation administrative de la personne le permet.

A cet effet, la **mobilisation du parc privé via l'augmentation du parc de logements en intermédiation locative constitue un levier** :

- Instruction ministérielle publiée le 4 juin 2018 : fixe un objectif de création de 40 000 places supplémentaires en cinq ans dans le cadre du Plan LDA et précise les modalités de gestion prioritaires en matière d'IML.
- Instruction ministérielle du 26 mai 2021 : introduit l'IML+, une mesure destinée aux personnes isolées, couples ou ménages avec de forts besoins d'accompagnement, avec un financement de 5 000 € par place contre 2 375 € en IML classique.

Le **Plan Logement d'abord 2 (2023-2027)** fixe un objectif d'accroissement du parc d'IML financé par l'Etat à hauteur de 30 000 places supplémentaires sur 5 ans, orientées en priorité vers le mandat de gestion.

Développement de l'IML en cohérence avec le PDALHPD, et orientation vers ce dispositif via le SIAO.

Plus de 40 000 places en IML créées entre 2017 et 2022 dans le cadre du premier plan Logement d'abord

Contexte réglementaire

L'intermédiation locative (IML) pour fluidifier les parcours de logements

Définition et objectifs de l'IML

- **Faciliter l'accès et le maintien dans un logement autonome pour des personnes « éprouvant des difficultés particulières »** : IML est un dispositif qui vise à accompagner et sécuriser l'accès au logement pour des personnes qui éprouvent des difficultés particulières pour y avoir accès, en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence.
- **Mobiliser le parc privé et développer des solutions supplémentaires pérennes ou en attendant l'accès à un logement social** : ce dispositif repose sur la **sécurisation locative entre le propriétaire bailleur et le ménage occupant par l'intervention d'un tiers social** (opérateur, organisme agréé ou association), qui accompagne d'une part le ménage occupant et fournit d'autre part des garanties au propriétaire (prise en charge des risques locatifs, dégradations, impayés).

Ce tiers social peut intervenir de deux manières distinctes qui constituent les deux formes d'intermédiation locative.

IML mandat de gestion

- Location directe entre un bailleur et un ménage, tout en faisant appel à un tiers social (opérateur tiers agréé par le Préfet -Agence immobilière sociale - AIS) assurant la gestion du bien (locative, comptable, technique, dont la perception des loyers et des charges pour le compte du bailleur) ;
- Un contrat de bail établi par l'AIS pour une gestion locative rapprochée, individualisée, dans une logique de prévention des risques.

IML location/sous-location

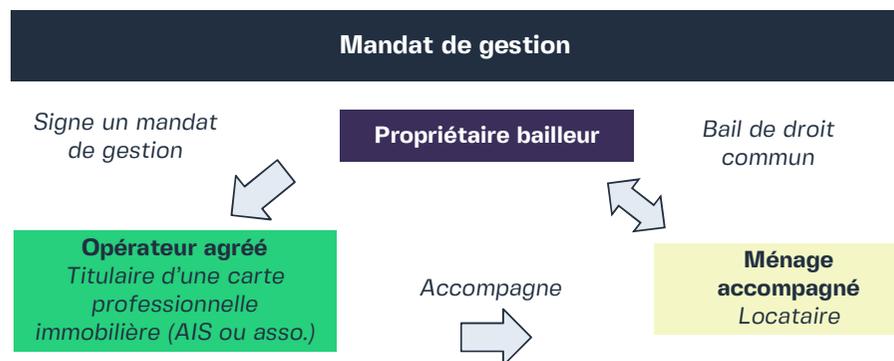
- Mise en location auprès d'un organisme (opérateur) agréé par le préfet, en vue de sa sous-location ;
- L'organisme sous - loue ensuite à son tour le logement à un ménage (sous-locataire), qui signe une convention d'occupation temporaire et paie une redevance à l'opérateur, en pouvant bénéficier d'aides au logement ;
- Pour l'opérateur, un rôle d'assurer auprès du propriétaire les obligations du locataire tout en proposant au ménage une gestion locative rapprochée, un suivi individualisé etc.

Caractéristiques de l'IML

	Mandat de gestion	Location/sous-location
Montant du loyer	Payé par le locataire (droit à l'AL)	Payé par 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'Etat (réel plafonné)
Niveau de loyer	Maîtrisé (conventionnement ANAH social ou très social)	Maîtrisé (10 à 30 % en dessous du prix du marché)
Durée d'occupation	Durable	Temporaire
Type de contrat	Bail de droit commun	Convention d'occupation temporaire ou contrat de sous-location
Fin de mesure IML	Maintien dans le logement	Glissement du bail avec maintien dans le logement ou Relogement dans un logement adapté si besoin
Statut de l'association	Mandataire (tiers entre locataire et propriétaire)	Locataire du logement sous-loué à l'occupant
Agrément de la structure	IML et agent immobilier	IML
Vacance du logement	Supportés par le propriétaire bailleur	Payé par l'association, prise en charge par l'Etat (réel plafonné)
Impayés de redevance		
Gestion locative adaptée et frais de fonctionnement de l'opérateur	Prise en charge par l'Etat (forfait) Honoraires de gestion payés par le propriétaire bailleur	Payé par l'association, avec prise en charge par l'Etat (subvention forfait)
Equipement, entretien, dégradations, remise en état	Supportés par le propriétaire bailleur	
Frais de procédures contentieuses		
Assurance habitation	Souscrite par le ménage	Régulé par le ménage (avance possible par l'opérateur)
Dépôt de garantie	Régulé par le ménage	

Des modalités de gestion qui déterminent les conditions de captation des logements

La mise en œuvre de l'intermédiation locative, si elle intervient en location/sous-location ou en mandat de gestion, présente différentes modalités de fonctionnement qui impactent la relation entre le propriétaire du logement concerné, le locataire et à l'organisme agréé chargé d'un rôle de tiers social intermédiaire. Ainsi, les deux modalités de gestions instaurent une relation différenciée entre le propriétaire du logement et son occupant.



En mandat de gestion, le **ménage locataire est titulaire d'un bail** auprès du propriétaire. L'opérateur souscrit une **garantie financière et une assurance** contre les « conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile professionnelle ». Ces conditions de fonctionnement propres à son statut d'AIS relèvent de véritables **gages de sécurité pour le propriétaire**, et lui permettent de déléguer la gestion du bien tout en favorisant l'accompagnement durable du locataire, vers son maintien dans le logement **et vers le passage au droit commun**. D'autres outils sont **accessibles au propriétaire** (prime IML majorée, garanties Visale ou propres à l'opérateur, aides éventuelles de la collectivité...).

En location/sous-location, **l'opérateur IML est locataire du logement qu'il sous-loue au ménage accompagné**. De ce fait, le propriétaire du logement et son occupant **ne sont pas en contact direct durant le processus**. Le contrat de sous-location est signé par le ménage pour une durée de 6 mois reconductibles deux fois et peut déboucher sur un glissement du bail ou un relogement. Ainsi, au regard de ses débouchés et à la différence du mandat de gestion, cette modalité de gestion présente un **caractère provisoire** ainsi que des enjeux en termes de sécurisation des propriétaires, notamment en cas de glissement du bail.

Source : CEREMA, DREAL Nouvelle-Aquitaine, Etude régionale sur l'intermédiation locative en Nouvelle-Aquitaine

Des modalités de gestion qui déterminent les conditions de captation des logements

Par conséquent, le mandat de gestion et la location/sous-location relèvent de conditions de mise en œuvre de l'IML où les rôles des différentes parties divergent au cours du processus. Le rôle de l'opérateur au sein de ces deux modalités assure ainsi **une sécurisation différenciée pour le propriétaire du logement**.

- **En mandat de gestion**, le propriétaire paie des frais de gestion à l'agence immobilière sociale (opérateur agréé IML-GLS). Néanmoins, le rôle d'intermédiaire de l'opérateur IML et son statut d'AIS permettent de **garantir la sécurisation financière de l'ensemble des parties** en même temps qu'un **accompagnement durable dans le logement** auprès du ménage.
- **En location/sous-location**, l'opérateur porte la responsabilité en tant que locataire du logement. A ce titre, une **étude régionale portant l'intermédiation locative en Nouvelle-Aquitaine** réalisée par le Cerema envisage la mise en place de **leviers de sécurisation des propriétaires bailleurs** en amont du glissement du bail (ex: garantie visale), tel un accompagnement renforcé en anticipation ou à la suite de celui-ci, ou encore un passage de la location/sous-location à une IML en mandat de gestion.

Privilégier l'IML en mandat de gestion conformément aux objectifs du Plan Logement d'abord

Le Plan Logement d'abord mis en œuvre depuis 2017 et renouvelé en 2022 énonce les conditions de priorisation d'un **accès direct et durable au logement des personnes sans-abri ou mal logées**, en privilégiant des **solutions pérennes** et le cas échéant la mise en place d'un accompagnement social adapté et ajustable, au détriment du recours à l'hébergement d'urgence.

En conséquence, une instruction publiée en juin 2018 partage l'**objectif d'un développement orienté en priorité vers l'IML en mandat de gestion**, le locataire bénéficiant d'un bail de droit commun dit « loi 89 ». Les orientations du second Plan Logement d'abord confirment cette tendance, notamment **au titre de la captation de logements abordables au sein du parc privé**.

Des modalités de gestion qui déterminent les conditions de captation des logements



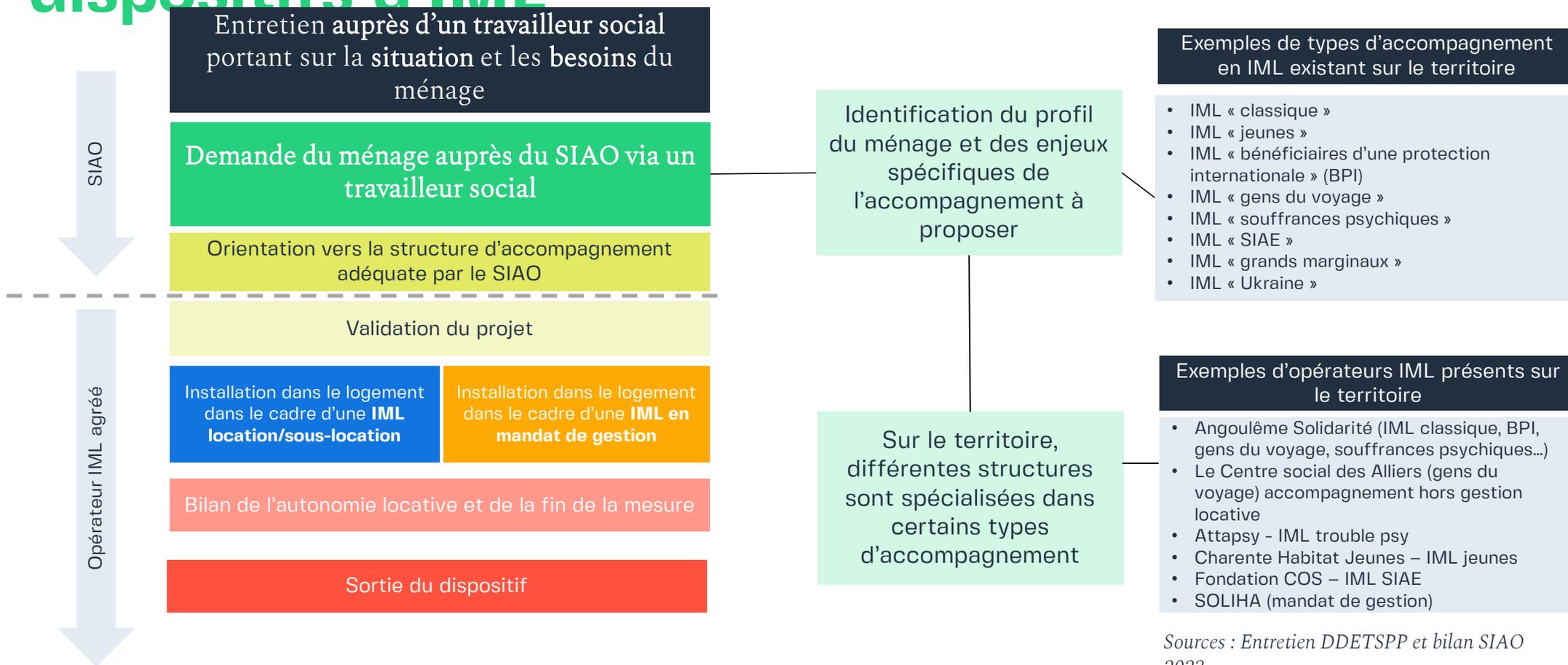
L'utilisation de l'intermédiation locative en mandat de gestion

- **A privilégier**, car inscription dans le droit commun (bail soumis aux règles de la loi de 1989 sur les rapports locatifs).
- Une ambition de **créer au moins 50 % de nouvelles places sous mandat de gestion** à l'échelle régionale.
- Une **solvabilité du locataire** évaluée sur la base d'un taux d'effort plafonné à 50 %.
- Sous certaines conditions, **mobilisation possible du dispositif Visale**.

L'utilisation de l'intermédiation locative en location/sous-location

- **Usage ponctuel** pour répondre aux situations où la mobilisation du mandat de gestion n'est pas pertinente :
 - **Tension sur le marché locatif** et incompatibilité des loyers (mêmes encadrés) avec les ressources des personnes à loger (solvabilisation temporaire des ménages avant entrée dans le parc social).
 - Besoin ponctuel de **solvabilisation dans l'attente de l'ouverture de droits** (RSA, AAH, etc.) couvert par la prise en charge du différentiel de loyers versé au bailleur et la redevance payée par le ménage.
 - Besoin temporaire de **stabilisation de la relation locative avec le propriétaire bailleur** dans le cas d'une grande difficulté sociale (accompagnement spécifique souhaitable).
 - **Disponibilité limitée** dans le temps d'un logement.

L'orientation vers les différents dispositifs d'IML



Sources : Entretien DDETSPP et bilan SIAO 2023

Un dispositif encouragé au niveau national dans le cadre du Logement d'abord

Des éléments réglementaires sur les enjeux de l'IML : le Loc'Avantages

- L'IML n'est pas nécessairement conditionnée par un conventionnement ANAH mais le modèle économique du dispositif prend en général appui sur ce conventionnement permettant ainsi de bénéficier du dispositif de réduction d'impôt « Loc'Avantages ⁽¹⁾ ».
- Avec ou sans travaux, le conventionnement ANAH s'inscrit dans le cadre suivant :
 - Concerne le(s) logement(s) au sein d'un même immeuble bénéficiant d'une subvention ANAH (non meublé) ;
 - Engagement du propriétaire bailleur pour 6 ans minimum ;
 - Respect des plafonds de ressources et loyers en fonction de la localisation du logement, occupation à titre de résidence principale et fixation des plafonds à partir d'une cartographie des prix de loyer de marché, selon 3 niveaux.



Loc'Avantages
La réduction d'impôt qui profite à tous

	Taux de réduction d'impôt	Taux de réduction d'impôt avec intermédiation locative (IML)
loc1	15%	20%
loc2	35%	40%
loc3	X	65%

Les avantages pour les propriétaires bailleurs

Le taux de réduction d'impôt dépend du niveau de loyer retenu (**loc1**, **loc2** ou **loc3**). La réduction d'impôt est d'autant plus importante que le loyer pratiqué est bas.

Extrait du dossier d'information du ministère chargé du Logement



(1) Les suites du Loc'Avantages ont été définies dans le cadre de la loi de finances 2025 : Le dispositif est reconduit selon les mêmes conditions de fonctionnement jusqu'au 31 décembre 2027 avant d'éventuels ajustements.

Un dispositif encouragé au niveau national dans le cadre du Logement d'abord

La réduction d'impôt pour les propriétaires

- **Le dispositif permet aux propriétaires de bénéficier d'une réduction d'impôt** en cas de mise en location de leur bien à un montant inférieur aux loyers du marché local. Plus le loyer est bas, plus la réduction d'impôt est élevée. Loc'Avantages doit ainsi renforcer l'intérêt pour les propriétaires à s'engager dans une démarche solidaire à travers l'avantage de cette solution fiscale. Il s'agit de conjuguer les intérêts des propriétaires et l'intérêt général en développant la mobilisation de logements à loyers modérés.
- Une prime supplémentaire est prévue pour l'IML, en particulier pour les petits logements.
- Un simulateur est disponible sur le site web de l'ANAH : <https://monprojet.anah.gouv.fr/pb/inscription/nouvelle>

Une aide complémentaire de l'Anah pour l'IML

- En cas de **conventionnement Anah** à un niveau de loyer social (*loc2*) ou très social (*loc3*) et de recours à l'intermédiation locative, une **prime d'intermédiation locative (PIL)** est perçue dans l'un des cas suivants et après transmission du formulaire d'engagement spécifique :

La prime d'intermédiation locative

D'un montant de 1000€ par logement, la prime d'intermédiation locative (PIL) est versée aux propriétaires bailleurs qui concluent une convention à un niveau de loyer **loc2** ou **loc3** avec intermédiation locative.

Cette prime est portée à 2000€ en cas de mandat de gestion. Par ailleurs, elle peut être majorée de 1000€ si la surface du logement est inférieure ou égale à 40 m².

Le propriétaire bailleur peut donc bénéficier jusqu'à 3000€ de primes s'il fait de l'intermédiation locative (IML) en mandat de gestion pour un appartement d'une superficie inférieure ou égale à 40m².

<https://www.anah.gouv.fr/document/loc-avantages-dossier-d-information>

La mise en concurrence des logements conventionnés avec les meublés de tourisme

- L'accompagnement des propriétaires bailleurs dans le cadre des dispositifs Anah permet de conventionner des logements via le dispositif Loc'Avantages, pour notamment participer à l'objectif fixé dans le PLH de diversification de l'offre sociale dans le parc ancien.
- Au regard de la réglementation en vigueur durant les premières années de mise en œuvre du PLH et des données de marché actuelles, la concurrence en matière de rentabilité avec le marché libre et les meublés touristiques de courte durée pose la question de l'opportunité, pour les investisseurs, de conventionner leur logement, le cas échéant en intermédiation locative.
- Ainsi, les tableaux ci-après permettent d'identifier que la rentabilité locative, une fois déduites les réductions d'impôts et les aides à la rénovation, est plus intéressante pour le conventionnement en IML qu'une location libre (jusqu'à + 1 246 € pour un T3), mais moindre que pour une location saisonnière (- 4 211 €) (sans prise en compte des réductions d'impôts possibles pour la location saisonnière)*.
- En plus des arguments économiques, la moindre exigence en matière de qualité des travaux et la préférence des propriétaires pour la location meublée touristique peuvent partiellement expliquer les difficultés de captation du parc privé dans la mise en œuvre de l'intermédiation locative.



*Au-delà du caractère indicatif de cette analyse, certaines évolutions réglementaires sont à prendre en compte dans l'étude de la mise en concurrence des différents produits locatifs :

- A la suite de l'adoption de la loi de finances 2025, le dispositif Loc'Avantages est reconduit jusqu'au 31 décembre 2027.
- La loi Le Meur du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale doit intégrer une fiscalité des meublés de tourisme moins favorable ainsi qu'une limitation de la durée annuelle de mise en location des résidences principales à des fins touristiques.

Exemples



Mise en location d'un logement – Rue de Paris, Angoulême

Exemple pour un T1 de 30m²
Simulateur Anah – décembre 2024

Loyers

	loc1	loc2	loc3
	302,70 €/mois 10,09 €/m ²	249,00 €/mois 8,3 €/m ²	195,90 €/mois 6,53 €/m ²

Avantages fiscaux

	loc1	loc2	loc3
Sans intermédiation locative	544,86 €/an Soit 15 %	1 045,8 €/an Soit 35 %	-
Avec intermédiation locative	726,48 €/an Soit 20 %	1 195,2 €/an Soit 40 %	1 528,02 €/an Soit 65 %

Plafonds de ressources

	loc1	loc2	loc3
Personne seule	31 892 €	23 347 €	12 840 €
Couple	42 588 €	31 180 €	18 708 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	51 215 €	37 495 €	22 497 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	61 830 €	45 266 €	25 033 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	72 735 €	53 250 €	29 289 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	81 971 €	60 014 €	33 008 €
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième	9 142 €	6 694 €	3 681 €

Rentabilité locative comparée pour un T1 de 30m² à Angoulême



	Marché*	Loc 1 IML	Loc 2 IML	Loc 3 IML
Loyer mensuel hors charges	335 €	303 €	249 €	196 €
Ecart par rapport au loyer de marché		0 €	0 €	0 €
Charges mensuelles	39 €	39 €	39 €	39 €
Loyer mensuel charges comprises	374 €	342 €	288 €	235 €
Revenus mensuels	335 €	303 €	249 €	196 €
Différentiel de revenus mensuel		-33 €	-86 €	-140 €
Revenus annuels	4 025 €	3 632 €	2 988 €	2 351 €
Différentiel de revenus annuel		-392 €	-1 037 €	-1 674 €
Montant maximum de réduction d'impôt sur le revenu		726 €	1 195 €	1 528 €
Différentiel de revenus incluant prime et réduction d'impôt par an		334 €	158 €	-146 €
Gains total (revenus + réduction impôt)	4 025 €	4 359 €	4 183 €	3 879 €

Source : Espacité, outil interne

*Données Indicateurs de loyers d'annonce par commune 2023

**Pour l'ensemble des profils (Loc1, Loc2 et Loc3), sont déduits des revenus locatifs indiqués le revenu locatif en IML et la réduction d'impôt prévue au titre du Loc'Avantages dans le cadre d'un conventionnement en IML.

Rentabilité locative comparée pour un T3 de 64m² à Angoulême



	Marché*	Saisonnier	Loc 1 IML	Loc 2 IML	Loc 3 IML
Loyer mensuel hors charges	542 €		538 €	443 €	348 €
Ecart par rapport au loyer de marché			0 €	0 €	0 €
Charges mensuelles	83 €		83 €	83 €	83 €
Loyer mensuel charges comprises	625 €		621 €	526 €	431 €
Revenus mensuels	542 €		538 €	443 €	348 €
Différentiel de revenus mensuel			-4 €	-99 €	-194 €
Revenus annuels	6 505 €	11 962 €**	6 459 €	5 315 €	4 178 €
Différentiel de revenus annuel		5 457 €	-46 €	-1 190 €	-2 327 €
Montant maximum de réduction d'impôt sur le revenu			1 292 €	2 126 €	2 716 €
Différentiel de revenus incluant prime et réduction d'impôt par an***			1 246 €	935 €	389 €
Gains total (revenus + réduction impôt)	6 505 €	11 962 €	7 751 €	7 440 €	6 894 €

Source : Espacité, outil interne

* Données Indicateurs de loyers d'annonce par commune 2023

** Données Liwango 2024 pour un appartement de 2 chambres à Angoulême

*** Pour l'ensemble des profils (Loc1, Loc2 et Loc3), sont déduits des revenus locatifs indiqués le revenu locatif en IML et la réduction d'impôt prévue au titre du Loc'Avantages dans le cadre d'un conventionnement en IML.

Un enjeu spécifique sur le territoire

La création de places d'IML offre une solution intermédiaire entre logement d'urgence et logement autonome et répond aux objectifs du plan Logement d'abord déclinés aux niveaux régional et départemental. À GrandAngoulême et en Charente, la question de l'accompagnement vers le logement et l'hébergement des personnes défavorisées est particulièrement pressante. Les situations d'urgence sociale, en constante évolution (publics concernés, problématiques), nécessitent une réflexion approfondie sur les outils à mobiliser.

Un territoire marqué par l'impératif d'accompagnement de publics vers le logement

- Un taux de pauvreté à 15,7 %, supérieur aux échelles régionale et nationale (respectivement 13,8 % et 14,9 %)
- Une saturation des appels au 115 qui freine la sollicitation du SIAO par les publics malgré le constat d'une augmentation du volume et de la complexité des situations de sans-abrisme et d'urgence sociale et une sollicitation grandissante des acteurs en termes d'aller-vers et d'accompagnement (source : bilan SIAO et entretiens) ;
- Une situation de nœud ferroviaire qui fait du territoire un point de chute pour des personnes en errance ;
- Des délais de sortie de dispositifs plus importants: tension sur le parc public avec concurrence sur les petits logement (attributions de LLS jusqu'à 15 mois...).

Un marché immobilier particulier qui témoigne de freins à la mobilisation de mandat de gestion auprès des bailleurs privés

- Des difficultés à mobiliser des bailleurs et investisseurs qui perçoivent l'IML comme un dispositif moins incitatif que l'investissement locatif conventionnel ou ciblé sur les meublés de tourisme. En parallèle, 80 % des attributions de logement social relèvent de publics situés sous les plafonds PLAI ou Loc 3 ;
- Des freins qui s'accumulent avec la difficulté accrue de capter les logements les plus dégradés qui nécessitent un investissement d'ampleur en termes de réhabilitation.

Diagnostic : situation de l'intermédiation locative à GrandAngoulême



I. Les constats issus de l'évaluation

Une **évolution constante des situations d'urgence sociale** sur le territoire

Une **difficulté à mobiliser les propriétaires bailleurs et les investisseurs** sur le territoire

Le constat d'un **potentiel faible intérêt fiscal/financier** du recours à l'IML pour les investisseurs en lien avec la **mise en place du dispositif Loc'Avantages**

215 places en **intermédiation locative location/sous-location** sur le territoire de GrandAngoulême (Bilan SIAO 2023)

40 places en **intermédiation locative mandat de gestion** portées par l'AIS Soliha Nouvelle-Aquitaine (Bilan SIAO 2023)

Des hébergements gérés par le 115 saturés

Associations implantées territorialement et mobilisées dans la mise en œuvre de l'intermédiation locative (Angoulême Solidarité, Charente Habitat Jeunes, Attapsy...)

Des **sollicitations qui augmentent** en volume pour des **situations** souvent **complexes** (sans-abrisme, femmes victimes de violence, situations d'errance, handicaps mentaux, addictions...)

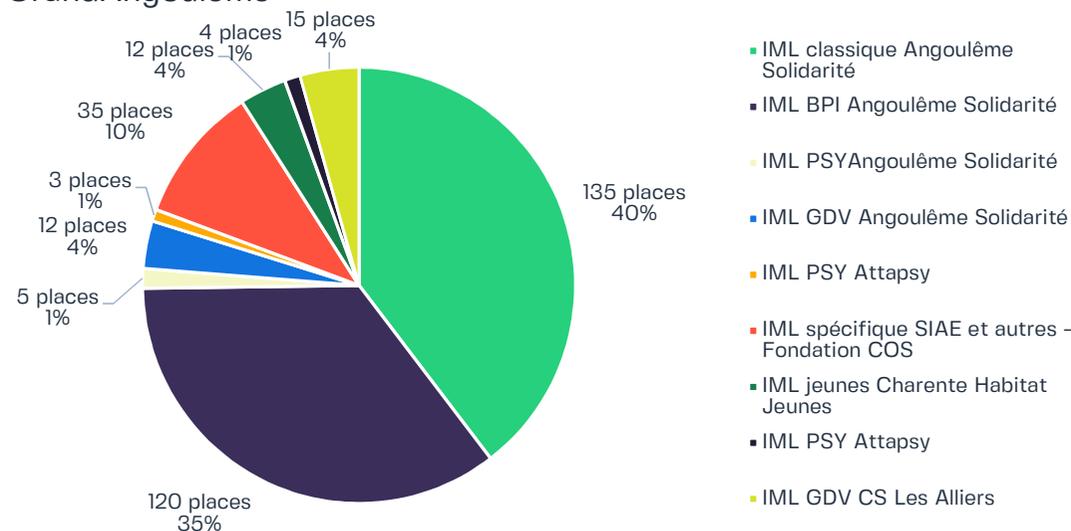
Une tension sur le parc public comme privé qui complique l'accompagnement vers le logement et l'hébergement

II. Les acteurs de l'IML à GA

Un territoire historiquement engagé dans la mise en œuvre de l'intermédiation locative

- En Charente, le SIAO gère les orientations vers l'intermédiation locative (déployée depuis 1997), faisant de GrandAngoulême et des EPCI voisins des territoires pilotes dans le développement de l'outil.
- A l'échelle du département, les structures qui mettent en œuvre l'intermédiation locative en location/sous-location sont principalement situées sur le territoire de GrandAngoulême : 341 places sur 400 (suivi DDETSPP hors mandat de gestion), et dans une moindre mesure autour dans l'agglomération cognaçaise, au nord et au sud du département.
- Les places relevant de structures localisées sur le territoire de GrandAngoulême sont essentiellement tournées vers l'IML classique, bien que certaines structures puissent garantir un accompagnement spécifique à certains profils de ménages (gens du voyage, souffrances psychiques, jeunes, réfugiés...). Par ailleurs, on constate au global un volume important de places en location/sous-location dans le parc public.

Structures et places en IML location/sous-location sur GrandAngoulême



Source : suivi DDETSPP



Sur le graphique ci-dessus, sont uniquement mentionnés les opérateurs IML en location/sous-location dont le siège est situé sur le territoire de GrandAngoulême (Mosaïque, l'ASERC, les CS le Chemin du hérisson et les Quatre routes étant basées sur d'autres agglomérations). Les données portant sur la localisation des places ne sont pas incluses dans le bilan, y compris pour l'IML mandat de gestion.



La réforme des SIAO devra permettre de poursuivre et affiner l'observation des enjeux de l'urgence sociale sur le territoire, en cohérence avec les travaux de capitalisation déjà initiés.

III. Les spécificités des structures de l'IML sur le territoire

Sur l'agglomération angoumoisine, une large mobilisation de l'IML location/sous-location

- Une large partie de la mise en œuvre de l'intermédiation locative relève de la **location/sous-location** à travers la mobilisation d'une diversité d'acteurs qui développent l'outil selon différentes modalités.
- Les acteurs de la location/sous-location, tels Angoulême Solidarité, Fondation COS, Charente Habitat Jeunes ou Attapsy, sont des associations régies par la loi du 1^{er} juillet 1901 et ont pour but de promouvoir, créer et gérer des places en logements accompagnés au profit des personnes en situation de fragilité et selon la diversité de leurs besoins.
- Sur le département, l'intermédiation locative en mandat de gestion est développée par l'Agence immobilière à vocation sociale de Soliha Nouvelle-Aquitaine et relève de 44 places pour environ 20 mandats mis en place chaque année.
- Largement mobilisée sur le territoire de GrandAngoulême, elle occupe un rôle de tiers entre locataires de logements mobilisés par l'IML et propriétaires.



CHARENTE

III. Les spécificités des structures de l'IML sur le territoire

Retours des acteurs sur l'IML

- Dans le cadre de l'étude sur l'IML à GrandAngoulême, des entretiens ont été menés avec les acteurs locaux (Soliha, AFUS 16, Angoulême Solidarité,) et un atelier a été organisé autour de la thématique. Ces échanges ont permis de mieux identifier les atouts du travail réalisé sur le territoire, tout en mettant en lumière les difficultés et points de blocage à surmonter pour développer davantage cet outil, afin de mieux répondre aux besoins croissants d'une population spécifique, confrontée à des difficultés de plus en plus marquées.

Points positifs du déploiement de l'IML sur le territoire :

- Augmentation du nombre de places en IML : nombreuses nouvelles places créées ces dernières années, notamment en sous-location, à travers la construction progressive de relations partenariales étroites avec les bailleurs sociaux publics et des associations motrices.
- Innovation pour les jeunes : mise en place de dispositifs spécifiques d'IML pour les jeunes.

Points de blocage :

- Difficultés à capter des logements issus du parc privé.
- Insuffisance de logements adaptés : manque de logements pour les personnes en situation de handicap, en particulier les personnes en situation de handicap lourd.
- Mobilisation des logements disponibles : besoin de mobiliser des petits logements pour répondre aux besoins spécifiques de certains publics.

III. Les spécificités des structures de l'IML sur le territoire

Retours des acteurs sur l'IML

Coordination et accompagnement :

- Manque de clarté sur l'identification des acteurs, tant pour les partenaires que pour les publics concernés.
- Une méconnaissance de l'IML en mandat de gestion et du rôle des Agences immobilières à vocation sociale (AIVS) pour certains acteurs et parmi les bailleurs, notamment privés.
- Durée de l'accompagnement : l'accompagnement IML en location/ sous location est parfois trop court, ce qui ne permet pas de garantir une stabilité durable pour certains publics.
- Mobilisation des bailleurs privés : nécessité de renforcer la communication auprès des bailleurs privés pour développer l'intermédiation locative.
- L'image de l'IML : un dispositif qui comporte des risques du point de vue des bailleurs privés (fragilité des publics logés, impayés de loyer, dégradation du logement et confiance envers l'organisme tiers en charge de l'accompagnement social et/ou de la gestion locative)

Prise en charge des publics vulnérables :

- Victimes de violences conjugales : intégrer cette problématique dans les projets de logement et d'accompagnement.
- Handicap et grande marginalité : manque de solutions adaptées pour les grands marginaux en situation de handicap, souvent laissés de côté.
- Stigmatisation des troubles psychiatriques : difficulté à prendre en charge et intégrer socialement les personnes présentant des troubles psychiatriques.

IV. Les enjeux de mise en œuvre sur le territoire

Pour répondre à l'évolution continue des besoins en urgence sociale, en particulier pour les populations précaires, il est important de développer une offre de logements abordables, ordinaires ou adaptés, destinée aux personnes défavorisées. L'objectif est de faciliter l'accès direct au logement, sans passer par les dispositifs d'hébergement, et d'accélérer la transition de l'hébergement vers le logement lorsque la situation administrative de la personne le permet. Dans ce contexte, les enjeux identifiés à partir des données et échanges avec les acteurs de l'habitat pour le développement de l'IML sont les suivants :

1. Financement de l'accompagnement vers le logement

Assurer un accompagnement complémentaire au financement assuré par l'Etat (DDETSP) pour permettre d'augmenter le nombre de nouvelles places en IML.

2. Mobilisation et captation du parc privé : bien que des structures solidement implantées existent, il peut être difficile de convaincre les propriétaires privés de s'engager dans l'IML en raison de la précarité des profils de locataires, des risques perçus et des démarches administratives.

Une opportunité fiscale remise en question par les propriétaires et potentiels investisseurs :

Si le fonctionnement du dispositif Loc'Avantages permet une réduction d'impôt pour les propriétaires mobilisés à hauteur de la différence entre le loyer du marché local et le loyer solidaire pratiqué, cette réduction s'avère proportionnellement moins avantageuse sur les agglomérations de taille moyenne, où le montant de cette différence diminue. Ainsi, les acteurs rencontrés partagent la difficulté croissante de mobilisation de propriétaires dans le cadre de l'intermédiation locative sur le territoire : les bailleurs privés et potentiels investisseurs envisagent de moins en moins l'intermédiation locative comme une opportunité d'un point de vue fiscal, en comparaison de l'investissement locatif libre ou de la mise en location de meublés touristiques.

3. Communication sensibilisation et sécurisation auprès des bailleurs privés

Un enjeu majeur réside dans une meilleure communication sur l'IML, en particulier auprès des bailleurs privés. Il s'agit d'expliquer clairement le fonctionnement du dispositif (mandat de gestion, sous-location), de diffuser les coordonnées des opérateurs, et de mettre en avant les aides et avantages associés.

IV. Les enjeux de mise en œuvre sur le territoire



4. Accompagnement des bénéficiaires

Le suivi des ménages dans la transition vers le glissement de bail ou un logement autonome requiert une coordination efficace entre les acteurs locaux (AFUS 16, GIP Charente Solidarités, etc.) pour garantir une prise en charge sociale et psychologique de qualité, mais aussi un suivi de la gestion locative.

5. Approfondir la visibilité sur l'offre existante et approche territorialisée de l'IML par commune

Pistes d'action



La captation du parc privé à travers le développement de l'IML mandat de gestion et location sous/location



Préconisation 1 : Structurer la captation de logements

Axes de travail

Axe 2 – Besoin des habitants

Axe 3 – Reconquête des centralités

Contexte et enjeux

- En tant que SIAO de Charente, l'AFUS 16 réalise des bilans d'activité incluant le sujet de l'IML. Le profil des publics de l'IML est donc connu mais pourrait être affiné à l'échelle de GrandAngoulême.
- Une diversité d'acteurs de l'urgence sociale sont mobilisés sur le territoire.
- Les bailleurs privés et les investisseurs identifient l'IML comme une solution « moins avantageuse » que d'autres .

Pilote

- GrandAngoulême
- DDETSPP

Partenaires

- Opérateurs IML
- AFUS 16
- SIAO

Objectifs

- Favoriser la captation de logements adaptés aux besoins des ménages orientés par le SIAO.
- Garantir la qualité des logements captés.

Modalités

1. Affiner la connaissance des besoins en termes de logements et définir un référentiel des logements à capter à l'échelle de l'agglomération

- Organisation de temps d'échange bilatéraux réguliers entre le SIAO et Soliha AIS pour partager les besoins.
- Définition collective des types de logements répondants aux besoins.
- Définition d'un référentiel de captation, sur la base d'une trame communautaire adaptée à chaque secteur (noyau urbain, péri-urbain et rural).

2. Articuler la captation en mandat de gestion avec les dispositifs ANAH, conformément aux directives nationales

- Définir un cadre garantissant que les opérateurs Anah incluent bien la possibilité de recourir à l'IML dans les informations qu'ils donnent aux bailleurs.
- Mobilisation des leviers des partenaires dans la communication autour de l'IML : diffusion de supports de communication par les opérateurs, GrandAngoulême Habitat et les communes et animation d'événements destinés au grand public

3. Réflexion sur une intervention propre de GrandAngoulême auprès des propriétaires bailleurs qui mobilisent le conventionnement ANAH au titre de l'intermédiation locative

- Subvention supplémentaire par logement de 2000 €.

Effets attendus

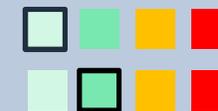
- Réduction de la vacance
- Meilleure image de l'IML auprès des bailleurs
- Amélioration de la captation

Temporalité

- Action à engager à court terme
 - Définition d'un référentiel et envoi de courriers en 2025
 - Une réunion annuelle SIAO/opérateur IML

Moyens

- Financiers
- Humains



Préconisation 2 : Développer le réseau partenarial et coordination entre les acteurs de l'IML et sociaux

Axes de travail

Axe 2 – Besoin des habitants

Axe 3 – Reconquête des centralités

Contexte et enjeux

- Certaines communes de GrandAngoulême disposent au sein de leur parc d'une réserve de logements parfois vacants potentiellement mobilisables au titre de l'IML.
- L'outil de l'IML présente des spécificités parfois méconnues des acteurs : modalités de gestion, opérateurs mobilisables, publics spécifiques, réductions d'impôt pour les propriétaires de logements conventionnés...

Pilote

- GrandAngoulême
- DDETSPP

Partenaires

- Opérateurs IML
- Communes

Objectifs

- Sensibiliser les communes du territoire sur l'IML et leur faire connaître les intérêts de l'outil pour elles.
- Faire connaître les spécificités de l'outil aux acteurs sociaux.

Modalités

1. Mobilisation des communes en appui à la captation à travers une diversité de supports de communication

- Envoi d'un courrier d'information à diffuser pour communiquer sur les points positifs et rassurer les propriétaires.
- Organisation d'un webinaire ou d'une réunion d'information pour informer les élus et services techniques.
- Mise à disposition d'un exemple d'encart pour les journaux de collectivités – en liens avec les opérateurs.
- Communication sur la comptabilisation des logements IML dans le calcul de l'objectif pour les communes SRU ainsi que la déductibilité des dépenses engagées pour financer l'IML dans le parc privé pour les communes déficitaires.
- Ciblage d'actions sur les communes de seconde couronne les plus concernées par la vacance des logements si des besoins sont identifiés pour loger des ménages
- Constitution d'un bilan régulier à destination des communes sur les logements captés sur leur territoire.

2. Mobilisation des acteurs sociaux pour faire connaître les spécificités de l'IML et garantir une information harmonisée

- Rédaction d'une fiche pour diffusion aux travailleurs sociaux, portant sur le fonctionnement de l'IML mandat de gestion et les spécificités par rapport à l'IML location/sous-location, les publics ciblés et les relais existants.
- Organisation d'un temps d'information régulier auprès des acteurs sociaux.
- Identification de leviers de formation existants pour ces acteurs.

Effets attendus

- Meilleure image de l'IML auprès des bailleurs.
- Meilleure connaissance de l'outil au sein des communes.
- Amélioration de la captation.

Temporalité

- Action à engager à court terme
- Réunions et temps d'échange à organiser tous les ans ou tous les deux ans

Moyens

- Financiers 
- Humains 

Préconisation 3 : Elaborer des outils à destination de l'ensemble des acteurs pour faire connaître l'IML

Axes de travail

Axe 2 – Besoin des habitants

Axe 3 – Reconquête des centralités

Contexte et enjeux

- Les acteurs charentais partagent le constat d'une augmentation des situations d'urgence sociale, en volume et en termes de diversité de profils, avec des besoins importants en matière d'accompagnement vers le logement.
- Les acteurs de l'urgence sociale mobilisés sur le territoire de GrandAngoulême partagent des difficultés en matière de captation du parc privé, des bailleurs et des investisseurs

Pilote

- GrandAngoulême
- DDETSPP

Partenaires

- Soliha
- Communes
- Angoulême Solidarité
- Département
- ADIL

Objectifs

- Accompagner les opérateurs par la mise à disposition et le relai d'outils partagés pédagogiques

Modalités

1. Mise en place d'outils de communication partagés entre l'ensemble des acteurs mobilisés dans l'IML

- Une série d'outils à disposition des opérateurs et associations du territoire
 - Présentation pédagogique déclinée pour les propriétaires bailleurs/investisseurs, communes et travailleurs sociaux.
 - Des fiches de cas-exemple avec un bailleur ayant loué son logement en IML sur le territoire (modèle dossier de presse national avec des exemples propres à GrandAngoulême).
 - Inclure à ces fiches-actions un point sur les enjeux sociaux de la mise en œuvre de l'IML, dans un territoire particulièrement marqué par les fragilités socio-économiques d'une partie de la population.

2. Diffusion d'informations dans différents lieux et auprès de différents publics avec l'appui de l'ADIL 16 et de Soliha Nouvelle-Aquitaine

- Salon de l'habitat
- Relai des professionnels de l'immobilier
- Réunion publiques
- Flyers

Effets attendus

- Une plus grande notoriété de l'IML en mandat de gestion et une captation facilitée

Temporalité

- Action à engager à court terme
- Supports de communication à élaborer courant 2025

Moyens

- Financiers 
- Humains 

L'encadrement du développement de l'IML location/ sous-location dans le parc social



Un modèle largement développé à GrandAngoulême

Un modèle qui fonctionne dans le parc public...

Pour les bailleurs

- Un accompagnement social renforcé pour des ménages particulièrement fragiles (expulsions, dettes locatives).
- Une sécurisation maximale de la relation locative.
- Des situations dans lesquelles les bailleurs sollicitent eux-mêmes la mise en place de mesures d'IML.

Pour les opérateurs

- Une captation de logements facilitée dans le parc public.
- Des partenariats solides préexistants entre opérateurs et bailleurs sociaux.
- Un glissement de bail facilité dans le parc public, les bailleurs étant en capacité d'assurer une continuité de l'accompagnement social.

...tout en présentant certaines limites

Une tendance à l'encontre de l'ambition du plan Logement d'abord

- Sécurisation de la gestion d'un logement social déjà réservé à des ménages en difficultés.
- Une pratique qui n'élargit pas le nombre de logements accessibles.

Une pratique qui efface la dimension levier de l'IML pour la mobilisation du parc privé

- Une remise en question de l'opportunité de loger des ménages au-delà du seul parc public.

Une difficile distinction entre accompagnement IML ou ASLL

- Un enjeu de définition des publics fléchés vers un accompagnement IML, ASLL ou AVDL.

Quelques retours d'expérience



Ville de Saint-Mandé (94)

Conduite d'une étude en vue de la mobilisation du parc privé vacant en faveur du développement de l'offre locative conventionnée (Espacité 2023)



Saint-Mandé : mobiliser le parc privé vacant pour développer l'IML

Contexte de la mission réalisée par Espacité

- Une commune de première couronne parisienne dont la densité de logement est comparable à un arrondissement de la capitale ;
- Un parc composé d'une **part importante de résidences principales, peu de résidences secondaires et d'une vacance élevée** par rapport au territoire, en augmentation constante depuis 2008 ;
- Des **mesures mises en place à travers le levier fiscal** : taxe sur les logements vacants à 25 % et taxe d'habitation sur les résidences secondaires à 60 % depuis 2023.

Une commune concernée par des objectifs de rattrapage SRU

- 1 223 logements comptabilisés SRU en 2019 soit 12 % du parc : des difficultés de rattrapage persistantes ;
- **Carencée à la suite de la période triennale 2017-2019**, la Ville s'engage dans une **politique de rattrapage ambitieuse** ;
- Elle se heurte néanmoins à des difficultés telle le **manque de foncier disponible** et souhaite développer une action en faveur du logement social **dans le diffus ou sur l'existant**.

Les objectifs de la mission

- Qualifier et quantifier le phénomène de vacance (identification de « gisements ») ;
- Réaliser une **analyse comparée des dispositifs existants pour les propriétaires bailleurs** : repérage et analyse de l'intérêt de ceux-ci (**modèles économiques, sécurisation du bailleur...**) ;
- Elaborer un plan d'action en faveur de la mobilisation du parc privé vacant à des fins sociales, y compris en matière de **communication à destination des propriétaires** de logements vacants pour la **création d'une offre à vocation sociale**.

Les dispositifs identifiés comme pertinents sur la commune

- **Le Loc'Avantages** en tant qu'incitation des propriétaires à s'engager dans des travaux d'économie d'énergie ;
- **L'intermédiation locative** comme levier de développement d'une offre locative sociale.

Saint-Mandé : mobiliser le parc privé vacant pour développer l'IML

Le plan d'action

Mettre en place d'une aide financière incitative pour les opérateurs de l'IML

- Développement d'une aide communale sur fond propre à destination des opérateurs :
 - Exemple : De 1 000 à 1 200 €/logement conventionné sur le périmètre de Saint-Mandé

Agir sur l'orientation du parcours des propriétaires bailleurs

- Clarification du parcours des propriétaires bailleurs durant tout le processus de captation (du premier contact à la signature du bail)
- Définition d'une stratégie de communication générale (canaux, informations présentées, retours d'expériences...)
- Cibler les propriétaires de logements vacants, puis les propriétaires bailleurs par courrier
- Communiquer auprès des professionnels

Définir les arguments à valoriser auprès des bailleurs

- Arguments financiers
- Arguments en termes de facilité de gestion
- Arguments liés à d'éventuels besoins de travaux

Focus sur l'aide financière aux opérateurs de l'IML

Une aide déductible du prélèvement SRU – article R.302-16 du CCH

- Les subventions versées aux organismes agréés d'intermédiation locative font partie des dépenses déductibles du prélèvement SRU, dans la limite du plafond de 10 000€ par logement et par an (article R 302-16-2 du CCH)
- Pour bénéficier de cette déductibilité, il est précisé que ces logements doivent être loués ou sous-loués à des ménages prioritaires (au sens de l'article L. 441-1 du CCH) et qui doivent respecter les plafonds de ressources au titre du PLAI (ex : 32 715€ pour une personne seule)

Logement Solidaire Puy-de-Dôme

Création d'un GIP pour la création et la gestion
d'une AIS par Clermont Auvergne Métropole et le
Département du Puy-de-Dôme



Logement Solidaire Puy-de-Dôme

Genèse du dispositif

Clermont Auvergne Rhône Alpes et le Département du Puy-de-Dôme ont porté un projet conjoint sur le Logement d'Abord. Les deux collectivités, lauréates de l'AMI Logement d'Abord se retrouvent sur l'objectif de créer une AIS.

Avant le lancement de cette démarche commune, il existait quelques associations agréées au titre de l'intermédiation locative mais la mobilisation du parc privé était faible. Aucune AIS n'existait.

En 2019, les deux collectivités décident de créer un **Groupement d'Intérêt Public (GIP)** pour accompagner la création et la gestion d'une **Agence Immobilière Solidaire (AIS)**. L'AIS naît début 2020.

A sa création, l'AIS intervient sur le **territoire de la Métropole**, et ses activités pourront potentiellement s'étendre aux autres EPCI dans le futur.

Coordination

4 membres du GIP : Clermont Auvergne Métropole, Conseil Départemental du Puy de Dôme, Etat, ADIL (gestion de l'accompagnement et de l'orientation)

Public ciblé

Les **publics cibles du dispositif** sont les ménages locataires en situation de précarité. Le choix du locataire est effectué au regard des critères suivants :

- Publics entrants dans le cadre des critères de priorité fixés par les politiques publiques (PDALHPD, DALO)
- Urgence de la situation, cette notion est évaluée en concertation avec les partenaires ou membres de la commission qui traite le dossier du ménage
- Ancienneté de la demande : à situations similaires, l'ancienneté de la demande concourt à l'appréciation du caractère prioritaire de la demande
- L'implantation et les attaches du ménage: à situations équivalentes, la priorité est donnée au ménage résidant déjà sur la commune de l'offre concernée. Ce critère s'explique par son importance dans l'insertion et la stabilisation du ménage dans son environnement.

Logement Solidaire Puy-de-Dôme

Objectifs

Des objectifs quantitatifs

Objectif initial : mobilisation d'une centaine de logements dans le PLH actuel de Clermont Auvergne Métropole.

Des objectifs qualitatifs

Accroître le nombre de logements abordables et réduire le sans abris.

Etapes prévisionnelles de mise en place du dispositif

1. Réalisation d'une étude sur la vacance dans le parc privé

Une étude expérimentale et opérationnelle sur la vacance dans le parc privé associant l'agence d'urbanisme et un groupe d'étudiants de l'Université de Clermont (exploitation du fichier Biscom et enquête de terrain).

2. Association des communes et des acteurs de l'immobilier

Il est prévu un travail partenarial avec les communes et les professionnels de l'immobilier afin de toucher les bailleurs.

3. Déploiement des actions sur la Métropole puis à terme sur les autres EPCI

Des modes d'intervention différents seront prévus en zones rurales et urbaines. Dans un premier temps, les actions sont conduites sur la Métropole, puis sur les autres EPCI, dans le cadre de futurs partenariats

Logement Solidaire Puy-de-Dôme

Fonctionnement du dispositif (1/2)

L'AIS est chargée de la **prospection de logement**, de la **Gestion Locative Adaptée (GLA)** et de l'**accompagnement des propriétaires bailleurs**.

1. Visite technique du logement, accompagnement-travaux et obtention du dossier technique

Préalable à la mise en location :

- Visite technique du logement par l'agent immobilier et le technicien : Vérification de la qualité du logement, du respect des normes du décret décence et du Règlement Sanitaire Départemental, et évaluation des risques liés à la mise en location immédiate ;
- Le technicien conseille le propriétaire bailleur dans l'obtention du dossier technique indispensable à la mise en location, et vérifie son contenu (diagnostic de performance énergétique, mesurage de la surface habitable, Constat de risque d'exposition au plomb, etc.)
- Le technicien accompagne le propriétaire bailleur dans ses démarches de conventionnement ANAH (avec ou sans travaux) ;

Il informe les bailleurs sur les démarches administratives (dont le permis de louer pour les territoires concernés)

En cas de nécessité de travaux avant la mise en location et pendant le mandat de gestion :

En fonction du mandat donné par le propriétaire bailleur à l'AIS, divers types de prestations peuvent lui être apportées :

- Le technicien accompagne le propriétaire bailleur dans les démarches nécessaires à la mise en conformité de son logement ;
- Il accompagne le bailleur vers le PIG et les OPAH et sert de médiateur si besoin ;
- Il accompagne et renseigne le propriétaire-bailleur dans les démarches liées à l'obtention des aides financières existantes ;
- Il vérifie la réalisation des travaux faits et valide la mise en location du bien.

Logement Solidaire Puy-de-Dôme

Fonctionnement du dispositif (2/2)

2. Mise en location du bien confié

L'AIS recherche un locataire :

- Une partie des attributions se fait via le SIAO dans le cadre des attributions au niveau départemental du fait de financement via le BOP 177 du SIAO. Le nombre de places proposé via le SIAO est défini en fonction du nombre de places financées par l'Etat ;
- Des commissions d'attribution sont mises en place pour le reste du parc locatif géré en mandat de gestion par l'AIS.

L'AIS établit le bail, l'état des lieux, la facturation des loyers et charges. Elle accompagne le propriétaire bailleur dans la planification des travaux d'entretien courant de son logement.

3. Accompagnement du locataire

- L'AIS accompagne les locataires sur l'usage de leur logement : un contrat d'accompagnement est signé entre l'AIS et le locataire ;
- Au cours de l'occupation l'AIS assure une Gestion Locative Adaptée (GLA) et réalise : un suivi financier des ménages (quittancement, révision des loyers, établissement des décomptes de charges locatives, encaissement des règlements, gestion des impayés, etc.), le suivi administratif (assurance), le suivi technique, la régulation des problèmes de cohabitation éventuels.

Type de schéma de fonctionnement



GIP « Logement solidaire Puy-de-Dôme » en tant qu'AIS

Logement Solidaire Puy-de-Dôme

Gouvernance et acteurs

Pilotage et gouvernance

- Chaque membre fondateur du GIP dispose d'une voix en AG du groupement. Des voix complémentaires sont attribuées en fonction des contributions de chacun (financières, non financières).
- L'AIS adhère à la FAPIL, afin de disposer de la boîte à outils du réseau FAPIL et d'un logiciel de gérance commun au AIVS (sigle officiel du réseau FAPIL).

Fonctionnement interne de l'AIS

- Un/ une responsable de l'activité AIS disposant de la carte d'agent(e) immobilier(e), avec les missions de prospection, captation, gestion administrative et financière de l'AIS et développement de partenariats
- Un/ une travailleur(se) social(e) en charge de l'Accompagnement social des locataires, des PB, partenariats avec les organismes partenaires en IML (SIAO, autres), en attributions, etc.
- Un/ une technicien/ne en charge de l'évaluation du logement, conseil du PB dans les travaux, les démarches nécessaires à la mise en conformité de son bien immobilier
- Un/ Une secrétaire comptable en charge de l'accueil du public, de la comptabilité et de la gestion courante de la structure.

Sources

<https://www.puy-de-dome.fr/social/logement-habitat/agence-immobiliere-solidaire.html>

Entretien avec Anne-Lise Morcelet en 2020 (Coordinatrice du plan LDA à la Métropole à l'époque)

Démarchage et communication

Démarchage

Le projet d'Agence Immobilière Solidaire (AIS) sur le département du Puy-de-Dôme prévoit un démarchage devant prendre la forme d'action de communication ciblées ou « grand public » :

- Démarchage direct à partir d'un listing
- Affichage dans les lieux publics
- Articles de presse dans les médias locaux
- Présence dans les salons de l'immobilier

Communication

- A destination des propriétaires bailleurs :
- Constitution prochaine d'une boîte à outil pour mobiliser les bailleurs afin de les inciter à mettre leur logement à disposition :
- Cadre juridique
- Simulations financières
- Orientation adaptée vers la solution la plus appropriée

Bilan de la démarche

-  Le Une nouvelle structure qui permet de gérer la concurrence entre les associations GIP est un facteur rassurant pour les propriétaires bailleurs
Un renforcement de la capacité de mobilisation des propriétaires
-  Délais de montage juridique et de création de la structure
Difficultés d'atteinte des objectifs de captation de logements
-  Dans le projet de PLH, ambitions de renforcement des moyens humains de l'AIS pour favoriser l'atteinte des objectifs

Union et Solidarité : un exemple de partenariat des bailleurs pour répondre à des besoins sociaux et spécifiques



Présentation de l'association

- L'association **Union et Solidarité** réunit l'ensemble des **dix bailleurs sociaux de la Métropole du Grand Nancy**. Ils disposent sur le territoire de **28 000 logements**.
- Elle a été créée en 1996.
- Ses missions sont les suivantes :
 - Favoriser la création de logements adaptés dans le cadre du plan départemental pour le logement des personnes défavorisées.
 - Favoriser la production et l'adaptation de logements pour les personnes handicapées.
 - Favoriser la mise en œuvre du projet de rénovation urbaine sur le grand Nancy.
 - Contribuer au développement d'activités inter-organismes liées à la rénovation urbaine, à la délégation de compétence des crédits d'aide à la pierre prise par le Grand Nancy et au Programme local de l'habitat durable.

Un projet dédié pour répondre à des problématiques spécifiques

- **Dans le cadre du PDALHPD**, l'association mobilise un parc de 140 logements appartenant aux différents bailleurs et dédiés à des publics aux besoins particuliers.
- Ces logements répondent à un certain nombre de caractéristiques spécifiques, ils sont différents du parc social classique (grandes maisons, environnement différent, grande taille), pour répondre à des besoins de ménages spécifiques (taille, environnement du logement...)
- Ce sont des logements PLAI (bas niveau de loyer).
- Lorsque les logements se libèrent, le bailleur en fait part à l'association, qui propose des candidats aiguillés par le FSL. UetS a une sorte de mandat de gestion de ces logements.
- Elle fait le lien avec la commune d'accueil pour faciliter l'intégration du ménage.
- Si besoin, mais pas toujours, une mesure ASLL ou AVDL est mise en place.

Union et Solidarité : la mobilisation du parc social

Intermédiation locative dans le parc public

Sur le territoire, l'intermédiation locative en sous-location avec glissement de bail dans le parc social financée sur le BOP 177 peut aussi être pratiquée.

- Soit à l'initiative de l'association /opérateur IML qui recherche un logement pour un ménage ;
- Soit à la demande d'un bailleur et en lien avec le travailleur social au regard de difficultés particulières rencontrées par le ménage.

L'analyse de la situation, et le choix d'opter pour l'IML plutôt que pour une mesure ASLL/AVDL se fait dans un cadre partenarial.

Cette mobilisation est dédiée à des situations telles que les sorties d'hébergement ou pour des familles venant d'être expulsées. Il n'y a pas de règles spécifiques.

Il s'agit d'une solution à côté des mesures ASLL, AVDL et de la GLA assurée par les bailleurs pour des ménages avec moins de difficultés.

UetS joue un rôle d'animation et de lien avec la métropole et la DDETS pour veiller à la participation de l'ensemble des bailleurs au LDA et autres besoins (logement des réfugiés, ...).

Nice Côte d'Azur Métropole

Le cadre spécifique de mobilisation du parc
social en IML

AGIS06

↳ espacité ↗

AGIS06 : Agence Immobilière Sociale mobilisant l'IML dans le parc social



Présentation de l'AIS

- AGIS 06 est Agence Immobilière à Vocation Sociale créée il y a 25 ans intervenant dans les Alpes-Maritimes. L'AIS gère 1 300 logements et détient également une résidence sociale et une pension de famille.
- Sa mission est la captation et la gestion de logements à destination de publics modestes et fragiles. Elle mobilise le mandat de gestion et la location/sous-location dans le cadre de ses missions.
- AGIS 06 est l'une des AIS intervenant au sein de la Métropole Nice Côte d'Azur afin de répondre aux objectifs ambitieux fixés dans le cadre du Logement d'abord (**captation de 50 nouveaux logements par an en IML**).
- AGIS travaille auprès de **13 bailleurs sociaux sur les Alpes Maritimes**
- AGIS intervient dans le cadre de l'IML dans le parc social, via la captation de logements en location/sous-location.

Public ciblé

- AGIS entend répondre à une pénurie de logements en faveur des **personnes isolées et disposant de faibles revenus**.
- Les locataires des logements captés sont orientés par le SIAO. Toutes les situations sont listées et gérées par le SIAO pour gérer le nombre de logements et les autres orientations. Une commission d'attribution est organisée tous les mois avec le SIAO, le Département, la Métropole, l'Etat et aussi d'autres associations : API, ACT et ALC. Elle examine les demandes afin d'attribuer un **logement répondant aux besoins spécifiques du ménage**.

AGIS06 : Agence Immobilière Sociale mobilisant l'IML dans le parc social



IML dans le parc social

AGIS 06 pratique la location/sous-location dans le parc social, en général à la suite d'une sollicitation d'un bailleur social. L'AIS travaille avec 13 bailleurs sociaux à l'échelle du Département. La location/sous-location permet notamment d'accompagner les publics qui ne pourraient être relogés dans le parc social via un bail classique, du fait de besoins d'accompagnement dépassant les capacités des bailleurs. L'IML dans le parc social n'est en revanche pas mobilisée à l'initiative d'AGIS 06.

L'accompagnement et la gestion locative adaptée

L'avantage du dispositif permettrait de renforcer, pour les bailleurs sociaux, les modalités d'accompagnement mis en place dans le cadre de la gestion locative classique. Aussi, AGIS 06 met en avant le fait qu'en cas d'impayés, l'opérateur assume les obligations locatives. Son service contentieux et les mesures d'accompagnement mises en œuvre apparaît plus sécurisante pour les bailleurs sociaux.

Le glissement de bail

Il apparaît qu'AGIS 06 n'a recours au bail glissant que dans le cadre de la location/sous-location dans le parc social. Un travail est mené pour favoriser le **glissement de bail au bout d'une durée variable oscillant en moyenne entre 8 et 12 mois dans le parc social bien que la clause soit prévue à 18 mois.**

↳ capacité ↗

Merci

