

# L'intermédiation locative, un dispositif attractif

Comité Local de l'Habitat des Alpes-Maritimes

22 juin 2018

DREAL-PACA/SEL/UPLF



DREAL  
PACA

# Le principe de l'intermédiation locative

- **Un dispositif de mobilisation du parc privé\*** à des fins sociales
  - Un opérateur social **intermédiaire** entre le propriétaire du logement et le ménage occupant
  - Un dispositif **sécurisé** pour le propriétaire, avec, en cas de conventionnement ANAH, des déductions fiscales de 85 %
  - Une cible **sociale** : les ménages sans domicile ou éprouvant des difficultés pour accéder ou se maintenir par leurs propres moyens à un logement décent et indépendant (L301-1)



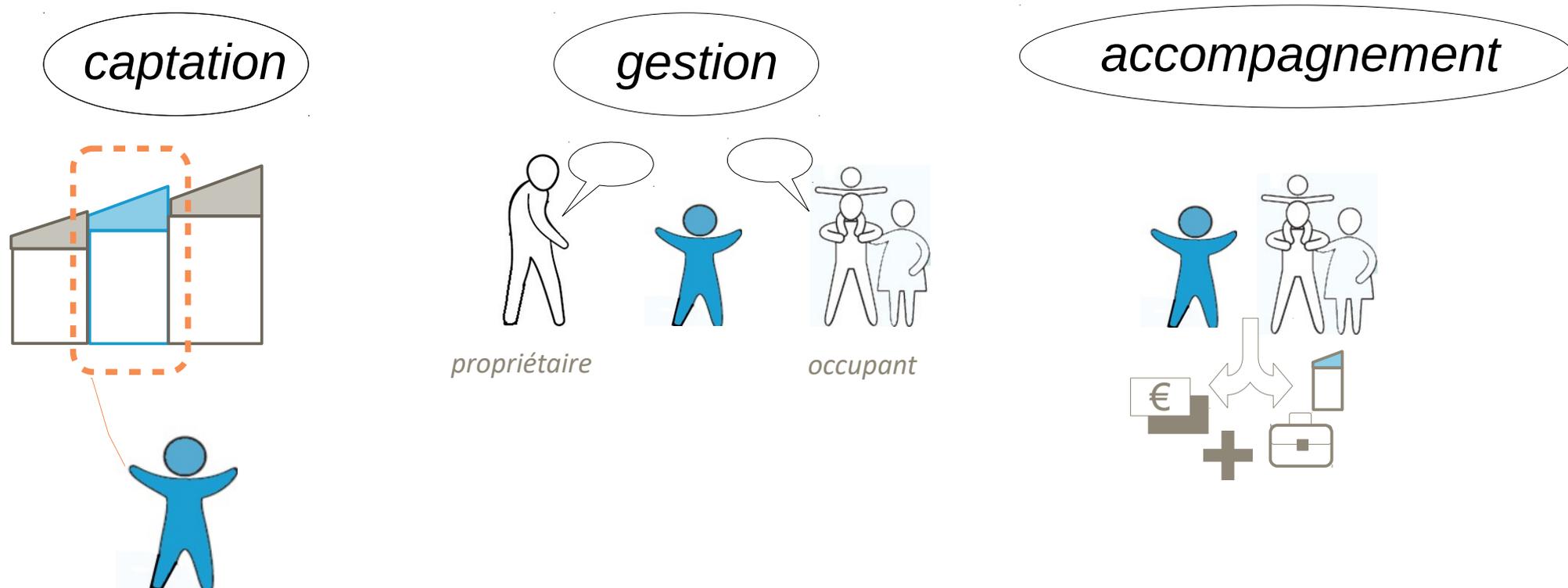
\* possibilité de faire de l'IML dans un logement du parc social

# L'opérateur social « IML »

## ➤ **L'opérateur « IML »**

- Il doit bénéficier de l'agrément IML / gestion locative sociale (CCH L 365-4)
- Il assure la captation des logements des propriétaires et le suivi des ménages
- Il peut développer un accompagnement social en fonction des besoins du ménage (financé dans le cadre de l'IML ou par d'autres dispositifs)

# L'opérateur social « IML »



## ➤ **Dépenses éligibles au financement Etat**

- Frais de fonctionnement et de structure
- Frais de captation
- Amortissement du mobilier
- Entretien du bien / remise en état

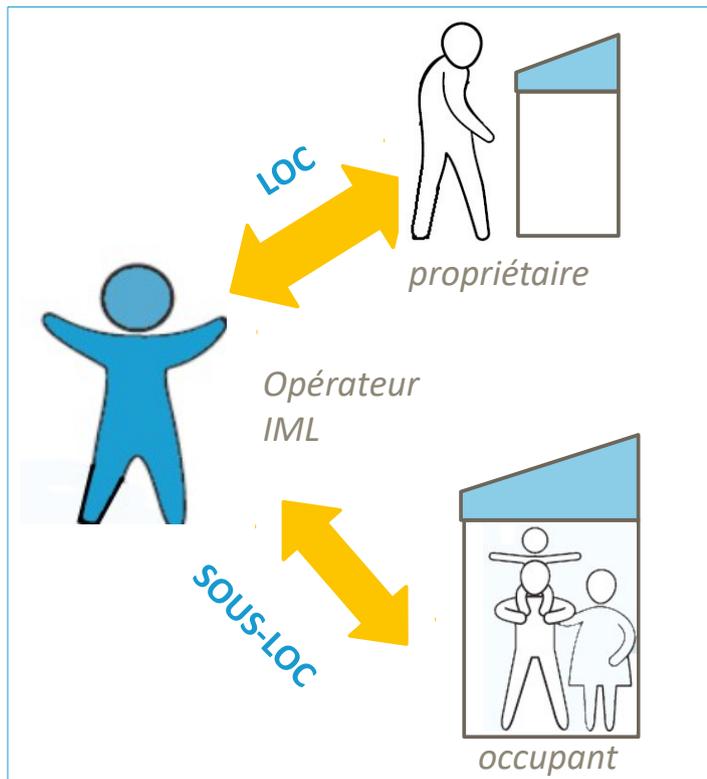
- Gestion locative
- Accompagnement social
- Différentiel de loyer

- Vacance
- Contentieux

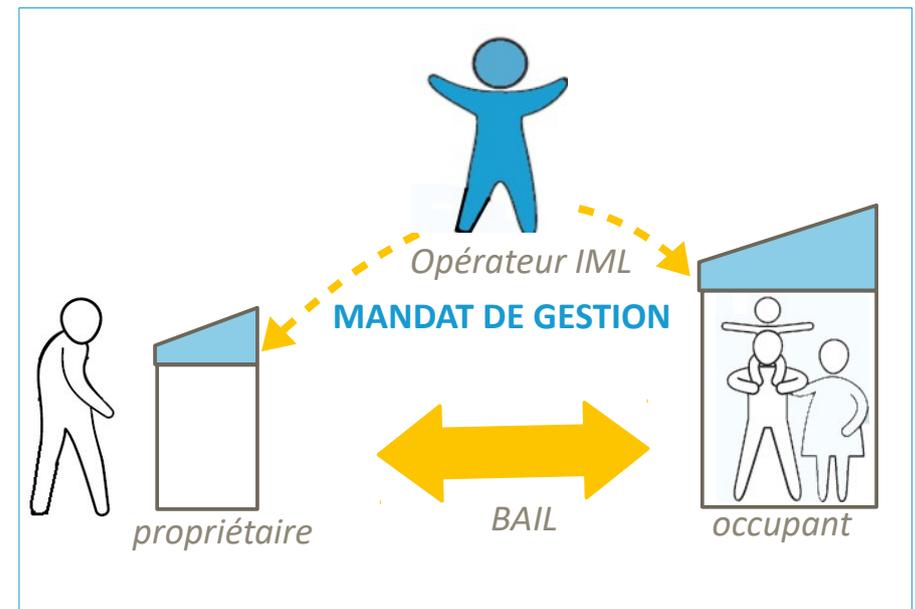
# Mise en œuvre

## ➤ 2 modes de faire

### La location / sous-location



### Le mandat de gestion



# Rappels généraux sur l'IML

- **Loi Besson (1990)**
- **Circulaire du 5 mars 2009 (plan de relance hébergement)**
  - Pensé comme alternative aux nuitées d'hôtel
  - Taux d'effort du ménage < 30 %
- **Plan logement d'abord**
  - Instruction du 4 juin 2018 relative à la mise en œuvre du plan de relance de l'intermédiation locative dans le cadre du plan Logement d'abord

# Instruction IML du 4 juin 2018

- **Accroître le parc « IML » financé par l'Etat**
  - 40 000 places supplémentaires sur 5 ans
- **Pour PACA**
  - 3655 places actuellement
  - Un objectif de 2451 nouvelles places en 5 ans  
682 places pour 2018
- **Définir une stratégie territoriale de mobilisation du parc privé et de développement de l'intermédiation locative**
  - Collaboration DDTM / DDSCS

# Une participation du FNAP à l'IML en communes carencées

- **Un dispositif de financement spécifique pour développer l'IML en communes carencées**
- Vient d'ajouter aux dispositifs classiques de financement de l'IML par l'Etat
- Aujourd'hui, une convention SOLIHA de 46 logements
- Des possibilités de déployer davantage ce mode d'intervention avec des opérateurs agréés

# L'IML, un dispositif attractif ?

*Synthèse*

# Les principaux intérêts de l'IML

- **Un outil au service des politiques du logements et de l'hébergement**
  - La mobilisation d'un **parc déjà existant**
  - Une solution de logement pour un public en difficulté, et un accompagnement social **au cas par cas**
  - Un dispositif temporaire qui **permet une transition** vers le logement ordinaire (avec possibilité de maintien dans le logement)

# Les principaux intérêts de l'IML

- **Des avantages pour le propriétaire bailleur**
  - Des relations locatives **sécurisées**
  - Une **défiscalisation de 85 %** en cas de conventionnement ANAH
  - Une prime supplémentaire de 1000€ pour le conventionnement social ou très social

# Les principaux intérêts de l'IML ?

- **Un intérêt pour la commune « SRU »**
  - Des logements à vocation sociale **intégrés dans le parc existant** de la commune
  - Des logements **comptabilisés dans l'inventaire SRU** dès lors qu'ils sont conventionnés ANAH social / très social
  - Des dépenses IML **déduites des prélèvements SRU** des communes déficitaires quand les logements s'adressent à des publics prioritaires (jusqu'à 10 000€/ log / an).

**Fin**  
**Merci de votre attention**