



Ministère chargé du Logement  
Madame Emmanuelle WARGON  
Ministre déléguée chargée du Logement  
Hôtel de Roquelaure  
244 Boulevard Saint-Germain  
75007 Paris

Paris, le 25 novembre 2021

**Objet : valorisation de l'intermédiation locative dans le cadre de « Louer Abordable »**

Madame la Ministre,

Comme vous le savez, la Fapil est fortement engagée dans la politique du Logement d'Abord. Loger les personnes les plus précaires sans les soumettre systématiquement à un parcours aussi long que chaotique dans des hébergements temporaires nous semble être un principe pertinent pour guider la politique publique.

Parmi les outils du Logement d'Abord, la mobilisation du parc privé permet de créer une offre sociale qui correspond aux besoins de nombreux ménages et qui est complémentaire du parc HLM. Nos associations sont ainsi particulièrement mobilisées dans le cadre du volet « intermédiation locative » du Plan Logement d'Abord : les objectifs fixés en la matière sont d'ailleurs remplis.

Afin de développer ce parc, il faut trouver un équilibre entre les intérêts des propriétaires et ceux des personnes visées par le Plan. A cet égard, le dispositif « Louer Abordable » constitue un élément incitatif essentiel sur lequel s'appuient nos associations pour convaincre les propriétaires de nous confier leur logement en gestion. C'est pourquoi nous avons contribué largement aux réflexions de vos services pour décider des évolutions de ce dispositif.

Au final, tel qu'il a été présenté dans le cadre de l'amendement à la Loi de finances 2022, **ce nouveau « Louer Abordable » ne nous semble pas suffisamment en phase avec les ambitions du Plan Logement d'Abord qui font de l'intermédiation locative sociale un élément essentiel en faveur de l'insertion des personnes en situation précaire.**

Deux raisons principalement :

- L'intermédiation locative sociale n'est plus visible dans le nouveau dispositif : la majoration de 5 points de réduction d'impôts par rapport au conventionnement en direct ne constitue plus un argument décisif vis-à-vis des propriétaires, d'autant plus que les honoraires en mandat de gestion sont de 5 à 6 %.
- Le nouveau dispositif va augmenter les loyers « sociaux », pénalisant ainsi l'accès au logement des ménages les plus en difficulté. Par conséquent, les orientations proposées par les SIAO seront encore davantage complexes à satisfaire.

Nous avons eu l'occasion d'exprimer ces points lors d'échanges avec votre Cabinet. Si les éléments fiscaux ne peuvent plus être modifiés, nous pouvons sans doute imaginer d'autres outils

susceptibles d'amplifier la mobilisation du parc privé dans le cadre de l'intermédiation locative. Nous avons besoin de disposer d'arguments spécifiques qui nous permettront notamment de capter des petits logements dans les secteurs urbains les plus tendus. En effet, sans ignorer l'ensemble des situations de mal-logement qu'il faut combattre, les besoins les plus importants concernent des personnes isolées au sein des métropoles, là où l'immobilier locatif est le plus cher.

A ce titre, parmi d'autres outils, l'accès à la « **prime d'intermédiation locative** » doit être facilité : par exemple, cette prime pourrait être généralisée à tout le territoire en conventionnement « social » et « très social » avec un montant unique, et bonifiée dans les secteurs tendus pour les petits logements et dans le cas d'un mandat de gestion (qui permet au ménage d'être locataire de droit commun, objectif du Plan Logement d'Abord).

**Notre proposition est donc la suivante :**

- **Une prime d'intermédiation locative sur tout le territoire en conventionnement « social » et « très social » : 1 500 €**
- **Une bonification de cette prime en secteur tendu pour les logements de moins de 40 m<sup>2</sup> : 1 500 €**
- **Une bonification de cette prime en mandat de gestion : 1 500 €**

Par exemple, un propriétaire qui conventionnerait son logement en « social » au centre de Bordeaux et qui le confierait à une Agence immobilière à vocation sociale (AIVS®) bénéficierait d'une prime :

- 1 500 € standard « intermédiation locative sociale »
- 1 500 € « mandat de gestion »
- et 1 500 € si son logement fait moins de 40 m<sup>2</sup>
- Soit un total potentiel de 4 500 €

Sans pouvoir proposer aux propriétaires cet avantage, nos associations auront les pires difficultés à les convaincre de s'inscrire dans une démarche réellement sociale via l'intermédiation locative. L'abattement de 85% que nous pouvions présenter avec l'ancienne formule du « Louer Abordable » donnait une visibilité particulière à nos associations qui leur a permis de mobiliser plus facilement les logements du parc privé.

**Madame la Ministre, l'expérience de la Fapil et de ses associations en matière d'intermédiation locative sociale n'est plus à démontrer.** D'ailleurs, vos services nous confient régulièrement des missions d'expertise et d'accompagnement des acteurs sur ce champ. C'est pourquoi vous pouvez nous faire confiance lorsque nous exprimons la nécessité de disposer d'outils incitatifs clairs et massifs qui nous permettront de toucher davantage de propriétaires.

Nous restons naturellement à votre disposition pour poursuivre les échanges et élaborer ensemble le meilleur dispositif possible.

Certains de pouvoir compter sur votre soutien, nous vous adressons, Madame la Ministre, l'expression de nos respectueuses salutations,

**Sébastien Cuny**  
Délégué général

