



FONDS DE SECURISATION INTERMEDIATION LOCATIVE 177 BILAN 2023



Avec le soutien de la DREETS
Auvergne-Rhône-Alpes



Grenoble Alpes Métropole



Table des matières

Introduction.....	4
I. Actualités du fonds en 2023.....	5
1) Progression du nombre d'adhérents au fonds	5
2) Des temps d'information sur le fonds de sécurisation.....	5
3) Vie institutionnelle du fonds.....	6
Consommation et caractéristiques du fonds au 31/12/2023	8
1) Situation financière du fonds	8
2) Les grandes caractéristiques des recours au fonds jusqu'au 31.12.2023	10
II. Perspectives 2024.....	14
ANNEXES	15

INTRODUCTION

Le plan logement d'abord a impulsé une volonté de développement et de renforcement de l'intermédiation locative. C'est donc dans cette optique qu'un groupe d'acteurs IML de la région et des représentants des réseaux (FAS, FAPIL, URHAJ et SOLIHA) se sont réunis afin d'engager une réflexion autour d'un système ouvert à tous ceux qui le souhaitent, de **sécurisation pour les logements IML relevant du Programme 177**.

Fin 2018, la **DREETS Auvergne-Rhône-Alpes décide d'abonder le fonds régional mutualisé** à hauteur de 230 000 euros.

Puis en 2019, **Grenoble Alpes Métropole complète cet abondement** de la DREETS à hauteur de 23 000 euros. Cette participation s'inscrit dans la lignée du plan Logement d'Abord et sa mise en œuvre accélérée sur le territoire.

Les acteurs associatifs participent également à la mutualisation de la sécurisation par un système d'adhésion et de cotisation au fonds.

Le fonds est ouvert à tous les opérateurs de la région AuRA, et uniquement à destination des logements IML financés par le Programme 177. Il s'agit avant tout d'un fonds de secours, à ne pas confondre avec une assurance ou une garantie.

Le fonds de sécurisation intervient donc après l'intervention éventuelle des autres dispositifs existants. La prise en charge du sinistre n'est pas systématique et dépend de plusieurs critères inscrits dans le règlement intérieur du fonds. Ce règlement intérieur prévoit les conditions de recours et de prise en charge des sinistres. Les dossiers déposés par les associations sont étudiés puis évalués, et donnent suite à une prise en charge totale, partielle ou refusée.

I. ACTUALITES DU FONDS EN 2023

1) Progression du nombre d'adhérents au fonds

Le nombre d'adhésion au fonds a continué de progresser en 2023, témoignant d'une part des besoins de sécurisation des opérateurs et d'autres part de l'attachement des structures à l'existence du fonds et sa pérennisation.

Le fonds compte ainsi 23 adhérents en 2023, contre 14 en 2022.

Ces adhérents représentent une large couverture territoriale puisqu'ils **sont présents sur 10 des 12 départements d'Auvergne-Rhône-Alpes** (hors Allier et Cantal).

En 2023, 85 structures mettent en œuvre le dispositif IML en Auvergne-Rhône-Alpes. Sur cette même année, **les adhérents au fonds représentent 27% des opérateurs qui pratiquent de l'IML sur la région**. Il faut néanmoins, nuancer cette donnée car certaines structures comptabilisées en tant qu'opérateur IML ne font pas de gestion locative adaptée et ne sont donc pas concernées directement par le fonds et la sécurisation.

Les adhérents au fonds gèrent 916 logements. Cela représente **40% de l'ensemble des logements mobilisés en IML** en 2023 en Auvergne-Rhône-Alpes.

Le parc des adhérents est **principalement composé de logements en location/sous-location**. Ces derniers représentent 85% de leurs logements. Les 15% restant sont des logements en mandat de gestion. Cette répartition est identique à la répartition régionale observée où 85% des logements sont mobilisés en location/sous-location ou bail glissant.

Le parc des adhérents est mobilisé en grande majorité dans le parc privé : **79% des logements sont dans le parc privé**. Cette tendance est un peu supérieure à la moyenne régionale qui se trouve à 69% des logements dans le parc privé. Cette donnée souligne l'intérêt que peut présenter le fonds en termes d'argumentaires auprès d'un propriétaire privé.

2) Des temps d'information sur le fonds de sécurisation

Afin de renforcer l'acculturation au fonctionnement du fonds des opérateurs, et notamment des nouveaux acteurs de l'IML, de nouveaux webinaires de présentation ont été organisés en 2023. Ainsi, **10 sessions ont été animées par la Fapil AuRA, bénéficiant à une vingtaine d'associations**. Ces temps d'échanges permettent de présenter le fonctionnement et les outils du fonds tout en répondant aux interrogations et demandes des participants. Ils sont destinés aussi bien aux structures souhaitant se renseigner sur le fonctionnement du fonds dans l'idée d'une adhésion ou bien aux nouveaux salariés d'une structure adhérente.

Comme en 2022, la **journée régionale IML 2023** a été l'occasion de présenter le fonds de sécurisation régional à l'ensemble des participants : rappeler le fonctionnement, le système d'adhésion et les situations éligibles au fonds.

En parallèle de ces temps programmés, l'équipe de la Fapil AuRA est disponible quotidiennement pour répondre aux sollicitations, interrogations et problématiques de tous les opérateurs régionaux du dispositif IML.

3) Vie institutionnelle du fonds

Les membres du COFIL se retrouvent autour de différents temps d'animation et de gestion du fonds. Nous en retrouvons différentes instances ci-dessous :

❖ **Comité de Pilotage du fonds**

Le fonds prévoit un comité de pilotage (COFIL) par an en présence de ses membres. Ces participants sont composés des acteurs suivants :

- DREETS Auvergne-Rhône-Alpes
- Grenoble Alpes Métropole
- Représentants de chacun des réseaux (FAS, Fapil, URHAJ et SOLIHA)
- Opérateurs adhérents

Lors du COFIL de juin 2023, **le montant des cotisations a un peu évolué**. Il a été décidé d'expérimenter une cotisation dégressive pour les logements en location/sous-location : une première année à 80€/logement puis un passage à 60€/logement lors du renouvellement de l'adhésion.

La pratique du fonds a révélé la question de la vacance pour cause de décès dans le logement. Le COFIL a donc décidé d'**inscrire ce critère de vacance dans le règlement intérieur du fonds, en accordant un délai de 5 mois**.

❖ **Commissions**

Les commissions de sécurisation ont lieu au maximum une fois par trimestre, **le rythme des commissions peut être révisé au regard de la montée en charge des dossiers de saisine**.

Les structures invitées à ces commissions sont : les associations concernées par les sinistres, les associations adhérentes au fonds, la DREETS, Grenoble Alpes Métropole, et les représentants de chacun des réseaux parties prenantes du fonds (FAS, Fapil, URHAJ et SOLIHA).

Ces commissions concernent les dossiers qui ne correspondent pas aux critères d'instruction directe. L'ensemble des membres de la commission, exceptés les associations concernées par le sinistre étudié, prennent acte ensemble des suites à donner aux dossiers au regard du règlement intérieur du fonds. En amont de la commission, la Fapil instruit la partie administrative du dossier afin de présenter un dossier complet aux membres de la commission.

La commission est souveraine, elle peut ainsi proposer des dérogations au règlement intérieur lors de situations exceptionnelles. Ce fut le cas pour un dossier où la prise en charge de la vacance a été allongée au regard de la situation.

La commission s'est réunie à 4 reprises en 2023 afin d'étudier des demandes de prises en charge auprès du fonds dépassant les possibilités d'études en direct des dossiers par la Fapil Auvergne-Rhône-Alpes. **Ces commissions ont ainsi examiné 16 dossiers, contre seulement 7 en 2022.**

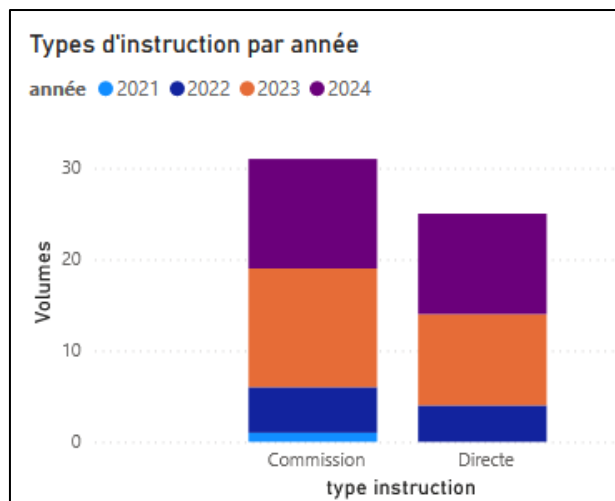
L'année 2023 est marquée par un recours plus massif au fonds et pour des dossiers complexes : réunissant plusieurs problématiques et pour des montants importants.

❖ Instruction directe

L'instruction directe ne nécessite pas de passage en commission. Cette instruction concerne les dossiers qui respectent les premiers plafonds du règlement intérieur du fonds.

La gestion quotidienne du fonds et de l'instruction directe est assurée par la Fapil AuRA. A compter de la réception du dossier complet, la Fapil AuRA dispose d'un délai de trois mois pour l'instruire. Une fois le dossier complet étudié et le mémoire de frais de l'association concernée reçu, le paiement est effectué directement.

En 2023, cela concerne 10 dossiers ont été instruits et réglés.



CONSOMMATION ET CARACTERISTIQUES DU FONDS AU 31/12/2023

1) Situation financière du fonds

Année	Abonnements	Cotisations	Sinistres	TOTAL
2018	+ 230 000 €			230 000€
2019	+ 23 000 €			253 000€
2020		+ 8 280 €		261 280 €
2021			- 3 579 €	257 701 €
2022		+ 34 750 €	- 26 341,97 €	266 109 €
2023	+ 13 990,15	+54 840 €	- 59 965,18 €	274 974 €

Les abondements initiaux au fonds ont été apportés par la DREETS Auvergne-Rhône-Alpes pour 230 000€ en 2018 puis par Grenoble Alpes Métropole pour 23 000€ en 2019 dans le cadre des crédits de l'AMI Logement d'Abord.

Le fonds a ensuite été également alimenté par les cotisations des structures mettant en œuvre l'IML et adhérent au fonds.

En décembre 2023, le **Collectif Logement Rhône a abondé le fonds pour un montant de 13 990,15€**. Cela correspond au transfert de mesures FNAVDL vers le dispositif IML.

Au regard de l'évolution de nombre d'adhérents au fonds et de l'évolution du parc IML, le **montant des cotisations a également nettement augmenté en 2023** passant de 34 750€ en 2022 à **54 840€ en 2023**, une augmentation de plus de 20 000€.

Au 31 décembre 2023, le montant total du fonds s'élève à 274 974 €.

Les sinistres présentés et décomptés ici sont ceux qui sont traités et réglés en 2023 : les dossiers ont été étudiés par la Fapil, l'ensemble des justificatifs ont été fournis, instruits par la Fapil et en commission au besoin. Enfin, ces dossiers ont été réglés aux structures.

Ainsi, certains dossiers aux montants conséquents étudiés en 2023 n'ont été réglés qu'en 2024. Ils seront décomptés dans le bilan 2024.

Pour rappel, l'année 2021 a été une année blanche pour le fonds. Des demandes de recours au fonds avaient été déposées mais elles n'ont abouti qu'en 2022. Ces sinistres sont comptabilisés dans le montant présenté pour 2022. De même, puisque 2021 avait une année de questionnement sur la cotisation, en ce sens, il n'y avait pas eu d'appels à cotisation pour cette année-là.

Concomitamment à l'évolution du nombre d'adhérents, le nombre de sinistres et recours au fonds a augmenté :

- 2020 : **1 situation** examinée et instruite
- 2021 : pas de recours instruit (des dossiers déposés mais ils n'ont abouti qu'en 2022) ;
- 2022 : **13 dossiers** instruits et réglés ;
- 2023 : **23 dossiers** instruits et réglés.

L'augmentation du nombre d'adhérents au fonds et la plus grande visibilité du fonds sont des éléments à prendre en compte pour comprendre l'augmentation des nombres de recours au fonds.

Cette augmentation des recours au fonds s'explique aussi par la règle de recours au fonds fixée : les situations éligibles sont celles des ménages entrés en IML après janvier 2018. En 2023, le dispositif est relancé depuis quelques années et une rotation commence à se faire, soldant donc des sinistres.

La commission a également questionné l'évolution des profils orientés en IML pour essayer de comprendre l'apparition de sinistres très importants, voire exceptionnels. Plusieurs ménages, qui ont conduit à des sinistres conséquents, s'inscrivaient en effet dans des parcours spécifiques du logement d'abord. L'offre en IML est donc venue répondre à un besoin cohérent, en lien avec les directives du plan. Cependant, elle questionne le renforcement, à moyen terme, des outils de sécurisation pour garantir l'accès au logement à des ménages présentant des difficultés multifactorielles. **Un niveau de garantie à hauteur des risques pris par les associations est donc essentiel pour permettre un développement du dispositif auprès de nouveaux ménages éligibles.** L'augmentation, en 2023, des sinistres très importants abonde en ce sens.

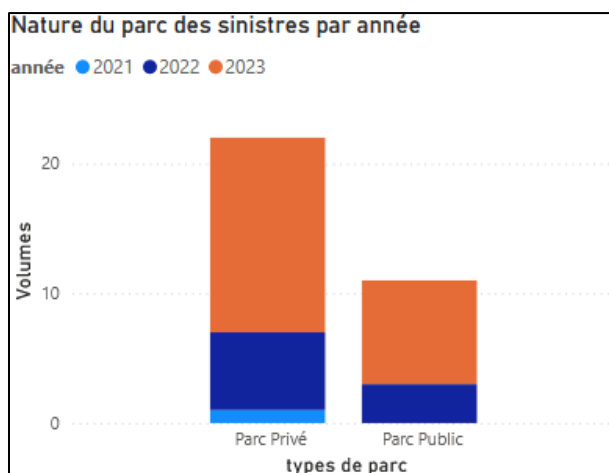
Cette croissance et les montants conséquents des recours au fonds questionnent la pérennité du fonds à moyen terme. Il est en effet nécessaire de rester vigilant sur l'équilibre entre les ressources annuelles du fonds (abondements et cotisations) et les montants de couverture des sinistres présentés.

Après avoir travaillé à la connaissance du fonds auprès des acteurs IML, son ouverture à de nouveaux potentiels financeurs est un axe prioritaire pour la poursuite du fonds.

2) Les grandes caractéristiques des recours au fonds jusqu'au 31.12.2023

A l'image des années précédentes, les recours au fonds en 2023 concernent exclusivement des logements en **location/sous-location**. Cela correspond au parc des adhérents du fonds qui est en grande partie composé de logements dans cette modalité.

Par ailleurs, on remarque que les sinistres traités sont **principalement issus du parc privé**, soit 65% des situations. Néanmoins, cette tendance est à la baisse par rapport aux situations saisies en 2022 qui étaient issues à 78% du parc privé.



En s'appuyant sur les données des sinistres instruits et réglés en 2023, nous avons pu relever quelques grandes tendances du fonds.

❖ Etendue des sinistres

Sur les 23 sinistres enregistrés, toute nature du sinistre et nature du parc confondus, nous constatons **un sinistre moyen s'élevant à 4 996,39 €**. Ce montant a nettement augmenté par rapport à 2022, son montant était alors de 2 690,83€. Cette augmentation correspond bien au constat de dossiers plus conséquents, croisant plusieurs problématiques.

Le sinistre le plus élevé concerne une demande d'indemnisation initiale s'élevant à 31 747 €, pour **un montant pris en charge finalement par le fonds de 23 213,50 €**. Il concerne un sinistre multiple croisant 3 types de problématiques : impayés, dégradations locatives et vacance locative. Il s'agit d'une location/sous-location dans le parc public. La conclusion de la commission pour ce dossier indique une indemnisation partielle du montant demandé.

Au vu de l'importance de ce sinistre, les membres du COPIL ont décidé d'acter le plafonnement des dégradations locatives à 20 000 €. Cette évolution a été inscrite au règlement intérieur.

Une autre situation a été présentée auprès du fonds en 2023 pour un montant similaire en dégradations locatives dans le parc privé, elle sera comptabilisée dans les sinistres 2024 (puisque réglée en 2024). Néanmoins, ces deux sinistres soulignent la complexité de situations étudiées.

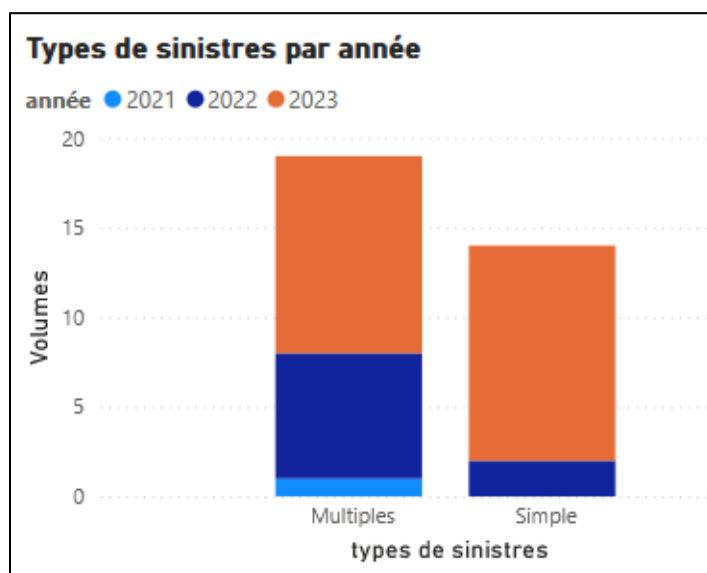
Le sinistre le moins élevé concerne un dossier de saisine avec une demande d'indemnisation s'élevant à 137,56 €. C'est un dossier qui a été instruit et validé en commission, car ce logement relève du parc public.

Ces deux extrêmes de montant de sinistre présentés et pris en charge par le fonds sont représentatifs de la grande hétérogénéité des dossiers soumis.

Cela témoigne de la diversité des pratiques des adhérents du fonds et de l'appréciation des notions de sinistralité. Ces dernières dépendent tant des réalités locales que des pratiques professionnelles au sein des structures.

❖ Problématiques sollicitées

Nous constatons qu'il y a une proportion égale de dossiers relevant de problématiques multiples ou simple.



Dans la majorité des cas les demandes sont associées à de l'impayé de loyer, que ce soient des problématiques simples ou multiples :

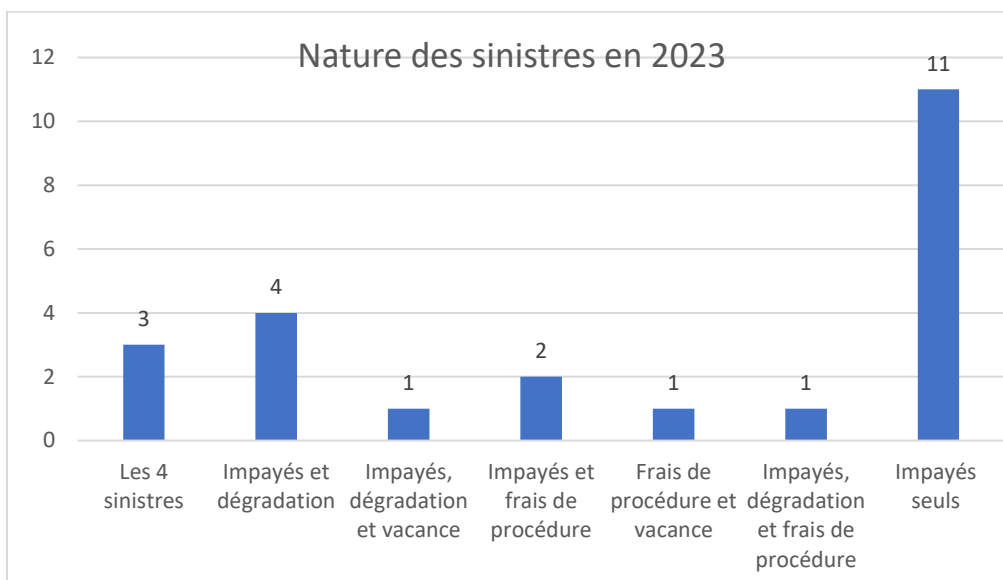
- 22 sinistres sur 23 incluent de l'impayé de loyer (96%),
- Sur les 11 sinistres simples déclarés, la totalité ne concerne que de l'impayé de loyer.

Cette tendance montre bien que la question de l'impayé est prégnante dans le dispositif et dans la vie des logements en IML.

Les problématiques les moins sollicitées dans les recours au fonds concernent les frais de procédure, 12 dossiers, et la vacance, 13 dossiers.

On observe en 2023 les moyennes suivantes par types de sinistres pris en charge par le fonds de sécurisation :

- **Impayés** : une moyenne de pris en charge de **1 247 €** ;
- **Dégradations locatives** : une moyenne de pris en charge de **4 200 €** ;
- **Frais de procédure** : une moyenne de pris en charge de **402 €** ;
- **Vacance locative** : une moyenne de pris en charge de **819 €**.



❖ Recours à d'autres dispositifs

Une des volontés de ce fonds de sécurisation est de s'inscrire comme un filet de sécurité, soit un recours face à l'absence d'autres solutions déjà existantes. Il est donc induit que la saisine du fonds de sécurisation intervient après sollicitation des solutions d'indemnisation auxquelles la structure a droit. Sur 23 dossiers, seulement 2 dossiers ont obtenu une aide du FSL (Fonds Solidarité Logement) et 1 dossier a bénéficié d'une aide métropolitaine ainsi que du recours d'une assurance.

Cette situation illustre bien l'évolution importante des règlements intérieurs des FSL sur les territoires. Ces derniers interviennent de moins en moins pour les sinistres en IML.

❖ Autres points d'attention

Pour donner suite à l'examen d'un sinistre important, **la commission a souhaité qu'un courrier soit adressé à la Métropole de Lyon pour l'alerter sur la nécessité de co-porter le risque,**

d'autant plus sur une situation relevant du parc métropolitain et d'une expérimentation Logement d'abord.

Ce courrier s'inscrit dans une attention portée par le fonds au soutien des collectivités lors de mises en place de mesures IML sur leur territoire.

Il est rappelé à chaque examen de dossier aux opérateurs l'importance de solliciter d'autres acteurs de la sécurisation (assureurs, FSL, VISALE, ...) avant de déposer un recours au fonds de sécurisation. En effet, ce dernier conserve un rôle d'ultime recours.

Il ne doit donc pas se substituer à d'autres dispositifs préalables et il ne doit désengager les autres acteurs de leur responsabilité.

II. PERSPECTIVES 2024

Nous constatons, au travers de la pratique que le temps de recours pour les opérateurs semble trop court. Il est pour le moment prévu que ces derniers ont un créneau de 3 mois à compter du constat global des sinistres pour saisir le fonds.

Nous proposons d'étudier un allongement de la durée à 6 mois pour favoriser une saisie plus sereine et complète de la part des acteurs.

Afin de sensibiliser davantage à la sécurisation de l'IML, nous proposons d'inviter de nouveaux partenaires au COPIL du fonds :

- Les bailleurs sociaux,
- Les coordinateurs Logement d'Abord sur les territoires de mise en œuvre accélérée,
- Les DDETS-PP.

Au 31.05.2024, le montant total du fonds s'élève à **184 060 €**.

Ce montant intègre :

- **92 513 € de sinistres** traités et réglés en 2024 (soit 21 dossiers),
- **1 600 € de nouvelles adhésions** pour 2024 (soit 4 nouveaux adhérents). A noter que l'appel à cotisation, pour le renouvellement des adhésions, n'a pas encore été envoyé à l'heure de la rédaction de ce bilan.

Au niveau du traitement des recours, l'année 2024 sera marquée par un changement de formulaire de saisie.

L'enregistrement et la validation des dossiers passera ainsi par un site **Démarches Simplifiées**, configuré par les services de la DREETS AuRA.

Ce changement visera plusieurs objectifs :

- La simplification du traitement et de la saisie des dossiers par les opérateurs ;
- La possibilité d'échanger via une messagerie intégrée entre instructeurs et demandeurs ;
- Une centralisation et une simplification de l'extraction des données.

Des webinaires d'information sur le fonctionnement de ce nouveau site seront proposés aux opérateurs par la Fapil AuRA, en charge du traitement des dossiers déposés sur Démarches Simplifiées.

ANNEXES

ANNEXE 1 : Webinaire de présentation du fonds IML



Présentation du Fonds de sécurisation du dispositif d'Intermédiation Locative

financé par le Programme 177
En Auvergne-Rhône-Alpes



ANNEXE 2 : Adhérents 2023

ASSOCIATION	TERRITOIRE
Adhésion Apart 63	Puy-De-Dôme
Adhésion Anef 63	Puy-De-Dôme
Adhésion Croix Marine 63	Puy-De-Dôme
Adhésion Diaconat 26 07	Drôme Ardèche
Adhésion FNDSA	Rhône
Adhésion ALPIL	Rhône
Adhésion Savoisiennne	Savoie
Adhésion Passerelle	Haute-Savoie
Adhésion AVDL	Rhône
Adhésion ASL 42	Loire
Adhésion Mission Locale Chablais	Ain
Adhésion Mission Locale Bresse Dombes	Ain
Adhésion Entre2Toits	Rhône
Adhésion Oiseau Bleu	Isère
Adhésion Renaître	Loire
Adhésion Entraide Pierre Valdo	Rhône
Adhésion La Clef 43	Haute-Loire
Adhésion Lahso	Rhône
Adhésion AIL0J	Rhône
Adhésion SOLIHA ARDECHE	Ardèche
Adhésion Régie Nouvelle	Rhône
Adhésion SOLIHA 42 - 63	Loire – Puy-de-Dôme
Adhésion Territoires - UTPT (Hors Logement Plateforme)	Isère

Nouvelles adhésions au 31/04/2024

ASSOCIATION	TERRITOIRE
Adhésion Le 1er Pas	Isère
Adhésion Triangle	Loire
Adhésion Mission Locale Bresse Dombes	Ain
Adhésion Intervalle	Drôme Ardèche