# Le mandat de gestion à vocation sociale

## Un outil du Plan Logement d'Abord

Mardi 22 juin 2021
Journée de sensibilisation de la Région Grand Est

PRÉFET DE LA RÉGION GRAND EST
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction régionale de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités

PRÉFET DE LA RÉGION GRAND EST
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement

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

# Introduction

## Christophe Lebrun, DREAL
## Véronique Fages, DREETS

PRÉFET
DE LA RÉGION
GRAND EST
*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

Direction régionale
de l'économie, de l'emploi,
du travail et des solidarités

PRÉFET
DE LA RÉGION
GRAND EST
*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

Direction régionale
de l'environnement,
de l'aménagement
et du 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 :
  - 1er 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).
  - 2e AMI lancé le 10 septembre 2020 : sélection de 23 nouveaux territoires

**En Grand Est, 4 territoires de mise en œuvre accélérée** :
Eurométropole de Strasbourg, Metz Métropole, Mulhouse, Métropole du Grand Nancy.

*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) financées 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 assujetti au statut d'occupation et donc mobilisable quelle que soit la modalité de gestion*

# Intermédiation locative et logement d'abord

## Les données nationales

- **En 2020 : environ 9 200 places nouvelles ouvertes**, ce qui porte le parc total mobilisé à plus de 57 000 places, soit environ 22 000 logements.
- Entre 2018 et 2020 : environ 23 600 places créées, soit 60% de l'objectif quinquennal
- Objectif pour 2021 identique = 8 850 places (en plus du renouvellement du parc) dont la moitié en mandat de gestion
  - → **Objectif augmenté à 12 400 places par la circulaire de sortie de la période hivernale du 1e mars 2021** : l'augmentation correspond à 1 827 places à créer au titre des places hiver pérennisées et 1 682 places à créer au titre du retard 2020)
- Une enveloppe supplémentaire de 5 millions € annoncées par la Ministre du logement pour l'IML en 2021

# Intermédiation locative et logement d'abord

## L'IML BOP 177 en Région Grand Est : une augmentation forte depuis la relance

- **2 711 places au 31.12.2020**
  - ✓ Dont 221 places en mandat de gestion (8%) et 2 490 en location/sous-location
  - ✓ Un parc qui a plus que doublé en l'espace de 4 ans.
  - ✓ Le mandat de gestion, une modalité de l'IML Bop 177 mise en œuvre récemment sur la territoire (2019)
- **1 634 places à créer en 2021** (dont 229 pérennisation sortie hiver et 307 de « rattrapage »)

## Zoom sur le parc locatif privé conventionné en 2020 en région Grand Est

- **689 logements conventionnés ANAH en 2020** dont 33% ont bénéficié d'une aide aux travaux
- 16% de logements conventionnés en loyer intermédiaire, **82,5% en loyer social**, 1,5% en loyer très social
- **335 logements conventionnés et confiés à un organisme agréé IML en 2020** dont 91% dans le cadre d'un conventionnement sans travaux
- **133 logements conventionnés en LCS/LCTS ont bénéficié de la Prime d'Intermédiation locative en 2020**.


6 av. du Professeur André Lemierre 75020 Paris – www.fapil.fr

# Les chiffres de l'IML 177 par département

| | Places Location/ sous-location | Places Mandat de gestion | Total |
|---|---|---|---|
| Ardennes | 90 | 0 | 90 |
| Aube | 35 | 0 | 35 |
| Marne | 62 | 21 | 83 |
| Haute-Marne | 0 | 0 | 0 |
| Meurthe-et-Moselle | 109 | 0 | 109 |
| Meuse | 30 | 0 | 30 |
| Moselle | 543 | 0 | 543 |
| Bas-Rhin | 1216 | 160 | 1376 |
| Haut-Rhin | 358 | 40 | 398 |
| Vosges | 47 | 0 | 47 |
| **Total** | **2 490** | **221** | **2711** |

# Les logements conventionnés ANAH en 2020 et géré par un organisme IML

| | Logements conventionnés et IML * | Dont LCS/LCTS |
|---|---|---|
| Ardennes | 63 | 26 |
| Aube | 2 | 0 |
| Marne | 25 | 9 |
| Haute-Marne | 6 | 3 |
| Meurthe-et-Moselle | 14 | 5 |
| Meuse | 25 | 10 |
| Moselle | 23 | 9 |
| Bas-Rhin | 65 | 26 |
| Haut-Rhin | 107 | 43 |
| Vosges | 5 | 2 |
| **Total** | **335** | **133** |

# II. Eléments 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)


6 av. du Professeur André Lemierre 75020 Paris – www.fapil.fr

# 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 ».


6 av. du Professeur André Lemierre 75020 Paris – www.fapil.fr

# 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


6 av. du Professeur André Lemierre 75020 Paris – www.fapil.fr

# 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 le 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


6 av. du Professeur André Lemierre 75020 Paris – www.fapil.fr

# Questions / Réponses

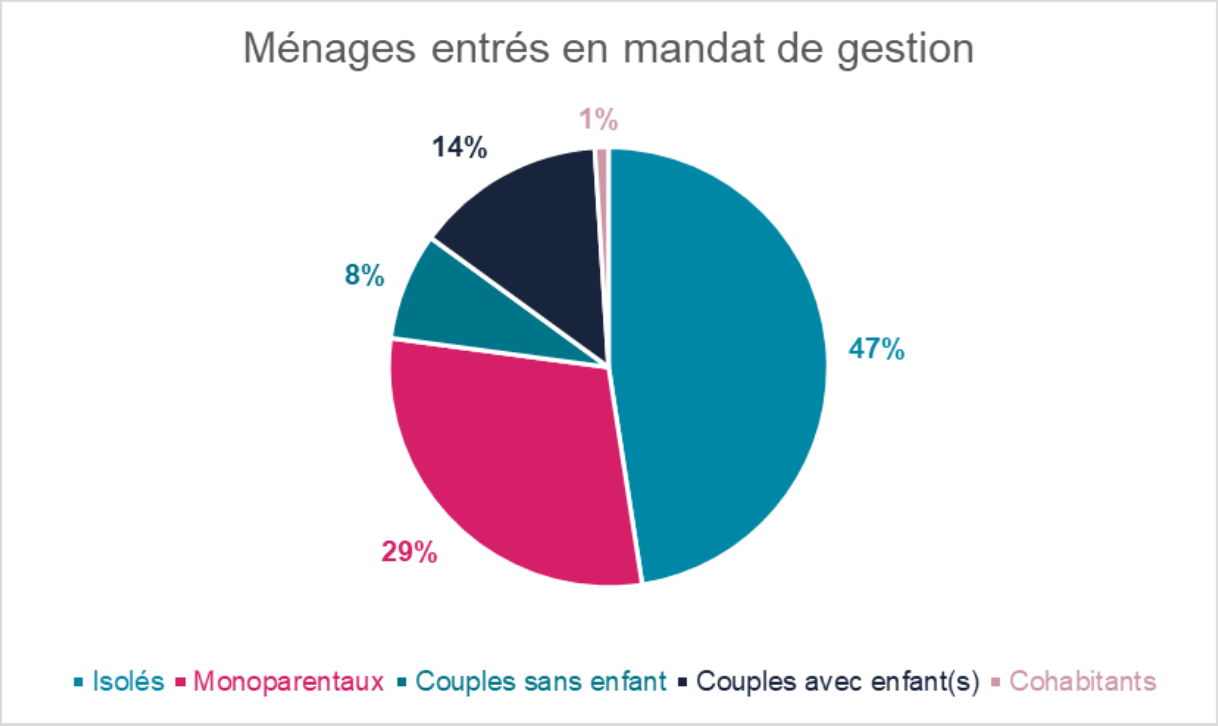
# III. L’accès au logement via le mandat de gestion

# 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 :**

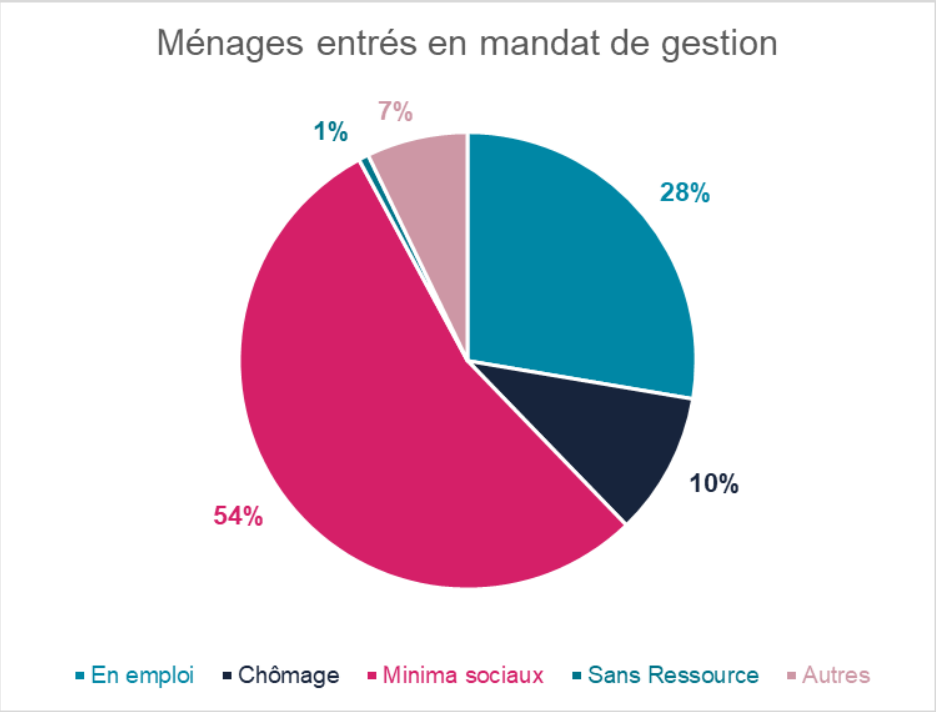
- 25% des ménages logés
- **45% des ménages logés**
- 50% des ménages logés



# 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**

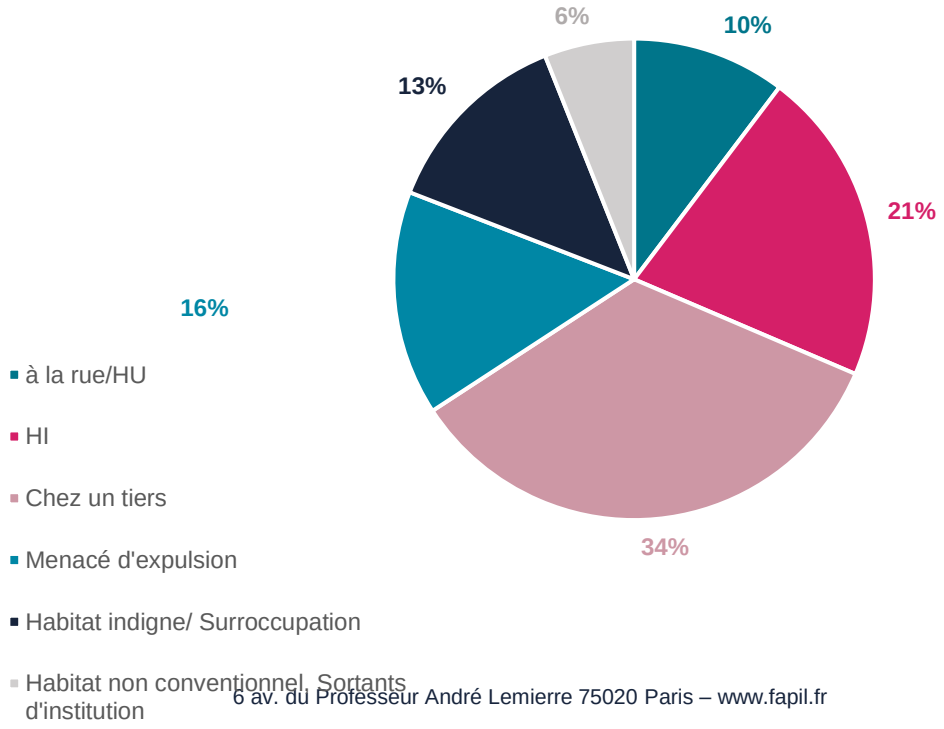


# Qui sont les locataires de l'offre en mandat au sein du réseau Fapil ?

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

- 33% des cas
- 50% des cas
- **70% des cas**

Situation antérieure des ménages entrés en mandat de gestion





6 av. du Professeur André Lemierre 75020 Paris – www.fapil.fr

# 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


6 av. du Professeur André Lemierre 75020 Paris – www.fapil.fr

# 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 4% 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) a 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 dont le Haut-Rhin.


6 av. du Professeur André Lemierre 75020 Paris – www.fapil.fr

# 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*



6 av. du Professeur André Lemierre 75020 Paris – www.fapil.fr

# 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

# Questions / Réponses



6 av. du Professeur André Lemierre 75020 Paris – www.fapil.fr

PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE
*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

fapil

# 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.*


6 av. du Professeur André Lemierre 75020 Paris – www.fapil.fr

# 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 ».


6 av. du Professeur André Lemierre 75020 Paris – www.fapil.fr

# 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


6 av. du Professeur André Lemierre 75020 Paris – www.fapil.fr

# Fonctionnement du SIAO de la Marne

## Marie-Line Canada, administratice

# Questions / Réponses

# IV. L’accompagnement social en intermédiation locative

# 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.)*



6 av. du Professeur André Lemierre 75020 Paris – www.fapil.fr

# 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 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


6 av. du Professeur André Lemierre 75020 Paris – www.fapil.fr

# 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*


6 av. du Professeur André Lemierre 75020 Paris – www.fapil.fr

# 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

# V. La gestion locative adaptée en intermédiation locative

# La spécificité des missions apportées aux propriétaires

- 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


6 av. du Professeur André Lemierre 75020 Paris – www.fapil.fr

# 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…)

# 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 2020 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 différents 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


6 av. du Professeur André Lemierre 75020 Paris – www.fapil.fr

# 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.

# Questions / Réponses



6 av. du Professeur André Lemierre 75020 Paris – www.fapil.fr

# La GLA en pratique : Habitat et Humanisme Lorraine H&H Gestion Lorraine

## Claude Durand, président d'H&H Lorraine

habitat & humanisme LORRAINE





fapil

# VI. 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*

# Connaître ses propriétaires

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

- Des propriétaires de 55 ans et plus mais une surreprésentation des propriétaires de plus de 60 ans (46%)
- Des bailleurs aisés : 60% appartiennent aux 9e et 10e déciles (soit un niveau de vie annuel moyen de 61k€)
- Des petits propriétaires : 64% des propriétaires n'ont qu'un seul logement en location (mais les 36% restant possèdent les deux tiers du parc locatif)
- Des logements majoritairement de petites tailles : 45% des biens loués nus sont des studios/T1 (18%) ou T2 (27%)
- 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 ?

## 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



6 av. du Professeur André Lemierre 75020 Paris – www.fapil.fr

# 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***

# Prospecter en zones détendues : identifier les besoins, repérer les opportunités

Jean-Michel Barbier,
directeur SOLIHA Vosges
Florence Claudel, coordinatrice

# Démarrage d'une activité d'Intermédiation Locative : L'Agence Immobilière Sociale SOLIHA Vosges

SOLIHA AGENCE IMMOBILIÈRE SOCIALE
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
VOSGES

- Emergence de la demande des Maires du Département auprès du président de Soliha Vosges : Monsieur MARCHAL, ancien directeur de Vogélis

- Proposition pour la création d'une offre de Gestion Locative sociale dans le département des Vosges : Présentation de la démarche au Conseil Départemental des Vosges

- Signature de Convention avec AIS de Haute-Saône : Partenaire de Proximité

- Signature d'une convention avec les services de l'Etat, relative au dispositif d'intermédiation Locative (IML) dans le cadre du mandat de gestion

- Recherche de logement et accompagnement des Propriétaires Bailleurs et des Communes

- Identification des besoins auprès des organismes d'accompagnements sociaux

# 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)
- **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)**

## 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*

# Questions / Réponses

# VII. L’engagement de tous les acteurs, gage de réussite

# 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 1er 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 ».


6 av. du Professeur André Lemierre 75020 Paris – www.fapil.fr

# Faire connaître l'intermédiation locative : une démarche collective

Claire-Lise Nyari, DDETSPP

PRÉFET
DU HAUT-RHIN
*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

La Direction Départementale de l'Emploi, du Travail, des Solidarités et de la Protection des Populations du Haut-Rhin

# Déploiement de l'Intermédiation Locative :

# une nécessaire démarche collective !

PRÉFET
DU HAUT-RHIN
*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

# L'IML dans le Haut-Rhin

**Appel à projets fin 2018 :**

- 140 logements IML pour 2018-2022
- 2 projets retenus, structurés chacun autour d'une AIVS®

**Déploiement sur l'ensemble du Haut-Rhin**

**Une organisation adaptée au territoire**

- L'ADIL comme porte d'entrée du dispositif pour les propriétaires
- Une captation portée par les AIVS®
- Le SIAO courroie de transmission entre les demandes et l'offre de logement
- Un accompagnement des ménages à géométrie variable réalisé par des associations

PRÉFET
DU HAUT-RHIN
*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

# Une démarche partenariale

## La construction collective au cœur du dispositif

- Des groupes de travail pour la construction des procédures et des outils de mise en œuvre : orientation vers le dispositif, engagement des mesures, fin des mesures… ;
- La mise en œuvre d'un fonds de sécurisation partenarial ;
- Un COPIL de suivi et d'évaluation de la démarche.

## Un enjeu partagé : la communication en direction de propriétaires privés

- Construction d'un groupe de travail multi acteurs : DDT, CAF, Action Logement, ADIL, AIVS ®, CeA, m2A/Ville de Mulhouse
- Identification collective des leviers pour soutenir la captation auprès des bailleurs privés ;
- Mise en œuvre d'actions à géométrie variable.

PRÉFET
DU HAUT-RHIN
*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

# Des exemples de constructions collectives

**Depuis le début du dispositif :** communication grand public (presse, réseaux sociaux, web…), Matinales en direction des bailleurs, participation collective à des salons…

**Aujourd'hui :**

- création de supports de communication à destination des bailleurs - flyers, visuel…
- Organisation d'un webinaire « Louer solidaire en toute sécurité »

**A l'avenir une collaboration qui devra se poursuivre et s'inscrire dans la durée**

PRÉFET
DU HAUT-RHIN
*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

# Retours d'expérience

## Des contraintes à dépasser

- Faire se rejoindre les attentes de chacun en matière de communication ;
- S'inscrire dans un contexte local avec les acteurs en présence, leur disponibilité, leurs propres enjeux institutionnels, leur cadre et leurs contraintes;
- La nécessité d'un pilotage soutenu par la DDETSPP pour conserver une dynamique d'action dans la durée.

## Une véritable plus-value à faire ensemble

- Une émulation et une créativité plus forte ;
- Une démultiplication des moyens à disposition du dispositif ;
- Des actions plus efficaces et porteuses de sens !

PRÉFET
DU HAUT-RHIN
*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

# Merci de votre attention !

# La création de fonds pour compléter la prise en charge des risques en IML

Dorothée Legrain, responsable du développement de l'immobilier solidaire, ALEOS

aléos
AU-DELÀ DU LOGEMENT

# Fonds sécurisation mutualisé IML

PRÉFET DU HAUT-RHIN
Liberté
Égalité
Fraternité

ACCES
Un avenir possible

A.L.S.A

APPUIS
PROMOUVOIR L'HUMAIN

iméos
L'IMMOBILIER SOLIDAIRE

S.VR.SO

S.I.L.O.N.E.

SOLIDARITE FEMMES 68

# Contexte

- Instruction du 4 juin 2018 relative à la mise en œuvre du plan de relance de l'intermédiation locative dans le cadre du logement d'abord,
- Novembre 2018 : Réponse à l'APP du groupement inter-associatif,
- Mars – aout 2019: travail en inter-associatif,
- Septembre 2019 : présentation aux partenaires de l'IML des 1er travaux sur la constitution d'un fonds de sécurisation,
- Novembre 2019 : 1er comité de pilotage et lancement du fonds de sécurisation avec validation du règlement intérieur,

# Présentation

- L'objectif : renforcer la sécurisation du risque locatif pour les propriétaires à travers un fonds mutualisé dans le cadre des mesures IML,

- Le périmètre d'intervention : logement en IML (mandat de gestion et sous-location) sur le département du Haut- Rhin,

- Le financement du fonds :
  - DDETSPP : 133 238€
  - Cotisation annuelle des associations membres : 100€/mesures IML
  - Montant total : 152 638€

- Deux instances :
  - Comité de pilotage
  - Comité de gestion

- Une association gestionnaire qui coordonne, instruit les demandes et a en charge la gestion financière du fonds,

# Intervention du fonds

- Les bénéficiaires : les propriétaires d'un logement en IML et dont l'association est adhérente au fonds,

- La demande d'aide est portée par l'association adhérente. Le paiement de l'aide se fait auprès de l'association ou du propriétaire,

- Le fonds intervient sur :
  - Dégradations locatives suite au départ du locataire,
  - Frais de contentieux,
  - Coût de la vacance le temps des travaux,

- Depuis 2021, des interventions complémentaires (30% de l'enveloppe) :
  - Petits travaux
  - Nuisibles
  - Impayés

# Prises en charge

## ➢ Dégradation locative :

| | Sans assurance (déduction DG) | Avec assurance (déduction DG et au-delà prise en charge assurance) |
|---|---|---|
| Entreprise classique | 800€ | 1 300€ |
| SIAE (si représente 50% des travaux) | 1 200€ | 2 000€ |

L'objectif est d'intervenir en encourageant les propriétaires à souscrire à une assurance locative et de favoriser le recours au SIAE,

## ➢ Frais de contentieux :

| Sans assurance | Avec assurance |
|---|---|
| 50% des frais engagés, plafonné à 500€ | 1 000€ maximum au delà de la prise en charge de l'assurance |

## ➢ Frais de vacance du logement : 2 mois de loyer maximum

# Prises en charge – interventions complémentaires

- Petits travaux :

| Entreprise classique | SIAE |
|---|---|
| 250€ maximum | 350€ maximum |

Participation du locataire en fonction des ressources (Comité de gestion)

- Nuisibles :

| Traitement curatif | Traitement curatif et préventif |
|---|---|
| 70% du montant de la prestation TTC | 80% de la prestation TTC (curatif)<br>100% de la prestation TTC (préventif) |

- Impayés locatifs : 3 mois maximum si pas de procédure contentieux, pas d'assurance, hors prise encharge du droit commun,

# Bilan 2020-2021

- Nombre de dossiers :
  - Dégradations locatives : 3 demandes
  - Vacance locative : 3 demandes
  - Petits travaux : 1 demande
  - Nuisible : 1 demande

- Montant aides engagées : 5 739€
  - 2020: 3 545€
  - 2021 : 2 195€

# 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

@fapil

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