

Mini-série de 3 webinaires « les pratiques innovantes d'accès au logement »

Mardi 3, jeudi 5 et vendredi 6 décembre de 10h00 à 11h30

Mardi 3 décembre de 10h00 à 11h30

Webinaire 1 La mobilisation du parc privé ou comment capter des logements dans le parc locatif privé ?

Lien vers le replay : <https://youtu.be/LBPG0IE2Kp0>

Programme du webinaire :

- Présentation du Guide technique Intermédiation locative financée par l'État réalisé par la FAS-la FAPIL-SOLIHA-Habitat & Humanisme. Interventions DIHAL, Aline TRAN & FAPIL Camille REGIS
- La captation du parc privé. Intervention de l'AIVS Le Relais, David SOUCHET
- Retour d'expérience Intermédiation locative (IML) dans le cadre du premier plan logement d'abord et perspectives IML dans le second plan logement d'abord. Intervention de la DIHAL, Aline TRAN

Présentation du Guide technique Intermédiation locative financée par l'État réalisé par la FAS-la FAPIL-SOLIHA-Habitat & Humanisme. Interventions DIHAL, Aline TRAN & FAPIL Camille REGIS

Lien vers le **Guide technique Intermédiation locative** financée par l'État réalisé par la FAS-la FAPIL-SOLIHA-Habitat & Humanisme :

<https://www.federationsolidarite.org/wp-content/uploads/2024/04/Guide-IML-15052024.pdf>

Lien vers la publication de la FAPIL sur **l'intervention sociale à domicile** : <https://www.fapil.fr/wp-content/uploads/2024/11/Lintervention-sociale-a-domicile-synthese-web.pdf>

- Webinaire le **20 janvier de 14h30 à 16h** pour présenter ce livret sur l'intervention à domicile et proposer un échange avec Elian DJAOUI (Psychosociologue et auteur de "Intervenir au domicile", Presses de l'EHESP, 2014), Christophe MARCHAND (Formateur et consultant en travail social – concepteur de la méthode Econovie) et Philippe ROGER (Directeur de Soutien Insertion Santé). *Webinaire gratuit et ouvert à tous et toutes.*

La captation du parc privé. Intervention de l'AIVS Le Relais, David SOUCHET

- CF. Support de présentation

Retour d'expérience Intermédiation locative (IML) dans le cadre du premier plan logement d'abord et perspectives IML dans le second plan logement d'abord. Intervention de la DIHAL, Aline TRAN

- CF. Support de présentation

Guide technique Intermédiation locative financée par l'Etat (IML)


GOUVERNEMENT
*Liberté
Égalité
Fraternité*

Délégation interministérielle
à l'hébergement et à
l'accès au logement


Fédération
des acteurs de
la solidarité


fapil

 habitat &
humanisme

SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Ordre du jour

Introduction

1. **Le public cible** de l'IML et le rôle du SIAO
2. **La captation** de logements
3. La coordination entre la **Gestion locative adaptée** et l'**accompagnement social**
4. **Le pilotage** et l'**animation**

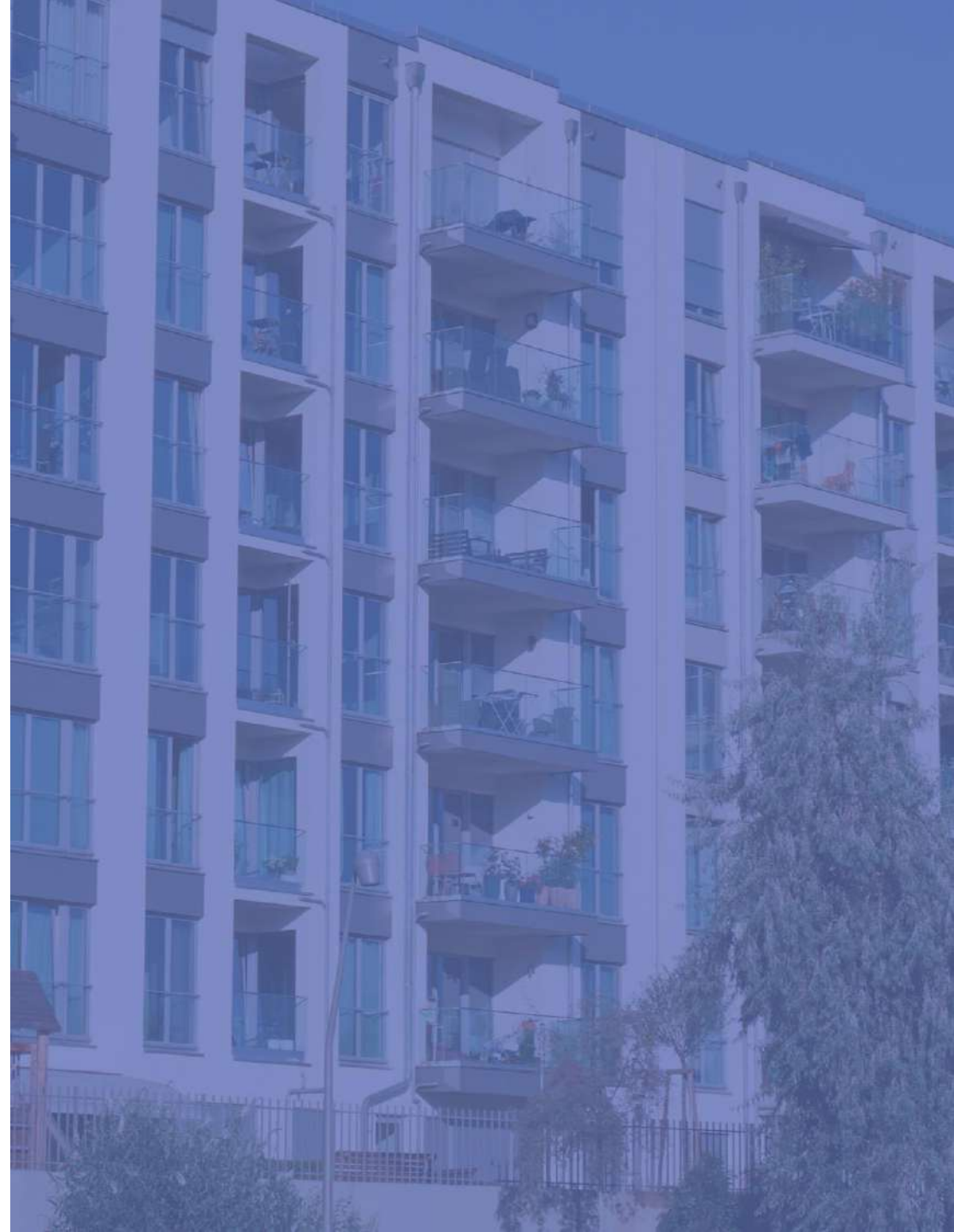
Introduction

Le cadre réglementaire de l'IML financé par l'Etat

L'agrément ingénierie sociale, financière et technique

L'agrément intermédiation locative et gestion locative sociale

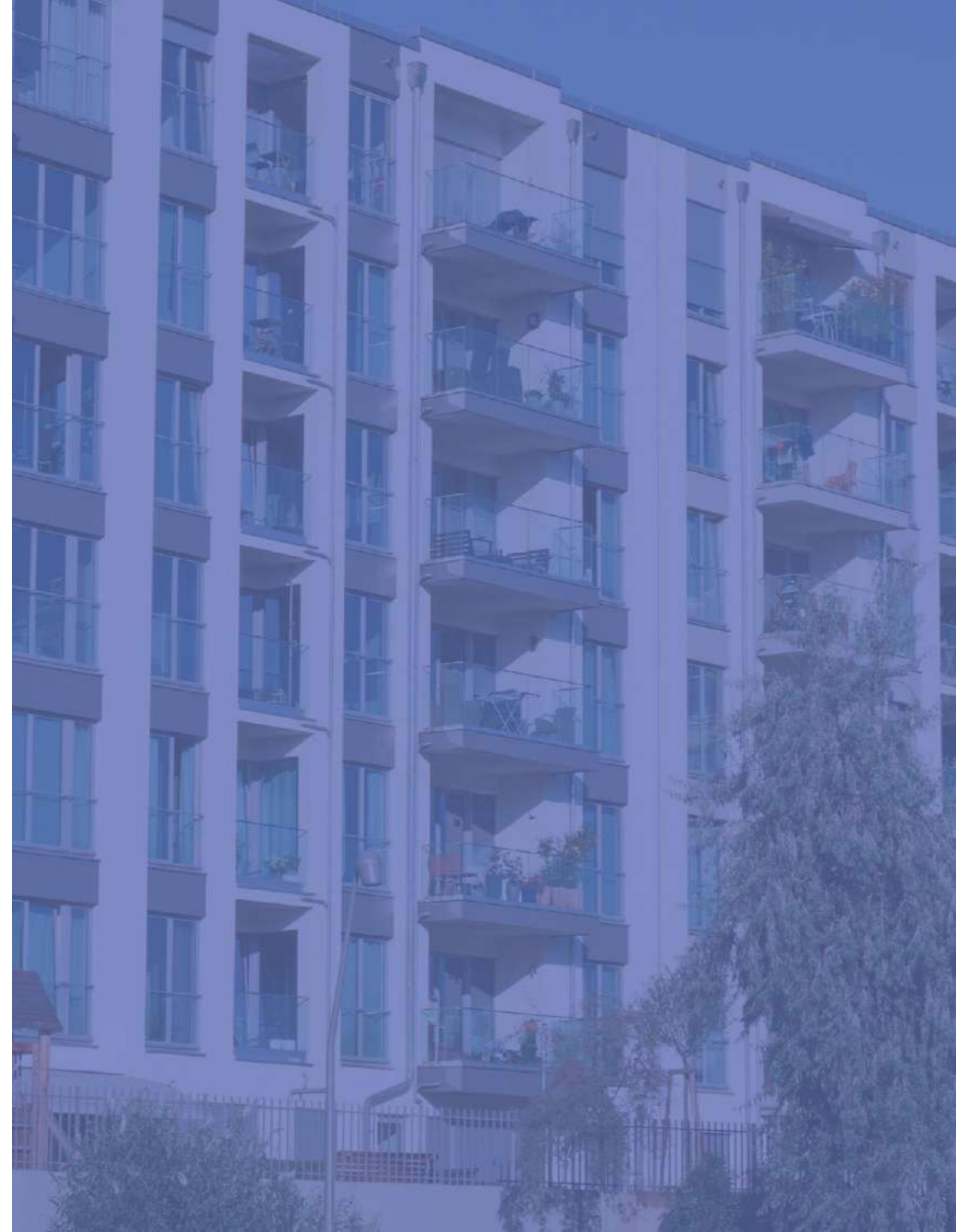
La carte professionnelle obligatoire pour mettre en œuvre le mandat de gestion a vocation sociale



2- Orientation (le rôle du SIAO)

Le public cible de l'IML financée par l'Etat

Le rôle du SIAO



Le public cible de l'IML Etat

- Instruction 4 juin 2018 : "*personnes ou familles éligibles au logement locatif social, sans domicile ou éprouvant des difficultés particulières, en raison de l'inadaptation de leurs ressources pour accéder et se maintenir par leurs propres moyens à un logement décent et indépendant*" (article L.301-1 du CCH).
- Une régularité de séjour précisée
- Un besoin de ressources suffisantes pour supporter le coût de l'entrée dans le logement et pour s'acquitter du paiement du loyer et des charges afférentes au logement.

Le rôle du SIAO dans le cadre de l'IML

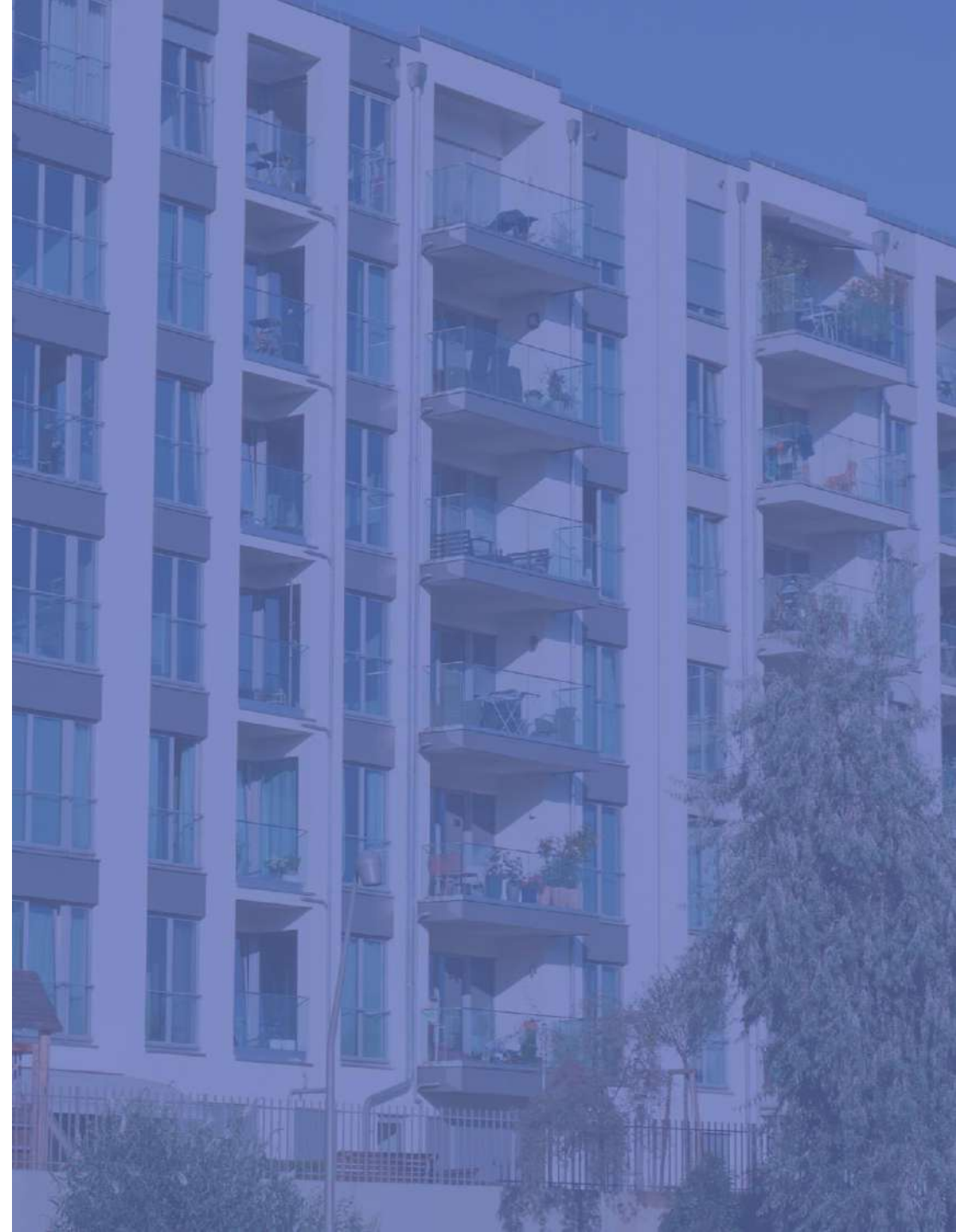
- Mission générale: **favoriser l'interconnaissance** entre les acteurs de la veille sociale et les opérateurs IML
- En amont de l'orientation : S'assurer que l'évaluation sociale permet de **confirmer la pertinence du recours à l'IML** eu égard à la situation et aux besoins exprimés par les ménages ;
- Pendant l'orientation : Convenir d'un processus d'orientation pour éviter toute période de vacance ;
- Après l'orientation : Partenaire ressource de l'opérateur IML notamment en cas de difficulté à la suite d'une orientation

3-1 Déclinaison opérationnelle : la mobilisation/captation

Intérêts de se définir collectivement des objectifs **stratégiques et techniques** avec une coordination pour répondre aux besoins

Nécessité d'une **bonne coordination** entre les acteurs de la mobilisation, ceux de la gestion et le SIAO pour limiter la vacance

Une activité nécessitant du **professionnalisme** (état du logement, connaissance de Loc' Avantages et des dispositifs d'aides pour travaux, ainsi que des dispositifs de solvabilisation et de gestion)

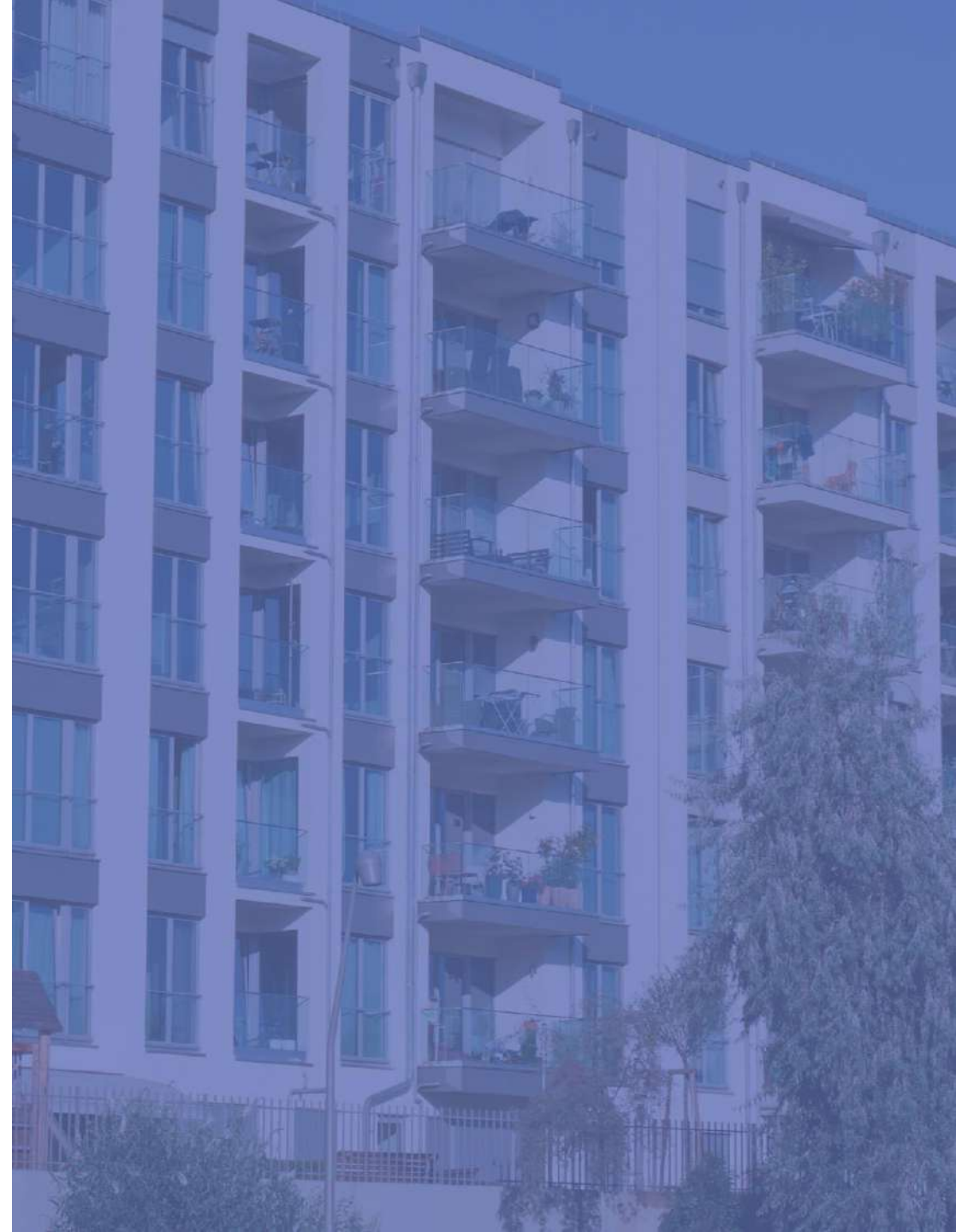


3-1 la mobilisation/captation

- Entre la prospection et la mise en location, le taux de transformation est de l'ordre de 40%. Pour 40 logements mobilisés, contacts, visites...de 100 logements.
- Le financement de cette activité dont le coût forfaitaire par logement est au minimum de 1000€ est dans l'idéal abondé par les collectivités.
- Cette activité peut être mutualisée au sein d'une plate-forme interassociative ou portée par un organisme en partenariat avec le secteur ; elle peut aussi abonder des postes de gestion locative.
- La dotation de mobilisation en mandat de gestion devrait être plus élevée que celle en location/sous-location, car en mandat de gestion le propriétaire supporte les risques en direct et il est plus difficile de le convaincre.

3 - 2 Gestion locative adaptée et accompagnement social

La coordination entre les deux fonctions



Gestion locative adaptée

- Elle vise la relation locative : elle est **attachée au logement**, et ne présuppose donc pas une adhésion de la personne. Elle s'inscrit dans une logique de prévention des difficultés

LA GESTION LOCATIVE ADAPTÉE SE DÉCLINE AUX DIFFÉRENTES PHASES DE LA MISE EN LOCATION :



- Des risques plus facilement mutualisables sur un parc important : nécessaire d'**étudier l'opportunité de mutualiser les risques** entre opérateurs via un fonds de sécurisation par exemple
- Un **ratio d'environ 90 à 100 logements pour un ETP** de gestionnaire + un ETP pour la gestion comptable
- **Le coût de la GLA**
 - 600 à 1000€ / an / logement en mandat de gestion (les honoraires, compris entre 5,5 et 8% des loyers encaissés représentent entre 270 et 500€ / an / logement)
 - 1000 à 2000€ / an / logement en location / sous-location

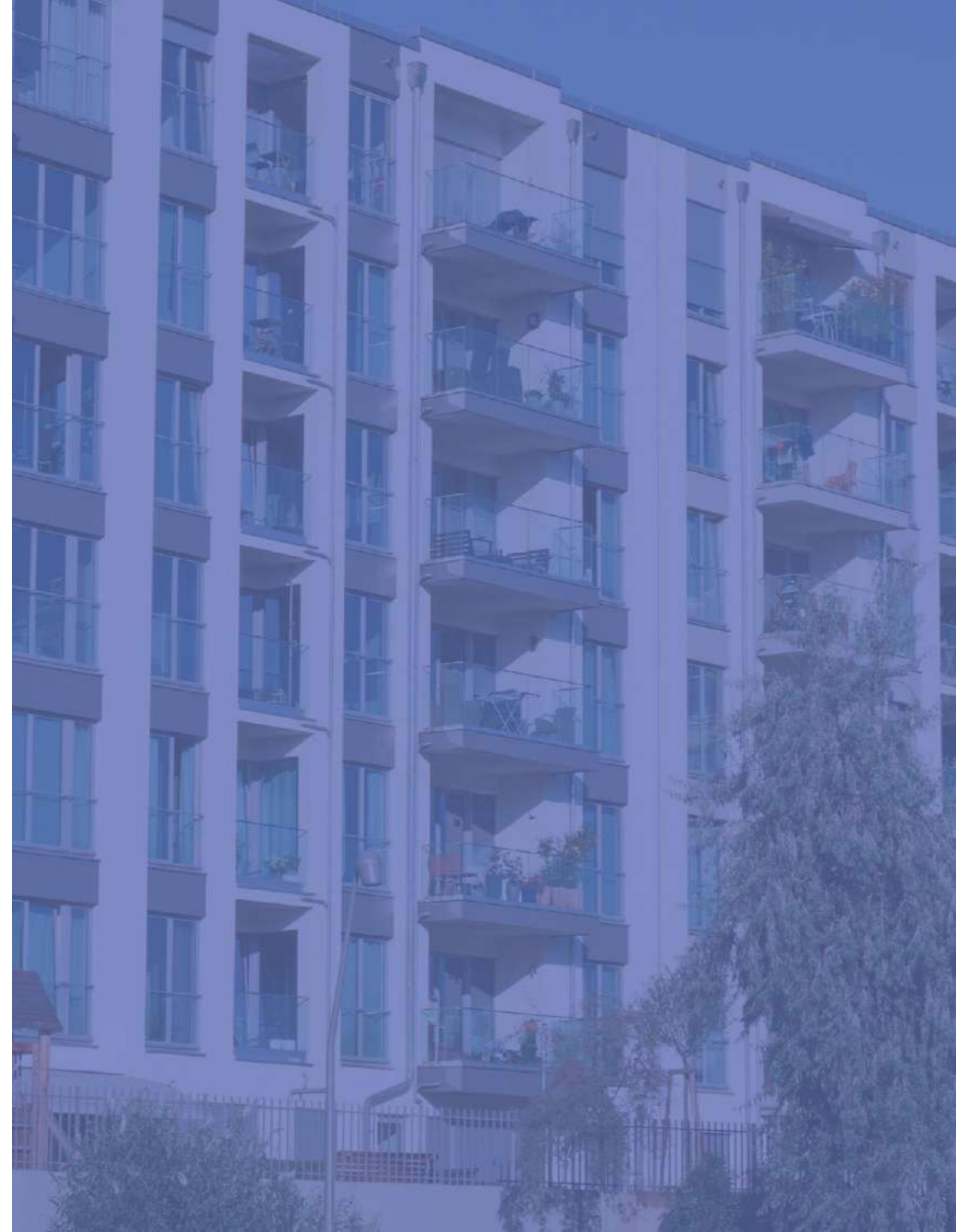
Accompagnement social

- Un accompagnement **centré sur le logement** : accéder ou se maintenir dans un logement décent et indépendant
- Des **visites à domicile à privilégier** : percevoir comment la personne investit les lieux, s'approprie son logement, s'intègre dans son quartier...
- Une base indicative de 2100€ / ménage / an soit environ 1 ETP pour 20 ménages à évaluer au regard :
 - Des situations accueillies
 - Des territoires d'implantation du parc

4 - L'animation et le pilotage

Pilotage et animation des politiques publiques
ciblant le parc privé

Le rôle des services de l'Etat



4-1 Pilotage et animation des politiques publiques ciblant le parc privé

- L'intermédiation locative doit servir les politiques sociales du logement en général et inversement.
- Il est important d'instaurer une **synergie de l'ensemble des politiques publiques** qui ciblent la mobilisation du parc locatif privé :
 - Pilotage stratégique et opérationnel multi-partenarial grâce au PDALHPD, et aux instances de concertation du PLH à une échelle plus locale
 - Coordination des différents financeurs, prescripteurs et opérateurs pour assurer une bonne articulation de leur stratégie respective :
 - Réalisation d'un état des lieux des mesures, des acteurs et des besoins,
 - Définition d'objectifs partagés et d'un plan d'action commun

4-2 Le rôle des services de l'Etat

Le pilotage de l'IML est réalisé par les préfets de département et les services des DDETS et des DDT(M), et les préfets de région et les services des DREETS et des DREAL.

Le déploiement de l'IML mobilise spécifiquement les DDETS sur :

- La **délivrance des agréments** et la tenue à jour de la liste des opérateurs
- Le **financement (BOP 177) du fonctionnement** auprès des opérateurs agréés ; la signature de conventions avec chaque opérateur pour définir le volume de logements, les modalités de gestion et de financement de leur parc
- Le **suivi du parc et de son occupation**, en lien avec le SIAO
- Le **pilotage opérationnel et l'animation du réseau de partenaires et d'opérateurs**
- La **diffusion des informations** notamment auprès du grand public

Leur rôle est également de **favoriser l'interconnaissance entre opérateurs ANAH et opérateurs IML.**

Merci



Délégation interministérielle
à l'hébergement et à
l'accès au logement



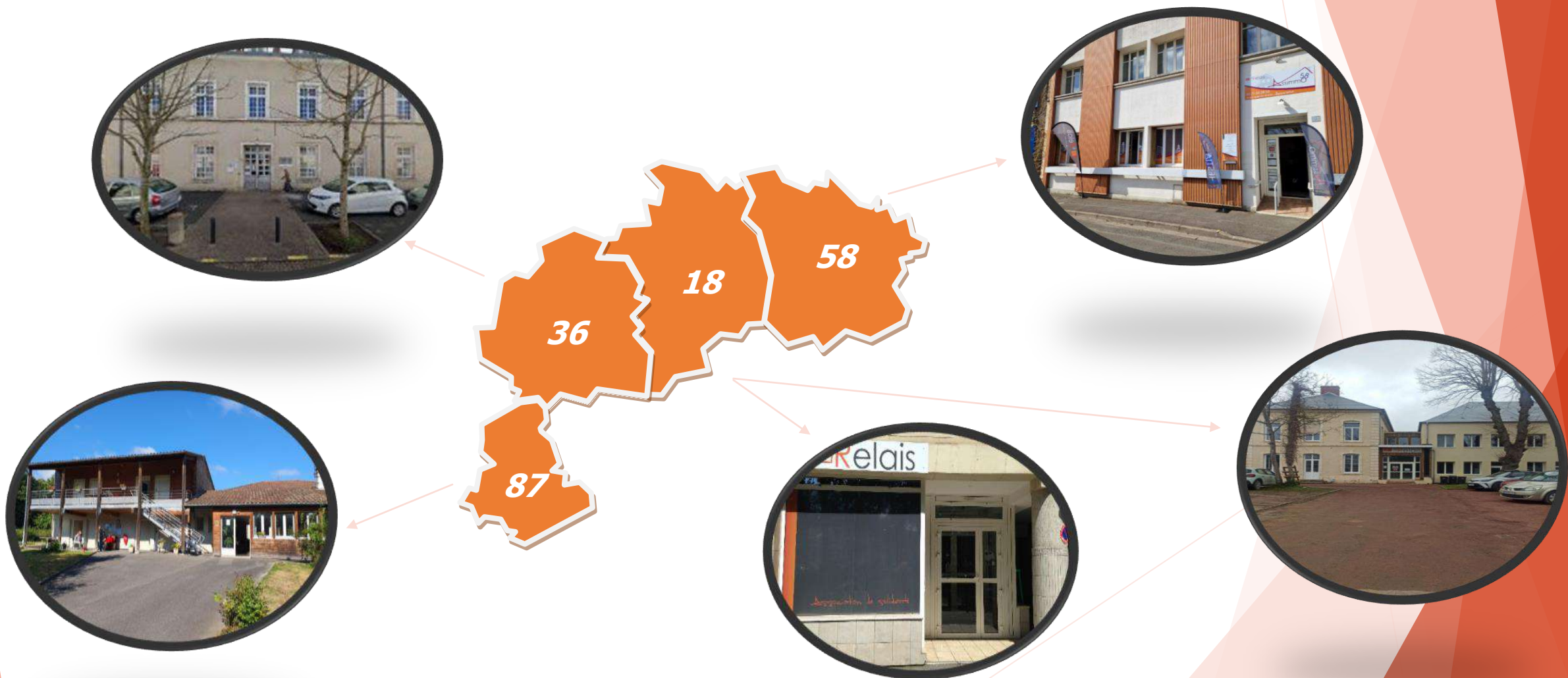
 Relais

 MATISE

LE RELAIS

Association de solidarité

LE RELAIS DANS LES DEPARTEMENTS

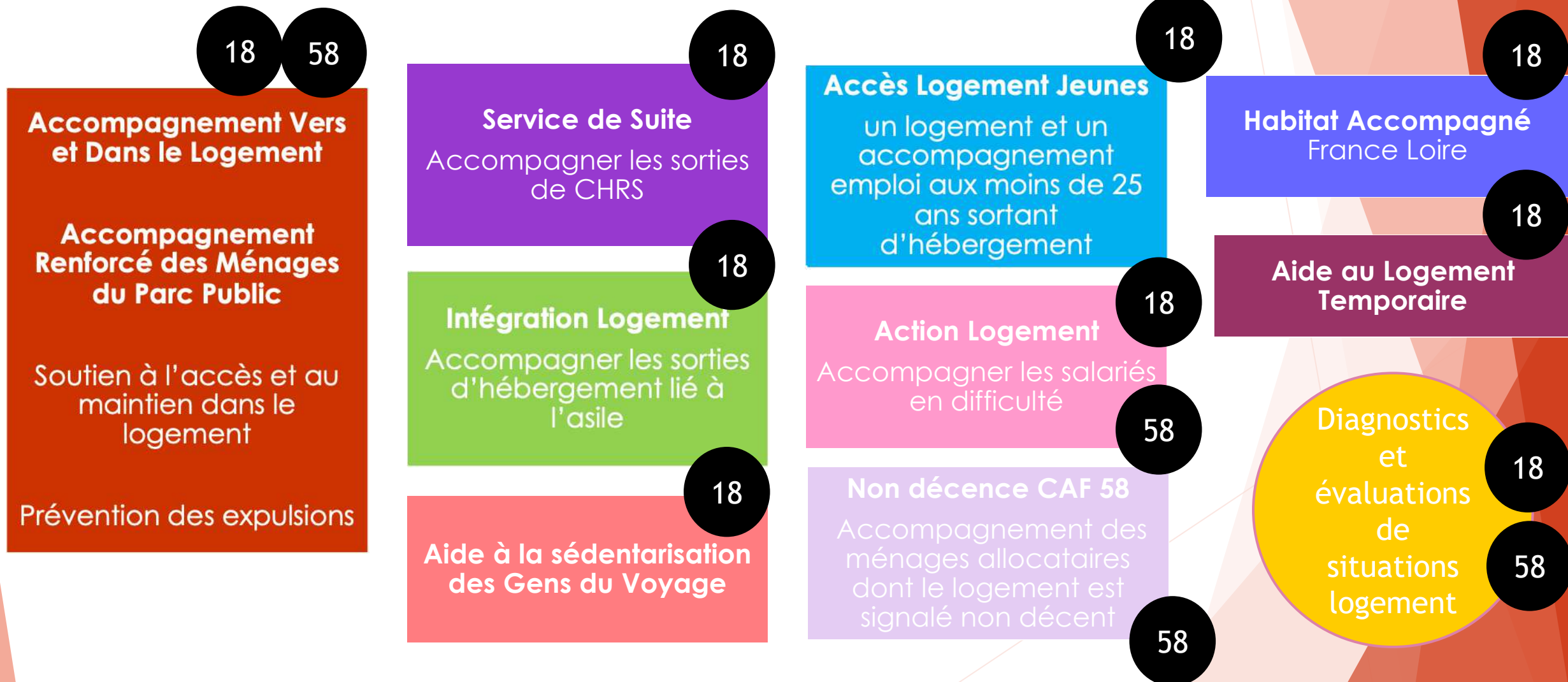


Les Pôles

- ▶ Veille Sociale 18
- ▶ Hébergement 18
- ▶ Logement Adapté 18-87 / en cours 36-58
- ▶ Etudes et observations sociales 18
- ▶ Intégration 18-58-36
- ▶ Transition vers l'emploi 18
- ▶ Service d'aide aux victimes-France victimes 18-36

POLE LOGEMENT : Accompagnement

un panel de dispositifs au service de parcours résidentiels



POLE LOGEMENT

Agence Immobilière à Vocation Sociale ASSIMMO

PLAN QUINQUENNAL POUR LE
LOGEMENT D'ABORD
ET LA LUTTE CONTRE LE SANS-ABRISME
2018-2023



240 logements gérés



279 logements gérés

- ⇒ Un outil au service de l'Appel à Manifestation d'Intérêt **Logement D'Abord** dans le Cher et la Nièvre
- ⇒ Diversifier l'offre de logements
- ⇒ Captation et gestion locative : un support pour les projets expérimentaux et les activités d'hébergement, de logement adapté - **300 lots en sous location**

fapil

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

Intermédiation
locale

Accompagnement
des locataires en
difficulté

Qui sommes-nous ?

- Mission principale

« Le Relais » a été créé en 1981 avec pour objectif d'offrir un accompagnement aux personnes isolées ou exclues, en leur apportant une aide tant au niveau du logement que de l'insertion professionnelle et d'accès aux droits.

- ASSIMMO

Nos agences sont labellisées AIVS (Agences immobilières à Vocation Sociale) par la FAPIL et adhérente au réseau FNAIM. L'objectif est d'accompagner les locataires dans leurs démarches, et de leur apporter des conseils pour apprendre à bien gérer leur nouveau logement.

- Nos agences

Nous avons deux agences, une à Bourges créée en 2013 et l'autre à Nevers créée en 2019





Arguments Propriétaire

- ▶ **ASSIMMO : Je donne du sens à mon patrimoine immobilier**
- ▶ Une Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS) et une agence immobilière à but non lucratif qui met son savoir-faire au service des propriétaires, des biens qu'elle gère et des personnes rencontrant des difficultés de logement.
- ▶ Agréée par l'état, ASSIMMO est reconnue comme **spécialiste de la gestion locative à caractère social** et détient des cartes professionnelles d'agent immobilier.
- ▶ Notre objectif est de permettre l'accès et le maintien au logement de tout public. Dans cette démarche, nous avons à cœur de mettre en avant **le respect des droits et devoirs des locataires et des propriétaires tout en garantissant une bonne gestion des**

Argument Propriétaire

Nos missions :

- ▶ - Accompagner le locataire et le propriétaire tout au long de la location
- ▶ - Accompagner les locataires pour toute problématique liée au logement (démarches administratives, difficultés de paiement, etc.) et les propriétaires (travaux, conseil en matière de défiscalisation).
- ▶ - Intervenir en cas de de difficultés (de voisinages, techniques, financières)

Tout cela est possible grâce au travail en collaboration de nos professionnels de l'immobilier et de nos professionnels de l'accompagnement social qui disposent de compétences en matière :

- ▶ - D'expertise dans la gestion locative et dans l'accompagnement social
- ▶ - Une forte connaissance des partenaires et des dispositifs liés au logement
- ▶ - Une proximité avec les locataires facilitant la mise en place d'une gestion locative adaptée (GLA) et d'un accompagnement personnalisé.

Argument Propriétaire

ASSIMMO VOUS ACCOMPAGNE :

La mise en location d'un bien nécessite la réalisation et la mise à jour de plusieurs Diagnostics: DDT = Dossier de Diagnostics Techniques/ DPE.

La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, dite « loi Climat et résilience » a pour objectif d'accélérer la rénovation de nos logements pour atteindre la neutralité carbone d'ici à 2050 et permettre aux Français vivent dans des logements décents. Pour se faire, de nombreuses réglementations ont été mises en place et conditionnent la mise en location de vos biens, notamment au niveau du Diagnostic de Performance Energétique.

En vue de ces nouvelles échéances, ASSIMMO vous propose un accompagnement dans la réalisation de ces diagnostics afin de réunir les meilleures les conditions possibles pour une gestion sereine et dans le respect des législations.

Loc'Avantage

1. Réduction fiscale :

Les propriétaires bailleurs peuvent bénéficier d'une réduction fiscale sur leurs revenus grâce au dispositif Loc'Avantages. Cette réduction fiscale vise à encourager les propriétaires à mettre en location des logements conventionnés et à garantir des loyers abordables pour les locataires.

Vous avez le choix entre trois niveaux de loyer, correspondent des taux de réduction d'impôt différents

2. Aides financières complémentaires :

En plus de la réduction fiscale, les propriétaires bailleurs peuvent également bénéficier d'aides financières complémentaires pour réaliser des travaux dans leurs logements mis en location. Ces aides peuvent couvrir une partie des coûts de rénovation énergétique, d'adaptation aux personnes en situation de handicap, ou d'amélioration de la performance énergétique.

3. MaPrimeRénov' :

Dans le cadre de Loc'Avantages, les propriétaires bailleurs peuvent également accéder à MaPrimeRénov', un programme d'aides financières destiné à soutenir les travaux de rénovation énergétique.

Que m'apporte VISALE ?



**Je bénéficie d'un service
100% gratuit**

Proposé par Action Logement (acteur de référence du logement des salariés depuis plus de 60 ans). Visale est un service entièrement gratuit, qui me propose une alternative idéale à la caution physique.



**Je suis couvert en cas d'impayé
ou de dégradation**

Conçu pour les propriétaires du parc privé souhaitant proposer leur logement à la location. Visale est un cautionnement qui couvre toute la durée du bail dans la limite de 36 mensualités

- ▶ Chez ASSIMMO, l'attribution de nos logements est conditionnée par la mise en place d'une garantie VISALE : Si le candidat n'est pas validé par VISALE = pas d'entrée dans le logement.

L'attribution

- ▶ **ASSIMMO** permet l'accès au logement pour tous les publics. Les personnes peuvent déposer leur demande de logement à l'agence soit par téléphone soit en se présentant à l'accueil. Elles peuvent être ou non accompagnées par un service orienteur. Pour l'IML, la commission SIAO doit obligatoirement valider l'orientation.



Ou (IML)







Agence immobilière à vocation sociale



Merci de votre attention

Intermédiation locative

Retour d'expérience du 1^{er} plan Logement d'abord et perspectives du 2nd plan

Webinaire BFC – 03 décembre 2024

Sommaire

1. L'IML dans le cadre du plan Logement d'abord

1. Rappel des enjeux

2. Bilan à date

2. Les travaux en cours à l'échelle nationale

1. L'IML dans le cadre du plan Logement d'abord

Pourquoi développer une politique publique de soutien à l'intermédiation locative ?

L'IML comme une solution du Logement d'abord

Permettre l'accès direct à un logement et sortir d'une logique de parcours « en escalier », diversifier l'offre locative accessible en complémentarité de l'offre des bailleurs sociaux

L'IML comme un nouveau panel de solutions

Solutions pérennes de logement dans le parc privé pour les personnes en difficulté vs. une solution transitoire comme tremplin vers le logement ordinaire.

L'IML comme un outil au service d'un projet de territoire

Territorialiser les stratégies : 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...

L'IML comme un outil de fluidité des parcours de la rue au logement

Pour recentrer l'hébergement sur ses fonctions premières

1. L'IML dans le cadre du plan Logement d'abord

Les résultats du plan Logement d'abord 1 (2018-2022)

Après 5 ans de mise en œuvre, les résultats confirment la mobilisation collective autour de cette stratégie nationale.

A l'échelle nationale

Objectif quinquennal atteint à **93%**

28 400 places créées

A l'échelle de la région BFC

Objectif quinquennal atteint à **82%**

1 673 places créées

1. L'IML dans le cadre du plan Logement d'abord

Les orientations du plan Logement d'abord 2 (2023-2027)

Suite à la dynamique lancée par le premier plan, l'Etat souhaite poursuivre son engagement pour les solutions qui ont fait leur preuve avec un second plan.

PRIORITÉ 1

Produire et mobiliser des solutions de logement adaptés abordables pour les ménages en grande précarité

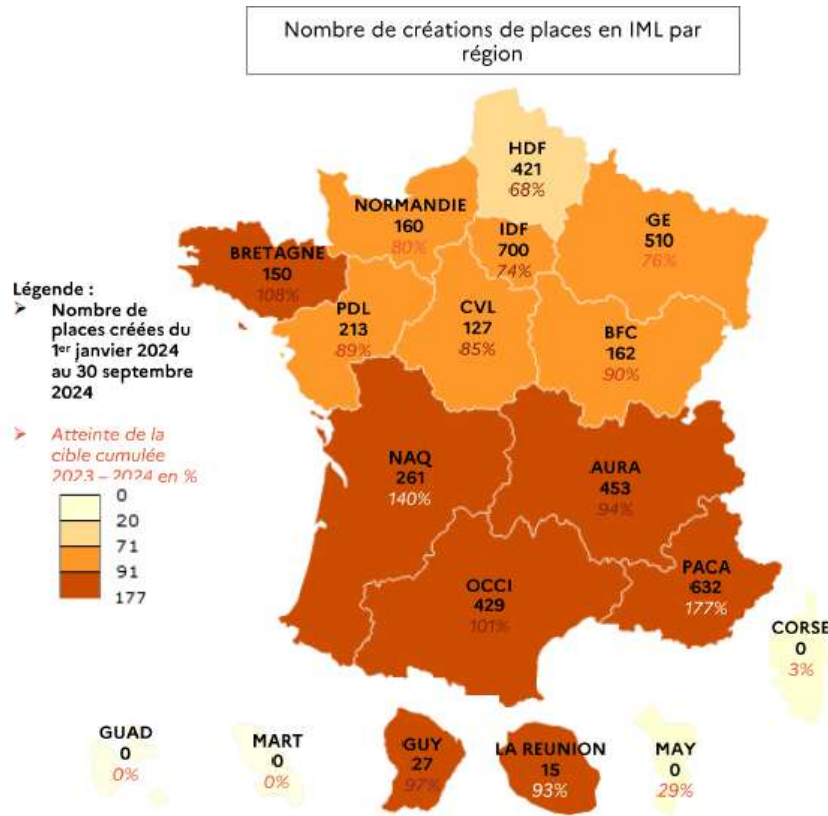
> **Objectif national** : Créer **30 000 nouvelles places en intermédiation locative** financées par l'Etat (soit tripler le parc en 10 ans (2017-2027))

> **Objectif BFC** : Créer **1 150 nouvelles places**

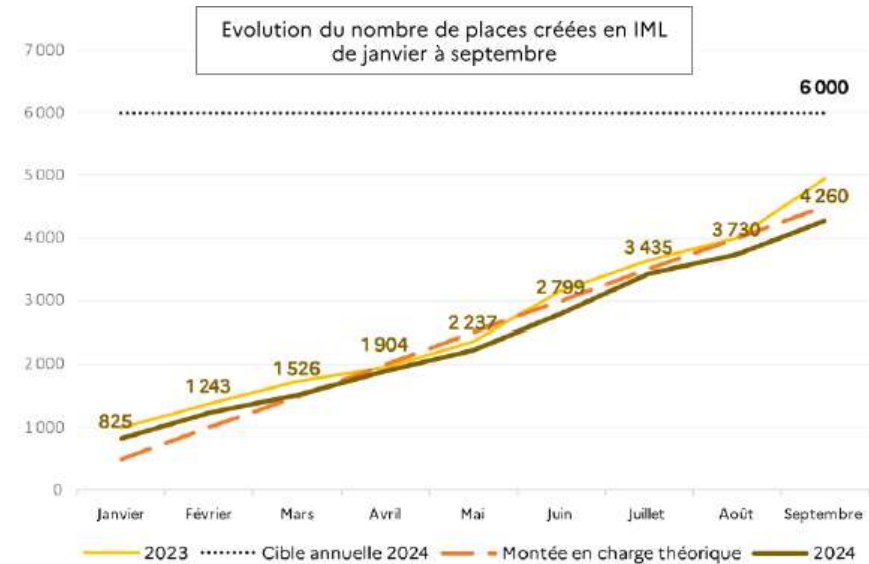
- Maintenir un **haut niveau de captation** (en assurant le maintien du « stock » et son développement), **mais réaliste**,
- Développer le **mandat de gestion**, dont la part reste aujourd'hui trop faible,
- Favoriser le **glissement de bail**,
- Réinterroger les **pratiques d'accompagnement**, **mettre en place de nouvelles modalités d'accompagnement** dans le cadre de la reconfiguration du parc d'hébergement,
- Capturer des logements à des **niveaux de loyer compatible avec les niveaux de ressources des ménages** (avec une attention particulière portée aux charges des fluides),
- Configurer un parc de logements conforme aux niveaux de **performance énergétique réglementaires**,
- **Renforcer le rôle du SIAO** dans l'orientation sur l'ensemble des places financées par l'État.

1. L'IML dans le cadre du plan Logement d'abord

Le bilan au 31/09/2024



* Atteinte de la cible cumulée 2023 - 2024 en % = (Résultats 2023 + Résultats 2024) / (Cible 2023 + Cible 2024)



	Atteinte des jalons	Cible
2023	112%	6 000
2024	91%	12 000
2026	46%	24 000
2027	37%	30 000

2. Les travaux en cours à l'échelle nationale

- **Dispositif d'incitation fiscale Loc'Avantages**
- **Extension de la garantie Visale en cas de glissement de bail**
- **Réforme des SIAO**
- **Déploiement du module offre du SI SIAO**
- **Poursuite du soutien des territoires de mise en œuvre accéléré du Logement d'abord**

Merci de votre attention !