

Bail avec InterMédiation Locative (IML)

*Une démarche solidaire pour les propriétaires bailleurs privés ou publics,
qui souhaitent louer en toute tranquillité leur logement*

La nature de l'outil

Le bail permet de sécuriser et simplifier la relation entre le bailleur et le locataire grâce à l'intervention d'un tiers social : agence immobilière sociale (AIS) ou organisme agréée pour l'IML. Elle favorise l'accès au logement de ménages précaires ou à faibles revenus.



Sur toute la région, et particulièrement là où les difficultés de logement sont importantes pour les ménages.



Propriétaires bailleurs privés ;
Communes propriétaires d'un logement locatif, souvent appelés logements communaux.

Acteurs et financement



Bailleur privé

- **Réduction fiscale Loc'Avantages majorée de 5 %** → de 20 à 65 % d'abattement fiscal selon le niveau de loyer, avec un engagement de location de 6 ans ;
- **Primes à l'intermédiation locative de 1000€ à 3000€** → dans le cas où le logement est conventionné pour un loyer de 30 % à 45 % en dessous du marché, avec un engagement de location de 3 ans en IML.



Commune bailleuse

Possibilité de conventionner le logement avec l'Anah en Loc'Avantages. L'APL est alors déduite du loyer du locataire et versée directement à la commune.

Rappel

Progressivement la location de passoires énergétiques est interdite, les échéances sont les suivantes : classes G au 1^{er} janvier 2025, classes F au 1^{er} janvier 2028, classes E au 1^{er} janvier 2034. Pour éviter l'interdiction, il est impératif d'améliorer le DPE du logement en le rénovant.

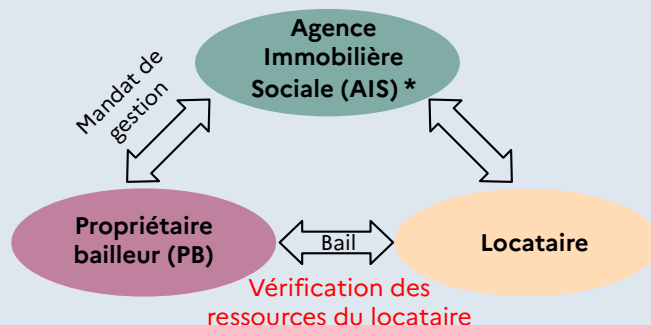
Mise en œuvre

Le mandat de gestion

Il est confié à une agence immobilière sociale qui assure une gestion locative adaptée.

L'agence :

- Établit le bail ;
- Perçoit les loyers et les charges pour le compte du propriétaire ;
- Peut également proposer une garantie de loyers ainsi qu'un accompagnement social du locataire en fonction des besoins.

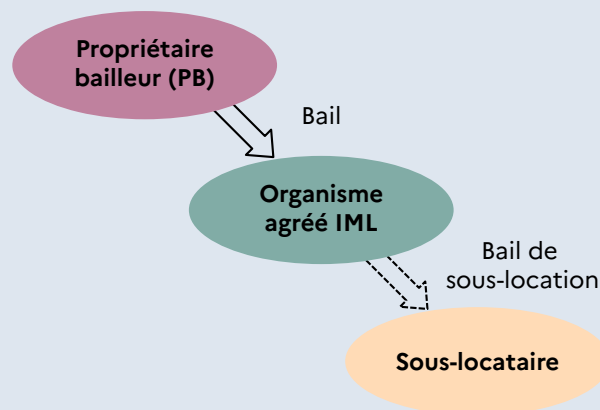


La location/sous-location à un organisme agréé

L'association est locataire et assure le paiement des loyers et des charges, l'entretien du logement.

Le paiement du loyer est garanti.

Le logement est mis en sous-location meublée ou non par l'association (hébergement ou solution locative de transition).



Apports de l'outil

Pour les propriétaires bailleurs privés ou les communes bailleuses :

- La garantie du paiement des loyers et charges ;
- La remise en état du logement en cas de dégradation ;
- La gestion locative assurée par une association qui aide à choisir le locataire et l'accompagne tout au long du bail.

Pour le territoire :

- L'installation de nouveaux ménages et contribution à la redynamisation d'un bourg par la ré-occupation d'un logement vacant



L'intermédiation locative en rural peut être une réponse pour loger des ménages précaires sans les isoler grâce au suivi social.

Plus d'informations

Article France Rénov' sur l'Intermédiation locative bailleurs
Guide du propriétaire serein