

SUR LES PAS DE

l'intermédiation locative

Retour sur la première journée régionale
des acteurs publics et associatifs régionaux



Assemblée plénière de la
réunion régionale
du 10 octobre 2022

En partenariat avec la Fapil
Auvergne-Rhône-Alpes

Sommaire :

L'intermédiation locative, à quoi ça sert ?

Micro-trottoir : quelles sont les attentes des participants venus à cette journée ?

Introduction de la matinée en plénière par l'Etat : Pierre Barruel Directeur régional délégué de la DREETS Auvergne-Rhône-Alpes aux côtés de Marc Morain, Président de la Fapil ARA ; Frédérique Cadet, cheffe de projets à la DIHAL pour l'hébergement et l'accès au logement

Témoignages de professionnelles de l'intermédiation locative

Fin de la matinée et premières impressions !

Arrêt sur images : un après-midi studieux, autour d'ateliers d'échanges et de réflexions partagées

Clôture de la journée par Fabienne Lefevre-Weishard, responsable du service Hébergement, Logement, Insertion, Intégration à la DREETS

Conception,
rédaction
mise en pages
Service communication de la
DREETS Auvergne-Rhône-Alpes

© dreets ara communication



L'intermédiation locative à quoi ça sert ?

L'intermédiation locative est un dispositif reposant sur un **principe solidaire** : les logements sont loués à des ménages en grande précarité.

C'est un système qui permet, grâce à l'intervention d'un organisme, d'une association agréé(e) par L'Etat ou d'un opérateur, de sécuriser et de simplifier la relation entre un locataire et un bailleur.

Concrètement, comment ça marche ?

Il existe deux formes d'intermédiation locative :

- **la location/sous-location** : le propriétaire loue son logement à une association agréée par la préfecture. C'est donc l'association qui est locataire et qui assure le paiement des loyers et des charges, l'entretien courant et la remise en état du logement (hors vétusté normale). Elle sous-loue le logement à disposition du ménage.
- **le mandat de gestion** : le propriétaire fait appel à une agence immobilière à vocation sociale (AIVS) telle que le réseau FAPIL, qui le met en relation avec le locataire et établit le bail (3 ans minimum). L'AIVS se charge de percevoir les loyers et les charges pour le compte du propriétaire. Elle peut également proposer une garantie de loyers ainsi qu'un accompagnement social du locataire en fonction des besoins.

Intermédiation locative : des propriétaires 100% gagnants

- la garantie du paiement des loyers et des charges,
- la remise en état du logement en cas de dégradation,
- la possibilité de renouveler le contrat ou de récupérer son logement sans formalités à la fin du bail.
- la gestion locative assurée par une association qui choisit le locataire et l'accompagne tout au long du bail,
- la possibilité de bénéficier d'avantages fiscaux dans certains cas et sous certaines conditions : une convention avec l'Anah est signée avec, le cas échéant, la possibilité de bénéficier de subventions pour financer les travaux et de primes complémentaires.

Journée régionale du 10 octobre :

micro-trottoir autour de l'accueil café : «vos attentes pour cette journée» ?



Julien, responsable de service pour une association qui gère deux structures d'hébergement dans le Beaujolais

« Je suis ici car l'association Le Mas a recours à différents dispositifs pour accompagner les personnes bénéficiaires des minima sociaux ou expulsées, les personnes victimes de violences infra-familiales, des jeunes, des sortants d'institution... Parmi ces outils, nous avons recours à l'intermédiation locative, par exemple dans le domaine de la sous-location. Je suis donc concerné de près par le sujet et si je suis venu ici aujourd'hui, c'est pour confronter ma conception de l'intermédiation locative à celle des autres participants, échanger avec eux sur les problématiques de logements, de financement... Les ateliers de cette après-midi seront à ce titre intéressants car ils favoriseront les rencontres et le dialogue. Cette première journée régionale sur l'intermédiation locative permettra également de prendre connaissance de la façon dont ce dispositif est déployé selon nos spécificités territoriales. Car il va de soi que les problématiques liées au logement ne sont pas les mêmes selon l'endroit où l'on se trouve, ne serait-ce que dans le Rhône. Entre les zones rurales et les zones très densifiées de ce département, la réalité de l'accès au logement est très différente. Aussi, pour viser une insertion par le logement opérationnelle, nous devons aborder les questions de la captation, des modalités d'accompagnement et de l'importance du maillage partenarial notamment avec les institutions ».



Sandrine est travailleuse sociale au sein d'une association «habitat jeunes» dans le Cantal

« Nous travaillons à offrir un soutien et des logements adaptés aux problématiques que rencontrent les jeunes de 16 à 30 ans par exemple une rupture familiale, des problèmes sociaux, financiers, de santé L'Etat est notre principal financeur et l'intermédiation locative est un levier que nous sommes amenés à utiliser pour trouver des hébergements pour les jeunes. Si je suis venue ici, c'est précisément pour comprendre ce dispositif que nous utilisons pour le moment peu dans le Cantal. Les rares fois où nous y avons eu recours ne nous permettent pas d'être sûrs que nous l'utilisons à bon escient. L'échange avec d'autres acteurs concernés est également un moment important pour se rencontrer, échanger sur nos pratiques et les réalités de nos territoires. Car face aux enjeux du logement et aux spécificités de nos territoires, les situations sont très variées et très différentes ».

Ouverture de la matinée plénière

Intervention de l'Etat

Pierre Barruel, Directeur régional délégué de la DREETS

« Vous êtes plus de 150 représentants d'acteurs publics et associatifs de l'IML à avoir répondu présents à cette journée. Je vous remercie chaleureusement de votre forte mobilisation, dans un contexte où le sans-abrisme reste une question persistante avec des dispositifs d'hébergement d'urgence saturés en dépit du volume important de places (+ de 19 000 pour la région).

L'IML est l'une des réponses déployées en Auvergne-Rhône-Alpes dans le cadre du plan logement d'abord 2018-22 (plan qui va aborder une nouvelle étape de déploiement partir de 2023) et du plan de relance.

Nous avons le plaisir à la DREETS (plus particulièrement au sein du service d'HL2I) d'organiser cette rencontre en lien avec la FAPIL Auvergne-Rhône-Alpes, dont je salue le président Marc Morain.

Je remercie également la DIHAL, Frédérique CADET pour sa participation et les propos introductifs qu'elle présentera concernant la place de l'IML dans la politique nationale du logement d'abord.

Comme vous le savez, L'IML s'adresse à des personnes sans abri ou mal logées, orientées par les Services Intégrés d'Accueil et d'Orientation (SIAO). Elle est financée par le BOP 177 (à hauteur de 10M€ en 2021), et permet de proposer des solutions rapides et adaptées en termes de logement et d'accompagnement, avec pour objectif d'intégrer les ménages vers une solution de logement pérenne.

Les modalités de mise en œuvre du dispositif sont précisées par la circulaire du 4 juin 2018 qui a reposé le cadre d'intervention de l'IML. L'intermédiation locative permet de mettre en lien :

- un propriétaire bailleur du parc privé,
- un ménage en situation difficile vis-à-vis du logement,
- une association accompagnant des ménages vulnérables vers le logement.



Pour la région Auvergne-Rhône-Alpes, un objectif quinquennal de captation de 4 715 nouvelles places a été fixé pour 2022. En décembre 2021, 81% de cet objectif a déjà été atteint, nous sommes donc en bonne voie pour atteindre nos objectifs d'ici la fin 2022. Je souhaite attirer votre attention sur le travail que nous menons annuellement avec la FAPIL et vous (opérateurs, associations et DDETS-PP,) pour valoriser l'activité de l'IML à travers la publication annuelle d'un bilan d'activité sur ce dispositif.

Ce bilan est important car le recueil des données des opérateurs permet de faire des comparaisons annuelles, de dresser des tendances régionales et de participer à l'observation sociale du territoire. Certes, l'outil utilisé pour ce recueil est perfectible mais nous tâchons (DREETS et FAPIL) d'accompagner au mieux les associations pour valoriser l'activité de l'IML dans notre région. Je remercie à ce titre notre statisticienne à la DREETS Sabine Guillaume qui est chargée annuellement d'agréger l'ensemble de vos données.

J'en profite également pour vous informer que le bilan IML sera disponible très prochainement sur le site internet de la DREETS ARA.

Je terminerai mes propos introductifs en rappelant que cette journée régionale vise en premier lieu à favoriser les échanges entre opérateurs et avec l'ensemble des acteurs œuvrant autour de l'IML. L'idée est de parvenir à développer une culture commune et partagée de l'IML.

Enfin, cette journée sera animée par la FAPIL, plus particulièrement par Marine Polycarpe, déléguée régionale que je remercie également de son investissement.

Nous espérons que les interventions de la matinée et les travaux de cet après-midi répondront à vos attentes ».



Frédérique Cadet, cheffe de projet à la DIHAL, pour l'hébergement et l'accès au logement

« L'une des missions qui m'incombe est de veiller au déploiement du plan national de relance de l'intermédiation locative et des pensions de famille dans le cadre du plan «logement d'abord». Il s'agit de créer d'ici fin 2022, 43 000 (objectif quinquennal 2018-22) nouvelles places d'IML sur le territoire national, dont 4 715 en région ARA. L'intermédiation locative est un outil essentiel du plan Logement d'abord, car il permet l'accès direct à un logement pour des ménages en situation de précarité. Il offre un panel de solutions et s'articule avec plusieurs enjeux de politiques publiques (créer une offre sociale dans des quartiers qui en sont dépourvus, lutter contre la vacance, favoriser la rénovation des logements, contribuer à l'encadrement des loyers...).

Depuis la publication de l'instruction du 4 juin 2018, une dynamique importante s'est installée. Dans le cadre du prochain plan quinquennal, les ambitions autour du déploiement de l'IML resteront à un niveau élevé, avec l'objectif de maintenir un haut niveau de captation, pour assurer le maintien du parc existant et son développement. .

L'un des enjeux pour les années à venir est le développement du mandat de gestion, qui devra constituer 50% du parc. L'accompagnement des personnes en difficulté est également un enjeu important, car c'est un pilier essentiel dans l'intermédiation locative. Cela nécessite d'ouvrir des pistes sur de nouvelles modalités d'accompagnement qui sont d'ores et déjà à l'étude en Auvergne-Rhône-Alpes. Il faudra par ailleurs travailler sur les enjeux de performance énergétique des logements ce qui, nous en sommes conscients, ne facilitera pas la captation mais garantira aux personnes accompagnées un plus grand confort énergétique.

La journée de ce 10 octobre démontre l'investissement régional autour de l'intermédiation locative qu'il nous faudra renforcer via une meilleure couverture territoriale assurée par les opérateurs, même si au cours de ces 5 dernières années leur nombre a augmenté. Beaucoup d'autres pistes sont identifiées et à l'étude pour renforcer l'intermédiation locative. Je vous invite à consulter le document que nous mettons à votre disposition et qui pourra étayer mes propos».

Pour le consulter, cliquez [ICI](#)



Intermédiation locative, témoignages de professionnelles

Floriane Bouyoud
Responsable de l'AIVS Territoires d'Un Toit Pour Tous à Grenoble
Son témoignage portait sur la mission de captation de logements dans le parc privé menée par l'AIVS.



Angélique Petit
Directrice de l'AIVS la Clef 43
Son intervention portait sur la mission de Gestion Locative Adaptée (GLA)

Sarah Folleas
Chargée de projets
à l'ALPIL
Son intervention portait sur
l'accompagnement des ménages
dans les différentes étapes de leur
parcours logement en IML



Fin de la matinée plénière : les premières impressions des participants

Aurore

« C'est une matinée riche en information mais dense. Une organisation sur deux journées, ce serait sans doute plus pertinent pour avoir vraiment les temps de rentrer dans les dispositifs, par exemple, celui du bail glissant car c'est cela qui me manque ».

Claude

« Les témoignages de ce matin étaient intéressants mais peut être trop axés sur les agences immobilières à vocation sociale. Je me suis en revanche plus reconnu dans le témoignage de l'accompagnement social de l'ALPIL ».

Mariette

« C'était une matinée intéressante pour retracer les enjeux de départ et d'avenir. Cette matinée a bien reposé le cadre de l'intermédiation locative. Les témoignages ont été également intéressants pour comprendre les dispositifs de l'IML. En revanche, on se rend compte qu'un même dispositif n'est pas mis en oeuvre de la même façon selon les départements, les opérateurs... ».

Pascal

« C'était bien de pouvoir se remettre dans le dispositif lui-même, après j'aurais aimé plus de temps consacré à la méthodologie et aux questions-réponses pour avoir des conseils sur des situations concrètes, mais la journée n'est pas finie! ».

Arrêt sur images : un après midi-studieux, des ateliers riches en échanges !

L'ensemble des participants a été réparti en 6 groupes, pour travailler autour de 3 thématiques liées à l'intermédiation locative :

- l'accompagnement des publics
- les potentiels de l'intermédiation locative
- location/sous-location, mandat de gestion, définitions et réalités sur le terrain





Suite aux ateliers, les participants se sont à nouveau réunis en plénière pour assister à leur restitution par les rapporteurs.

Les idées et pistes restituées autour des thématiques de travail feront l'objet d'un compte-rendu qui sera adressé aux participants.



Clôture de la journée par la DREETS

Fabienne Lefevre-Weishard, responsable du service HL2I de la DREETS a clôturé cette journée en se félicitant du travail collectif engagé durant cette journée et en soulignant que « l'intermédiation est aussi une affaire de territoires, de personnes, de métiers très différents. C'est aussi une affaire de communication, de financement des dispositifs et de sécurisation des process. Enfin, l'intermédiation implique des professionnels de tous horizons : droit, immobilier (gestion locative), orientation et accompagnement des personnes et il est heureux qu'une journée comme celle-ci témoigne du fait qu'il est possible et nécessaire de se parler ».

Fabienne Lefevre-Weishard a également adressé ses remerciements aux participants, au nom de la DREETS et de la Fapil, co-organisateur de ce temps fort régional.