



InterMédiation Locative 22 (IML)

Bilan d'activités 2023



I. L'INTERMEDIATION LOCATIVE (IML)

L'intermédiation locative s'est progressivement développée depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 dite « loi Besson ».

Ce dispositif est une forme de mobilisation du parc privé à des fins sociales. Un tiers social, agréé par l'Etat, intervient entre le propriétaire bailleur et le ménage occupant le logement, afin de simplifier et sécuriser la relation locative entre ces deux parties. Ce système repose sur 3 piliers :

- Une gestion locative rapprochée qui vise à favoriser l'accès et le maintien dans le logement de personnes en situation de précarité,
- Un accompagnement adapté aux besoins du ménage et visant à son autonomie,
- La mobilisation des bailleurs privés, invités à s'inscrire dans un acte solidaire tout en s'assurant la simplicité, une sécurité et une garantie dans la gestion de leur bien et des avantages fiscaux et financiers.

En janvier 2019, dans le contexte de développement des politiques du Logement d'abord, l'AMI-SEP créé sa 2ème Agence Immobilière à Vocation Sociale dans les Côtes d'Armor, l'AIVS®22, dans l'objectif de promouvoir l'Intermédiation Locative au service des publics en situation de précarité.

Depuis le 1^{er} avril 2019, dans la continuité des coopérations significatives initiées en faveur de l'accès et du maintien en logement des ménages les plus précaires, l'IML se met en œuvre dans les Côtes d'Armor à travers la collaboration des associations suivantes :

Pour les missions de captation et de gestion locative adaptée

- L'AIVS®22– AMISEP, sur l'ensemble du Département

Pour les missions d'accompagnement social :

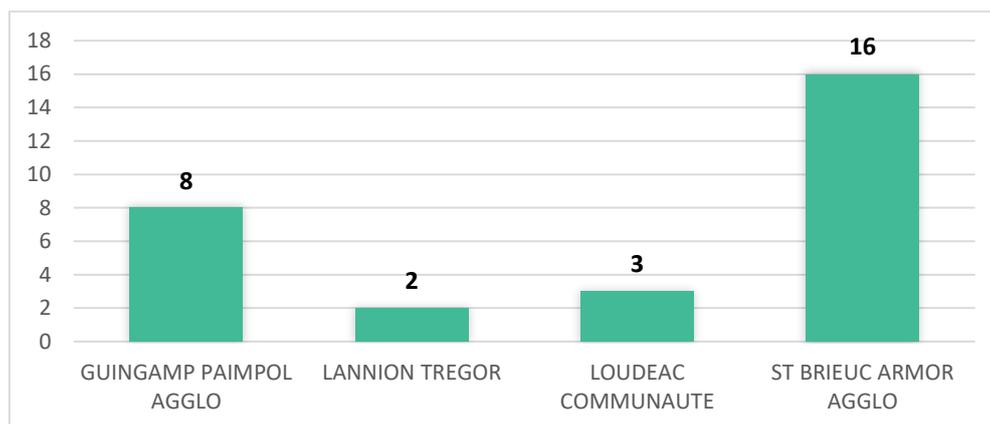
- ADALEA, pour le territoire de Saint-Brieuc et Loudéac
- AMISEP, pour les territoires de Guingamp et Lannion
- PENTHIEVRE ACTIONS, pour le territoire de Lamballe
- STEREDENN, pour le territoire de Dinan.

II. LA CAPTATION

Au cours de l'année 2023, l'AIVS®22 a capté **29** logements au titre de son activité d'intermédiation locative. Les principales caractéristiques du parc logement IML vous sont présentées ci-dessous :

1. Caractéristiques du parc logements IML

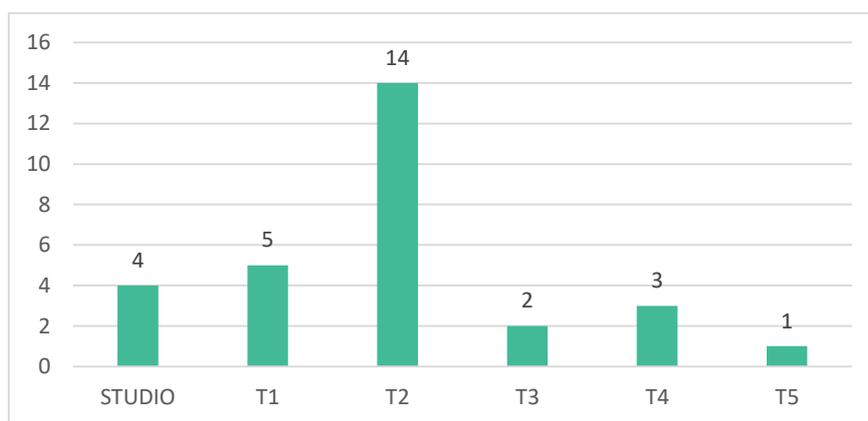
Répartition géographique des logements captés en 2023



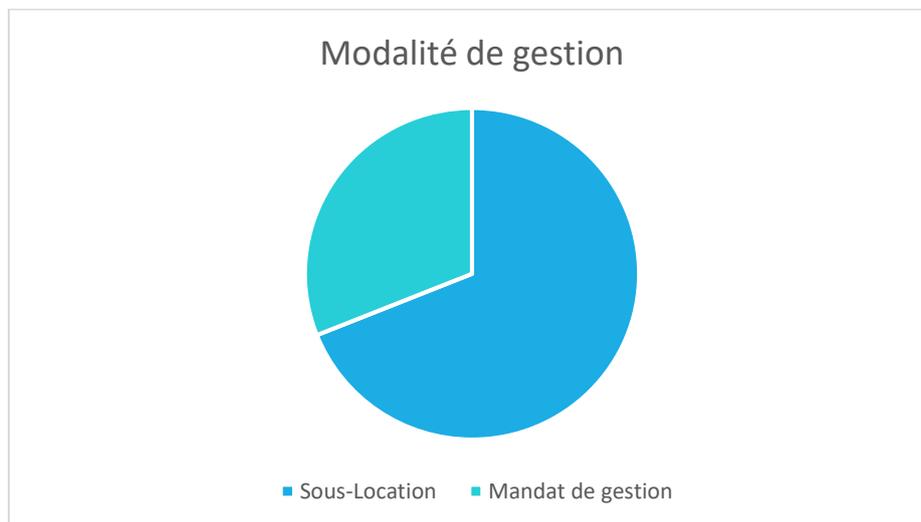
Avec 29 logements captés en 2023, l'AIVS®22 témoigne de sa capacité à atteindre les objectifs fixés, malgré un contexte immobilier peu favorable.

Le secteur de Saint Briec est le plus attractif. Ceux de Dinan et Lamballe restent particulièrement tendus et inaccessibles pour le public relevant de l'IML au regard des prix de loyers pratiqués et attendus par les propriétaires bailleurs.

Typologies des logements captés



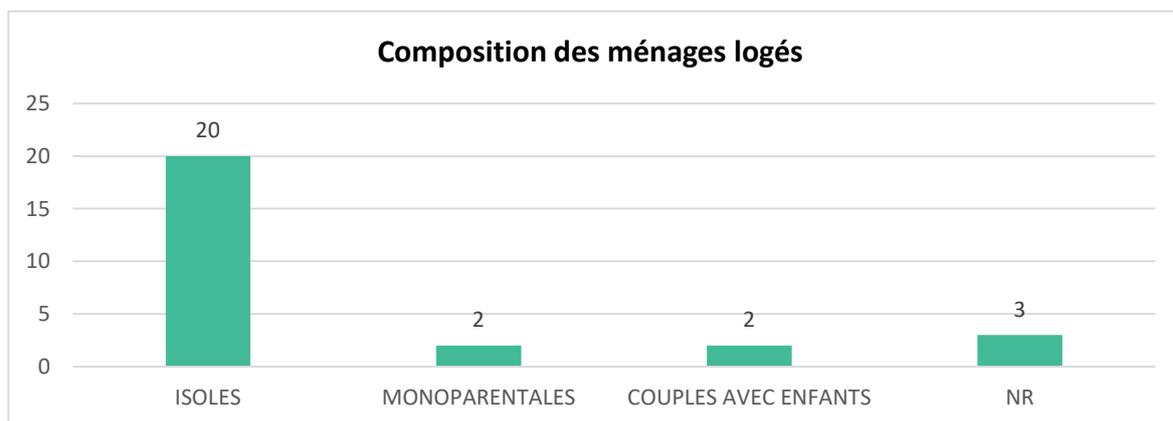
79% des logements captés au cours de 2023 sont des petits logements (studio, T1, T2) conformément aux besoins du public cible.



69% des logements captés le sont en sous-location bail glissant. Le fort pourcentage de logements en sous location s’est accentué ces dernières années et est à mettre en corrélation avec la tension locative présente sur le Département. Cette modalité de gestion est préférée des propriétaires bailleurs grâce aux avantages qu’elle procure face au mandat de gestion (gratuité de service, risques locatifs quasi-inexistants). Elle permet par ailleurs de tester le dispositif avant un éventuel passage en mandat de gestion.

2. Caractéristiques des ménages logés :

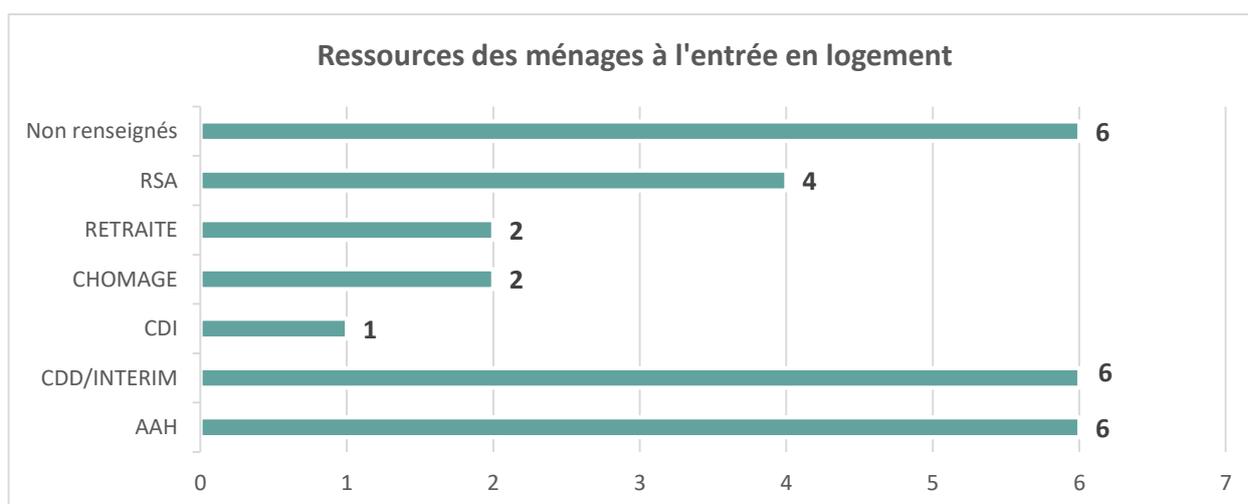
27 ménages ont bénéficié de ces logements au cours de l’année 2023.



En adéquation avec les typologies de logements captés, les ménages relogés en 2023 sont principalement des personnes isolées à 69%.

Age des ménages logés

	Nombre de ménages
MOINS DE 25 ANS	1
25-30 ANS	6
31-59 ANS	15
Non renseignés	5
TOTAL	27



Les ressources des ménages relogés sont précaires et justifient de la difficulté pour ces ménages à accéder au logement ordinaire. Face à une demande de logement qui s'accroît, les propriétaires bailleurs favorisent pour un même logement, le dossier qui leur fera prendre le moins de risque financier. Les ménages avec des salaires stables, en CDI, sont ainsi favorisés.

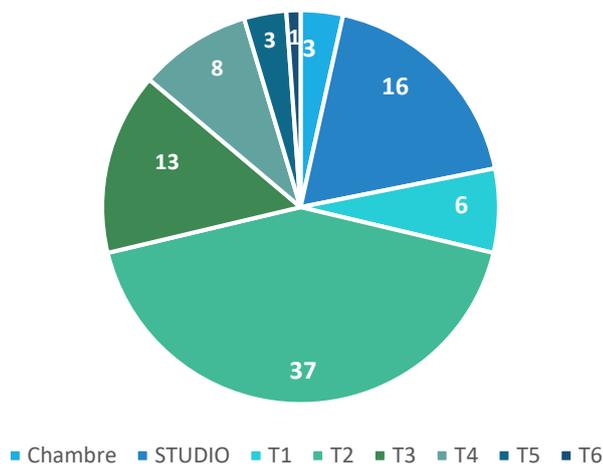
Conventionnement		
Conventionné	5	17 %
Non conventionné	24	83 %
Total	29	

Le dispositif « Loc-avantages » permettant aux bailleurs de louer à loyer modéré en contrepartie de réductions fiscales ne permet pas d'étoffer le parc de logements conventionnés. Depuis sa mise en œuvre en 2022, nous connaissons une baisse importante de propriétaires intéressés par le conventionnement.

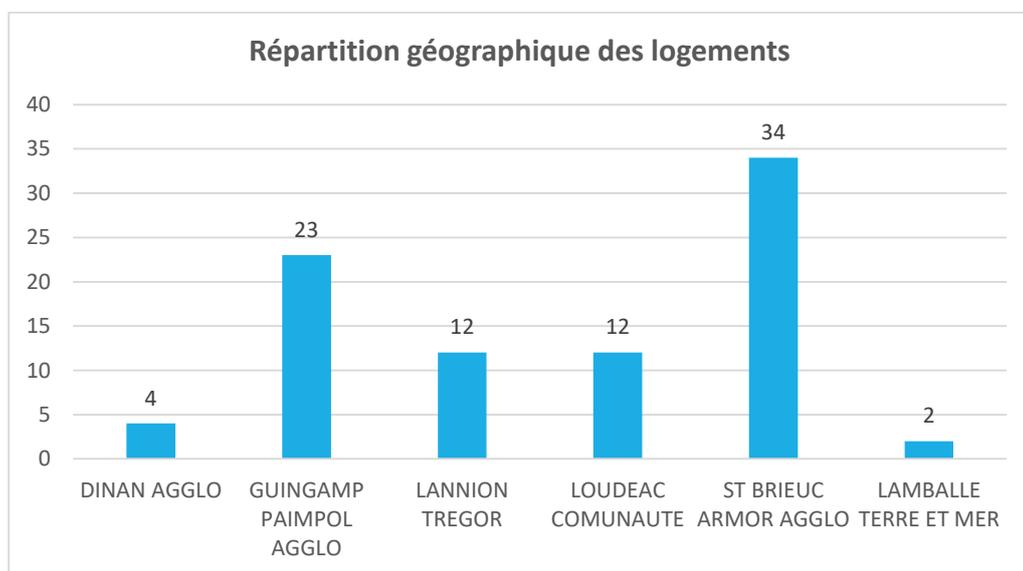
III. LA GESTION LOCATIVE ADAPTEE

Au 31/12/2023, le parc de logements IML gérés par l'AIVS@22 était de **87 logements**.

Typologie du parc logements

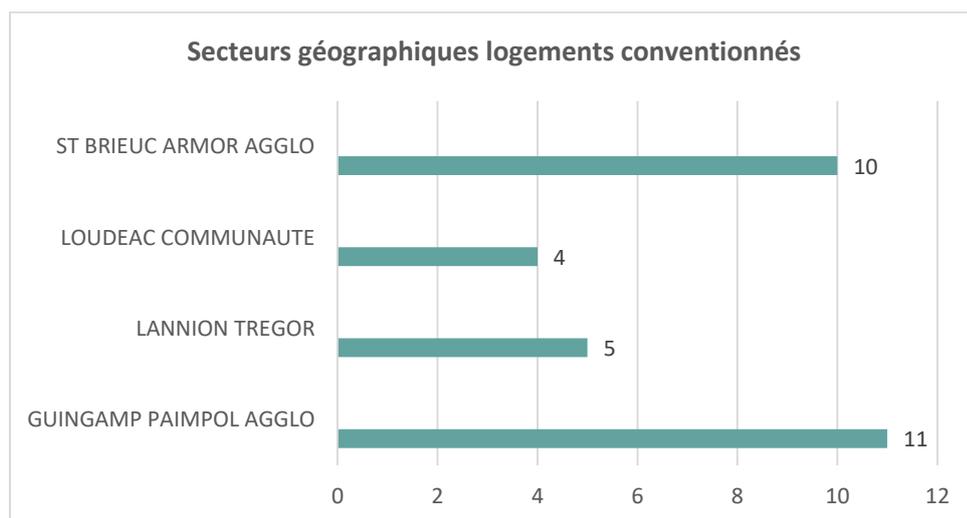


Ce volume de logement permet aujourd’hui à l’AIVS 22 de proposer des entrées en logement de manière régulière et donc de réduire le temps d’attribution après l’enregistrement au SIAO

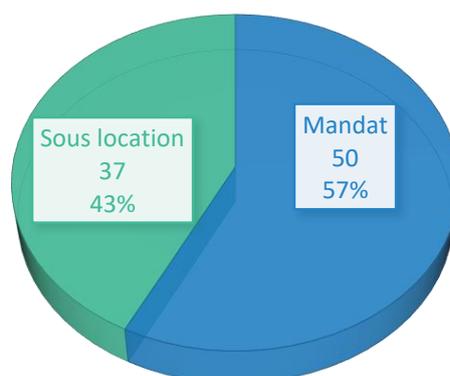


L’AIVS 22 dispose désormais de logements dans chaque territoire ciblé par la convention IML.

Sur ces 87 logements, **35% d’entre eux bénéficient d’un conventionnement ANAH** donc de loyers plafonnés en faveur des locataires ou sous-locataires.



MODALITÉS DE GESTION



L'Agence dispose désormais d'une cinquantaine de logements en mandat de gestion, garantissant ainsi aux ménages relogés de bénéficier d'un statut de locataire beaucoup plus sécurisant.

Ces 87 logements ont permis à 93 ménages de bénéficier des services de l'AIVS en 2023, soit 154 personnes.

Nous comptabilisons ainsi en 2023 :

- 46 entrées en logement,
- 17 état des lieux de sortie

Les missions de l'AIVS 22 favorisent l'accès et le maintien dans le logement. La double identité de l'agence, à la fois immobilière et sociale, facilite le traitement des litiges financiers et des troubles. En effet, l'équipe est formée à la médiation, aux problématiques du public tout en respectant le cadre légal du secteur de l'immobilier

IV. CONCLUSION ET PERSPECTIVES – PARTIE LOGEMENT

L'année 2023 aura été marquée par une hausse de l'activité. Cette dernière est liée au renforcement de l'équipe, mais également à la dynamique de partenariat développé dans le cadre du groupement IML 22. La présence de chaque membre du groupement au sein des différents territoires est un atout majeur pour communiquer autour de ce dispositif encore parfois méconnu et œuvrer à son déploiement car, comme en témoignent les éléments chiffrés présentés en amont, l'intermédiation locative est aujourd'hui un maillon incontournable dans la politique du Logement d'Abord.

TERRITOIRE DE SAINT-BRIEUC

NOMBRE DE MESURES D'ACCOMPAGNEMENT IML ACCORDEES

	2022	2023
Demande initiale	6	15
Renouvellement	1	9
Fin de mesure anticipée	1	-
TOTAL	8	24

En 2023, malgré un marché locatif très tendu, le nombre de nouvelles mesures d'accompagnement a augmenté de 150 % sur le territoire de Saint-Brieuc. Cela s'explique vraisemblablement par une présence et une visibilité accrue de l'AIVS@22 sur le territoire.

TYPES DE MESURES EN FONCTION DES BESOINS REPERES

(INITIALES 2023 ET RENOUVELLEMENTS – MESURES 2022 RENOUVELLEES EN 2023)

Origine	2022	2023
<u>Niveau 1</u> : Veille Sociale	1	4
<u>Niveau 2</u> : Accompagnement léger	7	11
<u>Niveau 3</u> : Accompagnement modéré	-	2
TOTAL	8	17

Cette année, l'accompagnement des ménages a plutôt nécessité, comme l'année passée, la mise en place d'un accompagnement léger. Cela démontre une relative cohérence dans l'orientation des ménages, avec une capacité de ceux-ci à se mobiliser dans le projet de réinsertion et dans l'appropriation du logement.

COMPOSITION FAMILIALE

Situation familiale	2022	2023
Personne isolée avec enfant(s)	1	2
Personne isolée sans enfant	6	13
Couple avec enfant(s)	1	1
Couple sans enfant	-	1
TOTAL	8	17

A l'instar de 2021 et 2022, la majorité des personnes accompagnées dans le cadre de l'IML reste des ménages isolés et sans enfant.

NATURE DES RESSOURCES DES MENAGES

Ressources	Nombre (Initiale et renouvellement)
Travail salarié	7
Indemnités de chômage	-
Indemnités journalières	2
Intérim	2
Invalidité	-
Retraite	1
RSA	4
AAH	1
Sans ressources	-
Autre	-

La moitié des ménages bénéficie de ressources issues d'une activité professionnelle et une autre partie du RSA

TRAVAIL D'ACCOMPAGNEMENT PORTANT SUR :

	Nombre
Gestion budgétaire	13
Gestion administrative	4
Aide à l'installation / à l'appropriation du logement	-
Prévention de troubles du voisinage	-
Autre	-

L'ensemble des accompagnements a eu pour objectif de travailler sur la régularisation administrative et financière. Les ménages bénéficiant de l'IML se retrouvent effectivement dans des situations précaires, avec des difficultés économiques qui nécessitent un accompagnement au budget.

Le volet budgétaire est l'axe principal des accompagnements mais il est également important de préciser que les ménages sont informés des différents services de proximité afin qu'ils puissent s'approprier l'environnement.

SITUATIONS AVANT LE DEBUT DE L'ACCOMPAGNEMENT

Situation	Nombre
Rue / Squat / Urgence	2
Hébergé chez un tiers	5
Hébergement d'insertion	9
Logement inadapté au besoin du ménage	-
Autre	1

La majorité des personnes ayant bénéficié de l'IML était sans-logement avant que la mesure soit initiée. Cette mesure répond aux attendus et augmente les capacités d'accès au logement pour les ménages en difficultés.

PROJET LOGEMENT EN FIN DE MESURE

	Nombre
Maintien	3
Relogement	2
Autre*	1

*autre : bail glissant à terme

En 2023, la mesure d'accompagnement a permis à plusieurs ménages de se stabiliser et de se maintenir dans le logement à l'issue de l'accompagnement. Les ménages ont su se mobiliser et acquérir une autonomie dans la gestion financière et administrative par rapport à leur logement.

TERRITOIRE DE LANNION

NOMBRE DE MESURES D'ACCOMPAGNEMENT IML ACCORDEES

	2022	2023
Demande initiale	2	3
Renouvellement	0	1
Fin de mesure anticipée	0	0
TOTAL	2	4

Pour l'année 2023, on note un doublement des mesures, lié à la captation de nouveaux logements sur le territoire.

TYPES DE MESURES EN FONCTION DES BESOINS REPERES

Origine	2022	2023
Niveau 1 : Veille Sociale	2	0
Niveau 2 : Accompagnement léger	0	2
Niveau 3 : Accompagnement modéré	0	2
TOTAL	2	4

Concernant la nature des demandes, nous pouvons voir une évolution, en effet en 2022 il s'agissait d'accompagnement niveau 1 soit de la veille sociale. En 2023, on peut supposer une dégradation des situations et par conséquent une évolution de l'accompagnement vers des niveaux 2 et 3 soit accompagnement léger et modéré.

COMPOSITION FAMILIALE

Situation familiale	2022	2023
Personne isolée avec enfant(s)	0	2
Personne isolée sans enfant	2	1
Couple avec enfant(s)	0	0
Couple sans enfant	0	1
Autre : Personne isolée avec parent à charge	0	0
TOTAL	2	4

Le public est majoritairement constitué de personnes isolées.

NATURE DES RESSOURCES DES MENAGES

Ressources	2022	2023
Travail salarié	0	1
Indemnités de chômage	0	1
Indemnités journalières	0	0
Intérim	0	0
Invalidité	0	0
Retraite	0	0

RSA	1	1
AAH	0	0
Sans ressources	0	0
Autre	1	1

Les typologies de ressources sont diverses mais restent précaires.

TRAVAIL D'ACCOMPAGNEMENT PORTANT SUR :

	2022	2023
Gestion budgétaire	1	4
Gestion administrative	2	4
Aide à l'installation / à l'appropriation du logement	0	4
Prévention de troubles du voisinage	0	1
Autre	0	0

En adéquation avec le niveau d'accompagnement social qui a augmenté en 2023, les demandes des personnes étaient plus globales cette année. Ces dernières ont ainsi toutes sollicitées du soutien dans leurs démarches administratives, financières, ainsi que pour leur installation.

SITUATIONS AVANT LE DEBUT DE L'ACCOMPAGNEMENT

Situation	2022	2023
Rue / Squat / Urgence	0	1
Hébergé chez un tiers	0	0
Hébergement d'insertion	0	0
Logement inadapté au besoin du ménage	0	1
Résidence HABITAT JEUNE	0	1
Logement social	0	1
Logement privé	1	0
ALT	1	0

PROJET LOGEMENT EN FIN DE MESURE

	2022	2023
Maintien	0	3
Relogement	2 (en privé)	0
Mesure en cours	0	1

En 2023, les mesure IML ont permis aux 3 ménages de se stabiliser et se maintenir dans le logement.

TERRITOIRE DE GUINGAMP

NOMBRE DE MESURES D'ACCOMPAGNEMENT IML ACCORDEES

	2022	2023
Demande initiale	5	7
Renouvellement	3	3
Fin de mesure anticipée	0	1
TOTAL	8	11

A la fin des 6 mois de la mesure IML, pour les $\frac{3}{4}$ des mesures on renouvelle l'accompagnement car il y a encore besoin de soutien pour permettre un maintien dans le logement.

Les personnes accompagnées sont demandeuses, il y a très peu de fin anticipée de l'accompagnement IML. Il y a une confiance qui s'installe entre la chargée IML et le locataire.

TYPES DE MESURES EN FONCTION DES BESOINS REPERES

Origine	2022	2023
Niveau 1 : Veille Sociale	5	3
Niveau 2 : Accompagnement léger	2	8
Niveau 3 : Accompagnement modéré	0	0
TOTAL	7	11

Les besoins repérés auprès des ménages sont aléatoires. Certains ménages nécessitent un accompagnement plus poussé, d'autres sont plus autonomes. Les ménages ne sont pas forcément connus des services médico-sociaux.

COMPOSITION FAMILIALE

Situation familiale	2022	2023
Personne isolée avec enfant(s)	3	3
Personne isolée sans enfant	3	7
Couple avec enfant(s)	1	1
Couple sans enfant	0	0
TOTAL	7	11

La majorité des personnes accompagnées sont des personnes seules sans enfants. Cela peut s'expliquer du fait que les logements captés par l'AIVS22 sont des petits logements.

NATURE DES RESSOURCES DES MENAGES

Ressources	2022	2023
Travail salarié	0	2
Indemnités de chômage	3	2
Indemnités journalières	0	1
Intérim	1	1
Invalidité	0	0
Retraite	0	1
RSA	1	1
AAH	2	3
Sans ressources	0	0
Autre	0	0

Les revenus des ménages accompagnés sont variés.

TRAVAIL D'ACCOMPAGNEMENT PORTANT SUR :

	2022	2023
Gestion budgétaire	4	8
Gestion administrative	5	10
Aide à l'installation / à l'appropriation du logement	4	9
Prévention de troubles du voisinage	3	0
Autre	0	0

Le travail d'accompagnement porte dans la plupart des cas sur la gestion budgétaire, administrative ainsi que sur l'aide à l'installation/ appropriation du logement. Les chargées IML réalisent à l'entrée les démarches liées à l'accès au logement (FSL, APL etc.)

SITUATIONS AVANT LE DEBUT DE L'ACCOMPAGNEMENT

Situation	2022	2023
Rue / Squat / Urgence	1	2
Hébergé chez un tiers	4	3
Hébergement d'insertion	0	0
Logement inadapté au besoin du ménage	1	3
Autre	1	3

Les situations au début de l'accompagnement sont très précaires et diverses (caravane, expulsions etc).

PROJET LOGEMENT EN FIN DE MESURE

	2022	2023
Maintien	6	7
Relogement	1	4
Autre (décès)	0	0

La plupart des ménages accompagnés se maintiennent faute de revenus suffisants, de logements disponibles etc. Pour certains accompagnements, le logement IML est un logement de transition permettant de retravailler un projet logement adapté aux besoins du ménage.

TERRITOIRE DE LAMBALLE

NOMBRE DE MESURES D'ACCOMPAGNEMENT IML ACCORDEES

	2022	2023
Demande initiale	1	2
Renouvellement		
Fin de mesure anticipée		
TOTAL	1	2

TYPES DE MESURES EN FONCTION DES BESOINS REPERES

Origine	2022	2023
Niveau 1 : Veille Sociale		
Niveau 2 : Accompagnement léger		2
Niveau 3 : Accompagnement modéré	1	
TOTAL	1	2

COMPOSITION FAMILIALE

Situation familiale	2022	2023
Personne isolée avec enfant(s)		
Personne isolée sans enfant	1	2
Couple avec enfant(s)		
Couple sans enfant		
TOTAL	1	2

NATURE DES RESSOURCES DES MENAGES

Ressources	Nombre	
	2022	- 2023
Travail salarié		1
Indemnités de chômage		1
Indemnités journalières		
Intérim		
Invalidité	1	
Retraite		
RSA		
AAH		
Sans ressources		
Autre		

TRAVAIL D'ACCOMPAGNEMENT PORTANT SUR :

	Nombre 2022 - 2023	
Gestion budgétaire	1	1
Gestion administrative	1	2
Aide à l'installation / à l'appropriation du logement	1	
Prévention de troubles du voisinage		1
Autre		

SITUATIONS AVANT LE DEBUT DE L'ACCOMPAGNEMENT

Situation	Nombre 2022 - 2023	
Rue / Squat / Urgence		
Hébergé chez un tiers		1
Hébergement d'insertion		
Logement inadapté au besoin du ménage		
Autre (voiture, FJT)	1	1

PROJET LOGEMENT EN FIN DE MESURE

	Nombre 2022 - 2023	
Maintien	1	
Relogement		1
Autre		1

TERRITOIRE DE DINAN

NOMBRE DE MESURES D'ACCOMPAGNEMENT IML ACCORDEES

	2022	2023
Demande initiale		4
Renouvellement		2
Fin de mesure anticipée		2
TOTAL	0	8

En 2023, 4 logements ont été captés sur le territoire de Dinan Agglomération par l'AIVS ce qui a permis de démarrer des nouvelles mesures d'accompagnement.

TYPES DE MESURES EN FONCTION DES BESOINS REPERES

Origine	2022	2023
<u>Niveau 1</u> : Veille Sociale		
<u>Niveau 2</u> : Accompagnement léger		3
<u>Niveau 3</u> : Accompagnement modéré		1
TOTAL	0	4

L'accompagnement des ménages a nécessité la mise en place d'un accompagnement léger globalement car les ménages ont une certaine capacité à habiter. Leurs besoins ont été identifiés plutôt dans d'autres domaines.

COMPOSITION FAMILIALE

Situation familiale	2022	2023
Personne isolée avec enfant(s)		3
Personne isolée sans enfant		
Couple avec enfant(s)		1
Couple sans enfant		
TOTAL	0	4

La majorité des personnes accompagnées reste des ménages isolés et sans enfant.

NATURE DES RESSOURCES DES MENAGES

Ressources	Nombre
Travail salarié	2
Indemnités de chômage	1
Indemnités journalières	
Intérim	1
Invalidité	
Retraite	
RSA	
AAH	
Sans ressources	
Autre	

Les ménages sont majoritairement des salariés ou ont exercé une activité professionnelle en intérim.

TRAVAIL D'ACCOMPAGNEMENT PORTANT SUR :

	Nombre
Gestion budgétaire	4
Gestion administrative	4
Aide à l'installation / à l'appropriation du logement	4
Prévention de troubles du voisinage	
Autre	

L'ensemble des accompagnements a eu pour objectif de travailler la gestion administrative et financière. Si les ménages manifestent des difficultés économiques qui nécessitent un accompagnement au budget, ces personnes accompagnées sont réfugiées et sortent de CPH, elles ont besoin d'un accompagnement important dans les démarches administratives. En revanche l'appropriation du logement s'est faite rapidement du fait d'une bonne capacité à habiter.

SITUATIONS AVANT LE DEBUT DE L'ACCOMPAGNEMENT

Situation	Nombre
Rue / Squat / Urgence	1
Hébergé chez un tiers	
Hébergement d'insertion	4
Logement inadapté au besoin du ménage	
Autre	

La majorité des personnes ayant bénéficié de l'IML était en Centre Provisoire d'Hébergement avec le statut de réfugié.

PROJET LOGEMENT EN FIN DE MESURE

	Nombre
Maintien	1
Relogement	2
Autre	1

La majorité des ménages n'a pas souhaité se maintenir dans le logement à l'issue de l'accompagnement. Le projet de vie n'était pas sur le territoire de Dinan Agglomération. Le logement était temporaire et servait de transition suite à l'obligation de quitter le CPH. Néanmoins les ménages ont su se mobiliser et acquérir une autonomie dans la gestion financière et administrative par rapport à leur logement. Sauf pour une personne l'association a mis un terme à l'accompagnement pour non-respect de la professionnelle et du contrat d'accompagnement.

TERRITOIRE DE LOUDEAC

NOMBRE DE MESURES D'ACCOMPAGNEMENT IML ACCORDEES

	2022	2023
Demande initiale	3	4
Renouvellement	1	2
Fin de mesure anticipée	-	-
TOTAL	4	6

En 2023, le nombre de nouvelles mesures d'accompagnement a une nouvelle fois augmenté. Cela s'explique par des captations avec des bailleurs privés intéressés par la démarche IML.

Ainsi, le travail de captation réalisé par l'AIVS 22 a permis de capter de nouveaux logements et, de fait, la mise en place de mesure d'accompagnement.

TYPES DE MESURES EN FONCTION DES BESOINS REPERES

(INITIALES 2023 ET RENOUVELLEMENTS – MESURES 2022 RENOUVELLEES EN 2023)

Origine	2022	2023
Niveau 1 : Veille Sociale	4	2
Niveau 2 : Accompagnement léger	-	2
Niveau 3 : Accompagnement modéré	-	1
TOTAL	4	5

L'accompagnement des ménages a nécessité la mise en place d'un accompagnement léger. Cela démontre une autonomie des ménages, avec une capacité à se mobiliser dans le projet de réinsertion et dans l'appropriation du logement.

COMPOSITION FAMILIALE

Situation familiale	2022	2023
Personne isolée avec enfant(s)	-	1
Personne isolée sans enfant	2	4
Couple avec enfant(s)	1	-
Couple sans enfant	-	-
TOTAL	3	5

La majorité des ménages est composée de personnes isolées sans enfant.

NATURE DES RESSOURCES DES MENAGES

Ressources	Nombre
Travail salarié	1
Indemnités de chômage	1
Indemnités journalières	-
Intérim	-
Invalidité	-
Retraite	-
RSA	3
AAH	-
Sans ressources	-
Autre	-

Les ressources issues du travail salarié sont en diminution cette année. Une majorité des ménages est bénéficiaire du RSA.

TRAVAIL D'ACCOMPAGNEMENT PORTANT SUR :

	Nombre
Gestion budgétaire	3
Gestion administrative	2
Aide à l'installation / à l'appropriation du logement	-
Prévention de troubles du voisinage	-
Autre	-

L'accompagnement porte principalement sur l'accompagnement budgétaire. En parallèle du volet budgétaire, il est également important de préciser que les ménages sont informés des différents services de proximité afin qu'ils puissent s'approprier l'environnement.

SITUATIONS AVANT LE DEBUT DE L'ACCOMPAGNEMENT

Situation	Nombre
Rue / Squat / Urgence	-
Hébergé chez un tiers	2
Hébergement d'insertion	1
Logement inadapté au besoin du ménage	2
Autre	-

Avant la mise en place de la mesure IML, seulement 2 ménages sur 5 étaient en logement.

PROJET LOGEMENT EN FIN DE MESURE

	Nombre
Maintien	2
Relogement	1
Autre	-

En 2023, la mesure d'accompagnement a permis à deux ménages de se stabiliser et de se maintenir dans le logement à l'issue de l'accompagnement.