



Intermédiation locative dans le parc privé

L'intermédiation locative correspond à deux formes de mobilisation du parc privé à des fins sociales : le mandat de gestion et la location / sous-location. Le terme "intermédiation", de manière générique, renvoie à l'intervention d'un tiers social (dénommé opérateur, organisme agréé ou association) entre le propriétaire et la personne occupant le logement, afin de sécuriser la relation locative. Il s'agit à la fois de faciliter le logement de ménages pouvant présenter des difficultés et d'inciter les bailleurs à mettre en location leur logement, y compris à des ménages pouvant présenter des difficultés.

Le mandat de gestion

Le propriétaire fait appel à un tiers social pour qu'il assure une gestion locative "adaptée", avec un suivi individualisé et dans une logique de prévention. Il s'agit d'agence immobilière sociale : AIVS (Réseau FAPIL), AIS (SolihA). Un référentiel de la gestion locative adaptée a été réalisé sous le pilotage de la DHUP.

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.

La sous-location

Un tiers social est locataire d'un logement et dispose d'un bail régi par le Code civil le liant au propriétaire. Il assure le paiement du loyer au propriétaire.

L'occupant est lié au tiers social par une convention d'occupation soumise aux seules dispositions du code civil et dont la durée est limitée par la durée du contrat principal. Le tiers social assure une mission de gestion locative sociale vis-à-vis de l'occupant.

Après une présentation de l'historique de l'intermédiation locative, cette note présente le rôle des Agences immobilières sociales (AIS), la sous-location et le dispositif Solibail, ainsi que les outils de conventionnement du parc privé à destination des ménages modestes.

Historique

Les dispositifs d'intermédiation locative se sont développés depuis la loi Besson du 31 mai 1990, sous l'impulsion d'initiatives locales portées par des associations et des collectivités territoriales.

Afin de diversifier les modalités d'accueil des personnes démunies (notamment en hôtels ou structures d'hébergement), un dispositif d'intermédiation locative, a été dans un premier temps, mis en place par la ville de Paris sous l'intitulé « Louez solidaire et Sans Risque ».

En 2008, le dispositif de sous-location « Solibail » a été expérimenté sur le territoire de la petite couronne francilienne (hors Paris pour les départements des Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis, Val-de-Marne).

La loi du 25 mars 2009 (art. 74) a introduit dans le PDALPD la mise en place d'une stratégie de mobilisation de logements dans le parc privé, en définissant les actions à mettre en œuvre, dont l'intermédiation locative (loi du 31.5.90 : art.4).

Par [la circulaire du 5 mars 2009](#), le dispositif d'intermédiation locative « Solibail » a été élargi à six régions identifiées au regard de critères de tension (nombre de recours DALO, nombre de chambres d'hôtels...) : Île-de-France, Languedoc-Roussillon, Nord-Pas-de-Calais, Pays-de-Loire, Provence-Alpes-Côte-D'azur, Rhône-Alpes. Cette liste a été complétée par la région Midi-Pyrénées (en raison de la tension du marché locatif) et en 2015, par la Lorraine et la Basse-Normandie (en raison du nombre de nuitées d'hôtelières).

Les autres régions peuvent également proposer des mesures d'intermédiation.

La [circulaire du 3 mai 2013](#) accompagnant la délégation des crédits relatifs au programme 177 dans le secteur de l'accueil, de l'hébergement et de l'insertion poursuit le développement de l'intermédiation locative en vue de :

- la création de nouvelles places en alternative à l'hébergement,
- la mobilisation du parc privé à des fins sociales pour du logement pérenne via le mandat de gestion ou la location / sous-location pouvant déboucher sur un glissement de bail.

La [circulaire du 20 février 2015](#) relative à la substitution de dispositifs alternatifs aux nuitées d'hôtel prévoit le recours à l'intermédiation locative pour contribuer à l'objectif fixé de réduire sur trois ans la progression du recours aux nuitées hôtelières comme solution d'hébergement. L'objectif visé est de créer 13 000 places au sein de « dispositifs alternatifs pérennes », destinées à remplacer 10 000 nuitées d'hôtels (sur les 40 000 comptabilisées à ce jour). Parmi les solutions alternatives, l'intermédiation locative (type Solibail) sera particulièrement développée, avec 9 000 nouvelles places. S'y ajouteront 1 500 places en logement adapté (résidences sociales ou maisons-relais) et 2 500 nouvelles places d'hébergement dans des centres ou des appartements dédiés aux familles.

L'[instruction du 6 février 2015](#) relative au plan d'action 2015 pour le logement des bénéficiaires du Droit au logement opposable (DALO) permet l'expérimentation de formules d'intermédiation locative sur des durées d'occupation plus longues que Solibail, afin de reloger des ménages défavorisés, en particulier ceux qui bénéficient du DALO, notamment lorsqu'ils ont été expulsés (annexe 2).

La [circulaire interministérielle du 22 juillet 2015](#) relative à la mise en œuvre du plan « répondre au défi des migrations : respecter les droits- faire respecter le droit » ouvre la possibilité d'utiliser 1 000 places en intermédiation locative du type Solibail (annexe 5). Les logements peuvent être captés sur l'ensemble du territoire à partir du 1^{er} janvier 2016.

Depuis le 1^{er} janvier 2017, un nouveau dispositif Louer abordable dit "Cosse" remplace les dispositifs dits "Besson ancien" et "Borloo ancien" pour les logements conventionnés avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Il permet une déduction fiscale allant jusqu'à 85 % des revenus fonciers en fonction de la zone géographique, du niveau de loyer mis en place et du mode de gestion du bien (mandat de gestion par une agence immobilière sociale ou location sous-location) (CGI : art.310).

Les dépenses réalisées par les communes SRU pour le financement des dispositifs d'intermédiation locative du parc privé conventionné Anah (location/sous location et mandat de gestion) sont déductibles du prélèvement sur les ressources fiscales et l'intermédiation locative (location / sous-location à des personnes défavorisées) est prise en compte pour l'atteinte des objectifs en termes de logements sociaux au titre de la loi SRU (ALUR du 24.3.14: art. 34 / EC du 27.01.17 : art 97 et 98 / CCH : L.302-9-1 et L.302-7).

L'[instruction interministérielle 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 précise les modalités d'atteinte de l'objectif de création de 40 000 places supplémentaires sur la période 2018-2022 en intermédiation locative Elle définit le rôle et le public cible de ce dispositif en distinguant location sous-location et mandat de gestion et présente les conditions financières de l'intervention de l'État.

Le nombre minimal de places à créer est fixé par région pour 2018 et jusqu'en 2022. Il appartient aux DRDJSCS et aux DREAL de définir la stratégie de mise en œuvre ainsi que la répartition départementale des objectifs, en cohérence avec la répartition des moyens notifiée par le délégué régional de l'Anah pour chaque territoire de gestion, et en particulier en ce qui concerne les objectifs et moyens alloués au conventionnement avec travaux pour les propriétaires bailleurs.

Il s'agit notamment de relancer la dynamique du conventionnement de logements avec l'Anah en s'appuyant sur le dispositif «Louer abordable» qui ouvre droit à une déduction fiscale à hauteur de

85 % des revenus locatifs en intermédiation locative et sur le fait que les logements conventionnés avec l'Anah à des niveaux de loyer «social » et très «social» sont compris dans le décompte des logements sociaux au titre de la loi SRU.

Cette mobilisation du parc privé à des fins sociales doit permettre de privilégier l'accès au logement et de recentrer l'hébergement sur sa mission première, répondre aux situations de détresse sociale.

Le financement par l'État est attribué par logement et fait l'objet d'une convention pour l'ensemble du parc géré par l'opérateur. Il varie en fonction du nombre de places et du contexte (niveaux de loyer, besoins d'accompagnement des ménages sur le territoire, etc.). D'autres sources de financement et de dispositifs de sécurisation sont mobilisables et précisés en annexe à la circulaire.

Mandat de gestion et Agences immobilière sociale (AIS)

Définition de l'AIS

Une Agence immobilière sociale (AIS) est une structure à but social (association, Unité Économique et Sociale, Société Coopératives d'intérêt collectif). Pour pouvoir exercer son activité, elle doit satisfaire à plusieurs conditions :

- détenir une carte professionnelle « Gestion immobilière », soumise à des conditions d'aptitude professionnelle et de moralité délivrée pour 10 ans ;
- disposer d'une garantie financière auprès d'une banque ou d'une organisation professionnelle ;
- avoir souscrit une assurance responsabilité professionnelle (loi n° 70-9 du 2 janvier 1970) ;
- être agréée par le préfet au titre de la mission de gestion locative sociale (CCH : L. 365-4). L'agrément est accordé pour une durée de cinq ans renouvelable, après examen des capacités de l'organisme à mener de telles activités.

L'appellation « AIS » ne fait pas l'objet d'une définition légale ou réglementaire. L'appellation « AIVS » est le label déposé par la FAPIL.

Missions de l'AIS

La vocation d'une AIS répond à un double objectif :

- favoriser l'accès et le maintien des personnes fragilisées dans un logement autonome tout en sécurisant le risque locatif du propriétaire,
- mobiliser des logements du parc privé pour loger les personnes en difficulté, en proposant des dispositifs adaptés aux propriétaires.

Concrètement, l'AIS assure :

- la prospection et la mobilisation de logements,
- la gestion locative comptable et technique
- l'accompagnement du locataire durant toute la durée du bail.

L'AIS doit détenir un mandat écrit l'autorisant à s'engager pour le compte du bailleur. Ce mandat lui confère le pouvoir soit de mettre en location, soit d'effectuer la gestion du logement.

Lorsque l'AIS est mandatée pour la gestion d'un logement, elle effectue les actes d'administration sur le logement qu'elle gère : établissement du bail, perception de loyers, réparations d'entretien, engagement des dépenses courantes et assure une gestion locative dite « adaptée » (GLA). Celle-ci consiste en une activité de gestion de logements « rapprochée » comportant un suivi individualisé, éventuellement un accueil et une animation au quotidien, et, le cas échéant, une médiation avec l'environnement, vis-à-vis des occupants. L'objectif est la prévention des difficultés de l'occupant et la sécurisation de la relation bailleur/locataire. La GLA par sa gestion locative adaptée se distingue de l'accompagnement vers et dans le logement dans la mesure où elle est intégrée, son support est la relation locative, même si elle permet de détecter d'autres besoins.

Financement de l'AIS

Gestion locative sociale ou adaptée (GLA)

Depuis le 1^{er} janvier 2005, le Fonds de solidarité logement (FSL) peut accorder une aide, dans les conditions définies par son règlement intérieur, destinée à financer les suppléments de dépenses de gestion locative aux associations, aux centres communaux et intercommunaux d'action sociale, aux organismes sans but lucratif et aux unions d'économie sociale, qui sous-louent des logements à des personnes défavorisées ou qui en assurent la gestion pour le compte des propriétaires. Cette aide peut également être accordée aux associations, organismes et aux bailleurs sociaux louant directement aux personnes défavorisées des logements dont ils sont propriétaires. Toutefois, elle ne peut porter sur des logements bénéficiant de l'aide aux associations logeant à titre temporaire des personnes défavorisées (ALT).

Depuis la loi ALUR, chaque FSL doit se prononcer, dans des conditions définies par son règlement intérieur, sur les aides qu'il accorde, notamment, au titre des suppléments de dépenses de gestion (ALUR : art. 35 / loi du 31.5.90 : art.6). Avant l'adoption de cette disposition, l'octroi de cette aide dépendait de la volonté de chaque fonds.

Cette action peut également être financée par l'État, au titre du programme 177 (circulaire du 20.2.15).

Accompagnement social

La GLA peut être articulée avec une prestation d'accompagnement (AVDL, ASLL, autres).

Aides diverses des collectivités locales

En complément, pour accompagner l'activité de certaines AIS, les collectivités locales octroient parfois certains avantages aux bailleurs (exemples : garantie au paiement du loyer, prise en charge d'une partie des honoraires de mandat de gestion et des diagnostics techniques obligatoirement fournis par le propriétaire au locataire lors de la signature du bail, prime) ou directement à l'AIS pour l'animation d'un dispositif de captation ou la prospection.

Conditions de la location en mandat de gestion

Le propriétaire fait appel à une AIS qui se charge de percevoir pour son compte les loyers et les charges. L'AIS met en relation le propriétaire et le locataire. Ce dernier dispose d'un bail de 3 ans minimum qu'il conclut directement avec le propriétaire.

L'AIS peut proposer une garantie de loyers (et, éventuellement, de dégradations) au propriétaire.

À noter que, dans le dispositif Visale, des conditions spécifiques sont prévues pour les baux conclus dans le cadre d'un mandat de gestion avec une association agréée au titre de l'intermédiation locative (Convention Etat-UESL Action Logement, §8).

Sont exclusivement concernés les logements gérés ou loués :

- dans le cadre d'un mandat de gestion par des organismes agréés (CCH : L.365-4 et R.365-4) et titulaires de la carte professionnelle prévue par la loi Hoguet (loi n° 70-9 du 2.1.70 : art. 3) ;
- dans le cadre d'un dispositif de location/sous-location, par des organismes agréés (CCH : L.365-4 et R.365-4), à l'exclusion des organismes ayant une activité de maîtrise d'ouvrage d'insertion (CCH : L.365-2) considérés comme détenteurs de l'agrément mentionné à l'article L.365-4, pour la gestion des logements dont ils sont propriétaires, preneurs à bail ou attributaires.

Le gestionnaire doit être un organisme agréé (CCH : L.365-4), membre d'une fédération signataire d'une convention Visale avec l'UESL.

Le dispositif Visale ne s'applique pas aux dispositifs institutionnels de location/sous-location financés par l'État ou les collectivités locales (par exemple, Solibail).

Les ménages logés dans le cadre d'une intermédiation locative sont éligibles à Visale, sous réserve de la possibilité de la subrogation des droits du bailleur ou de l'intermédiaire.

La solvabilité du locataire est évaluée sur la base d'un taux d'effort plafonné à 50 %. Le taux d'effort étant le rapport du loyer (charges incluses) sur l'ensemble des revenus du ménage (revenus d'activité ou de remplacement et ensemble des revenus dits de complément). Seront à ce titre pris en compte, notamment, l'allocation logement, le RSA, l'allocation veuvage, l'allocation supplémentaire d'invalidité (ASI), l'allocation adulte handicapé (AAH), les prestations familiales, les allocations familiales ou les aides au logement.

Location / sous-location et dispositif Solibail

Pour favoriser la mobilisation du parc privé, ce dispositif repose sur un principe général de sécurisation des bailleurs, comprenant un ensemble de garanties financières et avantages fiscaux, un accompagnement social lié au logement pour les ménages relogés, ainsi qu'une sécurisation financière des opérateurs associatifs par un système de financement unique de l'ensemble des services qu'il mettent en œuvre (captation, gestion locative, différentiel de loyer, accompagnement des ménages). La mise en œuvre opérationnelle de la captation des logements, de la gestion locative, de l'accompagnement social des ménages dans et vers le logement est confiée par la Direction départementale de cohésion sociale (DDCS), après appels à projets et dans le cadre d'une convention signée pour trois ans, à des organismes agréés dans le domaine de l'hébergement et de l'insertion par le logement.

Pour exercer cette activité, l'organisme doit être agréé par le préfet au titre de la mission d'intermédiation locative (CCH : L. 365-4). L'agrément est accordé pour une durée de cinq ans renouvelable, après examen des capacités de l'organisme à mener de telles activités.

Conditions de la location

Les logements sont conformes aux caractéristiques de la décence (décret du 30.1.02).

Ils sont loués nus et font l'objet d'un bail d'une durée de trois ans renouvelable avec un organisme (association, opérateur, tiers social).

Le propriétaire privé bénéficie d'une garantie de paiement des loyers par l'organisme pendant la durée du bail, même en cas de vacance. Le logement est restitué libre de tout occupant et en bon état d'usage. La circulaire du 5 mars 2009 indique que le loyer payé par l'opérateur au bailleur est le loyer correspondant aux loyers plafonds du conventionnement intermédiaire Borloo dans l'ancien, voire le prix du marché locatif si nécessaire.

Remarque

Un bailleur ayant opté pour un conventionnement Anah peut faire le choix de louer son logement dans le cadre de Solibail. Dans ce cas, en plus des avantages liés à Solibail, il bénéficie des avantages fiscaux liés au conventionnement (cf. Conventionnement Anah et autres Aides fiscales et financières).

Conditions de la sous-location temporaire par l'occupant

L'occupant, sous-locataire, verse une redevance généralement fixée à 25 % ou 30 % maximum de ses ressources.

La durée d'occupation est de trois mois, renouvelable par tacite reconduction par périodes de trois mois avec un maximum de 18 mois. Au-delà de 18 mois, le maintien de l'occupant dans le logement doit faire l'objet d'un examen et d'un accord des services de l'État (DDCS). Dans le cas contraire le ménage est réorienté vers une autre solution.

L'association veille à la mise en place d'un accompagnement social lié au logement adapté.

Régime juridique de la sous-location

Le régime juridique de la sous-location sera fonction des engagements pris ou non par le bailleur, propriétaire du logement.

Il pourra s'agir :

- soit d'un contrat de sous-location conforme aux dispositions du Code civil s'agissant d'un logement pour lequel le bailleur n'a pris aucun engagement ou s'est engagé dans un conventionnement Anah à loyer intermédiaire ;
- soit d'un contrat de sous-location conforme aux dispositions relatives au conventionnement État si le bailleur s'est engagé dans une convention État suite à l'obtention d'un financement particulier (PLS, PLAI...).

Dans ce cas, le bailleur est autorisé à louer les logements à certaines personnes morales dans le but de les sous-louer. Le sous-locataire est assimilé au locataire pour le bénéfice des aides au logement. Le contrat de sous-location est partiellement assujéti à la loi du 6 juillet 1989 (loi du 6.7.89 : art.40 III) ainsi qu'à certaines dispositions des conventions (CCH : L.353-20) ;

- soit d'un contrat de sous-location conforme aux dispositions Anah loyer social et très social. Les logements conventionnés Anah à loyer social et très social obéissent en partie aux règles du conventionnement État. Il s'agit principalement de la possibilité de louer les logements à certaines personnes morales dans le but de les sous-louer (CCH : L.353-19-2 et L.353-20).

Le sous-locataire est assimilé au locataire pour le bénéfice des aides au logement.

La durée du contrat de location des logements conventionnés Anah (trois ou six ans selon le statut du bailleur), n'est pas applicable aux contrats de sous-location, ni aux contrats d'hébergement (CCH : L.321-10-1). L'organisme peut donc conclure avec le sous-locataire un contrat de durée de 18 mois maximum.

Le contrat de sous-location est partiellement assujéti à la loi du 6 juillet 1989 (loi du 6.7.89 : art. 40 III).

Aides au logement

Le sous-locataire peut bénéficier de l'Allocation logement (AL) ou de l'Aide personnalisée au logement (APL) qui est versée en tiers payant, l'organisme réalisant toutes les démarches permettant au ménage de bénéficier de cette aide.

Les aides au logement ont un caractère personnel et viennent compenser la dépense de logement des personnes payant un loyer ou son équivalent (CCH : L.823-1, L.823-3). Ainsi, selon ces principes, la charge de logement qui est indiquée lors de la demande d'aide au logement doit refléter la participation réelle aux frais de logement de la personne occupante. Elle correspond à la dépense de la personne physique occupante et non pas au loyer versé par l'association.

L'AL (ou l'APL) est calculée sur le montant de la redevance, portée dans la convention d'occupation signée entre les opérateurs et les ménages occupants.

Il est important de noter que l'AL (ou l'APL) est calculée pour l'année civile. Seuls certains événements (modification de la composition familiale ou modification substantielle du niveau des ressources) peuvent permettre un nouveau calcul de l'AL (ou de l'APL). L'augmentation du loyer (ou contribution mensuelle) par application de la clause de révision en cours d'année ne permet pas un ajustement de l'AL (ou de l'APL).

Conventionnement ANAH et autres aides fiscales et financières

Le conventionnement consiste en la conclusion d'une convention entre l'Agence nationale de l'habitat et un bailleur réalisant ou non des travaux subventionnés par l'Anah dans son logement.

En signant cette convention, le bailleur s'engage pour une durée minimum de six ou neuf ans à louer son logement en respectant certains plafonds de loyers, de ressources des locataires et, le cas échéant, certaines conditions de choix des locataires.

Le conventionnement avec l'Anah peut porter sur un ou plusieurs logements d'un même immeuble. En contrepartie de la signature de cette convention, le bailleur peut bénéficier d'un avantage fiscal dit « Cosse ».

Au terme de la convention, le bailleur peut décider de la poursuivre par la signature d'un avenant d'une durée minimale de trois ans. La convention est reconduite dans les mêmes conditions quel que soit le niveau de ressources du locataire en place.

Si le bailleur reconduit sa convention, il devra respecter ses engagements sur la durée de prolongation, sous peine de sanctions. Dans ce cas, le bénéfice de l'avantage fiscal est reconduit dans les mêmes conditions.

Dispositif Louer abordable dit « Cosse »

(CGI : art. 31 o) / [BOI-BAREME-000017](#) (plafonds de loyer et de ressources 2020)

Une déduction fiscale spécifique des revenus fonciers issus de certains baux peut être obtenue, quelle que soit la date d'acquisition du bien.

Depuis le 1^{er} janvier 2017, un nouveau dispositif Louer abordable dit "Cosse" remplace les dispositifs dits "Besson ancien" et "Borloo ancien" pour les logements conventionnés avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Il permet un abattement variant de 15 % à 85 % en fonction de la zone géographique, du niveau de loyer mis en place et du mode de gestion du bien (mandat de gestion par une agence immobilière sociale ou location sous-location).

La convention doit être jointe à la déclaration de revenus, et doit être accompagnée de certains justificatifs (copie du bail, copie de l'avis d'imposition du locataire établi au titre de l'avant dernière année précédant celle de la signature du bail).

Bailleurs concernés

Sont visés les bailleurs personnes physiques et les sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés. En conséquence, les personnes morales imposées à l'impôt sur les sociétés ne peuvent bénéficier du dispositif Louer abordable et l'intérêt d'un éventuel conventionnement ne réside que dans l'attribution de subventions de l'Agence.

Champ d'application

Ce régime concerne les logements situés sur le territoire métropolitain ou en outre-mer (Guadeloupe, Guyane, Martinique, Réunion et Mayotte).

Peuvent bénéficier de la mesure les logements anciens quelle que soit la date d'acquisition du bien. Le dispositif Louer abordable s'applique aux logements conventionnés avec l'Anah entre le 1^{er} janvier 2017 et le 31 décembre 2022. Pour les conventions conclues à compter du 1^{er} juillet 2020, un critère de performance énergétique déterminé par arrêté (à paraître) sera applicable aux logements mis en location.

La location est directement consentie par le propriétaire ou réalisée dans le cadre de l'intermédiation locative (elle se définit comme un dispositif permettant de sécuriser et simplifier la relation entre le locataire et le bailleur grâce à l'intervention d'une structure sociale. Il convient de distinguer deux modalités d'intermédiation locative : la location/sous-location et le mandat de gestion).

Le logement doit respecter les normes de décence prévues par le décret du 30 janvier 2002.

Nature de l'avantage fiscal

Montant des déductions sur les loyers

Niveau de loyer /Zones	Zone A / A bis/B1	Zone B2	Zone C
Intermédiaire	30 %	15 %	-
Social/très social	70 %	50 %	50 %(*)
Intermédiation Locative	85 %	85 %	85 %(**)

(*) Conventonnement avec travaux signé à compter du 1^{er} janvier 2019

(**) Conventonnement social ou très social signé à compter du 1^{er} janvier 2019

La loi ELAN étend la déduction fiscale au taux de 50 % aux locations de logements situés dans la zone C à la condition de réaliser un conventionnement avec travaux de type social ou très social. Sont concernées les conventions signées à compter du 1^{er} janvier 2019.

Pour mémoire, les zones A bis, A, B1, B2 et C sont définies par l'article R.304-1 du CCH.

Les zones définies par arrêté des ministères chargés du budget et du logement correspondent aux territoires se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements locatifs. Ces zones correspondent aux zones A bis, A, B1, B2 et C pour la mise en œuvre du dispositif "Duflot-Pinel".
Simulateur

Connaître la zone de sa commune : A, Abis, B1, B2 ou C (Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales).

Conditions de mise en location

Le bailleur doit respecter des plafonds de loyer définis en fonction du type de convention signée (très social, social, intermédiaire : voir les annexes I à IV du [décret n°2017-839](#) du 5.5.17) et de la localisation du bien.

Plafonds de loyers applicables en 2020 en euros/m² par mois

Zones**	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Loyer "intermédiaire"	17,43	12,95	10,44	9,07	9,07
Loyer "social"	12,19	9,38	8,08	7,76	7,20
Loyer "très social"	9,49	7,30	6,29	6,02	5,59

Plafonds de loyer "intermédiaire" en Outre-mer en 2020 (en euros/m² par mois)

Guadeloupe, Guyane, Martinique, La Réunion, Mayotte
10,48

Dans le cadre des programmes d'action territoriaux, des plafonds de loyer inférieurs peuvent s'appliquer : il est donc préférable de se rapprocher de la délégation locale de l'Anah ou de l'ADIL pour connaître le plafond applicable.

Le bailleur doit s'engager à louer à un locataire respectant des plafonds de ressources dépendant également du type de convention et de la localisation du bien.

Plafonds de ressources applicables en 2020

Pour une convention signée dans le secteur intermédiaire en métropole, pour les baux conclus ou renouvelés en 2020, les ressources des locataires ne doivent pas dépasser les montants suivants :

Composition du foyer locataire	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zones B2 / C
Personne seule	38 465 €	38 465 €	31 352 €	28 217 €
Couple	57 489 €	57 489 €	41 868 €	37 681 €
Pers. seule ou couple ayant 1 pers. à charge	75 361 €	69 105 €	50 349 €	45 314 €
Pers. seule ou couple ayant 2 pers. à charge	89 976 €	82 776 €	60 783 €	54 705 €
Pers. seule ou couple ayant 3 pers. à charge	107 053 €	97 991 €	71 504 €	64 354 €
Pers. seule ou couple ayant 4 pers. à charge	120 463 €	110 271 €	80 584 €	72 526 €
Majoration par personne à charge supplémentaire	+ 13 421 €	+ 12 286 €	+ 8 990 €	+ 8 089 €

Pour une convention signée dans le **secteur intermédiaire en outre-mer**, pour les baux conclus ou renouvelés en 2020, les ressources des locataires ne doivent pas dépasser les montants suivants :

Composition du foyer locataire	Départements d'outre-mer Saint-Martin, Saint-Pierre-et-Miquelon
Personne seule	28 408 €
Couple	37 938 €
Pers. seule ou couple ayant 1 pers. à charge	45 623 €
Pers. seule ou couple ayant 2 pers. à charge	55.077 €
Pers. seule ou couple ayant 3 pers. à charge	64 790 €
Pers. seule ou couple ayant 4 pers. à charge	73 018 €
Majoration par personne à charge supplémentaire	+ 8 149 €

Pour une convention signée dans le **secteur social**, pour les baux conclus ou renouvelés en 2020, les ressources des locataires ne doivent pas dépasser les montants suivants :

Catégorie de ménages	Paris et communes limitrophes (en euros)	Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes (en euros)	Autres régions (en euros)
1 - Une personne seule	24.006	24.006	20.870
2 - Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages ou une pers. seule en situation de handicap	35.877	35.877	27.870
3 - Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge ou deux pers. dont au moins une est en situation de handicap	47.031	43.127	33.516
4 - Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge ou trois pers. dont au moins une est en situation de handicap	56.152	51.659	40.462
5 - Cinq personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge ou quatre pers. dont au moins une est en situation de handicap	66.809	61.154	47.599
6 - Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge ou cinq pers. Dont au moins une est en situation de handicap	75.177	68.817	53.644
Personne supplémentaire	+ 8.377	+ 7.668	+ 5.983

Pour une convention signée dans le **secteur très social**, pour les baux conclus ou renouvelés en 2020, les ressources des locataires ne doivent pas dépasser les montants suivants :

Catégorie de ménages	Paris et communes limitrophes (en euros)	Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes (en euros)	Autres régions (en euros)
1 - Une personne seule	13.207	13.207	11.478
2 - Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages ou une pers. seule en situation de handicap	21.527	21.527	16.723
3 - Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge ou deux pers. dont au moins une est en situation de handicap	28.218	25.876	20.110
4 - Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge ou trois pers. dont au moins une est en situation de handicap	30.887	28.412	22.376
5 - Cinq personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge ou quatre pers. dont au moins une est en situation de handicap	36.743	33.637	26.180
6 - Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge ou cinq pers. dont au moins une est en situation de handicap	41.349	37.850	29.505
Personne supplémentaire	+ 4.607	+ 4.216	+ 3.291

Engagement du bailleur

Dans le cadre d'un conventionnement social ou très social, l'APL est versée en tiers payant, elle est donc directement adressée au bailleur.

Le bailleur prend l'engagement de louer le logement :

- pendant six ans ou neuf ans minimum en cas de travaux subventionnés par l'Anah ;
- à usage d'habitation principale ;
- en respectant des plafonds de loyers et de ressources correspondant aux niveaux intermédiaire, social ou très social ;
- à une personne autre qu'un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant du contribuable ou une personne occupant déjà le logement, sauf à l'occasion du renouvellement du bail. Toutefois, si le logement est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, l'un de ses associés ou un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant d'un associé peut-être le locataire du bien.

La location peut être consentie à une personne occupant déjà le logement à condition de procéder au renouvellement exprès à l'échéance du bail précédent, ou avant l'expiration du bail en cours mais sous certaines conditions (notamment si les ressources du locataire lui permettent de bénéficier de l'APL).

Dans le cadre de l'intermédiation locative

- En location / sous location : le locataire est un organisme public ou privé qui s'engage à loger ou héberger des personnes physiques dont les revenus lors de l'entrée dans les lieux sont inférieurs à des plafonds de ressources correspondant aux niveaux intermédiaire, social ou très social.
- En mandat de gestion : le propriétaire fait appel à une Agence immobilière sociale (AIS) par exemples : AIVS (Réseau FAPIL), ou Soliha-AIS..., qui le met en relation avec le locataire et établit le bail (3 ans minimum) directement entre eux (le locataire et le propriétaire).

Dans ces deux cas, les personnes logées ont des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence ou nécessitent une solution locative de transition (CCH : L.301-1).

Autres aides financières

Subvention de l'Anah pour travaux d'amélioration (2020)

Les travaux éligibles aux aides de l'Anah sont répartis en deux catégories : les projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé et les projets de travaux d'amélioration.

En dehors de ces cas (lorsque le bailleur envisage de réaliser des travaux non subventionnés par l'Anah), celui-ci dispose toujours de la possibilité de conventionner son logement et ainsi de bénéficier d'avantages fiscaux.

Pour être éligibles, les travaux doivent faire partie de la liste des travaux recevables par l'Anah et remplir les conditions suivantes :

- être exécutés par des professionnels du bâtiment,
- être d'un montant minimum de 1 500 € HT,
- ne pas avoir commencé avant le dépôt de la demande de subvention,
- avoir fait l'objet d'une évaluation énergétique.

Travaux lourds : l'aide peut prendre la forme d'une subvention de 35 % du montant des travaux dans la limite d'un plafond de travaux subventionnables fixé à 1 000 € HT/ m² dans la limite de 80 m² par logement.

Ces travaux visent la réhabilitation d'un logement ou d'un immeuble indigne ou très dégradé.

Travaux d'amélioration : l'aide peut prendre la forme d'une subvention de 25 % du montant des travaux dans la limite d'un plafond de travaux subventionnables fixé à 750 € HT/m² dans la limite de 80 m² par logement.

Il s'agit de projets de travaux n'étant pas considérés comme « lourds » que ce soit en terme de coût ou d'ampleur et appartenant aux domaines suivants (la sécurité et la salubrité de l'habitat, l'autonomie de la personne, la réhabilitation, l'amélioration des performances énergétiques, la mise en conformité avec la décence ou le règlement sanitaire départemental, la transformation d'usage).

Le logement doit être construit depuis au moins 15 ans.

Après les travaux, le logement doit être loué ou mis à disposition à titre de résidence principale pendant au moins 9 ans à des personnes ayant des ressources inférieures à certains plafonds, et moyennant un loyer maximal. Une convention est ainsi signée entre le bailleur et l'Anah (pour en savoir plus sur le conventionnement : Guide sur le conventionnement).

Les aides de l'Anah peuvent faire l'objet d'adaptations locales, il convient de se rapprocher de la délégation locale de l'Anah ou de l'ADIL pour obtenir des précisions sur ses aides et connaître leurs spécificités sur le territoire concerné.

Prime de réduction de loyer

(délibération n°2019-38 : 5°)

Cette prime, vient compléter la subvention principale accordée par l'Anah pour chaque logement faisant l'objet d'un conventionnement social ou très social. Elle est octroyée par l'Anah quel que soit le type de projet de travaux financés (projet de travaux lourds ou projet de travaux d'amélioration) dans les conditions suivantes :

- le logement subventionné est situé dans un secteur de tension du marché. La notion de tension du marché locatif se caractérise par un écart entre le loyer de marché constaté localement et le niveau du loyer social défini annuellement supérieur à cinq euros mensuels par m² de surface habitable) ;

- une aide est attribuée, pour le même projet de travaux, par le ou les co-financeurs suivants : la commune, l'établissement public de coopération intercommunale, le département, la région.

Le montant de la prime est égal au maximum à la plus petite des deux valeurs suivantes :

- le triple de la participation totale des co-financeurs,
- 150 € par m² de surface habitable dite fiscale (telle que définie à l'article R.321-27 du CCH / Surface habitable + la moitié des surface annexes à usage exclusif du locataire dans la limite de 8 m²), dans la limite de 80 m² par logement).

Prime de réservation au profit de publics prioritaires

(délibération n°2019-38 : 6°)

Cette prime peut être accordée en cas de conventionnement très social, dans le cadre d'un dispositif opérationnel permettant l'attribution effective du logement à un ménage reconnu prioritaire, au titre du DALO, du PDALHPD ou de la lutte contre l'habitat indigne.

Son montant de base reste inchangé (2 000 €) mais la prime est doublée (4 000 €) en secteur tendu¹.

L'octroi de la prime est subordonné aux conditions cumulatives suivantes :

- le logement financé n'est pas occupé et fait l'objet d'une convention à loyer très social (CCH : L.321-8),
- avant l'engagement de la subvention, les services compétents du Préfet, à la demande du service instructeur, attestent qu'il existe sur le territoire un besoin d'attribution d'un tel logement à un ménage ou une personne prioritaire relevant des dispositifs DALO (ménages reconnus prioritaires par la commission), PDALPD (autres ménages prioritaires) ou de lutte contre l'habitat indigne (ménage en situation d'habitat indigne nécessitant un relogement) et indiquent les coordonnées de l'interlocuteur auquel le bailleur devra s'adresser en vue de l'attribution du logement.

À défaut, l'octroi de la prime est annulé et l'aide recalculée en conséquence.

En application des stipulations de la convention à loyer très social, le bailleur informe le préfet de chaque remise en location.

Prime à l'intermédiation locative (PIL)

Une prime de 1 000 euros peut être accordée aux propriétaires bailleurs pour les logements à loyer conventionné social et très social à la condition qu'ils recourent à un dispositif d'intermédiation locative.

Les bailleurs doivent confier leurs logements conventionnés pour une durée d'au moins trois ans à un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et la gestion locative sociale (CCH : L.365-4). L'intermédiation locative peut prendre la forme d'une location / sous-location ou d'un mandat à une agence immobilière sociale (délibération n° 2015-29 du 30 septembre 2015).

Ce dispositif applicable jusqu'au 31 décembre 2017 est prorogé jusqu'au 31 décembre 2022 avec un recentrage sur les zones tendues ou moyennement tendues (A bis, A, B1 et B2).

Complément de subvention au titre de l'assistance à maîtrise d'ouvrage

Lorsque le bailleur fait appel à un opérateur spécialisé agréé par l'État ou habilité par l'Anah, dans le cadre d'un contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage, et que le logement n'est pas situé dans le

¹ - Les secteurs de tension du marché locatif sont définis par un écart supérieur à 5 € par mois et par m² de surface habitable entre le loyer de marché (constaté au niveau local) et le loyer-plafond du secteur social (fixé par une circulaire ministérielle pour chaque zone). Contacter la délégation locale de l'Anah pour savoir si le logement concerné est situé dans ce type de secteur.

périmètre d'une opération programmée (OPAH, programme d'intérêt général), un complément de subvention peut être attribué au titre de cette subvention. Un même logement ne peut donner lieu qu'à un seul complément de subvention principale éventuellement majoré dans les conditions ci-dessous.

Le montant maximal du complément de subvention principal s'établit à :

- 875 € par logement pour un projet de travaux lourds visant à réhabiliter un logement indigne ou très dégradé ;
- 583 € par logement pour un projet de travaux d'amélioration éligibles au programme Habiter Mieux,
- pour les autres projets de travaux d'amélioration (sans l'aide "Habiter mieux" :
 - sécurité/ salubrité ou autonomie de la personne : 313 €,
 - transformation d'usage : 156 €.

Prime Habiter Mieux pour l'amélioration de la performance énergétique

(délibération n°2019-38 : 2 d)

Consultez l'analyse juridique n° 2018-04

Intermédiation locative dans les communes SRU

(CCH : L.302-9-1 et L.302-7 et R.302-16, R.302-16-2 / Décret n° 2017-835 du 5.5.17 : JO du 7.5.17)

Les communes qui n'atteignent pas les objectifs fixés en termes de logement social au titre de la SRU (CCH : L.302-5) font l'objet d'un prélèvement annuel sur leurs ressources fiscales (CCH : L.302-7). Ce prélèvement est diminué du montant de certaines dépenses exposées par la commune.

Sont notamment déductibles les dépenses engagées pour le financement des dispositifs d'intermédiation locative du parc privé (CCH : L.302-7 et R.302-16) : Il s'agit des subventions versées à des organismes agréés au titre de l'intermédiation locative pour loger des personnes éprouvant des difficultés particulières (CCH : L.301-1 II) :

- soit dans des logements conventionnés Anah (social ou très social) ou des logements privés non conventionnés pour lequel le loyer est plafonné par arrêté ministériel (CCH : L.302-5 IV 6°/ arrêté du 22.3.19) dans le cadre de la location/sous-location. Le loyer plafond, charge non comprise, correspond au loyer plafond "social" des logements conventionnés en application de l'article L.321-8;
- soit dans des logements conventionnés Anah (social ou très social) dont la gestion a été confiée par mandat par le propriétaire à un organisme agréé pour la gestion locative.

Ces subventions peuvent être augmentées des dépenses exposées pour favoriser le conventionnement Anah (social et très social) pour des logements ouvrant droit à la déduction.

Pour être déductible, la subvention doit remplir les deux conditions suivantes : les logements doivent être attribués par l'organisme à des sous-locataires identifiés parmi les ménages prioritaires pour l'attribution d'un logement HLM (CCH : L.441-1), les ressources du sous-locataire ou du locataire occupant doivent être inférieures à celles du plafond de ressources PLAI.

La subvention est déductible dans la limite d'un plafond, en fonction de la localisation de la commune : 10 000 € par logement et par an dans les communes des régions Ile-de-France et Provence-Alpes-Côte d'Azur et 5 000 € dans les autres communes.

Par ailleurs, le préfet a la possibilité de mettre en place un dispositif d'intermédiation locative lorsqu'il a constaté la carence d'une commune vis-à-vis de ses obligations en termes de logements locatifs sociaux au titre de la loi SRU (CCH : L.302-9-1). Après avoir recueilli l'avis de la commune, il peut conclure une convention avec un ou plusieurs organismes agréés. Cette convention prévoit la contribution financière obligatoire de la commune mais la contribution de la commune à l'opération peut dépasser cette limite de manière volontaire. La contribution communale obligatoire est versée directement à l'organisme, dans les conditions et selon un échéancier prévu par la convention.

Ce dispositif peut prendre deux formes :

- la location/sous-location de logements conventionnés avec l'Anah (social ou très social) ou de logements privés non conventionnés (meublé ou non) pour lequel le loyer est plafonné par arrêté ministériel ;
- le mandat de gestion signé par le propriétaire d'un logement conventionné avec l'Anah à loyer social ou très social. Il s'agit d'une autre forme d'intermédiation locative.

Cette convention doit être notifiée à la commune par le préfet de département.

La contribution financière de la commune, est déduite du prélèvement sur ses ressources fiscales dans les mêmes limites de plafond que ci-dessus (10 000 € par logement et par an dans les communes des régions Ile-de-France et Provence-Alpes-Côte d'Azur et 5 000 € dans les autres communes).

Fonds national des aides à la pierre (FNAP) / Financement de l'intermédiation locative

Le FNAP a défini les conditions de lancement d'un dispositif d'intermédiation locative pour inciter à la création de logements sociaux dans les communes carencées en logement social (SRU : art.55).

Tout opérateur qui souhaite mobiliser les crédits du FNAP pour louer des logements privés à des familles aux revenus modestes dans les communes carencées doit signer une convention avec l'Etat et associer dans la mesure du possible la commune à cette démarche (cf. l'analyse juridique relative au FNAP n° 2016-21).

Réponse donnée sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux