

# L'intermédiation locative (IML) en Provence-Alpes-Côte d'Azur



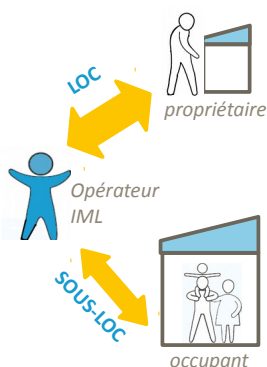
Mai 2018

## Qu'est-ce que l'IML?

L'intermédiation locative est un dispositif de mobilisation du **parc privé** à des fins sociales.

Le terme «intermédiation» renvoie à l'intervention d'un **tiers social** (organisme agréé, opérateur ou association) entre un propriétaire et un ménage occupant retenu dans le cadre d'une **commission d'attribution**.

Ce dispositif permet ainsi de développer une offre de logements pour des **ménages en difficulté** tout en assurant un **dispositif sécurisé** pour les propriétaires.



## Comment?

L'opérateur social intermédiaire assure la prospection et la captation des logements auprès des propriétaires, et le suivi des ménages. Il aide l'occupant dans la gestion de son logement (paiement des redevances ou loyers, entretien courant...) et peut développer un accompagnement social spécifique (dans le cadre de l'IML ou d'un autre dispositif comme l'AVDL, accompagnement vers et dans le logement, ou l'ASLL, accompagnement social lié au logement).

L'opérateur peut intervenir de deux façons différentes :

### La location/sous-location

Un contrat de location d'une durée de 3 ans renouvelable est signé entre le propriétaire et un opérateur agréé. L'opérateur sous-loue le logement au ménage sur la base d'un contrat de 3 mois renouvelable jusqu'à 18 mois.

Celui-ci paye un loyer qui ne dépasse pas 30 % de ses revenus (le différentiel avec le loyer versé par l'opérateur au propriétaire peut être subventionné). Le paiement des loyers au propriétaire est garanti (même en cas de vacance) et l'opérateur assure la remise en état du logement.

La location/sous-location est la forme d'IML la plus courante en PACA.

### Le mandat de gestion

Un bail de 3 ans minimum est directement signé entre l'occupant et le propriétaire. Une agence immobilière sociale (AIS) assure la gestion locative, et l'accompagnement du locataire.

Elle peut proposer une garantie de loyer (et de dégradation) au propriétaire.



## Pourquoi ?

### Pour les politiques d'hébergement et de logement

- \* La mobilisation d'un parc existant
- \* une solution de logement et un accompagnement social adapté au cas par cas
- \* Un dispositif qui permet une transition vers le logement ordinaire

### Pour la commune

- \* Un dispositif qui répond à des besoins locaux
- \* Des logements qui peuvent être comptabilisés comme logement social SRU sous conditions
- \* Un investissement financier qui peut être déduit du prélèvement SRU pour les communes déficitaires

### Pour le propriétaire

- \* Des conditions de location sécurisées
- \* Une défiscalisation de 85 % en cas de conventionnement Anah.

## L'État

Les aides de l'État interviennent par des conventions départementales entre les opérateurs agréés et les DDCS. Elles peuvent subventionner l'opérateur social sur les postes suivants :

- Frais de fonctionnement et de structure
- Frais de captation
- Amortissement du mobilier
- Entretien du bien / remise en état
- Gestion locative
- Accompagnement social
- Différentiel de loyer en location /sous-location
- Vacance
- Contentieux

## Le BOP 177

Cette ligne budgétaire (pilotée par la DRDJSCS) finance classiquement l'intermédiation locative. Les subventions varient selon les territoires et les prestations prises en charge. 25 conventions avec les DDCS sont aujourd'hui actives en PACA. En PACA, l'objectif 2018 est de créer 600 places.

## Le BOP 135

Le BOP 135 (pilotée par la DREAL) finance l'intermédiation locative exclusivement en communes carencées et dans le cadre de conventions spécifiques (voir plus loin). Une seule convention est aujourd'hui active (Solihha Provence), avec un objectif régional annuel de 150 logements.

Ce financement issu du Fonds National des Aides à la Pierre (FNAP) est plafonné à 10 000€ / logement, et doit être pris en charge par les communes carencées au bout d'un an.

## Le Conseil départemental

Le financement de l'IML peut s'articuler avec un financement dans le cadre du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) géré par le Conseil départemental. Le FSL peut effectivement participer à la médiation locative et financer des activités de gestion locative ou d'accompagnement social.

## Qui participe au financement ?

## La commune

Les communes peuvent participer au financement de l'IML. Cette participation devient obligatoire dès lors que la commune est carencée et que des logements IML ont été captés sur son territoire dans le cadre d'une convention spécifique (initiée par le financement du BOP 135).

Les communes SRU déficitaires en logements sociaux peuvent déduire ce financement de leur prélèvement SRU à hauteur de 10 000€ / logement /an, si le logement est conventionné ANAH et s'il bénéficie à un ménage prioritaire au sens du L 441-1 du CCH (un décret est attendu pour les logements sans conventionnement ANAH).

Les dépenses déductibles peuvent concerner :

- des frais de fonctionnement et de structure
- des frais de captation
- l'amortissement du mobilier
- l'entretien et remise en état du bien
- la gestion locative
- l'accompagnement social
- le différentiel de loyer en location/ sous-location
- la vacance
- le contentieux

## Qui sont les opérateurs IML en PACA ?

Opérateurs agréés en PACA  
Au 01.01.2018  
(DRDJSCS)

L'opérateur social doit bénéficier de l'agrément « IML / gestion locative sociale » (CCH L. 365-4) pour avoir une activité d'intermédiation locative en location/sous-location : la liste des opérateurs agréés en PACA figure ci-dessous.

Pour intervenir dans le cadre d'un mandat de gestion, l'agence immobilière sociale (AIS) doit bénéficier de cet agrément et satisfaire des obligations supplémentaires (carte professionnelle, garantie bancaire, etc.)

**Alpes-de-Haute-Provence**  
Porte Accueil  
APPASE PHL 04  
LOGIAH 04

**Alpes-Maritimes**  
AGIS 06  
Solihà 06

**Bouches-du-Rhône**  
ALPA ASSO  
AVES  
ELIA  
GCS GALILE  
HAS  
Solihà Provence

**Var**  
Solidarité Est Var  
Le Toit  
Moissons Nouvelles  
En chemin  
AVAF  
Olbia Var Appart  
Corail  
Fondation d'Auteuil

**Vaucluse**  
API Provence  
CAP Habitat  
AIVS Soligone

**Hautes-Alpes**  
CALHAURA

## IML et conventionnement ANAH : garanties et avantages

Le conventionnement ANAH n'est pas obligatoire pour pratiquer l'IML. Il est cependant aujourd'hui un moyen privilégié pour encadrer les ressources des ménages et les loyers pratiqués (loyer intermédiaire / social / très social). Il apporte par ailleurs plusieurs avantages :

- **la déduction des dépenses IML des prélèvements des communes SRU**, sous réserve que ces logements s'adressent à des publics prioritaires ;
- **le recensement des logements IML dans l'inventaire SRU** des communes concernées dès lors qu'ils sont conventionnés « sociaux » et « très sociaux » dans l'inventaire SRU ;
- **le bénéfice d'une défiscalisation importante pour le propriétaire** : 85 %, que ce soit en mandat de gestion ou en location / sous-location ;
- **une prime supplémentaire de 1000€** pour le conventionnement « social » ou « très social » (conditions en cours en 2018).

### Un décret à venir ?

La déduction des dépenses IML du prélèvement SRU et la prise en compte dans l'inventaire SRU pourra concerner des logements IML non conventionnés en location / sous-location s'ils respectent certains niveaux de loyers qui seront fixés par décret.

## Y voir plus clair entre les dispositifs ...

### DISPOSITIF « LOUER ABORDABLE »

Le dispositif « Louer Abordable » dit « Cosse » propose une défiscalisation aux propriétaires qui louent leur logement à des ménages modestes, en respectant des plafonds de loyer (intermédiaire, social ou très social). Les logements doivent être conventionnés ANAH.

L'intermédiation locative est une voie possible du dispositif Louer Abordable et permet la défiscalisation la plus importante (85%) quelque que soit le zonage du territoire.

[www.cohesion-territoires.gouv.fr/louer-abordable](http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/louer-abordable)

### DISPOSITIF « SOLIBAIL »

Le dispositif « Solibail » est un dispositif d'intermédiation locative en location / sous-location garanti par l'État.

Le loyer versé au propriétaire dépend du zonage : en zone tendue, il se base sur les plafonds du loyer intermédiaire ANAH.

[www.solibail.fr](http://www.solibail.fr)

### DISPOSITIF « VISALE »

« VISALE » est une caution accordée par Action Logement au locataire pour prendre en charge le paiement du loyer et des charges locatives du locataire en cas d'impayé. Ce dispositif s'inscrit en dehors du cadre de l'intermédiation locative financé par l'État.

Le propriétaire peut choisir son locataire dès lors qu'il possède un visa certifié par Action Logement (jeune ou salarié précaire).

Le loyer est plafonné et le taux d'effort du locataire doit être inférieur ou égal à 50 %.

A noter que les ménages logés dans le cadre d'une intermédiation locative sont éligibles à Visale, sous certaines conditions.

[www.visale.fr](http://www.visale.fr)

## L'IML en communes carencées en PACA

### Des conventions spécifiques possibles sur les communes carencées

A la suite de la loi ALUR, l'État a la possibilité de mettre en place une convention IML avec un organisme agréé sur une commune carencée à destination des ménages en difficulté, avec conventionnement ANAH, que ce soit en mandat de gestion ou location / sous-location.

Le décret à venir précisant un encadrement des niveaux de loyer pour des logements en location / sous-location pourra permettre dans ce cadre de développer l'IML hors conventionnement ANAH. Cette convention prévoit une contribution financière obligatoire de la commune, déduite de son prélèvement SRU jusqu'à 10 000€ / an / logement pour PACA.

### Des financements issus du Fonds National des Aides à la Pierre (FNAP)

Le Fonds National des Aides à la Pierre (FNAP) a délibéré en septembre 2016 pour financer ce dispositif sur les communes carencées de Provence-Alpes-Côte d'Azur à hauteur de 1,5 Mds d'euros, mobilisant pour cela l'enveloppe issue de la majoration des fonds SRU. Les communes carencées assure le relais du financement de l'IML les concernant dès la deuxième année, et sur toute la durée de l'arrêté de carence.

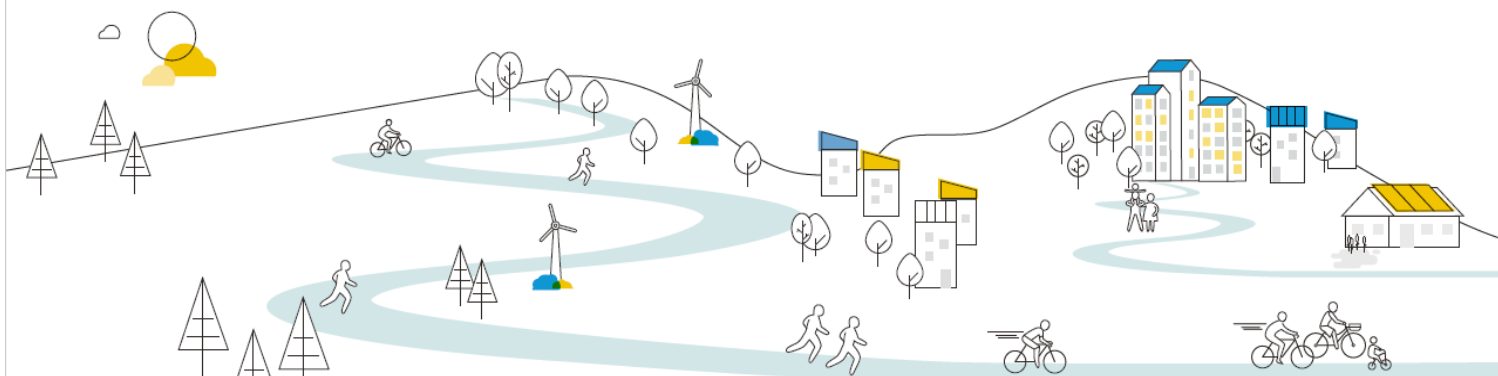
### Les conventions en cours

Aujourd'hui, en région Provence-Alpes-Côte d'Azur, une convention régionale avec Soliha Provence, déclinée en 4 conventions départementales, permet de développer l'IML en communes carencées par cet intermédiaire. La convention prévoit la captation de 150 logements, ciblant des ménages aux ressources inférieures au plafond PLAI, prioritaires au sens du L 441-1 ou visés par des quotas d'attribution dans les accords intercommunaux.

D'autres opérateurs peuvent candidater pour passer des conventions de même type afin d'intervenir dans les communes carencées de PACA par l'intermédiaire des crédits du FNAP.

### En savoir plus sur l'IML ...

- Circulaire du 5 mars 2009 pour la relance relative à l'hébergement
  - Loi ALUR du 24/3/2014 et décret d'application du 30/12/2015
  - Loi Egalité et citoyenneté du 27 janvier 2017 – art 97
  - Délibération du FNAP du 7 septembre 2016
  - ANIL L'intermédiation locative dans le parc privé
- <https://www.anil.org/votre-projet/vous-etes-propretaire/bailleur/lintermediation-locative/>
- L'intermédiation locative (site du Ministère de la Cohésion des Territoires) :
- <http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/l-intermediation-locative>



DREAL PACA  
Service Energie Logement  
16, rue Antoine Zattara / CS 70248  
13331 MARSEILLE cedex 3  
<http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/>

DRDJSCS PACA  
Département Jeunesse, Education populaire et Solidarités  
Unité fonctionnelle Hébergement et logement  
66 a rue Saint-Sébastien, 13006 Marseille  
<http://paca.drdjcs.gouv.fr/>

