

Intermédiation locative dans les logements du parc privé Mandat de gestion ou location/sous-location

Definition / missions	<p>Le programme national d'intermédiation locative, a pour objectif de développer, à partir du parc privé, une offre nouvelle destinée à accueillir, de manière pérenne ou temporaire, des ménages en difficultés pour accéder à un logement autonome.</p> <p>Pour le volet location sous-location, la dépense couvre le différentiel de loyer entre un loyer social et le prix du marché (en sous-location), ainsi que l'ensemble des charges de fonctionnement pour les opérateurs (prospection, prise à bail, gestion sociale, équipement des logements) et l'accompagnement social des ménages bénéficiaires.</p> <p>L'intermédiation locative peut également prendre la forme du mandat de gestion. En ce cas l'occupant est locataire du logement et dispose d'un bail d'une durée minimale de trois ans, régi par la loi de 1989, conclu directement avec le propriétaire. Le propriétaire fait appel à un tiers social, organisé sous forme d'agence immobilière sociale, pour qu'il assure une gestion locative adaptée, avec un suivi individualisé dans une logique de prévention.</p> <p>Au-delà des objectifs de programmation, l'instruction du 4 juin 2018 définit un cadre qui permettra la meilleure structuration et harmonisation de l'intervention de l'Etat sur les territoires, la poursuite de la sécurisation des dispositifs pour les locataires, les bailleurs et les opérateurs, et la mobilisation coordonnée de tous les acteurs locaux au niveaux national, régional et départemental dans le cadre des PDALHPD et des PLH et PDH".</p>
Statut et agrément	<p>Les organismes et associations qui exercent les activités d'« intermédiation locative et de gestion locative sociale » mentionnées au 3° de l'article L. 365-1 du CCH sont agréés par l'autorité administrative, le Préfet, pour une période de cinq ans renouvelable selon des modalités définies par décret en Conseil d'Etat.</p>
Public accueilli	<p>Ménages en grande précarité, sans abri, sortant d'hôtel, de structures d'hébergement ou connaissant des difficultés d'accès à un logement ordinaire avec un bail classique du fait de difficultés d'insertion économiques, sociales ou administratives. Ménages identifiés dans les PDALHPD (DALO, personnes menacées d'expulsion, hébergement temporaire de ménages logés dans des logements indignes faisant l'objet de travaux...).</p> <p>Le SIAO (service intégré d'accueil et d'orientation) "se voit mettre à disposition, de façon systématique, l'ensemble des places d'intermédiation locative financées par le programme 177".</p>
Durée de séjour	<p>Dans le cas d'un mandat de gestion, le ménage est locataire. Il signe un bail de droit commun, renouvelable tacitement. Dans le cadre d'une location ou sous-location, l'organisme agréé dispose d'une convention d'occupation avec le locataire pour une durée de 18 mois maximale. L'organisme est locataire et le ménage a le titre d'occupant.</p>
Forme d'habitat	<p>Tout type de logement répondant aux critères de décence avant sa mise en location. L'intermédiation locative financée par l'Etat cible le parc locatif privé.</p>
Mode de fonctionnement	<p>Lorsqu'il est sous-locataire, l'occupant peut bénéficier d'un bail glissant lui permettant de devenir locataire en titre. La gestion locative est dite « adaptée » ou « sociale ». Elle caractérise l'adaptation des fonctions classiques de la gestion locative aux problématiques particulières des ménages accueillis : suivi attentif des impayés, aide renforcée à la résorption de l'impayé, orientation et relais vers les services d'aide. La GLA prolonge les missions de base du bailleur et du gestionnaire par les fonctions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aide aux premiers pas dans le logement ; - Relation locative personnalisée ; - Gestion adaptée des aspects financiers ; - Aide à la gestion technique du logement ; - Favoriser la vie sociale au dedans et en dehors du logement.
Mode de gestion	<p>Le mandat de gestion est assuré par une Agence immobilière sociale (AIS) ou Agence immobilière à vocation sociale (AIVS). L'opérateur doit être agréé par le préfet pour les activités d'Intermédiation Locative et de Gestion Locative Sociale, et doit satisfaire notamment à des conditions tenant à la détention d'une carte professionnelle portant la mention « gestion immobilière », à une garantie financière et une assurance contre les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile professionnelle. La location/sous location est assurée par une association agréée pour les activités d'Intermédiation Locative et de Gestion Locative Sociale.</p>

Financement (dont participation financière des personnes accueillies)	Le dispositif d'intermédiation locative repose, au delà des financements de l'État, sur d'autres sources de financement et dispositifs de sécurisation qui sont également mobilisables: dispositifs portés par Action Logement, financements par les collectivités locales dont les conseils départementaux, etc. Le Fond de solidarité pour le logement (FSL) géré par les conseils départementaux permet également de financer les suppléments de dépenses de gestion locative et/ou sociales, ou encore les frais de remise en état que doivent porter les organismes agréés qui sous-louent des logements ou qui en assurent la gestion. Le montant et les modalités sont définis par le règlement intérieur du FSL (montant forfaitaire annuel). La garantie des risques locatifs ainsi qu'une partie des frais de gestion peuvent être selon les cas pris en charge par certaines collectivités locales. Si le logement nécessite des travaux d'amélioration avant la mise en location, l'association peut les effectuer ou aider les propriétaires à faire les démarches nécessaires pour obtenir une aide au financement de travaux auprès de l'Anah. Les logements peuvent être conventionnés avec l'Anah pour qu'ils soient loués sous plafond de loyer, en contrepartie d'une déduction fiscale.
Solvabilisation des personnes	Dans le cadre de la location / sous location, le sous-locataire est assimilé au locataire. A ce titre, il peut percevoir l'APL ou l'AL. Dans le cadre du mandat de gestion, la solvabilité du ménage est évaluée sur la base d'un taux d'effort plafonné à 50 %.
Références législatives et réglementaires	Instruction du 04 juin 2018 relative à la mise en œuvre du plan de relance de l'intermédiation locative dans le cadre du plan Logement d'abord. Loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (MoLLE). Articles L. 365-1, L. 365-4 et R 365-4 du CCH.
Nombre de places	54 925 places, dont 43 856 en location sous location, et 11 129 en mandat de gestion, au 30/06/2020.
Perspectives et motifs d'évolution	Le plan Logement d'abord fixe comme objectif l'accroissement du parc d'intermédiation locative financée par l'Etat, à hauteur de 40 000 places supplémentaires, dont la moitié en mandat de gestion, sur la période 2018/2022.