



Rhône-Alpes

Fédération
des Associations
pour la Promotion
et l'Insertion par
le Logement

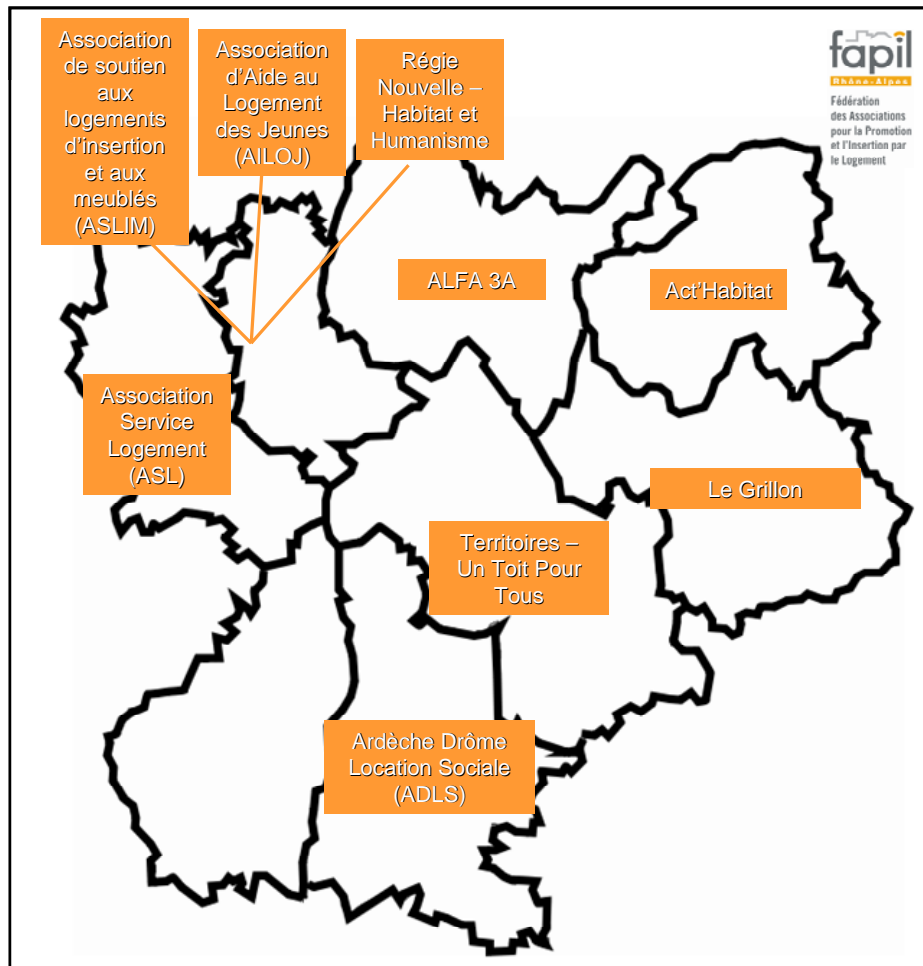
ETUDE LOGEMENT

BILAN QUALITATIF DES LOGEMENTS MOBILISÉS EN
INTERMÉDIATION LOCATIVE

AVRIL 2011

L'intermédiation locative a pour but de proposer des solutions alternatives pour répondre aux difficultés d'habitat des populations les plus fragiles.

Le bilan ci-après présente les résultats de la mobilisation de logements réalisée par le réseau Fapil en Rhône-Alpes d'octobre 2009 à mars 2011.



La mobilisation de logements peut prendre la forme d'un mandat de gestion ou d'une location sous-location. Ces deux modes répondent aux besoins spécifiques de publics différents.

- **La location en vue de sous location** : l'opérateur loue un logement et le sous loue dans le cadre d'un contrat de titre onéreux à un ménage en difficulté. La Location / Sous-location permet d'offrir un logement transitoire à des ménages en grande difficulté.
- **Le mandat de gestion** : l'opérateur (de type Agence Immobilière à Vocation Sociale) prend en mandat de gestion un logement et assure une gestion locative adaptée, le bail liant directement le propriétaire et le locataire. Contrairement à la Location / Sous-location, ces logements ne dérogent pas au droit commun. Ils ont pour objectif une stabilisation des ménages.

Les logements mobilisés

En un an, le réseau FAPIL en Rhône-Alpes a mobilisé 80 logements en Mandat de Gestion et 63 logements en Location / Sous-location, soit un tiers des objectifs de mobilisation en Intermédiation Locative pour l'ensemble de la région Rhône-Alpes.

| Structures | Mandat de gestion | | Location Sous-location | |
|------------------|-------------------|----------------------------------|------------------------|----------------------------------|
| | Objectifs | Réalisation au 31 mars 2011 en % | Objectifs | Réalisation au 31 mars 2011 en % |
| ASLIM | / | / | 20 | 100% |
| Act'habitat | 5 | 60% | 5 | 60% |
| ASL | 20 | 100% | 10 | 100% |
| ALFA 3A | / | / | 10 | 90% |
| Territoires-UTPT | 30 | 73% | 1 | 100% |
| AILOJ | / | / | 10 | 100% |
| Le Grillon | / | / | 5 | 100% |
| RN-HH | 35 | 97% | 5 | 100% |
| ADLS | 10 | 10%* | / | / |
| Total | 90 | 80% | 66 | 95% |

Force est de constater que la mobilisation de logements en Mandats de Gestion présente plus de difficultés pour les associations que la mobilisation de logements en Location / Sous-location.

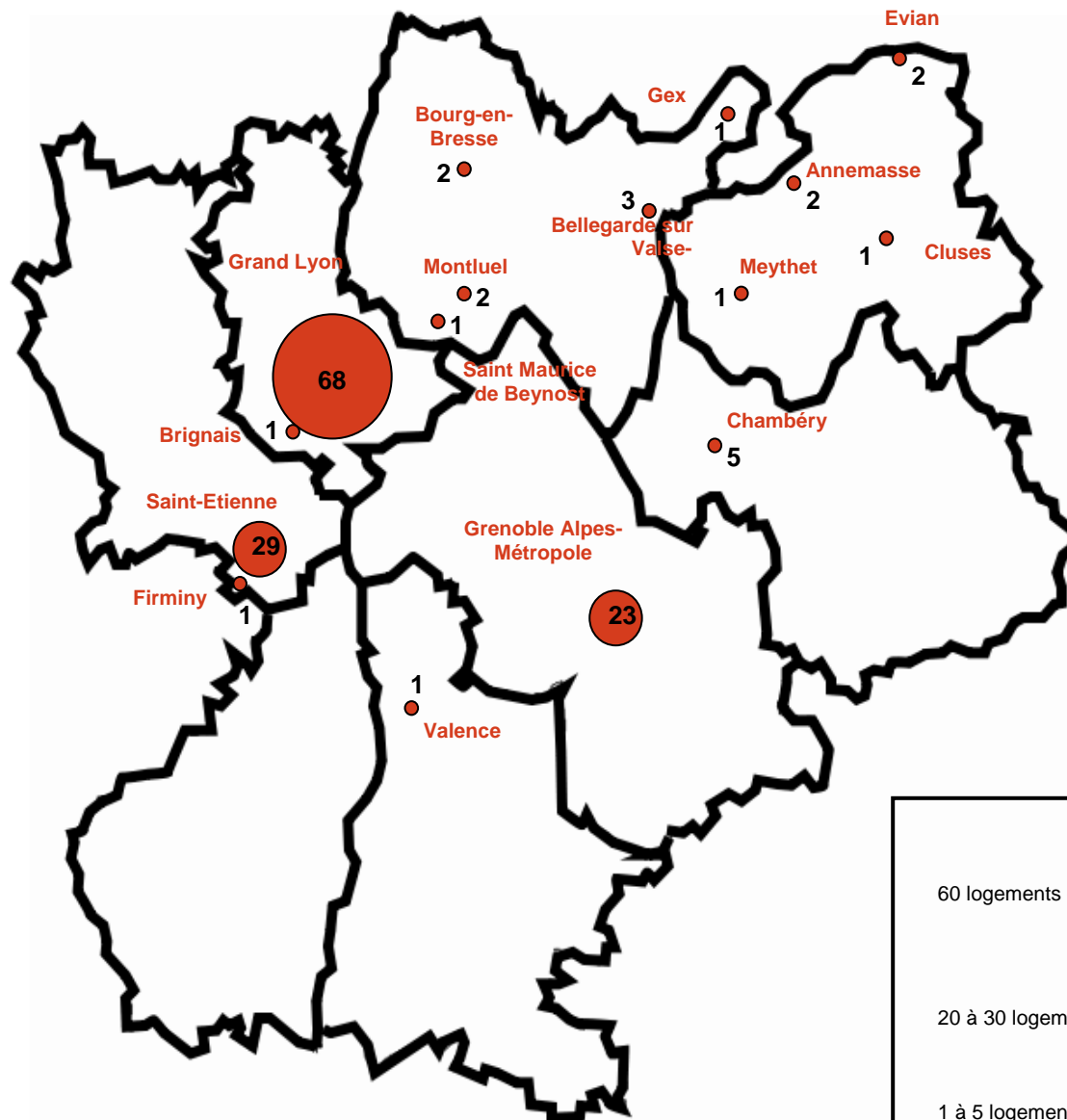
En effet, la Location/Sous-location offrant de nombreux avantages aux propriétaires (garantie contre les impayés, niveaux de loyers plus élevés et plus forte défiscalisation notamment), elle s'avère plus attractive que le Mandat de Gestion.

Par ailleurs, la communication à l'échelle nationale a porté presque exclusivement sur la Location / Sous-location, n'offrant au Mandat de Gestion qu'une trop faible visibilité.

Les deux modes de mobilisation des logements constituent des réponses complémentaires et adaptées à des problématiques et à des publics différents. Les associations du réseau FAPIL sont à la recherche de solutions de droit commun pour les ménages en difficulté de logement. Elles sont donc attachées à ce que la Location / Sous-location, qui déroge au droit commun, ne devienne pas une norme, mais reste bien une solution transitoire, une étape dans le parcours résidentiel des ménages. Par ailleurs, ce mode de mobilisation de logement constitue un risque important pour les associations, qui assument seules les éventuels impayés de loyers.

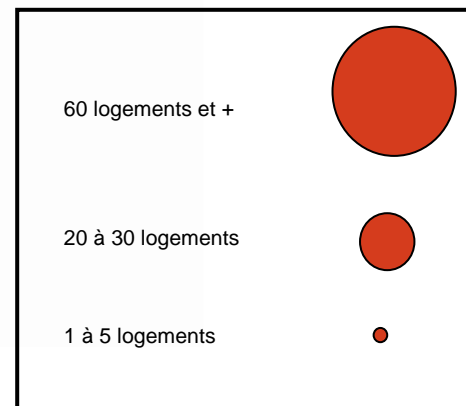
** L'ADLS n'est entré dans le dispositif qu'en octobre 2010, ce qui explique le faible taux de réalisation au 31 mars 2011.*

Localisation des logements mobilisés



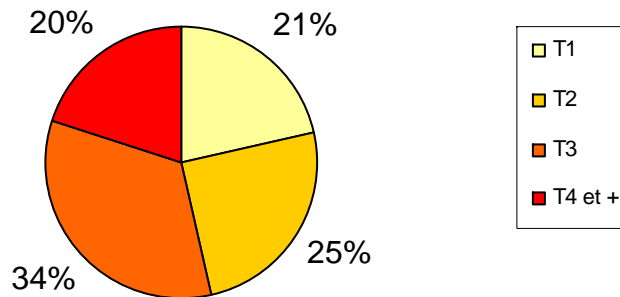
A travers l'intermédiation locative, les opérateurs mobilisent des logements dans le diffus.

12 adresses seulement sont communes à plusieurs des 143 logements mobilisés. On compte en moyenne 1,2 logement par adresse.

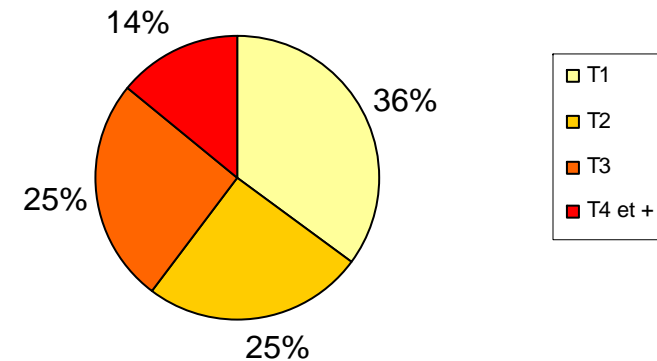


Typologie des logements mobilisés

Typologie des logements mobilisés en Mandat de Gestion



Typologie des logements mobilisés en Sous-location



54% des logements mobilisés en Mandat de Gestion sont des T3 ou plus.

A l'inverse, 61% des logements mobilisés en Location / Sous-location sont de type T1 ou T2.

L'Intermédiation Locative permet de mobiliser des logements de typologies et de surfaces différentes, permettant de proposer aux ménages des logements adaptés à leur situation et à leur structure familiale (personnes seules, familles nombreuses, jeunes couples, personnes âgées, ...).

Les logements mobilisés en Mandat de Gestion sont globalement de taille plus grande que les logements de même typologie mobilisés en Sous-location.

| Type de logement | Surface moyenne en Sous-location | Surface moyenne en Mandat de Gestion |
|------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| T1 | 28,47 m ² | 36,40 m ² |
| T2 | 47,97 m ² | 50,58 m ² |
| T3 | 66,10 m ² | 67,42 m ² |
| T4 et + | 86,05 m ² | 93,69 m ² |

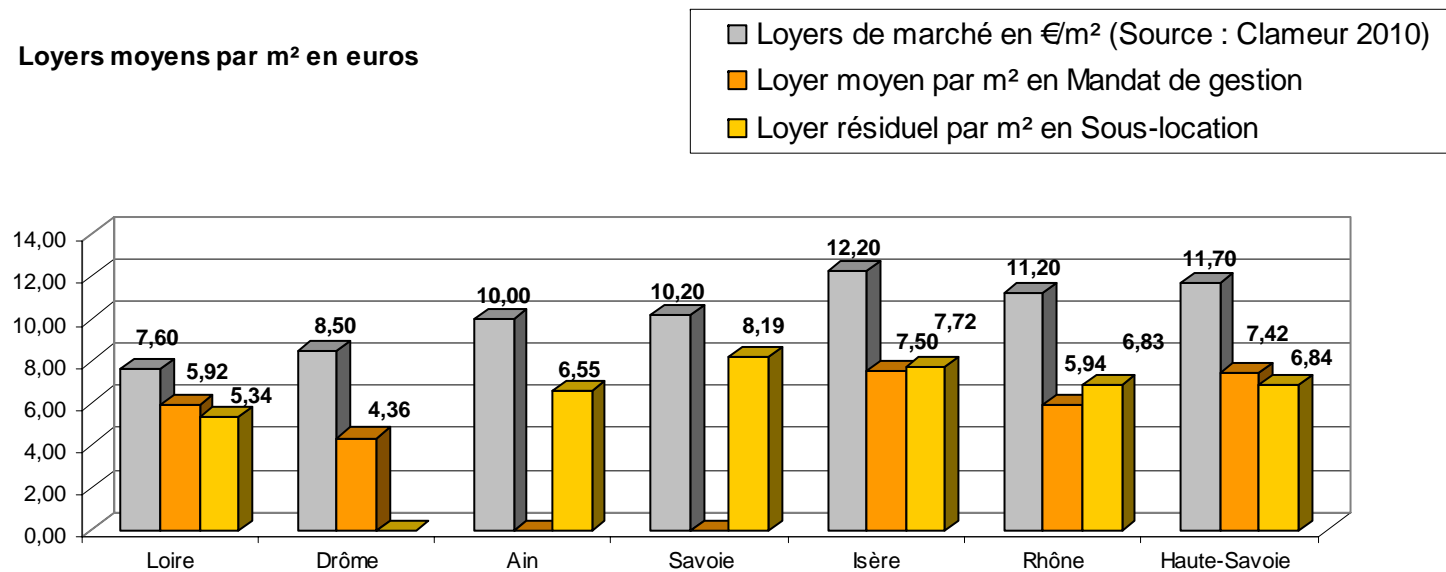
Prix des logements mobilisés

| | Loyers de marché en €/m ² (Source : CLAMEUR 2010) | Loyer moyen par m ² en Mandat de gestion | Loyer moyen versé au propriétaire par m ² en Location / Sous-location | Loyer demandé au locataire, (après application du différentiel) par m ² en Location / Sous-location* |
|--------------|---|--|---|--|
| Loire | 7,60€ | 5,92€ | 6,73€ | 5,34€ |
| Drôme | 8,50€ | 4,36 | / | / |
| Ain | 10,00€ | / | 9,20€ | 6,55€ |
| Savoie | 10,20€ | / | 8,19€ | 8,19€ |
| Isère | 12,20€** | 7,50€ | 7,72€ | 7,72€ |
| Rhône | 11,20€ | 5,94€ | 9,55€ | 6,83€ |
| Haute-Savoie | 11,70€ | 7,42€ | 7,63€ | 6,84€ |

La mobilisation en Intermédiation locative permet de produire une offre de logements aux prix de 20% (Savoie) à près de 50% (Rhône et Drôme) inférieurs à ceux du marché, et ainsi accessible aux ménages en difficulté.

* Dans le cadre de la Location / Sous-location, le loyer perçu par le propriétaire ne correspond pas entièrement au loyer payé par le sous-locataire, le différentiel étant pris en charge par l'association. Le loyer résiduel est le loyer qui reste à la charge du locataire. Il est entre 0,79 euros et 2,72 euros plus faible par m² que le loyer perçu par le propriétaire du logement.

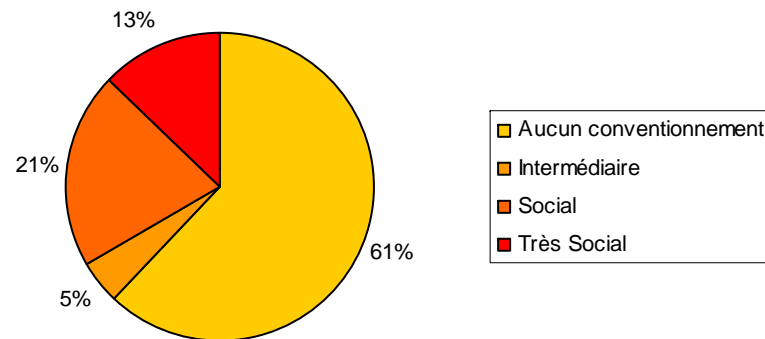
Loyers moyens par m² en euros



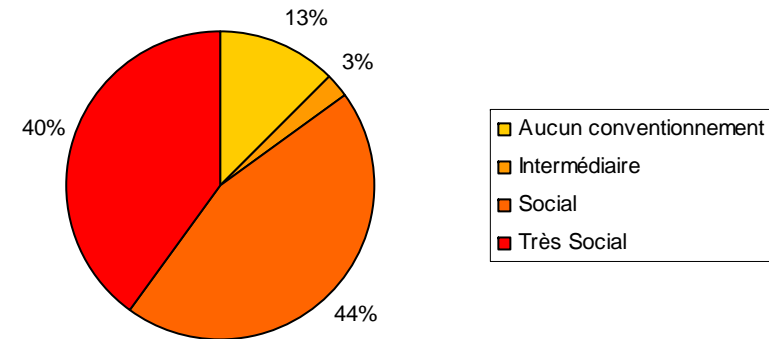
Conventionnement des logements

Le propriétaire d'un logement conventionné s'engage à le louer à un niveau de loyer maîtrisé pendant 9 ans s'il réalise des travaux subventionnés et pendant 6 ans s'il n'en réalise pas.

Part des logements en Location/Sous-location faisant l'objet d'un conventionnement



Part des logements en Mandats de Gestion faisant l'objet d'un conventionnement



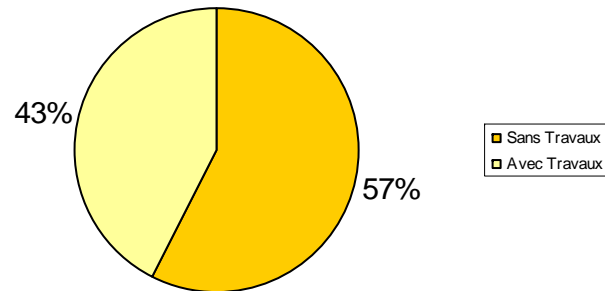
84% des logements mobilisés en Mandat de Gestion font l'objet d'un conventionnement social ou très social, contre seulement 34% des Locations / Sous-locations.

Au total, 94 des 143 logements mobilisés sont conventionnés.

Réalisation de travaux

La réalisation de travaux avant l'entrée du locataire dans le logement, en contrepartie de leur subventionnement, permet souvent de négocier une diminution des loyers avec les propriétaires.

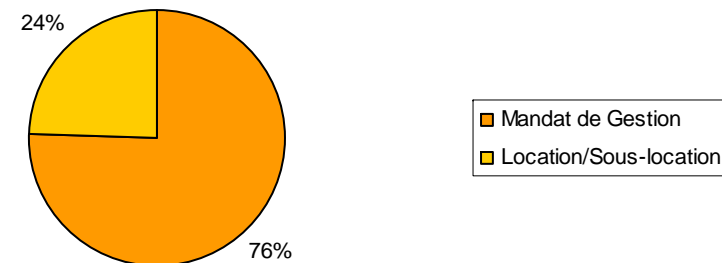
Part des logements en Mandat de Gestion ayant fait l'objet de travaux



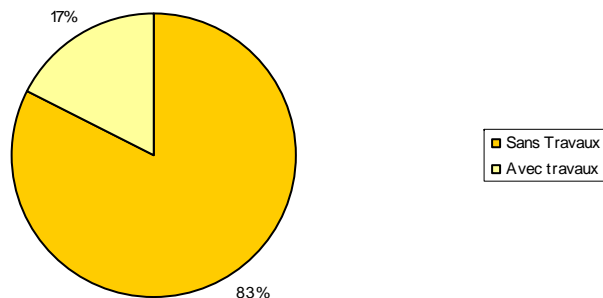
43% des logements mobilisés en Mandat de Gestion ont fait l'objet de travaux, contre seulement 19% des logements mobilisés en Location / Sous-location.

76% des logements ayant fait l'objet de travaux ont été mobilisés en Mandat de Gestion, et 24% en Location / Sous-location.

Part des logements ayant fait l'objet de travaux mobilisés en Location/Sous-location et en Mandat de Gestion



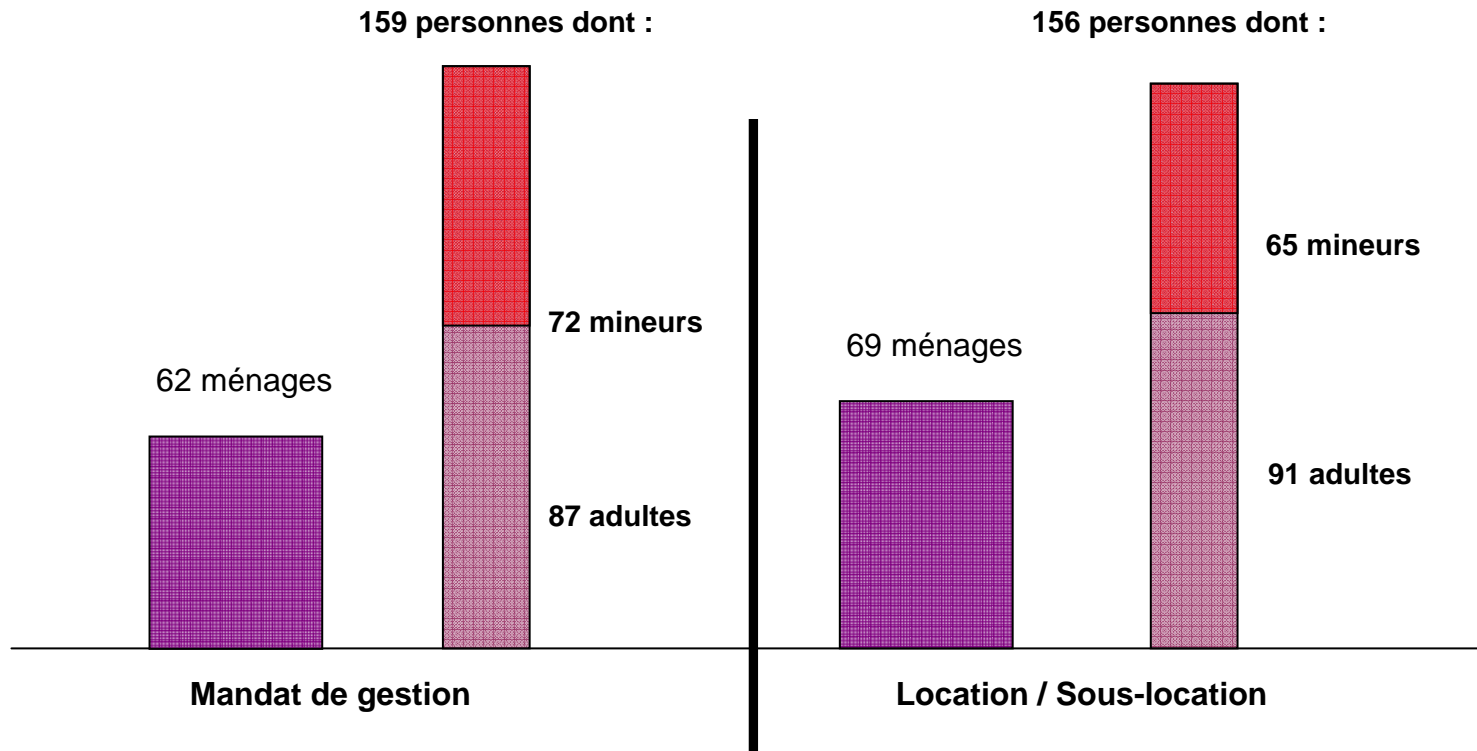
Part des logements en Location/Sous-location ayant fait l'objet de travaux



Cette différence s'explique notamment par le fait que les logements en Location / Sous-location sont des solutions transitoires qui doivent être rapidement disponibles, ce qui n'est pas le cas des logements en Mandats de Gestion.

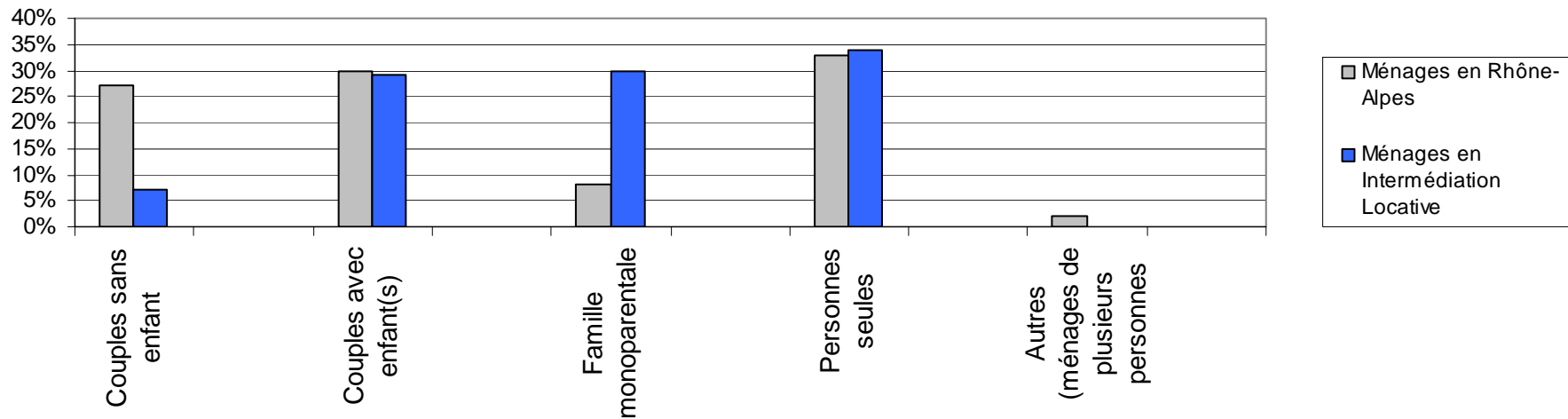
La durée moyenne des travaux est comprise entre 3 mois en Location / Sous-location et 3 mois et demi en Mandat de Gestion.

Les ménages logés



Au 31 mars 2011, les neuf opérateurs du réseau FAPIL engagés dans le dispositif d'Intermédiation Locative logeaient 131 ménages, soit 315 personnes, dont 178 adultes et 137 enfants.

Composition des ménage logés en Intermédiation Locative par rapport à l'ensemble de la population en Rhône-Alpes



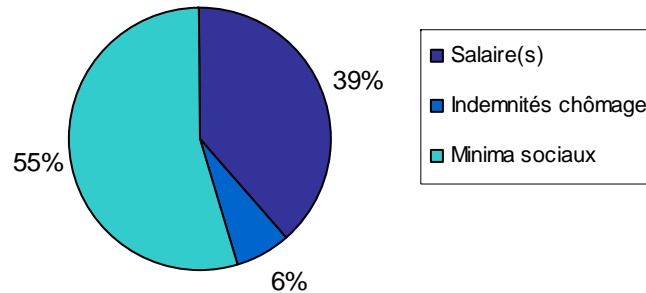
Source : INSEE, RP2007 exploitation complémentaire

Parmi les ménages logés par le réseau FAPIL en Intermédiation Locative, les familles monoparentales sont surreprésentées. Alors que 18% des enfants rhônalpins vivent au sein d'une famille monoparentale, c'est le cas de 42% des enfants logés dans le cadre de l'Intermédiation Locative.

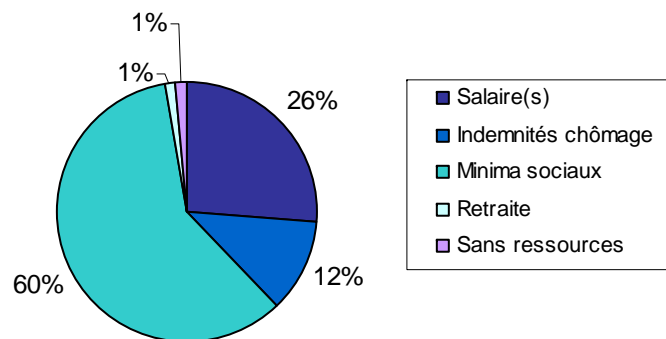
La part des couples sans enfants, est quant à elle plus faible parmi les ménages logés en Intermédiation Locative que sur le reste du territoire rhônalpin.

Ressources des ménages

Origine des ressources des ménages logés en Mandat de Gestion



Origine des ressources des ménages logés en Location/Sous-location



Pour 55% des ménages logés en Mandat de Gestion et 60% des ménages logés en Location/Sous-location, les ressources principales proviennent des minima sociaux et des prestations familiales.

En revanche, 26% des ménages logés en Location/Sous-location et 39% des ménages logés en Mandat de Gestion tirent leurs revenus d'une activité salariale

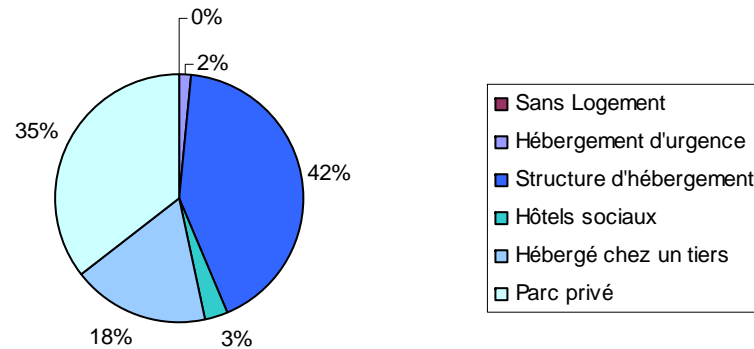
81 % des ménages logés dans le cadre du dispositif intermédiation locative ont des revenus inférieurs au seuil de pauvreté (791 euros par mois).

| Revenu par Unité de Consommation | Médiane | 1 ^{er} décile | 9 ^e décile |
|----------------------------------|--------------|------------------------|-----------------------|
| Rhône-Alpes (2008) | 18 814 Euros | 7 539 Euros | 37 093 Euros |
| Ménages IL (2009-2010)* | 5 628 Euros | 1 999 Euros | 11 927 Euros |

* Les revenus des ménages logés par l'ASLIM, ainsi que ceux de certains ménages logés par AILLOJ ne sont pas disponibles.

L'origine résidentielle des ménages

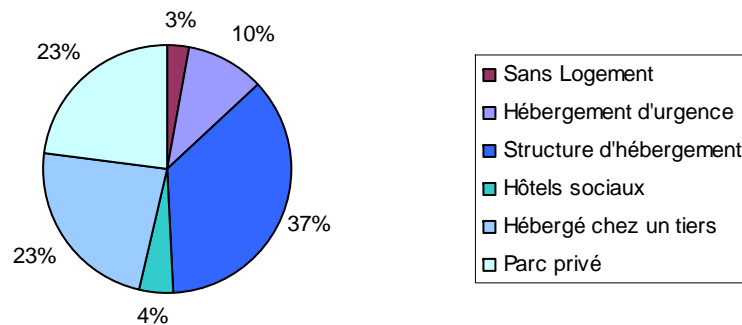
Origine résidentielle des ménages logés en Mandats de Gestion



42% des ménages logés en Mandat de Gestion vivaient auparavant en structure d'hébergement et 35% vivaient dans le parc privé.

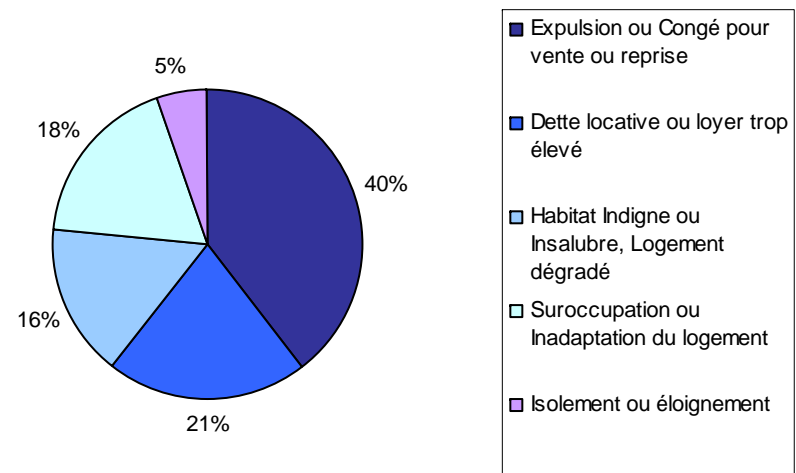
Cette part est légèrement plus faible chez les ménages logés en Location/Sous-location qui sont en revanche plus nombreux à sortir de structure d'hébergement d'urgence (10%) et à avoir été hébergés par des tiers (23%).

Origine résidentielle des ménages logés en Location/Sous-location

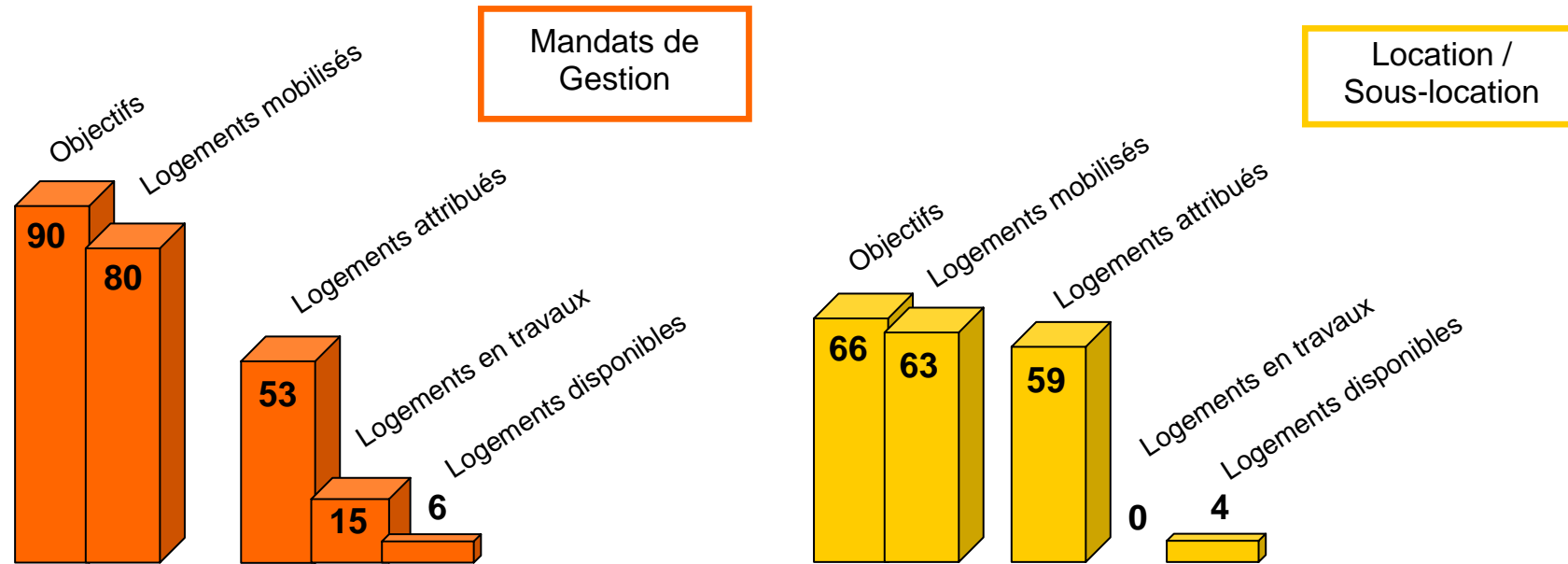


40% des ménages issus du parc privé ont connu une situation d'expulsion, et 21% ne parvenaient plus à faire face au coût que représentait leur loyer.

Les raisons du départ des ménages du parc privé



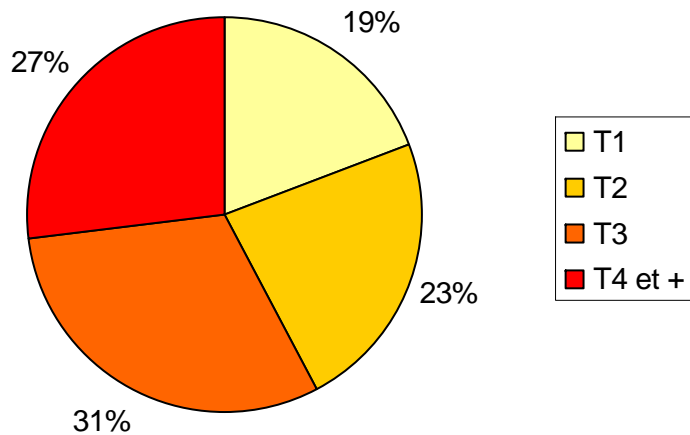
Les freins à l'attribution



Au 31 mars 2011, 25 des 143 logements mobilisés étaient vacants.
84% d'entre eux sont des Mandats de Gestion.

15 des 25 logements vacants sont inoccupés en raison de la réalisation de travaux.
6 Mandats de Gestion et 4 Sous-location sont quant à eux disponibles mais néanmoins vacants.

Part des T1, T2, T3 et T4+ parmi les logements vacants

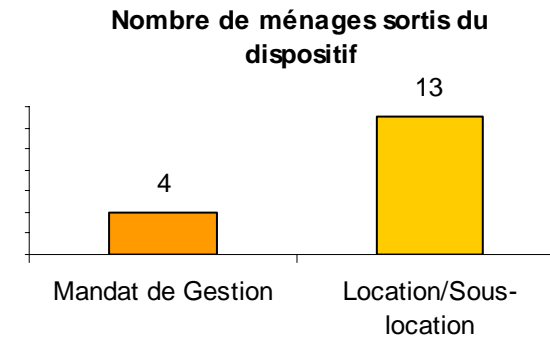


La vacance concerne majoritairement les grands logements, puisque 58% des logements vacants sont de type T3 ou T4 et +. 19% des T3 et 28% des T4 et + sont vacants, alors que ce n'est le cas que de 14% des T1 et 15% des T2.

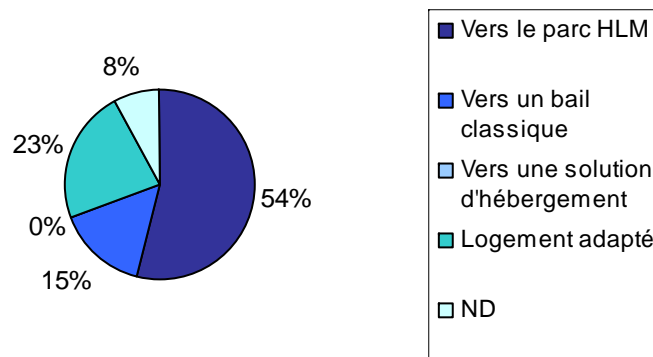
Tous les logements vacants ont un loyer inférieur non seulement au loyer de marché défini par CLAMEUR, et plus de la moitié d'entre eux ont un loyer inférieur au loyer moyen des logements mobilisés au sein du dispositif.

Que deviennent les ménages ?

Au 31 mars 2011, 17 ménages sont sortis du dispositif.
75% de ces ménages étaient logés en Location/Sous-location, qui est une solution de logement plus temporaire que le Mandat de Gestion.



Relogement des ménages sortis de Location/Sous-location



70% des ménages ayant quitté une Location/Sous-location ont accédé à un logement pérenne (dont 54% dans le parc public et 15% dans le parc privé).

En revanche, 23% des ménages ont quitté la Location/Sous-location pour une autre solution de logement temporaire.

1 ménage est sorti du dispositif sans donner plus d'information.

La moitié des ménages ayant quitté un Mandat de Gestion ont accédé à un logement pérenne (1 dans le parc privé et 1 dans le parc public). Un ménage a été relogé en structure d'hébergement et le quatrième n'a indiqué si le motif de sa sortie ni la nature de son relogement.

Relogement des ménages sortis de Mandats de Gestion

