



Guide pour favoriser  
le développement de  
l'Intermédiation locative

En région Auvergne-Rhône-  
Alpes



fapil



# Sommaire

- 
1. Le contexte régional en matière d'accès au logement page 4

---

  2. L'intermédiation locative une solution de mobilisation du parc privé :
    - Historique et enjeux du plan logement d'abord page 8

---

    - Pourquoi recourir à l'IML ? page 9

---

    - Pour quel public ? page 10

---

    - Pour répondre à quels besoins ? page 11

---

    - Quels logements ? et quels contrats ? page 12

---

    - Quels sont les risques pour les associations ? et quelle sécurisation prévoir ? page 14

---

    - Quels modes d'orientation ? page 15

---

    - Comment préparer la sortie ? page 16

---

    - Quelles actions et quels coûts ? page 17

---

    - Quels partenariats ? page 19

---

  3. Communication et argumentaire auprès des bailleurs privés page 20

---

  - 4- Ressources utiles pour développer le dispositif page 23

# 1. Le contexte régional en matière d'accès au logement

## Des territoires contrastés :

### - La demande de logement social :

	Demande active au 31 décembre 2017	Ancienneté moyenne de la demande (en mois) satisfaite en 2016
Ain	14 297	6
Allier	7 707	6
Ardèche	5 211	5
Cantal	1 889	4
Drôme	12 837	10
Isère	29 618	10
Loire	13 829	5
Haute-Loire	2 404	5
Puy-de-Dôme	19 268	9
Rhône	72 716	13
Savoie	11 545	10
Haute-Savoie	22 873	15
Région Auvergne-Rhône-Alpes	214 194	8

Source DREAL, 2017 et Eclairage Régional Auvergne-Rhône-Alpes 2018 de la Fondation Abbé Pierre

### - La tension de marché :

Loyers de marché en 2018 et variation annuelle 2000 - 2017

Département	Niveau de loyer en 2018	Variation annuelle moyenne 2000 – 2017 en %
Ain	10,8 €/m <sup>2</sup>	3,6
Allier	7,8 €/m <sup>2</sup>	1,7
Ardèche	8,4 €/m <sup>2</sup>	2,6
Cantal	7,7 €/m <sup>2</sup>	1,7
Drôme	8,8 €/m <sup>2</sup>	0,6
Isère	10,9 €/m <sup>2</sup>	2,3
Loire	7,6 €/m <sup>2</sup>	2,2
Haute-Loire	6,7 €/m <sup>2</sup>	2,1
Puy-de-Dôme	9,5 €/m <sup>2</sup>	2,1
Rhône	12,4 €/m <sup>2</sup>	2,5
Savoie	10,9 €/m <sup>2</sup>	2,2
Haute-Savoie	13,5 €/m <sup>2</sup>	2,2
Auvergne	9,1 €/m <sup>2</sup>	2,0
Rhône-Alpes	11,7 €/m <sup>2</sup>	2,4
France	12,7 €/m <sup>2</sup>	2,0

Source Clameur, données arrêtées à février 2018

- Le taux de pauvreté par territoire :

Département	Taux de pauvreté en 2015	Moins de 30 ans	75 ans ou plus
Ain	10,9	16,2	6,5
Allier	15,5	26,6	8,5
Ardèche	14,8	22,2	8,9
Cantal	14,3	19,1	13,6
Drôme	15,5	22,3	8
Isère	11,6	20	6,7
Loire	14,9	24,7	7,5
Haute-Loire	12,6	18,9	10,5
Puy-de-Dôme	12,8	23,3	8,3
Rhône	14	20,8	6,7
Savoie	10,4	16,5	6,2
Haute-Savoie	9,2	12,9	6,4
Région Auvergne-Rhône-Alpes	12,8	20,2	7,5

Source Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-Cmsa, Fichier localisé social et fiscal (Filosofi)

Le territoire montre de grands contrastes entre zones plus ou moins urbanisées et espaces ruraux.

Pour autant, les chiffres soulignent une forte tension sur l'ensemble de la région.

Certains indicateurs permettent de relever la pertinence du développement de l'IML sur les territoires. Ainsi, les éléments de niveau de loyer de marché, le rapport entre le nombre de demande de logement social et le taux d'attribution ou encore le taux de pauvreté permettent de révéler les tensions au sein d'un territoire.

Par exemple, la Haute-Savoie a des loyers chers, une forte demande sociale, mais un taux de pauvreté plus faible. La Loire a des loyers peu chers, mais une forte demande très sociale et un taux de pauvreté élevé. Les deux types de territoires ont un intérêt réel sur le développement de l'IML.



**Total en mandat de gestion (MG) 2017 = 78 logements équivalent à 263 places**

**Total en Sous-location (SL) 2017 = 484 logements équivalent à 1354 places**

**Plan logement d'abord (PLDA) objectif minimum 2018 équivalent à + 450 places**

Les structures démarrant en 2018 sont en italique et sont indiquées sous réserve de confirmation.

La carte est réalisée selon les données AHI DGCS 2017 connues au 21/06/2018 et pouvant être complétées (liste non exhaustive pour 2018)



## 2. L'intermédiation locative une solution de mobilisation du parc privé

### - Historique et enjeux du plan logement d'abord

Le dispositif a été déployé courant 2009 dans le cadre du plan de relance (circulaire du 5 Mars 2009) et du chantier national prioritaire : c'est un Outil de la politique du Logement d'Abord qui vise à favoriser l'accès le plus rapide possible des personnes sans domicile à un logement pérenne et autonome et qui s'inscrit dans le cadre :

- du plan pauvreté
- de la consécration des Services Intégrés d'Accueil et d'Orientation (SIAO)
- du rapprochement des outils de planification, d'animation et de concertation des politiques de logement et d'hébergement (diagnostic 360°, PDALHPD, PLH, CRHH)

Le but est la diversification de l'offre, à travers le développement du secteur du logement adapté. Le dispositif est présenté par la DGCS comme la solution la plus à même d'améliorer la fluidité et de desserrer la pression sur les dispositifs d'hébergement, en permettant une sortie de ces dispositifs, ou en évitant d'y faire entrer des personnes ayant besoin d'une solution temporaire et urgente d'accueil, tout en ayant la capacité d'habiter de façon autonome dans un logement du parc social ou privé. Dans ce cadre, l'accompagnement des personnes accueillies est un élément essentiel pour permettre aux dispositifs de logement adapté de remplir leur rôle de transition vers des solutions pérennes et autonomes.

Une relance intervient en 2018 avec le **Plan logement d'abord** qui prévoit le développement et le financement par le programme 177 de 40 000 places au niveau national sur 5 ans. (au 31/12/2017, 25 575 places sont mobilisées soit 9615 logements. Selon le même ratio de calcul, 40 000 places équivaut à 14 800 logements environ). En région Auvergne-Rhône-Alpes l'objectif est de +450 places en 2018 et 4378 sur la période 2018/2022.

Le programme 177 «Hébergement, parcours vers le logement et insertion des populations vulnérables» est mobilisée pour le Plan Logement d'Abord. Le présent guide ne précise les éléments d'intermédiation locative que pour le programme 177 financé par l'Etat.

## Pourquoi recourir à l'IML ?

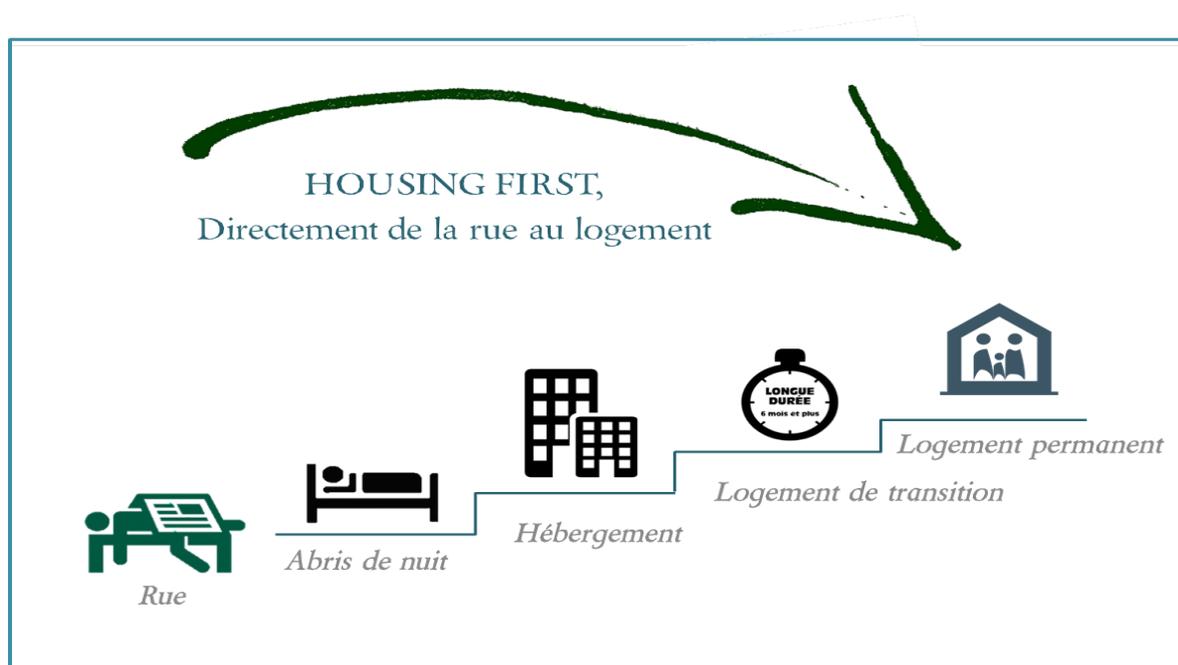
Le but est d'accompagner et sécuriser l'accès au logement en faisant intervenir un **tiers social** entre le propriétaire bailleur et la personne qui occupe le logement.

Le dispositif permet de mobiliser **le parc privé** et développer des solutions supplémentaires ou en attendant l'accès au logement social.

Il s'agit de faciliter l'accès et le maintien dans un logement autonome pour des personnes « éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de [leurs] ressources ou de [leurs] conditions d'existence » grâce à une sécurisation de la relation locative entre le propriétaire bailleur et l'occupant.

Avec le **Plan logement d'abord** les principes sont :

- la diversification de l'offre, l'amélioration de la fluidité et de desserrer la pression sur les dispositifs d'hébergement en orientant vers le logement.
- La remise en cause de la notion de «capacité à habiter» comme prérequis de l'accès au logement, et le renforcement de l'accompagnement vers et dans le logement.
- La reconnaissance du logement comme un facteur déterminant de l'insertion et non comme aboutissement d'un parcours au mérite («l'escalier d'insertion»)



## Pour quel public ?

L'IML s'adresse aux personnes en difficulté d'accès au logement telles qu'elles sont définies par l'article 1 de la Loi Besson 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement. « Toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité, dans les conditions fixées par la présente loi, pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir et pour y disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques. »

Plus pratiquement, le premier appel à projets IML visait les personnes reconnues prioritaires au titre du DALO et les sortants d'hébergement (2 grandes préoccupations de l'Etat en 2009).

Entre 2009 et 2015 selon les statistiques des personnes logées en IML par les associations du réseau Fapil on constate que les entrants sont principalement « les sortants d'hébergement (41 %) », les « hébergés chez les tiers ou dans la famille » (28%) (catégorie souvent reconnue prioritaire DALO).

L'instruction du 4 juin 2018 vise spécifiquement les sortants d'hébergement.

Le **Plan Logement d'Abord** renforce le dispositif IML et confirme la recherche plus systématique de solutions en logements plutôt qu'en hébergement. L'instruction du 4 juin 2018 relative à l'IML rappelle que le dispositif a pour objectif de favoriser l'accès direct au logement sans étape intermédiaire par l'hébergement. Il doit également être accessible et renforcé pour les sortants d'hébergement.

*Extrait de l'Instruction du 4 juin 2018 :*

« Il s'agit 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 »



## - Pour répondre à quels besoins ?

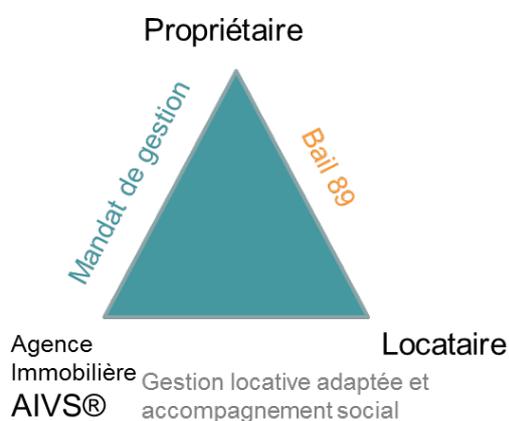
Les logements en IML peuvent être mobilisés de 3 manières : le **mandat de gestion**, la **sous-location** et le bail glissant. Les types de mise à disposition de logement répondent à des objectifs légèrement différents.

Le **mandat de gestion** répond aux besoins de logement des personnes ayant des ressources faibles mais stables. Dans la logique du logement d'abord, aucune expérience préalable de logement n'est nécessaire en revanche l'existence de ressources est importante pour un accès au logement durable. L'accompagnement est prévu pour résoudre les autres difficultés éventuelles. Le mandat de gestion est une solution durable, avec un accompagnement à l'appropriation du logement et qui vise à faciliter le maintien dans la durée

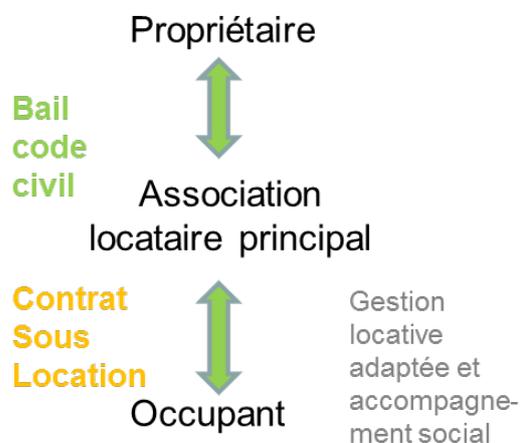
La **sous-location** répond aux besoins de logement des personnes dont la situation est plus fragile (ressources instables, droit au logement pas ou partiellement ouvert...) La sous-location est une solution temporaire, qui prévoit un accompagnement fort et nécessite un relogement à travailler dès l'entrée du ménage dans le logement.

Le bail glissant est une solution alliant une période temporaire de sous-location et une transition vers un bail direct dans le même logement qui répond aux ménages ayant besoin d'une période de transition pour se maintenir dans le logement

### Le mandat de gestion



### La sous-location



## - Quels logements ? et quels contrats ?

Une des problématiques de l'IML est de mobiliser des logements dans le parc privé en adéquation avec les ressources des demandeurs. Dès lors qu'il s'agit de logement en **mandat de gestion** (bail direct avec le propriétaire) ou en bail glissant, les ressources du ménage doivent lui permettre de payer l'intégralité du loyer avec seulement ses ressources et les aides au logement (APL ou AL)

Dès lors la mobilisation de logements devra être axée sur la recherche d'un loyer maîtrisé inférieur au prix du marché et privilégier le conventionnement avec l'Anah.

Le conventionnement Anah permet en effet la négociation du montant du loyer et un engagement du propriétaire sur 6 à 9 ans (sans ou avec travaux) en contrepartie d'une aide fiscale (LOUER ABORDABLE IML : 85% de déduction des revenus foncier) et d'aides aux travaux.

**PLAFONDS DE LOYERS applicables en 2018 en euros/m<sup>2</sup> par mois**

	Zone Abis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Loyer "intermédiaire"	16,96	12,59	10,15	8,82	8,82
Loyer "social"	11,86	9,13	7,86	7,55	7,00
Loyer "très social"	9,23	7,10	6,12	5,86	5,44

Source <http://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-bailleurs/les-plafonds-de-loyers/>

L'IML permet aussi la mobilisation de logements en location / **sous-location** pour lesquels un loyer à niveau intermédiaire peut être payé au propriétaire et un loyer moindre demandé à l'occupant du logement. La différence de loyer est prise en compte par un différentiel de loyer financé dans le cadre du forfait IML P177. Dans ce cas, à la fin de l'IML le ménage devra être relogé dans un logement lui permettant de payer son loyer seul (sans différentiel de loyer). Dans ce cadre, les relogements ont souvent lieu dans des logements HLM et l'IML est une solution temporaire. Un partenariat avec les HLM est donc nécessaire pour préparer les sorties de logement IML en location / sous-location.

### **Pour précision sur les contrats et les opérateurs :**

L'IML en **mandat de gestion** ne peut être proposé que par des associations disposant d'un double agrément : l'agrément IML délivré par la préfecture pour les activités d'intermédiation locative en mandat de gestion (L365-4 du CCH, décret du 30/12/2009) et l'agrément d'agent Immobilier (carte professionnelle de gestion immobilière) délivré par les Chambres de Commerce et d'Industrie.

En **mandat de gestion**, le contrat entre l'occupant du logement et le propriétaire est un contrat de bail classique assujéti à la loi du 6 juillet 1989. Le contrat est de 3 ans si le propriétaire est une personne physique et le loyer est payé intégralement par le locataire au propriétaire. Le locataire peut bénéficier des aides au logement.

L'IML en location / **sous-location** ou en Bail Glissant peut être proposé par des associations disposant de l'agrément IML délivré par la préfecture pour les activités d'intermédiation locative en location sous location (L365-4 du CCH, décret du 30/12/2009.)

En location / **sous-location**, l'association est locataire du logement qu'elle sous-loue à l'occupant. Ce dernier a une convention d'occupation temporaire ou un contrat de sous location en moyenne de 3 mois, renouvelable, dans la limite de 18 mois. Il est assimilé au locataire pour les allocations logement.

	Mandat de gestion	Sous-location
<b>Le montant du loyer</b>	Payé intégralement par le locataire (moins les aides au logement)	Possibilité d'un différentiel de loyer entre le loyer payé au propriétaire et celui versé par l'occupant du logement
<b>Niveau de loyer</b>	Maitrisé (en privilégiant le conventionnement avec l'Anah en social ou très social)	Maitrisé (environ 10 à 30% en dessous du prix du marché)
<b>Durée d'occupation</b>	<b>Durable</b>	Temporaire (modalités de relogement à envisager dès le début de la location)
<b>Type de contrat</b>	<b>Bail de droit commun</b> loi de 89 de 3 ans	Convention d'occupation temporaire ou contrat de sous-location de 3 mois renouvelable
<b>Fin de mesure IML</b>	<b>Maintien dans le logement</b> , fin de l'IML P177 et retour à l'accompagnement classique ASLL	<b>Relogement</b> dans un logement adapté (HLM) ou dans logement avec un loyer accessible
<b>Statut de l'association</b>	L'association est mandataire (tiers entre le propriétaire et le locataire)	L'association est locataire du logement qu'elle sous-loue à l'occupant
<b>Agrément de la structure</b>	L'association dispose de 2 agréments :  1-l'agrément IML délivré par la préfecture pour les activités d'IML en mandat de gestion  2- et l'agrément d' <b>agent Immobilier</b> (carte professionnelle de gestion immobilière) délivré par les CCI.	L'association dispose de l' <b>agrément IML</b> délivré par la préfecture pour les activités d'intermédiation locative en location / sous-location.

## - Quels sont les risques pour les associations ? et quelle sécurisation prévoir ?

La mise en location de logement comporte des risques d'impayé et de dégradation par l'occupant. La gestion locative adaptée en IML minimise ces risques mais ils restent possibles.

En location / **sous-location** ou en Bail Glissant, les risques d'impayé et de dégradation sont à la charge de l'association devenue locataire du logement. L'occupant du logement peut bénéficier des aides du Fonds Solidarité Logement (FSL) en cas d'impayé dans les cas prévu au règlement intérieur du FSL.

L'aide du FSL est accordée sous condition de ressource du locataire dans la plupart des départements. Souvent « l'aide est accordée en contrepartie d'une reprise régulière par le locataire du paiement du loyer différentiel (loyer + charges - aide au logement) ». Par exemple en Haute-Savoie son versement au bailleur est réalisé sur présentation des justificatifs de cette reprise qui doit être au minimum de 3 mois consécutifs.

« Dans l'objectif d'une mobilisation précoce du locataire et du bailleur, des aides du FSL peuvent être sollicitées dès le constat d'un mois d'impayé de loyer dans la limite d'un plafond de 3600 euros pour un même ménage sur une période de 36 mois. » Extrait du règlement intérieur du FSL 74. Les frais de remise en état du logement ne sont pas pris en compte par le FSL.

Dans les cas où le FSL ne fonctionne pas (départ du ménage, non reprise des paiements, ménage au-dessus des plafonds ...) ou ne prend en compte l'ensemble du sinistre (impayé supérieur à 3600€ ou dégradation du logement), l'association reste seule redevable des sommes dues au propriétaire.

En **mandat de gestion** les risques sont à la charge du propriétaire bailleur. Dans ce cas, il est possible de proposer au propriétaire bailleur des assurances institutionnelles type VISALE (ne couvre que les impayés en 2017), ou négociées par les réseaux associatifs (ex SAADA dans le réseau Fapil). Visale est gratuite et SAADA présente un cout de 4% par an du loyer.

L'ensemble des risques n'étant pas couvert, et cette question étant fondamentale pour les propriétaires privés, des systèmes de fonds mutualisés ont pu être mis en place dans certaines situations.



## - Quels modes d'orientation ?

En location / **sous-location** les ménages sont orientés par le SIAO -Service Intégré d'Accueil et d'Orientation - sur tous les départements de la région Auvergne-Rhône-Alpes.

En **mandat de gestion** selon les départements les ménages pouvaient être orientés par des commissions différentes (CAL dans la Loire, SIAO commission accès au logement dans le Rhône...)

L'instruction du 4 juin 2018 consacre l'orientation des ménages par les SIAO. L'ensemble des logements relevant du P 177 sont régulés par le SIAO dès 2018.

*Extrait de l'Instruction 4 juin 2018 :*

« Ces personnes ou ménages sont orientés par le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO) dès lors qu'un logement en intermédiation locative correspond à leurs besoins. Le SIAO se voit donc mettre à disposition de façon systématique l'ensemble des places d'intermédiation locative financées par le P177. Il propose des orientations selon des modalités définies en concertation avec les opérateurs. »

Attention les ménages sont orientés vers l'association en vue d'une attribution par celle-ci. Dans de nombreux départements plusieurs ménages sont orientés simultanément afin de pouvoir ne pas perdre de temps si le logement ne convenait pas au ménage.

En location / **sous-location** le loyer est dû au propriétaire dès la signature du bail avec l'association, la vacance avant ou entre les attributions sont donc à la charge de l'association. Dans tous les cas le partenariat et une bonne articulation pour les orientations sont importants afin de limiter la vacance et les refus de proposition de la part des locataires.



## - Comment préparer la sortie ?

En **mandat de gestion**, le locataire reste dans le logement de manière durable. Lorsque le locataire n'a plus besoin d'accompagnement ou d'une gestion locative renforcée, le logement peut sortir du dispositif IML P177 et ne plus bénéficier des financements dans ce cadre. Le logement et le locataire repassent dans ce cas dans le droit commun (gestion locative + ASLL selon besoin du ménage). Le locataire étant toujours dans le logement et titulaire de son bail. On compte cela comme une sortie IML pour du maintien dans le logement.

Pour la **sous-location** et le bail glissant la sortie doit être préparée dès l'amont de l'entrée dans le logement. Ces solutions sont temporaires donc les modalités de relogement ou de glissement du bail sont à envisager dès le début de la location.

La sortie se prépare par les partenariats développés notamment avec les bailleurs HLM et par le type de contrat signé avec les occupants (Bail glissant, convention d'occupation temporaire ou contrat de sous-location) qui peuvent prévoir les conditions d'accompagnement des ménages et de fin ou de glissement de bail.

*Type de sorties des personnes logées en IML entre 2009 et 2016. Extrait du bilan IML réseau Fapil données au 31.12.2016 en région Auvergne-Rhône-Alpes*

Typologies de sorties	Type de sorties	Effectif par type de sortie	Effectif par type de sortie en %	Effectif par typologie de sortie	Effectif par typologie de sortie en %
Sorties vers une solution temporaire ou une absence de solution	Départ	15	7%	25	11%
	Expulsion locative	4	2%		
	Hébergement	6	3%		
Sorties vers une situation pérenne	Relogement dans le parc HLM	104	47%	159	72%
	Relogement dans le parc privé	8	4%		
	Relogement dans le parc associatif	18	8%		
	Maintien dans le logement	29	13%		
Autre	Autre	12	5%	37	17%
	Non-renseignée	25	11%		
<b>Total</b>		<b>221</b>	<b>100%</b>	<b>221</b>	<b>100%</b>

## - Quelles actions et quels coûts ?

Le financement IML P177 permet de financer l'**ensemble des activités nécessaires** à la mise en location de logement dans le parc privé (il s'agit d'un dispositif complet «**tout en un**») à savoir :

La prospection **et captation de logement**, c'est-à-dire la négociation avec le propriétaire des conditions de la location (visite du logement, conseil...). La captation comprend les actions de communication auprès des propriétaires bailleurs sur l'activité et les services de la structure, les visites du logement et les rendez vous conseil auprès des propriétaires bailleurs. Les conseils peuvent être d'ordre fiscal, patrimonial, ou pour la mise en oeuvre de travaux. Les professionnels peuvent proposer des simulations financières et/ou de travaux et le montage des dossiers Anah avec ou sans travaux.

La **gestion locative adaptée du logement** : il s'agit des actions de médiation entre le locataire ou occupant et le propriétaire. Elle comprend l'entrée dans les lieux (Attribution, visite, signature du bail, état des lieux, explication pour les ouvertures de compteur et l'appropriation du logement, la prise en main de son fonctionnement et de son environnement), la gestion en cours de bail (le quittancement du loyer, l'accompagnement des locataires en cas de changement de situation familiale par exemple, en cas de difficultés et actions de prévention des impayés ou des dégradations, et gestion du contentieux le cas échéant), lors de la fin du bail (Etat des lieux de sortie, relogement...) ou de sa transformation en fin de bail glissant. Cette gestion inclut aussi la relation partenariale avec les bailleurs sociaux dans le cadre de la location / sous-location ou du bail glissant. Elle comporte aussi un volet relationnel avec le propriétaire (compte rendu de gestion, conseil en cas de sinistre, réponse aux questions ...)

Le **différentiel de loyer** en cas de location / sous-location : écart entre le loyer payé au propriétaire et celui versé par l'occupant en locations / sous-location.

Le **re-logement** en cas de location / sous-location lorsque le propriétaire, bailleur privé, reprend son logement de manière anticipée.

La **sécurisation**, c'est-à-dire la prise en compte des risques d'impayé de loyers, de dégradation, de vacances, ou de frais de contentieux ou de récupération de logement lors de départ sans laisser d'adresse du locataire ou de décès de celui-ci.

L'**accompagnement du ménage** : il s'agit des actions auprès du ménage pour permettre la réalisation de son projet de logement (entrée dans le logement, maintien dans le logement ou recherche de logement durable en cas de location temporaire) et la recherche de solution aux problématiques du ménage qui y font obstacle (santé, famille, ressources...)

«Les objectifs de création de places définis en annexe 1 constituent un minimum à atteindre dans le cadre de l'enveloppe notifiée à chaque région.

Le nombre de places créées équivaut au nombre de places mises à disposition du SIAO pour qu'il oriente. (un tableau indicatif du nombre de place par typologie de logement est inclut dans l'instruction page 11)

L'enveloppe budgétaire notifiée couvrira les coûts de captation, de gestion et d'accompagnement, tels que décrits précédemment. **Les financements sont attribués par logement – et non par place – et adaptés aux besoins et au contexte**, dans le cadre d'un dialogue avec les opérateurs (cf.II.a).

Les enveloppes budgétaires nationale et régionales ont été établies en fonction du nombre de places à créer, sur la base d'un coût moyen défini à hauteur de 2 200 € / an. Ce coût constitue un coût moyen maximal, permettant de respecter l'objectif global de création de 40 000 places sur le quinquennat.»

Attention, **ce coût n'est pas un forfait ou un coût cible par place**. L'accueil d'une famille de 4 personnes ne signifie pas que le financement doit s'élever nécessairement à 8 800 €. Les financements par logement seront définis en fonction du mode de gestion, de la typologie des logements mobilisés et des publics accueillis (zones tendues/détendues, sous-location/mandat de gestion, typologie et besoins des ménages dans l'hébergement, etc.)

---

**Le tableau de la page suivante est extrait de l'instruction du 4 juin 2018 -Annexe 4 – Pilotage budgétaire et maquettes financières P 21.**

**Le texte est intégralement celui de l'instruction.**

**Selon celui-ci les activités de captation, gestion et accompagnement financée dans le cadre de l'IML programme 177 se situent dans une fourchette de :**

- 3000 € à 4000 € pour un **mandat de gestion**,

- 3400€ à 5000 € pour une location / **sous-location** (auxquels il faut ajouter les prises en charge «au réel plafonné» pour le différentiel de loyer, la vacance, les impayés)

Postes et actions à financer	Mandat de gestion	Location/Sous-location
<b>Prospection -Captation</b>	Programme 177 sur l'enveloppe IML : <b>300 à 900€/</b> logement capté, en fonction notamment des spécificités territoriales (tension du marché locatif, vacance, habitat dégradé...) Autres sources de financement possibles : PIG dans le cadre des OPAH de l'Anah; MOUS du P135 dans la limite des crédits du logement social votés par la FNAP notifiés annuellement; financements de collectivités...	
<b>Gestion</b>		
<b>- Loyer (L), aide au logement (AL), redevance (R), différentiel de loyer (D)</b>	Loyer payé entièrement par le ménage locataire au bailleur. Le ménage est éligible à l'aide au logement.	Loyer payé et garanti par l'opérateur gestionnaire au bailleur. Le loyer se décompose en : la redevance payée par le ménage, en fonction de ses capacités à payer + l'aide au logement + le différentiel de loyer. Ainsi $D=L-(AL+R)$ Le différentiel de loyer est pris en charge <b>au réel plafonné par le programme 177</b>
<b>- Vacance</b>	Coût supporté par le propriétaire bailleur.	<b>Programme 177, au réel plafonné.</b> Le cadre de couverture de la vacance doit être explicité pour financer les durées de vacance qui ne dépendent pas du gestionnaire, au moment de la mise en location ou entre deux ménages occupants.
<b>- Impayé de redevance</b>	Coût supporté par le propriétaire bailleur. Cautionnement gratuit par VISALE, sous conditions. Certains opérateurs proposent aux propriétaires de souscrire des contrats d'assurance impayés/dégradations	<b>Programme 177, au réel plafonné.</b> Le financement porte sur les créances irrécouvrables.
<b>- Gestion locative adaptée et frais de fonctionnement de l'opérateur</b>	<b>Forfait par logement, programme 177:</b> entre <b>600 et 1000€</b> par logement par an. D'autres sources peuvent exister, en particulier des FSL («aide à la médiation locative») + Honoraires de gestion payés par le propriétaire bailleur ayant mandaté l'AIS. Les honoraires financent principalement les services rendus aux bailleurs.	<b>Forfait par logement, programme 177:</b> entre <b>1000 et 2000€</b> par logement par an.  L'opérateur mutualise les forfaits reçus pour chaque logement qu'il gère et peut ainsi faire face aux besoins financiers qui surviennent (dégradation importante sur un logement par exemple)
<b>- Equipement, entretien, dégradations exceptionnelles, remise en état</b>	A la charge du propriétaire. Certains opérateurs proposent aux propriétaires de souscrire des contrats d'assurance impayés/dégradations	
<b>- Frais de procédures contentieuses</b>	Coût supporté par le propriétaire bailleur. Possible prise en charge par VISALE ou par le contrat d'assurance s'il existe.	
<b>- Assurance habitation</b>	Souscrite par le ménage	
<b>- Dépôt de garantie</b>	Réglé par le ménage, avec des aides possibles du FSL	Réglé par le ménage, avec avance possible par l'opérateur (constitution de provisions pouvant être négociée avec la DDCS)
<b>Accompagnement des ménages</b>	Programme 177 sur l'enveloppe IML pour l'accompagnement social lié au logement : Il est recommandé de distinguer explicitement, dans le cadre de la convention passées avec l'opérateur gestionnaire, les crédits dédiés à l'accompagnement et de laisser l'opérateur gérer cette enveloppe de manière flexible pour répondre au mieux aux besoins évolutifs des ménages logés dans son parc. Une base indicative pour le financement de l'accompagnement est <b>2100€/ménage/an</b> (environ 1 travailleur social pour 20 ménages) D'autres apports sont possibles pour renforcer l'accompagnement des ménages, notamment en nouant des partenariats avec les acteurs de la santé, de l'emploi, de l'accès aux droits...	

## - Quels partenariats ?

Différents partenariats sont à construire pour le déploiement du dispositif :

Pour la mobilisation de logement : avec l'Anah en direct ou via les OPAH et l'ADIL locale pour communiquer auprès des propriétaires privé pour le relai d'informations auprès des propriétaires. Attention la communication est différente auprès des propriétaires entre mandat de gestion, bail glissant et location/ sous-location.

A l'attribution : le partenariat est à construire avec le SIAO et/ou les commissions d'orientation des ménages afin de bien faire connaître la finalité du dispositif et à qui il s'adresse (niveau de ressource par exemple). Cette articulation permet des attributions plus rapides et limite la vacance des logements.

A la sortie du logement, en location / sous-location le partenariat est à développer avec les bailleurs HLM pour un accès au parc social.

En mandat de gestion, ou en bail glissant la sortie du dispositif peut être la fin de l'accompagnement et de la gestion IML mais le maintien du ménage dans le logement. Dans ce cadre, un relai avec l'accompagnement de secteur peut être utile. Un partenariat peut être à envisager dans ce cadre.

Pour la question des risques un relai avec le FSL peut être utile afin de faciliter les recours en cas de besoin. Sur les impayés le FSL est un partenaire mais ne peut être l'unique recours (cf § sur les risques page 14)

De manière générale avec les collectivités locales (EPCI et Département) et les acteurs du logement et de l'hébergement.

Actions	Partenaires
Pour la mobilisation de logement	l'animatuer de l'OPAH ou les <b>collectivités</b> pour communiquer auprès des propriétaires privés l' <b>ADIL</b> et l' <b>Anah</b> pour le relai d'informations auprès des propriétaires.
A l'attribution	<b>SIAO</b>
A la sortie du logement	en location/sous-location le partenariat est à développer avec les <b>bailleurs HLM</b> pour un accès au parc social. En mandat de gestion, ou en bail glissant un relai avec l'accompagnement de secteur peut être utile
Pour la question des risques	<b>FSL, assurances, Visale...</b>
De manière générale avec les collectivités locales (EPCI et Département) et les acteurs du logement et de l'hébergement	

### 3. Communication et argumentaire auprès des bailleurs privés

Différents arguments sont mobilisés pour convaincre les propriétaires bailleurs en fonction de leur(s) bien(s), de leurs attentes et de leur profil.

Les avantages des différentes modalités IML de gestion pour les propriétaires	
En mandat de gestion	En location / sous-location
<p><b>Financier et fiscal avec LOUER ABORDABLE IML</b> : 85 % de déduction fiscale</p> <p>+ prime de 1000 € si conventionnement Anah avec ou sans travaux (hors zone C)</p> <p><b>Sécurisation avec l'assurance VISALE</b> pour les impayés et les assurance complémentaire pour les publics non couvert, les dégradations et la vacance</p> <p><b>Patrimonial</b> avec le conseil au propriétaire pour les travaux avec ANAH et la possibilité de bénéficier de subvention aux travaux</p> <p><b>Sérénité</b> avec l'accompagnement du locataire, le suivi de l'entretien du logement</p> <p><i>Les frais de gestion (honoraires et assurances sont déductibles des impôts fonciers)</i></p>	<p><b>Financier et fiscal avec LOUER ABORDABLE IML</b> : 85 % de déduction fiscale</p> <p>+ prime de 1000 € si conventionnement ANAH avec ou sans travaux (hors zone C)</p> <p><b>Sécurisation avec la location par association qui assume les risques d'impayés et de dégradations</b></p> <p><b>Sérénité</b> avec l'accompagnement du locataire</p>

## Les plaquettes d'information auprès des propriétaires privés sur l'IML et sur la fiscalité des revenus fonciers - document Fapil mise à jour 2018

**Vous êtes propriétaires en Auvergne-Rhône-Alpes ?**  
 Vous souhaitez louer votre bien avec les meilleures garanties,  
 bénéficier d'avantages fiscaux et valoriser votre patrimoine ?  
 L'intermédiation locative est la solution.

**La location avec nous,  
 des avantages pour vous :**

L'intermédiation locative via le mandat de gestion ;

- la garantie d'une gestion professionnelle de votre bien ;
- la défiscalisation de vos revenus fonciers (jusqu'à 85%) ;
- la valorisation de votre patrimoine.



Propriétaires privés –  
 vos avantages fiscaux, votre déclaration de revenus de l'année 2017

Mode d'emploi



Extrait du site internet de la Fapil dédié aux propriétaires bailleurs : <http://www.fapil-auvergne-rhone-alpes.org/nos-actions/vous-etes-propietaires/intermediation-locative>

### Qu'est-ce que l'intermédiation locative ?



Vous souhaitez louer votre bien avec les meilleures garanties, bénéficier d'avantages fiscaux et valoriser votre patrimoine ?  
 L'intermédiation locative en mandat de gestion est une solution.

Un dispositif rassurant	Des avantages financiers	Votre-patrimoine
-------------------------	--------------------------	------------------

Par la signature d'un mandat de gestion, vous confiez la gestion de votre bien à une AIVS® (Agence Immobilière à Vocation Sociale – labellisée par la Fapil). Ces agences répondent aux **obligations de la profession d'agent immobilier** et **bénéficient d'une longue expérience du développement de la vocation sociale du parc privé**.

De plus, les AIVS® utilisent des outils performants de sécurisation du rapport locatif, tel qu'un suivi de proximité du locataire ou encore **la garantie « impayés de loyer – dégradation »**.



Soutenu par l'État, ce dispositif garantit une location sereine et les AIVS® et associations de la Fapil Auvergne-Rhône-Alpes en sont vos partenaires .

Consultez la plaquette AIVS® de la Fapil en cliquant sur l'image de gauche

## 4. Ressources utiles pour développer le dispositif

- **La Boîte A Outils IML** : disponible sur le site internet de la Fapil Auvergne-Rhône-Alpes dans l'espace adhérents ou sur le réseau partagé de la DRDJSCS ARA (réseau interne pour les DDCS).

### Boîte à Outils IML

#### Les Outils pour mettre en place l'IML sur votre territoire :

- La **présentation de l'IML** pour tout savoir sur le dispositif :
  - Diaporama FAPIL CHAL avril 2018
  - Diaporama FAPIL CRHH 05.06.2018
- Le bilan quantitatif et qualitatif des associations Fapil en Région au 31/12/2016 : Bilan IML 2016 V04.05.2017
- Le bilan du Fond de sécurisation mutualisé au 31/12/2017 : tout savoir sur la prise en charge des impayés et dégradation en IML : Bilan Fonds IML 2017
- Les fiches de compétences :
  - Grille IML- Mandat de Gestion,
  - Grille IML – Sous Location,
  - Grille IML – Bail Glissant

#### Le cadre législatif et financier du dispositif :

- La circulaire IML – Instruction IML 4 juin 2018
- L'analyse des coûts IML Fapil janvier 2018 : IML-comparatif-convention-par-territoire

#### Les informations sur la mobilisation de logement :

- Le PPVS document cadre de la Fapil :PPVS-Mai-2018
- L'étude sur les différents profils de propriétaires : Extrait projet Action Médiation Bailleur
- L'étude du GREPS sur les messages adaptés aux profils des propriétaires : Rapport GREPS 2016

### - L'expérience de la Haute-Savoie et le protocole départemental

A Découvrir : pour plus d'information DDCS 74 ou Fapil ARA

### - L'instruction du 4 juin 2018

L'outil indispensable du plan «Logement d'Abord» de repliement de l'IML consultable sur [http://circulaires.legifrance.gouv.fr/pdf/2018/06/cir\\_43646.pdf](http://circulaires.legifrance.gouv.fr/pdf/2018/06/cir_43646.pdf)

Septembre 2018



Auvergne-Rhône-Alpes

**Fédération  
des Associations  
et des Acteurs  
pour la Promotion  
et l'Insertion par  
le Logement**

9, rue Mathieu Varille  
69007 Lyon

[www.fapil-auvergne-rhone-alpes.org](http://www.fapil-auvergne-rhone-alpes.org)



Avec le soutien : de la Direction régionale de la jeunesse,  
des sports et de la cohésion sociale.

**La Fapil Auvergne-Rhône-Alpes est  
soutenue  
par la Région Auvergne-Rhône-Alpes**

