

Le mandat de gestion à vocation sociale

Les modalités et les enjeux de sa mise en œuvre dans le Plan Logement d'Abord

Vendredi 20 novembre 2020

Journée de sensibilisation en Auvergne-Rhône-Alpes

The logo for Fapil, featuring the word "fapil" in a white, lowercase, sans-serif font. Above the letters "a" and "p", there is a stylized white icon of a house with a chimney, set against a magenta background.

fapil

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

I. La place du parc privé à vocation sociale au sein du logement d'abord

Le Logement d'Abord :

ses principes et sa déclinaison dans les politiques publiques

Les principes fondamentaux

- Le logement comme un droit fondamental et non une récompense
- Un espace privatif d'intimité et de sociabilité et non un simple abri
- Un préalable au parcours des personnes en situation de vulnérabilité et non un aboutissement après avoir rempli certaines conditions
- Libre-adhésion de la personne, au centre de son accompagnement
- Séparation entre contrats de bail et d'accompagnement
- Continuité de l'accompagnement

L'existence d'une offre accessible aux ménages en situation de précarité est une Condition sine qua non de sa mise en œuvre.

Le Logement d'Abord :

ses principes et sa déclinaison dans les politiques publiques

Le plan quinquennal pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme (2017-2022)...n'est pas complètement nouveau

- Une maturation lente :

Depuis l'affirmation du logement comme droit fondamental (loi Besson) jusqu'au plan quinquennal pour le Logement d'Abord (2017).

Avec en 2007, la Loi DALO et dès 2011 l'usage du vocable dans la politique publique (avec la « Stratégie nationale « Logement d'abord »).

- Une ambition forte :

Permettre une réponse structurelle au mal-logement en France notamment en réduisant le recours à l'hébergement d'urgence et sortant de la logique d'un parcours « en escalier »

Le Logement d'Abord :

ses principes et sa déclinaison dans les politiques publiques

- Un Plan décomposé en 5 priorités :
 - La mobilisation de l'offre : dont + 40 000 places en intermédiation locative
 - L'accès au logement
 - L'accompagnement social
 - La prévention des ruptures de parcours
 - La gouvernance et la mobilisation des territoires
- Des territoires de mise en œuvre accélérée :
 - Appel à Manifestation d'intérêt pour la mise en œuvre accélérée du plan : 23 territoires porteurs de projets, principalement dans 4 domaines : observation sociale, intermédiation locative, plateformes d'accompagnement et dans une moindre mesure, production de logements très sociaux.
 - 2^e AMI lancé le 10 septembre 2020 : sélection d'une dizaine de nouveaux territoires, possibilité de rejoindre un territoire déjà sélectionné dans l'AMI 1

Mettre en synergie l'ensemble des acteurs œuvrant dans le champ de la cohésion sociale et de l'habitat pour répondre à l'ambition

Intermédiation locative et logement d'abord

Comment définir l'intermédiation locative ?

- Rôle de tiers que jouent les associations entre le bailleur (privé ou social) et le ménage occupant le logement.
- 3 activités principales :
 1. mobilisation de logements (principalement parc privé) +
 2. gestion locative adaptée +
 3. accompagnement social si besoin.
- 2 grandes modalités de gestion :
 - La location / sous-location (avec ou sans bail glissant) : organisme agréé = locataire, contrat « code civil » avec le bailleur, contrat d'occupation temporaire avec le ménage.
 - Le mandat de gestion : organisme agréé = mandataire, ménage directement locataire, bail « loi 89 ».

En mandat de gestion, l'association gère le logement pour le compte du propriétaire

Intermédiation locative et logement d'abord : l'instruction du 4 juin 2018

Une première circulaire (5 mars 2009) était venue fixer le cadre général de l'IML Etat. Celle de juin 2018 détaille ses modalités de mise en œuvre et fournit un cadre précis aux acteurs.

Quelques points à retenir

- Objectifs et financements :
 - Objectif de 40 000 places nouvelles d'ici 2022 dont **50% du parc en mandat de gestion** dans l'ensemble des régions (marge de manœuvre aux territoires très tendus)
 - Des objectifs régionaux basés sur le nombre de places d'hébergement d'urgence (hors hôtel) financé sur le BOP de l'année précédente
 - Un budget accordé à chaque région selon un coût moyen fixé à 2 200 € par place, bien que la circulaire invite à un financement des opérateurs par logement

Distinction des activités de captation, de gestion et d'accompagnement social et leur financement

Un accompagnement social non assujéti au statut d'occupation et donc mobilisable quelle que soit la modalité de gestion

Intermédiation locative et logement d'abord

Les données nationales

- Au 31 décembre 2019, le « stock » de logements IML P177 = 18 750 logements (48 741 places)
- En 2019 : 8 253 places créées (objectif de 8 850) dont 25% en mandat de gestion
- Objectif pour 2020 identique = 8 850 places (en plus du renouvellement du parc) dont la moitié en mandat de gestion
- Une enveloppe supplémentaire de 5 millions € annoncées par la Ministre du logement pour l'IML en 2021

Intermédiation locative et logement d'abord

Zoom sur le parc IML P177 en Aura

- 4 378 places à créer entre 2018 et 2022
- 1116 places réalisées en 2019
- 3 274 places IML P177 au 31/12/2019 soit environ 1180 logements
 - dont 608 places en mandat de gestion, correspondant à 180 logements
- Part moyenne des places en mandat de gestion sur le parc IML P177 : 18% (au 31/12/2019). Elle s'élève à 24% pour les places créées en 2019

Département	Nombre d'opérateurs	Nombre total de logements au 31/12/2019	Nombre de places théoriques occupables selon la circulaire	Nombre de logements au 31/12/2019 par type	
Ain	1	29	96	Sous-location	4
				Bail Glissant	25
Allier	2	34	110	Sous-location	29
				Bail Glissant	5
Ardèche	1	8	24	Sous-location	7
				Mandat de Gestion	1
Cantal	3	39	123	Sous-location	10
				Bail Glissant	14
				Mandat de Gestion	15
Drôme	5	55	151	Sous-location	5
				Bail Glissant	33
				Mandat de Gestion	17
Isère	10	164	554	Sous-location	101
				Bail Glissant	35
				Mandat de Gestion	28
Loire	6	153	466	Sous-location	120
				Mandat de Gestion	33
Haute-Loire	1	28	70	Sous-location	14
				Mandat de Gestion	14
Puy-de-Dôme	9	166	514	Sous-location	108
				Bail Glissant	58
Rhône	14	241	852	Sous-location	180
				Bail Glissant	21
				Mandat de Gestion	40
Savoie	3	59	179	Sous-location	45
				Mandat de Gestion	14
Haute-Savoie	5	50	188	Sous-location	10
				Bail Glissant	22
				Mandat de Gestion	18

Total de
1 026 logements
au 31/12/2019

Dont **180**
logements en
mandat de
gestion



Intermédiation locative et logement d'abord

Les objectifs en AURA

Places créées en IML P177 par département en 2019

Enquête Logement d'Abord

	Objectifs	Réalisation	Réalisation mandat de gestion	Réalisation sous-location
Ain	83	10	10	0
Allier	46	46	0	46
Ardèche	36	13	7	6
Cantal	19	23	11	12
Drome	60	142	50	92
Isère	147	70	13	57
Loire	102	116	16	100
Haute-Loire	23	30	30	0
Puy-de-Dôme	79	96	0	96
Rhône	234	358	27	331
Savoie	54	61	31	30
Haute-Savoie	86	151	68	83
Total	969	1 116	263	853

Objectif de 969 places pour 2019

Réalisation de 1116 places en 2019 (soit environ 350 logements environ)



Questions / Réponses

II. Éléments fondamentaux de l'activité de gestion immobilière via le mandat de gestion

Principes du mandat de gestion

- Un mode de gestion où un propriétaire (privé ou public) confie juridiquement la gestion de son bien à un organisme
- Qui se traduit par la signature d'un contrat écrit qui engage nécessairement les deux parties pour une durée à déterminer
- L'ensemble des missions confiées au mandataire sont à définir contractuellement entre chacune des parties
- Une vigilance à avoir sur les mentions obligatoires que doit contenir le mandat de gestion sous peine de nullité (loi Hoguet, Code de la consommation)

Les obligations du mandataire liées à sa vocation sociale

- Deux agréments préfectoraux à obtenir et à renouveler tous les 5 ans pour l'activité d'intermédiation locative en mandat de gestion:
 - ✓ L'agrément « ingénierie sociale, financière et technique »
 - ✓ L'agrément « intermédiation locative et gestion locative sociale »

A noter : A minima, vos agréments portent sur les mentions « recherche de logements adaptés » et « les activités de gestion immobilière en tant que mandataire ».

Les obligations du mandataire liées à l'activité d'agent immobilier

- Une profession réglementée par la loi Hoguet
- Qui impose :
 - La détention de documents à renouveler: carte professionnelle et attestations de collaborateurs, garantie financière, responsabilité civile professionnelle.
 - Le respect d'un certain nombre de pratiques : affichage des prix pratiqués, tenue d'un registre de mandats, information aux consommateurs...
 - Le respect du Code de déontologie des agents immobiliers
- Un renforcement du contrôle de l'activité prévue par la loi ALUR

En guise de synthèse

L'activité de mandataire nécessite donc de :

- Penser très en amont l'organisation de sa structure ou de son service: qui va porter la carte professionnelle et les habilitations ? sont-ils en mesure de suivre les formations ?
- Réaliser un ensemble de démarches afin d'obtenir des documents qui devront être régulièrement renouvelés
- Réaliser l'ensemble des missions et des actes nécessaires à la bonne exécution du mandat: excellente connaissance du cadre juridique de l'activité mais aussi la mise en place de procédures partagées par tous
- Être en capacité de conseiller et d'informer le propriétaire sur l'ensemble des actes liés à la gestion et à la location

Créer une AIVS® Retour d'expérience

Questions / Réponses

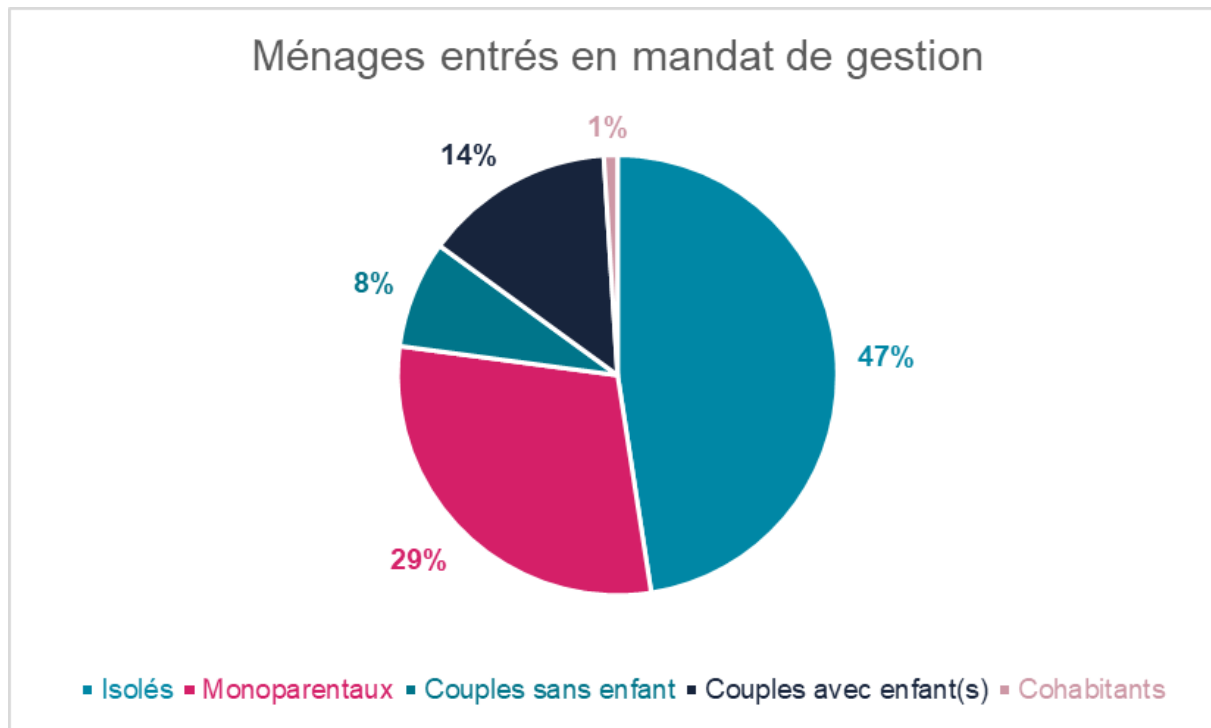
III. L'accès au logement via le mandat de gestion

QUIZZ

Qui sont les locataires de l'offre en mandat au sein du réseau Fapil ?

Les personnes seules logées sur le parc en mandat du réseau Fapil représentent :

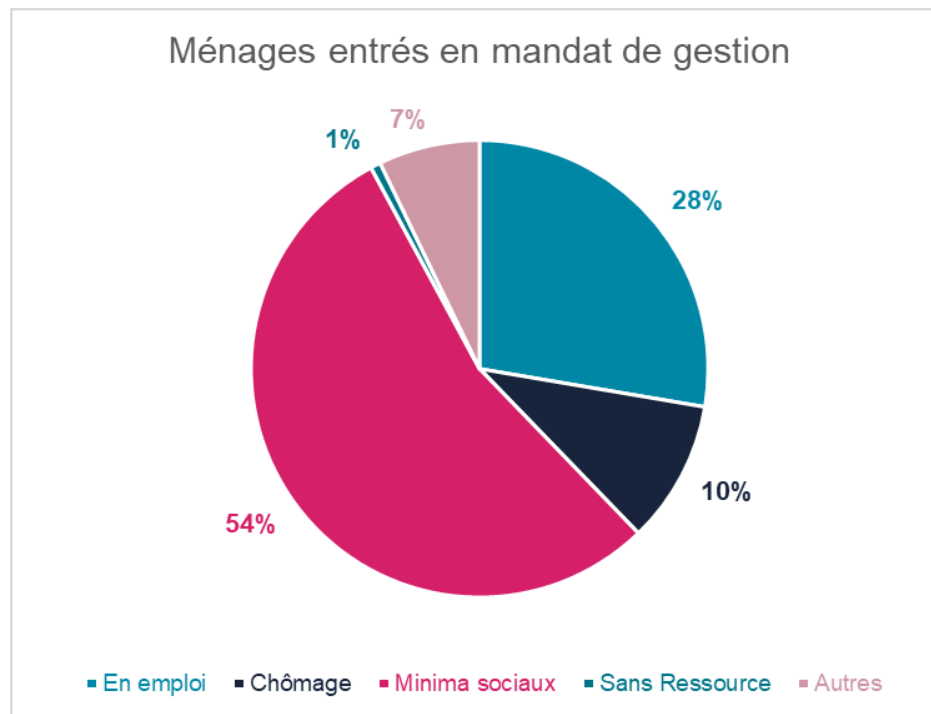
- 25% des ménages logés
- **45% des ménages logés**
- 50% des ménages logés



Qui sont les locataires de l'offre en mandat au sein du réseau Fapil ?

La ressource principale des ménages logés sur le parc en mandat du réseau Fapil est issue :

- Des revenus du travail
- **Des minimas sociaux**

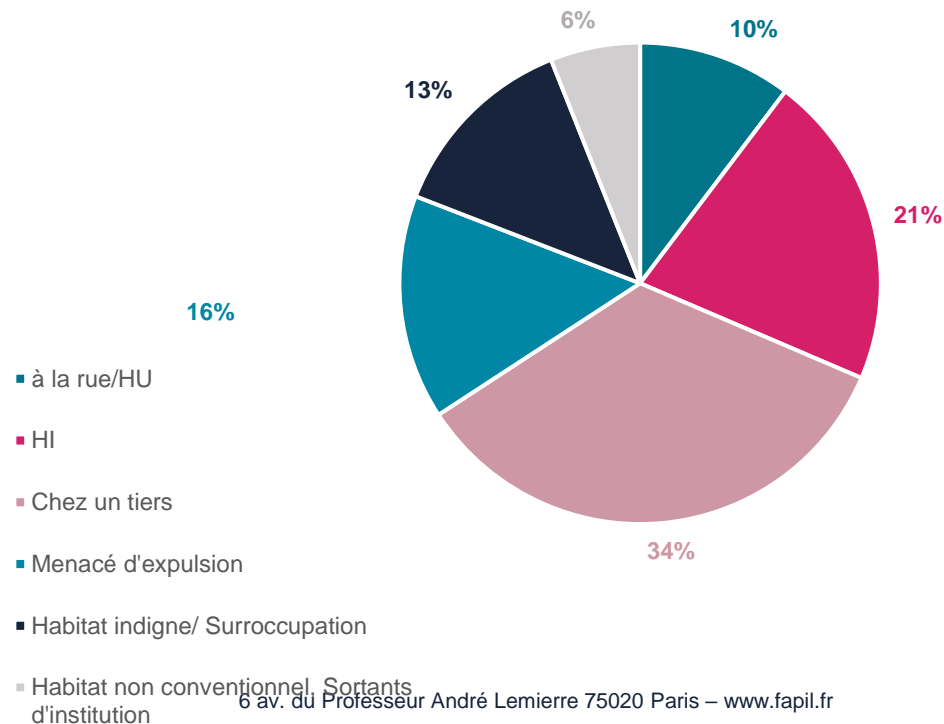


Qui sont les locataires de l'offre en mandat au sein du réseau Fapil ?

Les ménages logés sur le parc en mandat de gestion du réseau Fapil étaient dépourvus de logement dans :

- 33% des cas
- 52% des cas
- **71% des cas**

Situation antérieure des ménages entrés en mandat de gestion



Qui peut accéder à un logement géré via un mandat de gestion ?

- L'ensemble des publics « prioritaires » tels que dans l'article L 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation et repris dans le cadre des PDALHPD
- Un accès direct au logement à privilégier quelle que soit la nature des ressources ou le parcours antérieur de la personne

Le cadre légal et réglementaire

- Les conditions d'accès au logement régi par un bail 89 ne font pas l'objet d'une réglementation spécifique au-delà du respect du principe de non-discrimination ; exception faite des logements faisant l'objet d'un conventionnement avec l'ANAH (plafonds de ressources à respecter sur la base de l'avis d'imposition n-2 à joindre)
- L'instruction IML P177 de juin 2018 précise que le parc « *doit bénéficier aux personnes ou familles sans domicile ou éprouvant des difficultés particulières, en raison de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence pour accéder ou se maintenir par leurs propres moyens à un logement décent et indépendant* »
- Les pièces justificatives à fournir pour le dossier de location sont définies dans le décret n°2015-1437 du 05 novembre 2015

L'attribution des logements en mandat de gestion

Les logements gérés en mandat de gestion sont attribués selon une procédure propre à chaque organisme.

Les candidatures sont examinées et priorisées le cas échéant dans le cadre d'une commission dédiée.

- **La décision de la commission et le motif du refus sont communiqués au candidat**
- **Le SIAO et/ ou les prescripteurs (DDCS, Action Logement, etc.) sont informés des suites données à la candidature**
- **Le bailleur n'intervient pas dans le choix du locataire** mais il est souvent informé a posteriori

Les organismes gestionnaires sont invités à proposer une visite préalable du logement avec les candidats locataires afin qu'ils confirment leur intérêt pour le logement à attribuer

Les critères d'attribution et de priorisation des demandes de logement

- Les principaux critères « objectivables » :
 - ✓ **La situation administrative du ménage** : circulaire de juin 2018 conditionne l'accès à la régularité du séjour (sauf dispositions particulières précisées) ;
 - ✓ **La composition du ménage** pour prévenir la suroccupation du logement
 - ✓ **Les ressources** : plafonds de ressources à respecter pour les logements conventionnés (principe = avis d'imposition n-2 sauf pour les bénéficiaires de la protection internationale)
- Les principaux critères d'appréciation plus qualitatifs portent sur :
 - ✓ **La solvabilité du ménage**: le calcul du taux d'effort et celui du « reste pour vivre »
 - ✓ **La localisation du logement au regard de l'ancrage territorial du ménage**

Quelles aides pour faciliter l'accès et le maintien dans le logement ?

- **Les aides de la CAF ou de la MSA**
 - ✓ Les aides au logement (APL, ALF, ALS)
 - ✓ La prime de déménagement destinée aux familles nombreuses qui déménagent lorsque le foyer s'agrandit
- **Les aides du FSL, sous forme de prêt ou de subvention**
 - ✓ Les dépenses liées à l'entrée dans le logement (dépôt de garantie, frais d'agence, assurance habitation, ...)
 - ✓ Les dépenses liées au maintien dans le logement (dettes de loyers et de charges, factures d'électricité...)
- **Les aides d'Action Logement pour les salariés et les moins de 30 ans**
 - ✓ L'avance Locapass pour le dépôt de garantie
 - ✓ L'aide Mobili-Jeune qui permet de réduire la quittance de loyer
- **Les aides du Fonds d'Action Sociale du Travail Temporaire (FASTT) pour les ménages intérimaires**
 - ✓ Une subvention pour le paiement des honoraires d'agences
 - ✓ Une assurance multirisques habitation à tarifs préférentiels

Sécuriser les risques locatifs

- **Dans le cadre d'un mandat de gestion, le propriétaire porte seul les risques liés aux impayés, dégradations et vacance locative**
- **Un risque à minorer ?**
 - ✓ L'intermédiation locative en mandat de gestion n'est pas une modalité de location plus risquée (taux d'impayé de 3,5% contre 3% dans le parc privé classique et 6,5% dans le parc social)
 - ✓ Une fréquence d'impayés plus importante mais des montants de dettes plus faibles
 - ✓ Des actions de prévention et un suivi individuel des impayés réalisés par les organismes
- La souscription aux outils assurantiels se fait à la discrétion du propriétaire
- Plus de 70% du parc géré pour le compte de propriétaires privés en mandat de gestion est couvert par un dispositif de sécurisation

Des outils de sécurisation spécifiques à la location solidaire

- **Le contrat-cadre d'assurances SADA** négocié spécifiquement par la Fapil qui selon les formules, couvre les impayés de loyers, les dégradations et propose une protection juridique
- **La garantie Visale Intermédiation Locative** négociée par les Fédérations d'insertion par le logement : un cautionnement gratuit du locataire qui couvre 36 mois d'impayés et des dégradations locatives dans une limite de 2 mois de loyers

L'instruction IML invite les acteurs (organismes, Etat, Collectivités) à mettre en place des « fonds de sécurisation » mutualisés afin de prendre en charge les risques dans le cadre de l'IML en location/sous-location et dans une certaine mesure en Mandat de gestion. Plusieurs territoires ont donc choisi de l'expérimenter.

Zoom sur la garantie Visale Intermédiation Locative

Une convention spécifique Intermédiation Locative négociée par les Fédérations (Fapil, Soliha, UNCLLAJ et FAS) dès 2016 pour favoriser l'accès à la garantie Visale de tous les ménages logés (le plus souvent âgés de + de 30 ans et non salariés)

Les garanties

- Une durée de cautionnement de 36 mois d'impayés sur toute la durée du bail et la mise en place du « traitement adapté » pour faciliter la résolution de la dette
- La prise en charge des dégradations locatives depuis février 2019 dans la limite de 2 mois de loyers

Un système de cautionnement qui ne minore pas l'action des organismes d'intermédiation locative en matière d'accompagnement des ménages en impayés de loyer

Les principales conditions d'accès à la garantie Visale IL

Conditions pour les organismes:

- Être adhérent à une Fédération signataire de la convention
- Disposer de l'agrément préfectoral à jour Intermédiation Locative et Gestion Locative Sociale
- Disposer d'une carte professionnelle d'agent immobilier
- Avoir fait une demande d'agrément Visale Intermédiation Locative auprès de l'APAGL

Conditions pour les ménages:

- Avoir plus de 18 ans
- Être logé via un organisme d'intermédiation locative
- Avoir un taux d'effort maximal de 50%
- Détenir au moins deux justificatifs parmi une liste définie par l'APAGL

Points de vigilance: les ménages dont le bail a glissé ne sont pas éligibles à la garantie Visale IL (expérimentation en cours)

Le parc éligible:

- Logement géré dans le cadre d'un mandat de gestion uniquement et bail 89
- Résidence principale du locataire
- Propriétaires personnes physique ou morale (exclusion organisme HLM et SEM)
- Logements conventionnés ANAH
- Logements conventionnés PLS
- Loyer plafonds de 1500 € en IDF et 1300€ reste du territoire

Des outils de sécurisation spécifiques à la location solidaire

- **Zoom sur le fonds de sécurisation Auvergne-Rhône-Alpes :**

	Location/ Sous-Location	Mandat de Gestion
Impayés	OUI	NON*
Dégradations Locatives	OUI	OUI
Vacances dues aux travaux suite à dégradations	OUI	OUI
Frais de procédures	OUI	OUI

*Ce fonds ne prend pas en charge les impayés en mandat de gestion. Ceux-ci sont déjà pris en compte par VISALE : dispositif gratuit pour les propriétaires et financé par des fonds publics (Action Logement).

Une demande de prise en charge de sinistre peut croiser plusieurs problématiques.
Exemple : impayés de loyers et dégradations locatives.

Des outils de sécurisation spécifiques à la location solidaire

- **Zoom sur le fonds de sécurisation Auvergne-Rhône-Alpes :**
 - Deux modalités de sollicitation du fonds
 - ✓ Adhésion au fonds permettant notamment d'ouvrir droit à une prise en charge complète, selon les modalités décrites ci-après, des sinistres,
 - ✓ Non-adhérent : prise en charge partielle du sinistre, plafonnée à 30% du montant d'indemnisation possible.
 - Adhésion au fonds – cotisation annuelle :

Location/sous-location Cotisation au logement	Mandat de Gestion Cotisation forfaitisée par tranche de logement	
80€ par logement	De 1 à 10 logements	100€
	De 11 à 25 logements	275€
	De 26 à 50 logements	600€
	De 51 à 75 logements	975€
	De 76 logements et plus	350€ / 25 logements supplémentaires

Questions / Réponses

L'orientation des candidats sur l'offre en mandat de gestion

- Une grande majorité de ménages orientés :
 - ✓ Via les « prescripteurs » pour les logements financés dans le cadre de dispositifs institutionnels (ex: Conseil Général, communes, CAF, SIAO...)
 - ✓ Via les réservataires pour les logements mobilisés issus de la production MOI
 - ✓ Via les partenariats noués par l'organisme (ex: le Fastt pour le relogement des salariés intérimaires, le SPIP, ...)
- Des candidatures peuvent aussi être enregistrées en direct par l'organisme

Ces multiples canaux d'orientation témoignent de l'implantation de la structure à l'échelle locale et du travail d'explicitation de son projet social au travers d'outils partagés notamment.

Le SIAO, un rôle centralisateur des demandes et des orientations dans le cadre de l'IML P177

- L'article 345-2-4 du Code de l'action sociale et des familles précise le rôle des SIAO
- Les articles L 345-2-8 et R 345-10 du Code de l'action sociale des familles précisent le lien entre les organismes d'intermédiation locative financés par l'Etat et le SIAO territorialement compétent. Aussi, les opérateurs :
 - ✓ « *informent le service intégré d'accueil et d'orientation des logements vacants ou susceptibles de l'être* »
 - ✓ « *examinent les propositions d'orientation du SIAO et les mettent en œuvre selon les procédures qui leur sont propres* »
 - ✓ « *informent par tout moyen le SIAO des suites données à ses propositions d'orientation selon des modalités déterminées conjointement avec ce service* ».
- La circulaire IML de juin 2018 réaffirme le rôle du SIAO dans l'orientation vers l'IML P177, tant en sous-location qu'en mandat, selon des modalités à négocier. Ce rôle est amené à être renforcé par le projet de « service public de la rue au logement ».

Le SIAO, un rôle centralisateur des demandes et des orientations dans le cadre de l'IML P177

- Une action récente des SIAO en matière d'IML, notamment en mandat de gestion ; un besoin d'acculturation entre acteurs et aux enjeux propres au logement
- Des procédures hétérogènes en matière de recensement des « places » par le SIAO et d'inscription des logements dans le SI-SIAO par les gestionnaires
- Un besoin de travail partenarial en matière de :
 - ✓ Maintien du lien avec les services sociaux réalisant les évaluations
 - ✓ Connaissance de cette offre par tous les acteurs et sa diffusion auprès des demandeurs
 - ✓ Amélioration de la saisine du SI-SIAO dans une optique de logement: connaissance des règles d'attribution et des pièces justificatives, identification des besoins de la personne en matière de logement et d'accompagnement
 - ✓ Mise en place d'une procédure permettant de limiter la vacance locative portée par le propriétaire bailleur
 - ✓ Remontée des données issues de l'observation sociale pour orienter la stratégie de mobilisation des logements

Questions / réponses

IV. La prospection et la mobilisation de logements à des fins sociales

Définir l'offre à mobiliser

Au-delà des opportunités de prise en gestion, il est indispensable que les logements mobilisés répondent :

- Au cadre légal et réglementaire (logement décent, loué nu dans le cadre d'un conventionnement Anah)
- Aux besoins des ménages dépourvus de logement ou mal-logés du territoire avec :
 - ✓ une attention particulière à porter aux charges des fluides (équipements, isolation, nature de l'énergie)
 - ✓ une offre en diffus à proximité des transports et des équipements collectifs
 - ✓ des typologies qui correspondent aux profils des ménages identifiés : importance des remontées des orienteurs (SIAO...)
 - ✓ un niveau de loyer compatible avec les niveaux de ressources des ménages identifiés

Le parc mobilisé à des fins sociales ne doit pas être un parc au rabais

Prospecter ?

Connaître l'environnement locatif et les outils d'incitation mobilisables

- **l'état du marché locatif local** : loyer moyen au m2 par secteur et selon la typologie, vacance locative, état du parc (zones d'habitat indigne définies par l'EPCI le cas échéant, ensembles neufs ou ancien) ;
- **les politiques urbaines en cours** : la collectivité et les opérateurs en charge des opérations programmées pour l'amélioration de l'habitat, des programmes d'intérêt général ou encore programme « Action cœur de ville » peuvent être des relais pour la location solidaire une fois la rénovation achevée ;
- **les outils d'incitation à la location solidaire** : dispositifs fiscaux (principes du non cumul notamment), aides de l'ANAH et primes locales.

A noter : Les acteurs de l'intermédiation, principale source d'information des propriétaires sur le conventionnement (43% des cas) qui pour une bonne part n'auraient pas conventionnés sans l'intermédiaire associatif (40% des cas, 36% NSP)¹

1. Source enquête Fapil « Mobiliser un parc privé de qualité à bas coût de loyer », avril 2017

Prospecter ?

Connaître ses propriétaires

Des profils semblables au vivier des propriétaires bailleurs dans l'ancien ...

- Des propriétaires de + de 45 ans mais une surreprésentation des propriétaires de plus de 60 ans (42%) dans le réseau Fapil
- Des petits propriétaires : 65% des propriétaires du réseau Fapil ont moins de 3 biens immobiliers
- Des logements majoritairement de petites tailles : 58% des biens mis en location sont des studios/T1 ou T2 / 54% dans le cadre du réseau Fapil
- Des logements gérés en direct dans 64% des cas avant de déléguer la gestion

... dont les motivations principales demeurent proches des autres bailleurs, la fibre « sociale » en plus

- La vocation sociale ou « solidaire » comme première raison invoquée par les propriétaires du réseau (26%)
- La tranquillité de gestion (24%) et les garanties des risques locatifs (16%) proposées avant l'optimisation fiscale.

Des préoccupations qui tournent autour de trois thématiques : la tranquillité de gestion, la sécurisation, la rentabilité.

Prospecter ?

Informer et communiquer

- **Participer à des évènements** où sont présents les partenaires et un large public.
- **Proposer un article dans la gazette municipale ou dans un journal local.**
- **Utiliser les panneaux d'affichage municipaux destinés à l'action associative**
- **Agir sur l'espace de l'agence**
- **Réaliser des supports informatifs** et les diffuser via les partenaires en les mettant à disposition.
- **Utiliser le site Internet de la structure**
- **Mettre en place un fichier de suivi des prospects** capitalisant l'ensemble des données (profils, biens, attentes, actions, taux de conversion) dont vous avez besoin pour faire aux propriétaires des réponses adaptées et personnalisées.

A noter : La communication assimilée à de la démarche commerciale pour des structures non soumises à la TVA pourrait remettre en cause le caractère non lucratif de l'activité. Il est donc indispensable de mentionner clairement la visée sociale et solidaire de l'activité (en l'occurrence ici, la gestion locative).

Prospecter ?

Coopérer

Mettre en place une plateforme de prospection

Difficulté pour les propriétaires à obtenir une information claire et correcte : la création d'une plateforme et d'un numéro unique de contact est un outil intéressant pour contrer cet écueil.

A noter : le nombre de structures chargées du 1^{er} contact n'a pas nécessairement à être réduit mais nécessite un travail de coordination si l'on souhaite être efficace et minimiser le taux de chute.

Prendre appui sur une communication institutionnelle renforcée

Une communication pertinente = un facteur majeur d'atteinte des objectifs puisqu'elle démultiplie les contacts avec des bailleurs potentiellement solidaires.

Les aides financières mises en place par les collectivités favorisent aussi la mobilisation lorsqu'elles sont pensées comme un « kit de services et d'aides ».

Un exemple de communication
institutionnelle : Lorient
Agglomération

Un exemple de plateforme de prospection : Louer Solidaire 69

Questions / Réponses

Les outils à connaître et maîtriser

Le « Louer Abordable »

Un dispositif d'incitation fiscale mis en place en 2017 et soumis aux conditions du conventionnement ANAH

→ **Des modalités particulièrement intéressantes quand on passe par un organisme d'intermédiation locative**

- **Force et lisibilité d'un taux unique de 85% de déduction sur les revenus locatifs du bien conventionné** et ce quelle que soit la zone et le niveau de loyer (en dehors de l'intermédiaire en zone C en zone C)
- **Prime de 1 000 euros** si conventionnement à niveau de loyer social ou très social (en dehors des biens situés en zone C, jusqu'au 31.12.2022)

→ **Une évolution du dispositif dans le cadre de la loi de Finances 2020 : soumission à un critère de performance énergétique : étiquettes F et G exclues des nouvelles conventions (arrêté du 10 novembre 2020)**

Les outils à connaître et maîtriser

Le conventionnement Anah

Des conditions générales à respecter :

1. **De profil de propriétaires** : personnes physique ou société non soumise à l'impôt, usufruitier, indivisaires
2. **De durée** : engagement de location sur 6 (sans travaux) ou 9 ans (avec travaux)
3. **De modalités de mise en location** : location nue, d'un bien décent, à un locataire sous plafond de ressource et à loyer plafonné (ces plafonds sont définis annuellement par décret)
4. **De déclaration de ses revenus fonciers au régime réel** (avantage fiscal non cumulable avec d'autres dispositifs fiscaux)

Points de vigilance : avis d'imposition à fournir, respect de l'engagement en cas de vente du bien, impossibilité de donner congé, sortie du conventionnement à maîtriser

Les aides qui y sont rattachées, avec ou sans travaux :

1. **Primes** : « réduction de loyer », « de réservation », « d'intermédiation locative »
2. **Aides aux travaux** : dans la cadre de « louer mieux » afin notamment d'améliorer la performance énergétique des logements + Ouverture de MaPrimeRenov aux propriétaires bailleurs (articulation en cours de réflexion)

Les collectivités territoriales et Action Logement peuvent également apporter des aides complémentaires

Le rôle des collectivités dans la mobilisation du parc privé à des fins sociales : exemple de l'Eurométropole de Strasbourg

Les moyens nécessaires : ressources humaines et financement

La spécificité du métier de prospecteur « solidaire »

- Combiner des savoirs et savoir-faire immobiliers et sociaux
- Une profession qui « n'existe pas » et une expertise rare : un coût annuel à ne pas sous-estimer
- Une formation continue indispensable compte tenu de l'environnement mouvant de la location solidaire

Une activité peu ou pas financée

Par définition les honoraires de gestion ne couvrent pas la mobilisation des logements. L'organisme est par ailleurs libre de facturer ou non certains services rendus (évaluation technique initiale, appui au dossier de conventionnement, etc.)

- Une nouveauté : le financement distinct et forfaitaire préconisé en IML P177 : une **fourchette large comprise entre 300€ et 900€ par logement** qui constitue une avancée...
- ... Mais qui en pratique est encore trop souvent fondu au sein du financement GLA voire inexistant.
- Financements à la marge par les collectivités (EPCI, communes)

*La mobilisation des logements est une activité qui requiert beaucoup de temps :
→ 25% c'est le taux moyen de conversion des contacts pris*

Questions / Réponses

V. Gestion locative adaptée et Accompagnement en Mandat de gestion

La spécificité des missions apportées aux propriétaires et aux locataires

- Des missions qui s'inscrivent dans le cadre de politiques publiques pour le logement des personnes en situation de précarité et de dispositifs développés en ce sens
- Une gestion de proximité, attentive et rapprochée tant auprès du locataire que du propriétaire intervenant tout au long de la location
- Différence par rapport à la sous-location : l'organisme agréé est mandataire
→ une dimension de conseil rapproché et d'expertise auprès du propriétaire très présente
- GLA : vise à prévenir toutes difficultés locatives et proposer aux propriétaires une gestion sécurisée de leur patrimoine

Les services auprès des propriétaires

Actes courants de gestion locative :

- Gestion des contrats de location pour le compte du propriétaire
- Etats des lieux
- Gestion des loyers et charges
- Quittancement,
- Gestion des procédures contentieuses
- Suivi des sinistres et facturation des travaux...

Posture

professionnelle :

- Approche pédagogique
- Médiation
- Ecoute
- Prévention
- Proximité
- Disponibilité...

Services ++ :

- Appui en matière de valorisation du patrimoine (qualité du logement, aides disponibles, fiscalité...)

Questions / Réponses

Les actions en faveur des locataires

Une gestion locative adaptée

- sur toute la durée du bail
- Approche préventive et réactivité en cas de difficulté
- Respect d'un certain formalisme relatif aux procédures

Accompagnement

- Non lié au bail.
- Dépend d'une situation de difficultés exprimées ou repérées
- Soumis à l'adhésion de la personne
- Généralement mis en œuvre par un travailleur social diplômé, soumis au secret professionnel

Des fonctions différentes, nécessitant une acculturation entre professionnels mais une visée commune : l'accès et maintien durable dans le logements de personnes en situation de précarité.

Une approche et des principes partagés (adaptation à la situation du ménage, écoute, médiation, etc.)

Focus sur l'accompagnement social lié au logement

- Définition par le référentiel AVDL (DHUP, 2011) :

*« L'accompagnement vers et dans le logement est une prestation individuelle ou collective, fournie sur une **période déterminée**, à une personne dont le problème de maintien ou d'accès à un logement provient de difficultés financières, de difficultés d'insertion sociale ou d'un cumul de difficultés financières et d'insertion sociale. **Il concerne essentiellement le rapport à construire ou à maintenir entre la personne ou famille et son logement et le parcours de cette personne sans pour autant en prédéterminer les étapes. L'accompagnement vise à lui permettre d'accéder à un logement et/ou bien à y vivre durablement en bénéficiant des droits et en respectant les obligations des locataires, des sous-locataires ou des résidents. L'objectif est l'autonomie de la personne dans la prise en charge de sa situation de logement** ».*

- Le logement comme porte d'entrée mais une appréhension de la situation de la personne dans sa globalité
- Un accompagnement qui se caractérise notamment par une intervention régulière du travailleur social au domicile du locataire

Moyens nécessaires à la GLA

+ de ressources humaines, de temps et d'outils consacrés qu'une gestion classique
Un surcoût accentué par la localisation en diffus des logements
Un coût moyen de l'activité de GLA estimé par la Fapil à environ 1 150 € / an / logement

Moyens humains (données enquête annuelle 2019 de la Fapil)

- En médiane, 345 logements gérés par structure mais une donnée qui cache une réalité plus complexe en fonction de l'ancienneté de la structure et de son ancrage local
- **En médiane, 1 ETP de gestion locative pour environ 90 logements** traduisant d'importants moyens humains ; des disparités selon les possibilités de mutualisation avec d'autres services
- Une fonction de maintenance des logements affectée de différentes façons : inclusion dans l'équipe, mission affectée au gestionnaire, bénévolat dédié, partenariat...
- Des ressources humaines aux compétences diversifiées et des missions qui nécessitent plusieurs fonctions → importance de ne pas négliger les temps de coordination dans le financement

Moyens nécessaires à la GLA

Financement de la GLA dans le cadre de l'IML P177

Financement forfaitaire d'une échelle de 600 à 1 000 € / logement / an.

→ Dans les faits, des montants très variables incluant notamment en location/sous-location la couverture des risques locatifs.

Financements de la GLA mobilisés par les AIVS®

Répartition des sources de financement affectées à la gestion locative adaptée :

- **46% issus des honoraires de gestion**

Les honoraires de gestion moyens constatés au sein du réseau des AIVS® sont de 6,8% TTC.

Les Frais d'agence sont strictement encadrés par la loi ALUR pour les frais incombant aux locataires. Souvent inférieurs à 100 €, compte-tenu des ressources des locataires.

- **51% issus des subventions (financeurs publics essentiellement)**

Les FSL sont des financeurs historiques mais aussi les EPCI, les CAF, Action Logement, etc.

- **3% issus d'autres sources telles les prestations** réalisées par les organismes (AMO, PIG, MOUS, etc.) ou les dons.

Moyens nécessaires à l'Accompagnement

Moyens humains

- Une mission pouvant être réalisée en interne ou par un partenaire
- **Une file active moyenne constatée au sein du réseau de la Fapil d'environ 1 ETP pour 25 à 30 ménages**
- Des difficultés de recrutement dans certains territoires

Moyens nécessaires à l'Accompagnement

Financement de l'accompagnement dans le cadre de l'IML P177

Un montant estimatif de 2 100 € / an / ménage

- *Un financement de l'accompagnement à ne pas distinguer selon le mode de gestion*
- *Une enveloppe à gérer de manière flexible selon le degré d'accompagnement nécessaire*

Financements de l'accompagnement au logement

- **Financement AVDL** (via le FNAVDL ou via le BOP 177 volet « réfugiés »)
- **Financement ASLL des départements** (Inscription dans le cadre des PDALHPD et financement via les FSL mais montants et modalités varient selon les territoires)
- **Autres financements** : via les CAF, Action Logement, les Communes et EPCI (notamment via les CCAS), l'Etat (expérimentation CHRS « hors les murs »), etc.

Dans le cadre du Plan, des réflexions et expérimentations sur la coordination des moyens et/ou des modalités d'accompagnement dans le cadre des projets de plateforme

Moyens nécessaires l'Accompagnement

A retenir :

Des moyens alloués à l'accompagnement au logement variables :

- Entre 25 et 30 ménages en file active par ETP
- Un financement constaté (tous dispositifs confondus) de 2 060€ annuel en médiane

Et des modalités qui influent sur le financement *in fine* de la structure :

- Des durées de mesure et des possibilités de renouvellement très hétérogènes selon les financements et les territoires
- Plafonnement ou non du nombre de ménages annuellement accompagnés (quelle que soit la durée)
- Nombre de ménages à accompagner par ETP

Questions / Réponses

En conclusion...

- Le mandat de gestion à des fins sociales répond aux enjeux du plan Logement d'Abord tant sur les publics que sur les missions réalisées
- Il contribue aussi à la réalisation d'une politique locale de développement : lutte contre la vacance, dynamisation de centre-ville...
- Il nécessite le recours à des compétences propres et répond à un cadre juridique bien déterminé
- Son modèle économique repose essentiellement sur un soutien public et nécessite de penser le fonctionnement de l'activité dans sa globalité

Le développement de cette activité s'inscrit donc dans un projet au long terme, non ponctuel et fortement porté à l'échelle locale.

6, avenue du Professeur André Lemierre
75020 Paris

contact@fapil.fr
www.fapil.fr

