



# La mobilisation du parc privé en logement locatif social



*Différents outils peuvent être mobilisés en complément des aides de l'Anah pour favoriser la production de logements sociaux sur le territoire des différentes communes de Seine-et-Marne.*

## L'intermédiation locative

L'objectif de l'intermédiation locative est de produire des **logements accompagnés** à destination de personnes ou ménages en situation de précarité (financière et/ou sociale), au sein du parc locatif privé.

Le terme "intermédiation" renvoie à l'intervention d'un tiers social entre le propriétaire bailleur et le ménage occupant le logement, afin de simplifier et sécuriser la relation locative entre ces deux parties. Ce tiers (une association ou une agence immobilière sociale) propose :

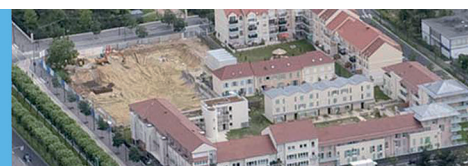
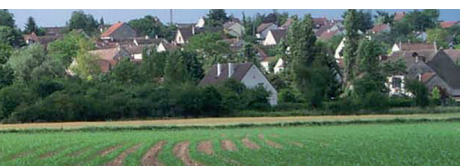
- ⇒ un **accompagnement social individualisé** et plus ou moins prononcé selon les besoins du ménage ou de la personne logée, visant à son autonomie ;
- ⇒ tout en garantissant **une bonne gestion du logement** pour les propriétaires bailleurs (paiement des loyers, occupation continue du logement, maintien du logement en bon état, etc.)

On distingue deux formes d'intermédiation locative :

- ⇒ **le mandat de gestion** : comme cela peut se faire avec une agence immobilière « classique », un mandat de gestion est conclu entre le propriétaire bailleur et une agence immobilière sociale (AIS). Cette dernière est agréée pour la pratique de l'intermédiation locative et dispose également du statut d'administrateur de bien. L'agence met en relation propriétaire et locataire(s) et établit le bail (3 ans minimum, assujéti à la loi du 6 juillet 1989) conclu entre les deux parties. L'AIS est mandataire et perçoit loyers et charges pour le compte du propriétaire. Elle peut également lui proposer une garantie de loyers. Il s'agit d'une solution durable, à travers laquelle l'individu ou le ménage occupant sera accompagné à l'appropriation du logement pour y faciliter son maintien dans la durée.
- ⇒ **la location/sous-location** : dans ce cas, le propriétaire loue directement son logement à un organisme agréé IML (association ou AIS) à travers un contrat de location de 3 à 6 ans. L'organisme agréé sous-loue ensuite le logement à un ménage (via un contrat de sous-location). En tant que locataire, c'est l'organisme agréé qui verse le loyer au propriétaire et qui assure le paiement des charges ainsi que l'entretien courant. Le ménage occupant le logement est lié à l'organisme agréé IML par une convention d'occupation et lui paie une redevance. Il s'agit d'une solution plus temporaire (que le mandat de gestion) qui répond aux besoins de logement des personnes dont la situation est plus fragile. La location/sous-location prévoit ainsi un accompagnement plus approfondi et régulier dans l'objectif d'aboutir à un glissement de bail (pour que l'occupant passe du statut de sous-locataire à celui de locataire et que sa situation soit plus pérenne).

## Les publics bénéficiaires du parc d'intermédiation locative

Le parc d'intermédiation locative 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 et se maintenir par leurs propres moyens à un logement décent et indépendant.



## ► Avantages de ce dispositif

Le dispositif fiscal « Louer Abordable » permet ainsi aux propriétaires bailleurs qui conventionnent leur logement (avec l'Anah), tout en le louant à travers un dispositif d'intermédiation locative, de bénéficier d'un abattement fiscal représentant 85 % de leurs revenus locatifs, et ce sur l'ensemble du territoire.

Pour la collectivité, les logements d'intermédiation locative conventionnés en social ou très social sont compris dans le décompte des logements locatifs sociaux au titre de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU).

## Conventionnement social ou très social

### ► Historique du dispositif

Mis en place au 1<sup>er</sup> janvier 2017, le dispositif « Louer abordable » s'est substitué aux dispositifs dits "Besson ancien" et "Borloo ancien" pour les logements conventionnés avec l'Anah.

La loi de finances 2020 a prorogé le dispositif pour trois ans, jusqu'au 31/12/2022.

### ► Principes et objectifs

Le dispositif « Louer abordable » a pour objectif premier la production de logements financièrement accessibles à des ménages modestes, tout en assurant aux propriétaires un rendement locatif intéressant grâce à un abattement fiscal sur leurs revenus locatifs. Le principe est que des propriétaires louent leur(s) bien(s) à un niveau de loyer abordable (en dessous des prix du marché) à des locataires respectant des conditions de ressources plafonnées. En contrepartie, le propriétaire bénéficie d'un abattement fiscal sur ses revenus locatifs bruts, variant de 15 % à 85 %.

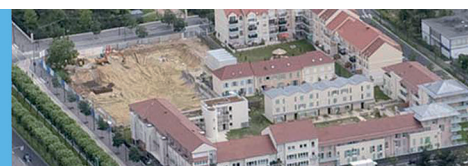
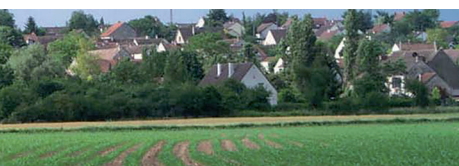
### ► Avantages du conventionnement

Les propriétaires bailleurs pourront bénéficier d'un abattement fiscal dont le taux varie en fonction de la localisation du logement et du niveau de loyer pratiqué. Ainsi, plus le logement se situe dans une zone tendue, plus l'abattement est élevé.

	Zone Abis, A et B1	Zone B2	Zone C
Convention Anah loyer «intermédiaire»	30 %	15 %	Pas d'abattement fiscal
Convention Anah loyer « social » et « très social »	70 %	50 %	50 %
Logement conventionné à travers un dispositif d'intermédiation locative (IML)	85 %	85 %	85 %

Tout propriétaire bailleur personne physique peut bénéficier de l'abattement fiscal à condition qu'il s'engage à conventionner son logement avec l'Anah pour une période de six ans (ou neuf ans en cas de travaux subventionnés).

Pour la collectivité, les logements conventionnés en social ou très social sont compris dans le décompte des logements locatifs sociaux au titre de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU).



## Maitrise d'Ouvrage d'Insertion

Les opérations de maîtrise d'ouvrage d'insertion subventionnées par l'Anah permettent la production d'une offre locative sociale abordable et pérenne (du fait d'un conventionnement pour une durée de 15 ans) à destination des publics modestes. Ces opérations permettent la réhabilitation lourde du bâti existant et permettent également aux communes d'atteindre les objectifs de rattrapage de production de logements sociaux (loués à loyers très sociaux, ces logements sont compris dans le décompte des logements locatifs sociaux au titre de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU)).

### Conditions de subventions

#### Éligibilité du maître d'ouvrage

Pour se voir attribuer une aide de l'Anah dans les conditions particulières dédiées aux opérations de maîtrise d'ouvrage d'insertion, le maître d'ouvrage doit être :

- Propriétaire du bien ou titulaire du droit réel immobilier (au moyen d'un bail à réhabilitation ou d'un bail emphytéotique) ;
- Agréé pour l'exercice d'activités de maîtrise d'ouvrage au titre de l'article [L365-2 du code de construction et de l'habitat](#) (CCH)

#### Éligibilité du projet de travaux

Si les organismes agréés au titre du L362-2 du CCH sont agréés pour effectuer des opérations d'acquisition, de construction ou de réhabilitation de logements ou de structures d'hébergement, seules les opérations d'amélioration ou de réhabilitation du bâti existant (qui ont pour finalité la production de logements locatifs) sont éligibles aux aides de l'Anah.

#### Éligibilité du bâti

En application de l'article R.321-14 du CCH les immeubles ou les logements doivent être achevés depuis quinze ans au moins à la date de la notification de la décision d'octroi de subvention.

#### Engagements de l'organisme bénéficiant des subventions Anah

L'organisme s'engage à mettre le logement en location pour être occupé à titre de résidence principale en concluant avec l'Anah une convention à loyer très social. Le loyer du logement conventionné avec l'Anah au titre d'une convention à loyer très social doit être inférieur ou égal à la valeur nominale fixée annuellement par circulaire ministérielle pour les logements financés en PLA-I. Aussi, le loyer-plafond inscrit dans la convention ne peut être supérieur au niveau du loyer très social défini annuellement pour chaque zone Robien.

L'organisme agréé s'engage à respecter ces conditions de mise en location pendant une durée minimum de 15 ans.

