



**PRÉFÈTE  
DE LA RÉGION  
AUVERGNE-  
RHÔNE-ALPES**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Direction régionale  
de l'économie, de l'emploi,  
du travail et des solidarités

**fapil**

Auvergne-Rhône-Alpes

# ***Bilan régional de l'intermédiation locative Auvergne-Rhône-Alpes***

Exploitation qualitative des données chiffrées au 31/12/2022  
par la Fapil Auvergne-Rhône-Alpes

Commanditée par la DREETS Auvergne-Rhône-Alpes

Activité

**20  
22**



# Edito

Le premier Plan Logement d'abord 2018-2022 met en avant la notion fondamentale du droit au logement et l'idée que chaque personne sans abri devrait avoir accès à un logement stable. Cette démarche innovante allie l'aspect humain du «Logement d'abord» avec l'efficacité de l'intermédiation.

Le plan Logement d'abord cible en premier lieu les populations vulnérables et sans abri. L'accès à un logement stable est le point de départ, avant même d'aborder les autres besoins des personnes. L'objectif est d'offrir un toit dès que possible, et de mettre ensuite en place les soutiens sociaux et services adaptés pour aider les personnes à se maintenir dans leur logement, à sortir de l'exclusion sociale et ainsi, à se réintégrer durablement dans la société. Cette approche repose sur des principes de dignité, d'inclusion et de réduction des coûts sociaux.

L'intermédiation locative (IML) est l'un des piliers du Logement d'abord. Ce dispositif consiste à faire le lien entre les personnes sans abri ou mal logées, orientées par les Services Intégrés d'Accueil et d'Orientation (SIAO) et les propriétaires de logements vacants, par le biais d'associations qui assurent la gestion locative. L'IML permet ainsi de fournir rapidement un toit aux personnes sans domicile tout en conférant plusieurs avantages pour les propriétaires :

- La garantie du paiement des loyers et des charges,
- La remise en état du logement en cas de dégradation,
- La possibilité de renouveler le contrat ou de reprendre possession de son logement, sans formalité, à la fin du bail,
- La possibilité de bénéficier d'avantages fiscaux, et sous certaines conditions : une convention avec l'Anah est signée avec, le cas échéant, la possibilité de bénéficier de subventions pour financer des travaux,
- La gestion locative assurée par une association qui choisit le locataire et l'accompagne tout au long du bail.

Les intermédiaires locatifs ou tiers sociaux (opérateurs, organismes ou associations agréés par l'État), jouent un rôle essentiel en assurant la recherche de logements et en gérant les aspects administratifs des locations.

En région Auvergne-Rhône-Alpes, un objectif de captation de 4 715 nouvelles places était fixé à fin 2022. Au 31 décembre, cet objectif était dépassé avec 4 839 places créées. En 2022, ce sont 78 opérateurs (au lieu de 28 en 2018) qui se sont mobilisés aux côtés des services de l'Etat afin de mettre en œuvre le plan Logement d'abord. Les données de suivi d'activité qu'ils fournissent permettent aujourd'hui de dresser un bilan du Plan.

Le rôle de la Fédération des Associations et des Acteurs pour la Promotion et l'Insertion par le Logement (Fapil) est à souligner, car elle assure une mission d'appui et de promotion de l'intermédiation locative et contribue également à l'élaboration du présent bilan. Celui-ci, permet d'explorer en détail comment l'intermédiation locative s'est inscrite sur le territoire régional Auvergne-Rhône-Alpes, afin d'offrir un nouveau départ aux personnes sans abri, de manière durable et respectueuse de la dignité humaine.

Isabelle NOTTER,  
directrice régionale de l'économie, de l'emploi,  
du travail et des solidarités (DREETS)

# SOMMAIRE

---

1 ..... P°4

**L'activité IML en 2022**

2 ..... P°10

**Les caractéristiques des logements mobilisés en IML**

3 ..... P°14

**Les profils des ménages logés en IML**

4 ..... P°19

**Conclusion**

# 1 - L'activité IML en région ARA : définition et déploiement

## 1. Présentation générale du dispositif

Le dispositif d'Intermédiation Locative (IML) permet de loger des ménages en difficulté dans le parc privé en proposant un loyer maîtrisé et un accompagnement adapté.

Les objectifs de l'IML, financée par le programme 177, ont été renforcés dans le cadre du plan quinquennal pour le Logement d'Abord et la lutte contre le sans-abrisme entre 2017 et 2022. Les modalités de mise en œuvre du dispositif ont été reprises par la circulaire du 4 juin 2018 qui a reposé le cadre d'intervention de l'IML. L'instruction rappelle que l'objectif du dispositif est de permettre l'accès au logement direct aux ménages à la rue ou en situation de grande précarité, prioritairement dans le parc privé, sans étape intermédiaire par l'hébergement. Deux modalités de mises en œuvre du dispositif peuvent être mobilisées :

- le mandat de gestion : l'organisme, une Agence Immobilière à Vocation

Sociale® (AIVS), prend le logement en mandat de gestion et assure une gestion locative adaptée, le bail liant directement le propriétaire et le locataire ;

- la location/sous location, avec ou sans bail glissant : l'association loue un logement et le sous-loue à un ménage. Cette dernière joue un rôle d'intermédiaire entre le propriétaire et le sous-locataire puisque le bail lie l'association et le propriétaire. Un contrat d'occupation temporaire lie le sous-locataire et l'association.

Pour chacune de ces modalités de mise en œuvre du dispositif, un accompagnement adapté aux besoins du ménage est proposé. Le financement IML P177 intègre trois activités : la prospection/captation de logements, la gestion locative adaptée (GLA) et l'accompagnement social du ménage.

## 2. Sources et méthodologie

Ce bilan régional présente les données consolidées à partir des tableaux renseignés par les associations pratiquant l'IML et envoyés aux Directions Départementales de l'Emploi, du Travail et des Solidarités (DDETS). Ces données permettent de dresser un bilan de l'activité du dispositif à l'échelle de la région : de mesurer les évolutions du parc IML d'une année sur l'autre, d'apprécier la réalisation des objectifs du plan et enfin de mieux connaître le profil des ménages logés dans ce parc de logements. Ce bilan propose une photographie du parc de logements mobilisés en IML sur la région et des ménages logés au cours de l'année 2022. Grâce aux tableaux de suivi 2022, nous avons pu

affiner les données correspondant à l'année 2021. Ceci explique certaines différences de chiffres avec le précédent bilan annuel. Par ailleurs, les opérateurs IML renseignent également de façon semestrielle l'enquête « Accueil, Hébergement, Insertion » (AHI). Les données mentionnées dans chacun de ces deux outils de suivi peuvent présenter un léger décalage, notamment lié aux différentes temporalités de renseignement des tableaux et des changements d'interlocuteurs.

Le Plan Logement d'Abord décline ses objectifs pour l'IML par places, impliquant donc un suivi. Les objectifs initialement fixés ont été révisés compte tenu de la

pérennisation de places hivernales (cf. [instruction parue en mars 2021](#)). Par ailleurs, pour avoir une vision d'ensemble du parc de logements mobilisés, il convient également

de donner une lecture en nombre de logements.

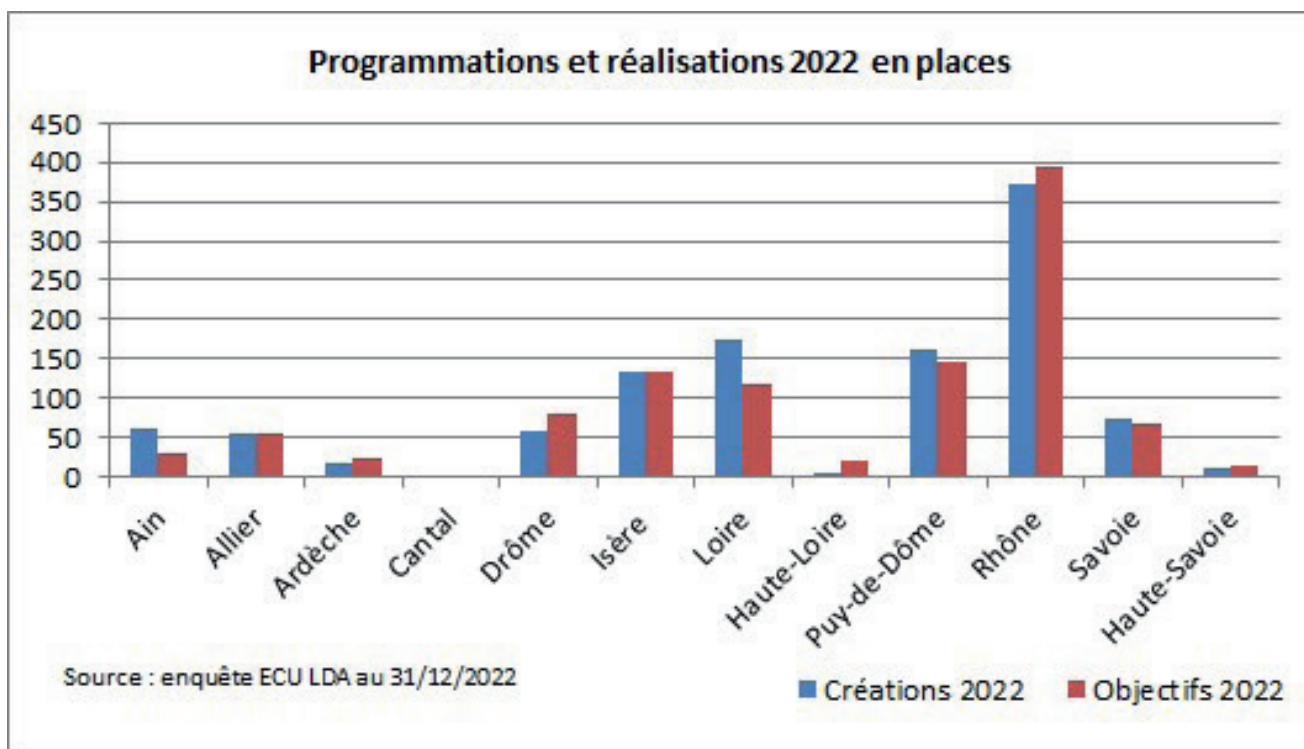
<sup>1</sup> Grille indiquant le nombre maximal de places qu'il est possible de mobiliser pour chaque catégorie de logements, précisée dans l'instruction LDA 2018.

### 3. L'objectif régional de captation

Un suivi en continu tout au long de l'année de la réalisation des objectifs de captations annuels des opérateurs a été mis en place par la DREETS. Cet indicateur permet d'observer l'évolution du parc IML en lien avec les objectifs dans le cadre du Plan Logement d'Abord.

En Auvergne-Rhône-Alpes, **l'objectif global de développement 2018-2022 est de 4 715 places au 31.12.2022**. Pour 2022, la DIHAL a fixé pour Auvergne-Rhône-Alpes un objectif

de création de 1 081 nouvelles places en IML. L'objectif régional 2022 a été rempli à hauteur de 103 %, avec 1 117 places nouvelles créées au lieu de 1 081. Malgré la tension observée sur le marché locatif et le contexte d'inflation forte, les objectifs de création de places ont été dépassés ce qui souligne le dynamisme du dispositif sur le territoire.



## 4 Périmètre du parc en 2022

Au 31 décembre 2022, un total de **2073 logements** est dénombré, avec une augmentation de **293 logements** par rapport à l'année précédente.

L'instruction de 2018 précise la **répartition du parc souhaitée à 50% en mandat de gestion et 50% en location/sous-location.**

Une forte mobilisation de la location/sous-location est remarquée. Cela en fait la modalité la plus mobilisée dans le dispositif avec 1 273 logements, soit 61 % du parc. Cette tendance est assez stable d'une année sur l'autre.

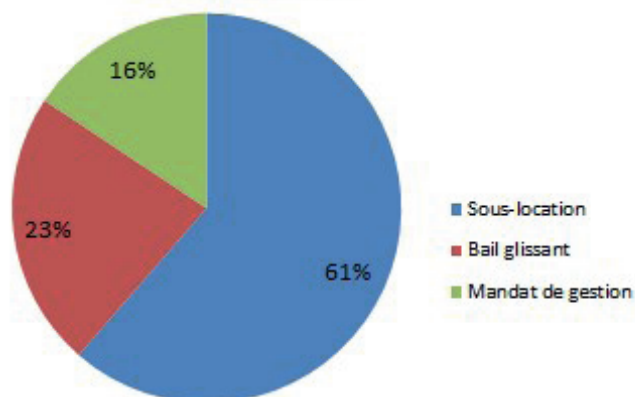
Cette surreprésentation de la location/sous-location par rapport aux autres modalités s'explique par l'augmentation significative du nombre d'opérateurs pouvant la mettre en œuvre et pour l'aspect très sécurisant de la location/sous-location pour les propriétaires.

Les logements en baux glissants représentent 23% de la totalité du parc, cette proportion est assez stable d'une année sur l'autre. Cette modalité permet le maintien dans le logement du ménage, tout en travaillant pendant la période de sous-location à la stabilisation ou au renforcement de la situation pour préparer le glissement de bail (accompagnement,

ressources notamment).

Enfin, le mandat de gestion demeure la modalité la moins mobilisée dans le dispositif. Néanmoins, le nombre de logements en mandat de gestion ne cesse d'augmenter depuis le redéploiement de l'IML. Ainsi, en 2021, on dénombrait 256 logements en mandats de gestion. On comptabilise 325 logements en 2022. Malgré cette hausse du nombre de logements, la proportion de mandat de gestion dans la totalité du parc IML reste faible avec 16% des logements. Cette tendance s'explique notamment par la spécificité de la mise en œuvre du mandat pour les opérateurs : un agrément spécifique, complémentaire à celui dédié à l'accompagnement est nécessaire, doublé d'une carte professionnelle requérant des compétences spécifiques. De plus, bien qu'elle permette un accès pérenne au logement pour le ménage, cette modalité apparaît comme plus risquée pour le propriétaire. Le renforcement de l'outil de garantie VISALE, proposé gratuitement par l'organisme Action Logement, permet d'amoinrir la portée de ce risque locatif.

Parc de logements au 31/12/2022 selon les modalités IML



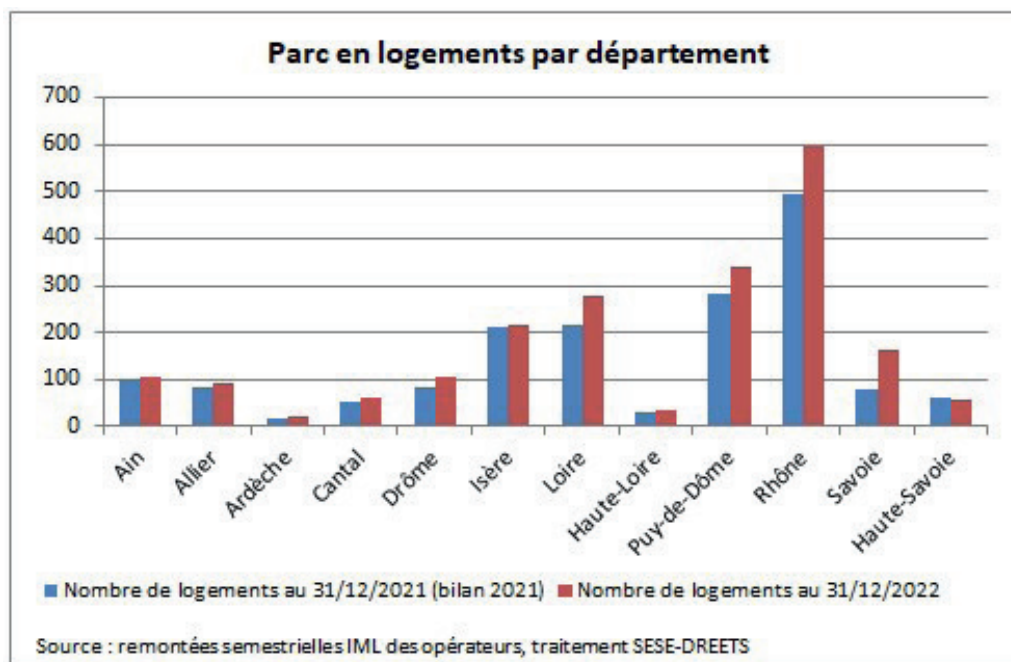
Source : remontées semestrielles IML des opérateurs, traitement SESE-DREETS



## 5. Augmentation du parc en nombre de logements

Au 31 décembre 2022, sur la base des données collectées, le parc régional comptabilise **2 073** logements correspondant à **6 468** places théoriques. Le volume de ces dernières a ainsi crû de **22% par rapport à 2021**. En cohérence avec les objectifs du Plan Logement d'Abord, l'augmentation du nombre de logements IML est observable dans la quasi-totalité

des départements de la région. Le Rhône, le Puy-de-Dôme, la Loire et l'Isère sont, quant à eux, les départements disposant des parcs de logements les plus importants (supérieurs à 200 logements).



## 6. Une activité en mouvement

Le parc de logements IML se définit comme un parc en mouvement. Régulièrement, des logements sont amenés à sortir du dispositif (pour diverses raisons), ils sont alors remplacés par d'autres logements permettant au stock de se maintenir à niveau, on parle de "renouvellement du stock". Par ailleurs, de nouveaux logements peuvent être captés au cours de l'année, ils intègrent le parc et viennent, de fait, augmenter le stock, on parle ici de "captation de logements".

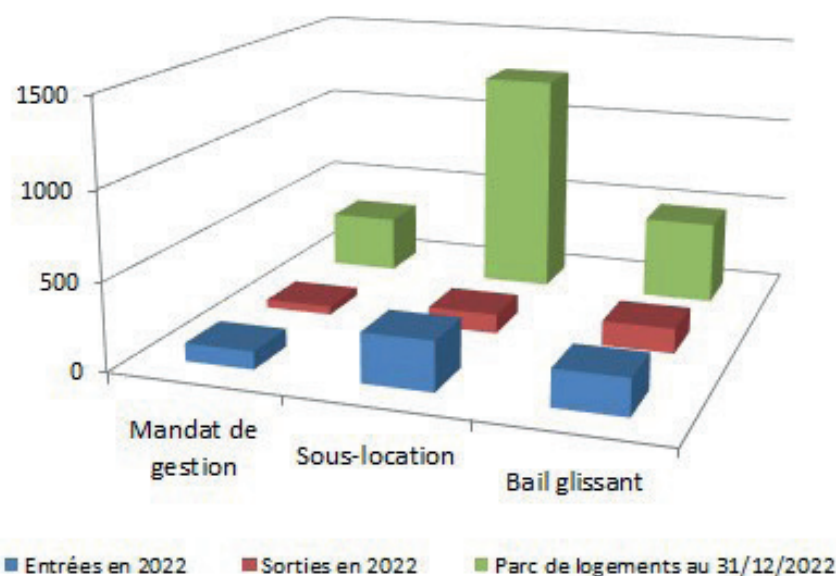
Au regard de ce constat, l'un des enjeux du dispositif est de saisir ce parc en mouvement et sa composition. Au 31 décembre 2022, on dénombre 2 073 logements. Parmi eux, **591 nouveaux logements sont entrés** sur l'année. Ces logements, toutes modalités

confondues, se répartissent entre :

- D'une part, les **captations/renouvellements** de logements sortis du dispositif et remplacés par de nouveaux logements - le stock initial reste inchangé ;
- Et d'autre part, les **captations/créations** correspondant à la mobilisation de logements supplémentaires - le stock initial augmente.

Les logements en location/sous-location représentent près de la moitié des logements entrés au cours de l'année, soit 48%. Au-delà du fait que cette modalité est majoritaire dans le parc IML, la logique de rotation

## Mouvements de captation de logements en 2022



Source : remontées semestrielles IML des opérateurs, traitement SESE-DREETS

du parc en location/sous-location est également à considérer pour expliquer cette tendance. Pour les logements en bail glissant et les logements en mandat de gestion, ils représentent respectivement 35% et 17% des logements entrés. Ces tendances sont très stables d'une année à l'autre.

Sur cette même période, on note **la sortie de 298 logements du dispositif**, toutes modalités confondues. La sortie de logements du dispositif d'IML peut avoir plusieurs raisons. Dans le cadre d'un mandat de gestion, un logement sortant s'explique principalement par le maintien du ménage dans le logement et la fin des mesures de GLA et d'accompagnement. Ainsi, le logement ne fait plus partie du dispositif bien que le ménage accédant à ce logement via le dispositif demeure dans ce même logement. Dans certains cas, le propriétaire peut aussi souhaiter reprendre son logement,

sortant ainsi celui-ci du dispositif. En bail glissant, la sortie du logement du dispositif s'explique par le glissement du bail. Enfin, en location/sous-location, un logement peut sortir du dispositif pour différentes raisons : bien souvent, il s'agit d'une reprise par le propriétaire.

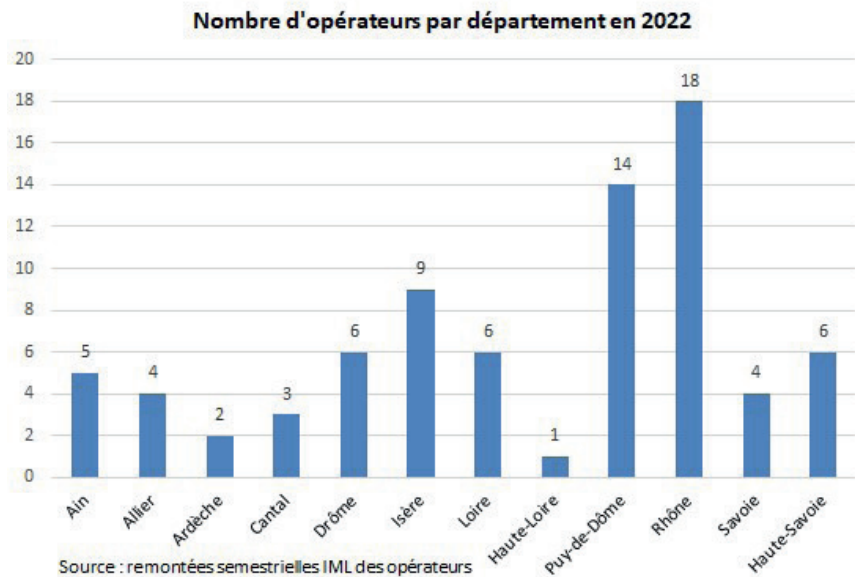
Sur ces 298 logements sortis, 16% étaient en mandat de gestion et 37% en location/sous-location. Enfin, 47% des logements concernés étaient en bail glissant. Comme pour les entrées de logements, on observe une grande stabilité dans la composition des sorties de logements du dispositif d'une année à l'autre.



## 7. Opérateurs régionaux

La mise en œuvre du dispositif IML sur la région se caractérise par une diversité importante d'acteurs.

Depuis le début du plan quinquennal Logement d'Abord, on remarque une augmentation



significative du **nombre d'opérateurs répondant au tableau IML** : nous sommes passés de **28 opérateurs en 2018 à 78 en 2022**. Si l'évolution de ce nombre d'organismes était très importante sur les premières années du plan, elle tend aujourd'hui à se stabiliser. **Comme en 2021, ce sont 8 nouveaux opérateurs IML qui ont obtenu leur agrément en 2022 sur le territoire d'Auvergne-Rhône-Alpes**. Cette diversité des acteurs mobilisés sur l'IML est révélatrice du fort intérêt porté au dispositif.

L'IML comprend plusieurs volets d'activités : la captation, l'accompagnement et la gestion locative adaptée. Un organisme peut pratiquer l'ensemble de ces activités mais il est aussi possible que des partenariats se nouent entre opérateurs. Ainsi, à titre d'exemple, un organisme peut assurer la captation et la GLA tandis qu'un autre assure l'accompagnement social du ménage. Par ailleurs, certains opérateurs assurent un accompagnement auprès d'un public dit spécifique, cela peut donc multiplier les intervenants en fonction des besoins du ménage à accompagner.

Ces éléments expliquent en partie la diversité d'acteurs sur certains territoires.

Afin de mener à bien les missions d'intermédiation locative, les opérateurs doivent disposer de l'agrément ISFT « Ingénierie Sociale, Financière et Technique ». L'octroi des agréments relève du pouvoir discrétionnaire de l'Etat (préfecture ou ministère).

Selon la modalité d'IML pratiquée, différents agréments sont nécessaires :

- **L'IML en location/sous-location ou en bail glissant** peut être proposée par des associations disposant de l'agrément IML délivré par la Préfecture pour les **activités d'intermédiation locative en location/sous location** (L365-4 du CCH, décret du 30/12/2009.)
- **L'IML en mandat de gestion** ne peut être proposée que par des associations disposant d'un double agrément : **l'agrément IML délivré par la Préfecture pour les activités d'intermédiation locative en mandat de gestion** (L365-4 du CCH, décret du 30/12/2009) et l'agrément d'agent immobilier (carte professionnelle de gestion immobilière) délivré par les Chambres de Commerce et d'Industrie.

## 2 - Les caractéristiques des logements mobilisés en IML

### 1. Nature du parc

La majorité des logements captés pour le dispositif IML en Auvergne-Rhône-Alpes proviennent du parc privé et appartiennent donc à des personnes physiques ou morales. Ainsi, la part de logements mobilisés au 31 décembre 2022 dans le parc privé s'élevait à 69% contre seulement 31% de logements captés dans le parc public.

Cette répartition est proche de celles des années précédentes, comme en 2021 où 70,4% des logements se situaient dans le parc privé. Cette répartition répond en partie aux objectifs de la circulaire de juin 2018 qui promeut une orientation de l'IML vers le marché locatif privé. La forte tension sur le parc privé dans la région est un élément expliquant cette répartition et une forte tension sur le parc privé dans la région.

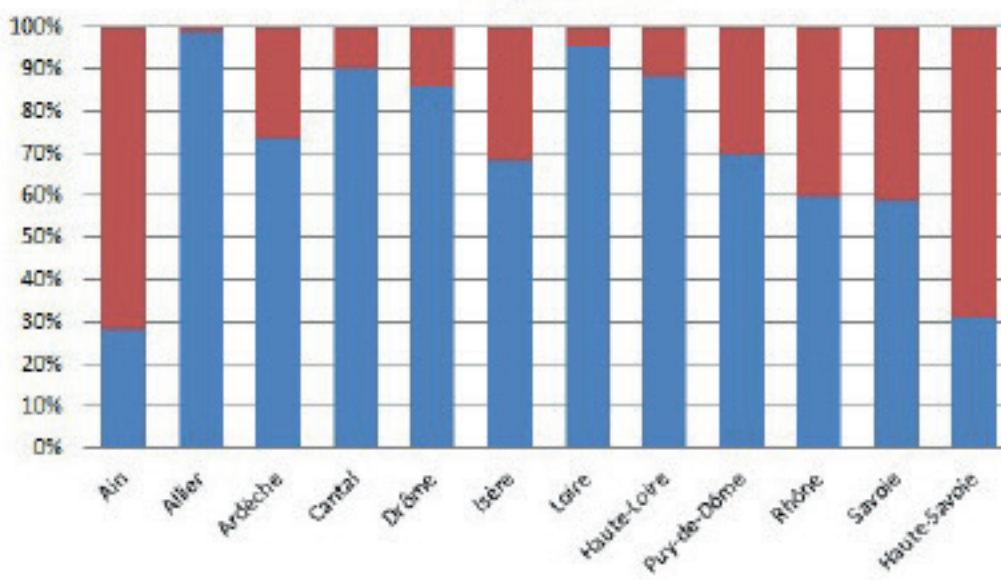
L'échelle départementale permet d'observer différentes tendances liées aux réalités locales. Ainsi, en 2023, on relève une ouverture au parc public dans l'Allier et la Haute-Loire, qui jusqu'ici pratiquaient l'IML exclusivement dans le parc privé. Cela résulte d'une

volonté locale de diversifier l'offre de logements en IML et d'initier des partenariats avec les bailleurs publics grâce à l'IML.

La diversité de la répartition des parcs publics ou privés s'explique par plusieurs facteurs, dont :

- La capacité des opérateurs à mobiliser du mandat de gestion, grâce à l'existence d'une AIVS® ou AIS sur leur territoire ;
- La performance énergétique et la qualité du bâti qui permettent de capter un volume plus ou moins important de logements dans le parc privé ;
- La tension du marché locatif privé ;
- La tension sur la demande de logement social.

Répartition du parc de logements selon sa nature par département



## 2. Typologie des logements

La mise en place du dispositif IML s'est faite en adéquation avec la montée en compétence des Services Intégrés de l'Accueil et de l'Orientation (SIAO), notamment dans leur mission de recensement des logements mobilisés et du nombre de places disponibles.

Ce lien entre le dispositif IML et le SIAO permet ainsi de :

- Stabiliser les capacités du dispositif et fiabiliser les données d'évolution ;
- Réaliser des comparaisons au niveau national et régional afin de dégager des tendances ou des spécificités sur des bases cohérentes ;
- Mieux calibrer l'offre en fonction des besoins des ménages.

L'instruction IML du 4 juin 2018 indique « que le nombre de places créées équivaut au nombre de places mises à disposition du SIAO pour qu'il oriente » et met à disposition une grille indicative. Ainsi, à chaque typologie de logement correspond une capacité maximale de places définie dans la circulaire de 2018.

Sur les 2 073 logements présents dans le dispositif au 31 décembre 2022, on dénombre :

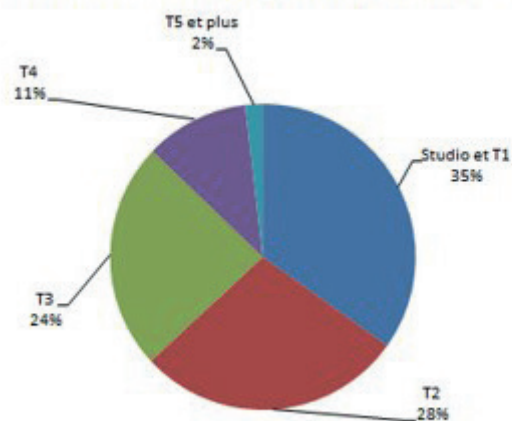
- 713 studios, T1 ou T1 Bis, soit 35% du parc total. Ces typologies représentent une capacité de 2 places et peut donc permettre de loger 1 à 2 personnes, correspondant aux personnes isolées, aux couples sans enfant et aux personnes seules avec enfant en bas âge ;
- 579 logements en T2, soit 28% du parc total. La capacité maximale sur ces typologies est de 3 places, correspondant généralement aux couples avec enfants ou foyers monoparentaux ;
- 500 logements en T3, soit 24% du parc total. La capacité maximale sur ces typologies est de 4 places. Ces logements sont également occupés par des couples avec enfants ou foyers monoparentaux ;
- 236 logements en T4 soit 11% du parc total, avec une capacité maximale prévue de 5 places pouvant accueillir de plus grandes familles ;

- 42 logements sont des T5 ou plus, soit 2% du parc total. Ce sont des grands logements avec une capacité d'au moins 6 places par logement.

Si les petits logements (studios, T1 ou T1 Bis) constituent la typologie majoritaire du parc au 31 décembre 2022, les associations constatent qu'ils ne répondent pas toujours suffisamment à la demande. En rapprochant la typologie des logements avec la composition familiale des ménages entrés en IML, on note une différence entre la proportion de petits logements (35% des logements du parc IML) et celle des personnes seules ou des couples sans enfant (61% des ménages).

La demande en petits logements est forte, dans un contexte de pénurie. Cela s'explique, d'une part, dans les territoires tendus où la concurrence avec les prix du marché libre est de plus en plus forte et d'autre part, d'une difficulté globale de capter des logements en bon état dont le diagnostic de performance énergétique (DPE) permet une mise en location. Au niveau national, les logements les plus énergivores sont souvent des petites surfaces. alors qu'il devient difficile de capter ces typologies de logement.

Répartition selon la typologie des logements au 31/12/2022



remontées semestrielles IML des opérateurs, traitement SESE-DREETS

### 3. Loyers

Un des enjeux de l'IML est de proposer un logement de qualité aux ménages avec un loyer inférieur aux prix du marché. Certains mécanismes permettent de maîtriser ce loyer, comme le conventionnement avec l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (Anah) ou encore le **différentiel de loyer**. Ce dernier outil est mis en place en location/sous-location et correspond à **l'écart entre le loyer payé au propriétaire et le loyer payé par le ménage**. Il favorise l'accès à un logement pour des ménages aux ressources plus fragiles. La quasi-totalité des départements de la région, sauf l'Ardèche, pratiquent le différentiel de loyers, dans des proportions diverses. On constate ainsi qu'il est fortement mobilisé dans le Puy-de-Dôme et dans le Rhône ; à l'inverse, il est très peu mis en œuvre dans l'Ain ou l'Allier, où les niveaux de loyers sont plus bas.

Sur l'ensemble du parc de logements en location/sous-location, le différentiel de loyer concerne 22% des logements.

Grâce aux données renseignées par les organismes IML et qui permettent de constituer ce bilan, on observe un **loyer moyen hors charge payé par le locataire ou sous-locataire dans l'ensemble du parc IML sur la région à 300€ mensuels**, toute surface de logement confondue.

On relève plus spécifiquement :

- En location/sous-location, le loyer moyen réglé par le sous-locataire est de **281€**.
- En bail glissant, le loyer moyen réglé par le sous-locataire est de **316€**.
- En mandat de gestion, le loyer moyen

réglé par le locataire est de **355€**.

Ces moyennes sont assez stables par rapport à 2021. Néanmoins, elles concernent les loyers hors charges, plafonnés dans certains cas, notamment lors de conventionnement avec l'Anah.

Les charges, qui s'ajoutent au montant du loyer, constituent une dépense difficilement maîtrisable pour les opérateurs. Elles peuvent impacter significativement les budgets des ménages.

De fait, **l'année 2022 a été marquée par une très forte hausse des coûts de l'énergie**, due à la crise en Ukraine et à l'inflation des prix du gaz et de l'électricité. Ces soudaines augmentations ont mis en difficulté tant les ménages logés que les associations en charge de l'accompagnement et de la gestion locative adaptée. Ces dernières se sont fortement impliquées pour solliciter des aides bénéficiant aux ménages les plus fragiles et pour accompagner les locataires dans la mise en place d'économie d'énergie. **Des outils comme le bouclier tarifaire ont pu être mobilisés** et en partie réduire l'augmentation des charges pour les ménages.

La marge de manœuvre des opérateurs est faible sur la maîtrise de ces coûts qui sont fixés par les fournisseurs d'énergie et non plafonnés dans le dispositif.

**Cependant, à partir de décembre 2022, le chèque énergie a été mis en place. Cet outil a permis d'accompagner les ménages les plus modestes dans le règlement de leur facture énergétique. Son impact sur le dispositif IML pourra davantage être observé à l'occasion du bilan 2023.**



## 4. Conventionnement logement ANAH

En 2022, la loi de finances a acté la mise en place du dispositif Loc'Avantages, en remplacement de l'ancien dispositif Louer Abordable. Ce dernier permet à un propriétaire de bénéficier d'avantages fiscaux en contrepartie d'un plafonnement des loyers pratiqués durant une période de 6 ans. Ce conventionnement peut inclure la réalisation de travaux d'amélioration de l'habitat, donnant droit à des aides supplémentaires, pour un engagement minimal ramené également à 6 ans, contre 9 ans pour l'ancien dispositif. Cette évolution a notamment induit un changement de calcul de plafonds de loyers. Ces derniers sont désormais établis via une décote appliquée aux loyers locaux du marché.

3 niveaux de loyers sont proposés aux propriétaires. Ils sont calculés en appliquant une décote au niveau de loyer observé sur le marché de la commune. En contrepartie, des réductions fiscales sont associées à ces niveaux :

Niveau de loyer	Taux de la décote / marché médian	Taux de la réduction d'imposition	Taux de la réduction d'impôt avec l'IML
LOC 1	-15 %	15%	20%
LOC 2	-30%	35%	40%
LOC 3	-45%	X	65%

Le propriétaire bénéficie d'un taux de réduction d'impôts proportionnel au taux de décote consentie. Le dispositif inclut également des plafonds de ressources à ne pas dépasser pour les locataires.

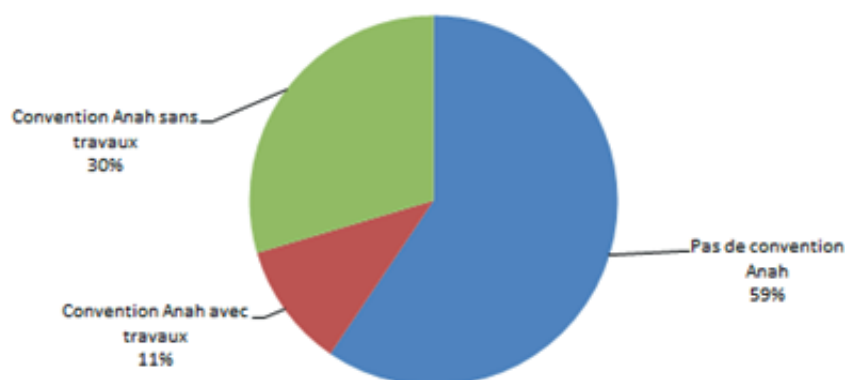
**Ce changement de dispositif a modifié la captation de biens aux anciens niveaux « Social » et « Très Social », respectivement remplacés par les niveaux « Loc 2 » et « Loc 3 ». Cela s'explique en partie par le changement d'avantage fiscal, avec un passage d'une déduction fiscale sur les revenus locatifs à une réduction d'impôts. La mise en œuvre de ce dispositif est confrontée au contexte de forte tension dans le parc locatif privé.**

584 logements du parc IML en 2022 bénéficient d'un conventionnement avec l'Anah, soit près de 41% des logements du parc privé dans le dispositif.

La modalité d'IML la plus conventionnée est, comme en 2021, le mandat de gestion avec 76% de logements concernés. Les locations/sous-locations sont conventionnées à 31% tandis que les logements en bail glissant ne le sont qu'à hauteur de 24%.

Le conventionnement Anah avec travaux reste difficilement mobilisable : seuls 27% des logements ont fait l'objet d'une convention avec travaux.

Répartition des logements (hors parc public) selon le conventionnement Anah



Source : remontées semestrielles IML des opérateurs, traitement SESE-DREETS



# 3 - Les profils des ménages logés en IML

## 1. Orientations des ménages

### Orientation des ménages

La majorité des ménages orientés le sont par le SIAO. Ainsi, sur 934 ménages entrés en 2022, **78% ont été orientés par le SIAO. 3% ont été orientés** par les commissions d'accès au logement (CALEOL) au sein desquelles les SIAO sont partenaires.

Actée par la circulaire de juin 2018, l'**orientation par les SIAO, ou via les CALEOL (Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements),**

### est une pratique fortement installée en IML.

Parmi les nouveaux ménages entrés dans le dispositif en 2022, on note que 3% d'entre eux étaient reconnus prioritaires et urgents au titre du DALO. Cette donnée est néanmoins à prendre avec précaution : la reconnaissance au titre du DALO n'est pas systématiquement connue par les gestionnaires IML qui renseignent le tableau permettant la production de ce bilan.

## 2. Parcours résidentiels des ménages

D'après les données collectées, **2 499** ménages étaient présents au moins 1 jour dans l'année en 2022 dans le dispositif.

**934** nouveaux ménages ont accédé à un logement en IML en 2022 et **686** ménages sont sortis du dispositif.

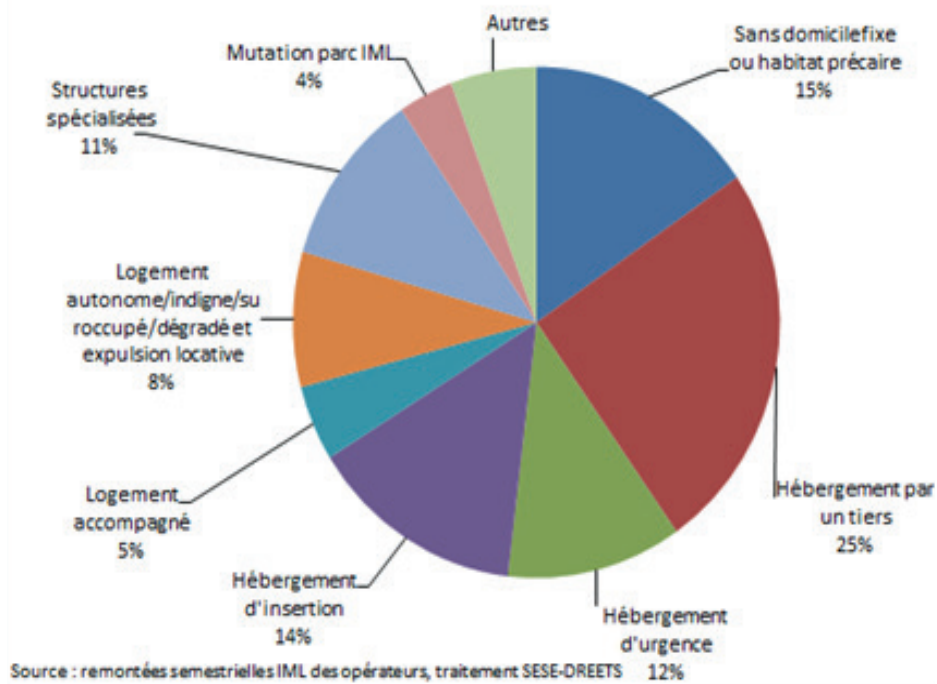
En observant la provenance résidentielle des ménages, on constate que 3 tendances peuvent être relevées au sein de l'ensemble des 934 ménages entrés en 2022 dans le dispositif :

- Un quart de ces ménages (25%) étaient **hébergés par un tiers**. Cet hébergement (familial, amical ou connaissance) est le plus souvent très précaire, il peut

traduire des réalités d'hébergement très différentes ;

- **26%** des ménages étaient hébergés en structures d'urgence ou d'insertion ;
- **15%** des ménages étaient sans domicile ou en habitat précaire.

### La provenance résidentielle à l'entrée dans l'IML



## 3. Ressources financières des ménages

Sur l'ensemble des ménages, quelle que soit la modalité de gestion, **37%** des ménages perçoivent le RSA et plus de **34%** perçoivent un salaire.

Comme les précédentes années, la nature des ressources varie peu en fonction des modalités d'IML.

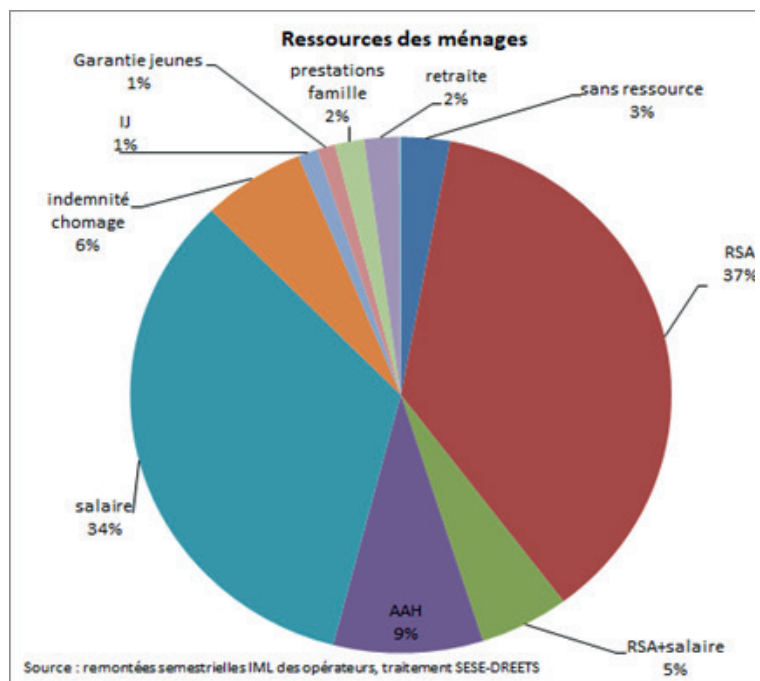
Néanmoins, on relève une différence notable concernant la ressource la plus représentée :

- Le RSA est la principale ressource en location/sous-location (42%) et en bail glissant (40%) ;
- Le salaire est la principale ressource en mandat de gestion (37%).

De nombreux ménages accèdent au dispositif avec de faibles ressources (telles que la Garantie Jeunes, les prestations familiales, l'AAH, ...). On relève que 3% des ménages sont renseignés sans ressources. On peut supposer que l'absence de ressources est apparue après l'entrée dans le logement puisque l'accès en IML suppose un minimum de ressources pour financer son loyer ou sa redevance. Cette pro-

portion est relativement faible mais elle interroge sur l'évolution de ces situations dans le dispositif.

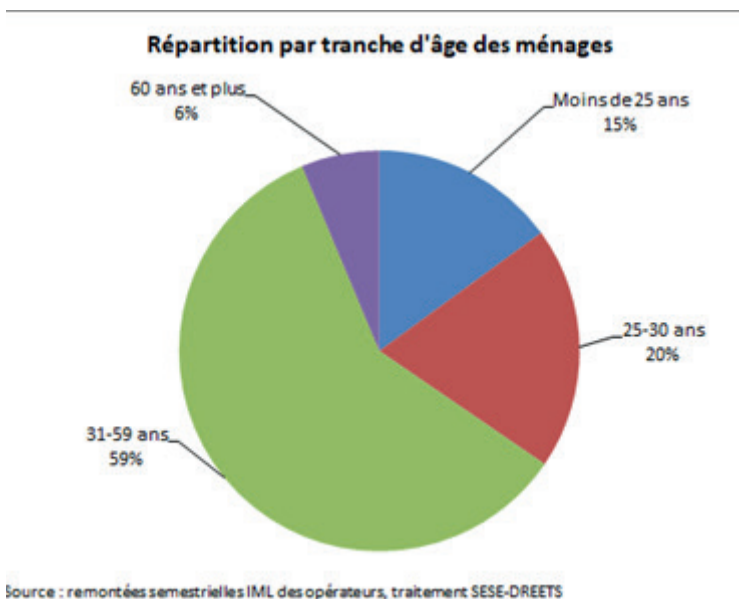
**La diversité des ressources des ménages rappelle que l'IML et les différentes modalités de gestion, permet un accès au logement à des profils de ménages assez diversifiés.**



## 4. Tranches d'âge des ménages

Les locataires et sous-locataires **âgés de 31 à 59 ans** constituent la tranche d'âge la plus représentée. Ils sont ainsi **58%** des ménages en IML en 2022. La part de ménages de 60 ans et plus continue de progresser, ils représentent **6%** du public présent au moins un jour en 2022 dans le dispositif.

Le volume de ménages entre 25 et 30 ans reste quant à lui significatif, puisque ces derniers représentent 20% du total des ménages. Ce chiffre atteint même 36% en y incluant les personnes de moins de 25 ans.



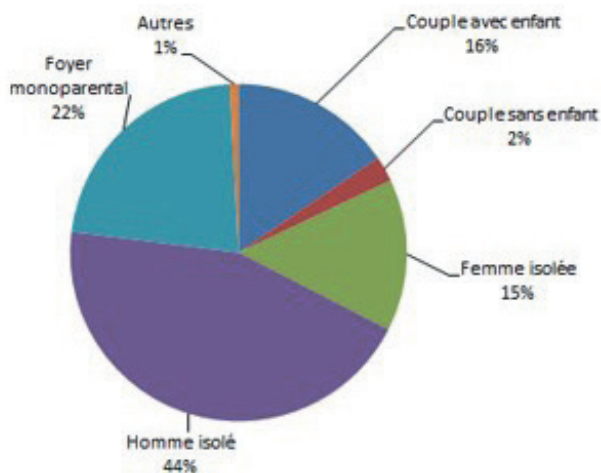
## 5. Typologie des ménages selon leur composition

Le dispositif IML offre la souplesse de pouvoir loger tant des familles que des personnes isolées.

Ces derniers sont majoritaires et constituent **60%** des ménages logés, avec une surreprésentation d'hommes (75%). Si les couples sans enfant sont peu représentés, on note que près d'**un quart des ménages** logés sont des **familles monoparentales**. Ces dernières sont à **85%** constituées de femmes isolées avec enfants.

Néanmoins, la composition des ménages accédant au dispositif est assez contrainte par l'offre de logements mise à disposition. Si les personnes isolées représentent une part importante des personnes dans le dispositif, la mobilisation de petits logements répondant aux besoins de ces ménages est très complexe car l'offre est assez rare.

**Composition familiale des ménages**



Source : remontées semestrielles IML des opérateurs, traitement SESE-DREETS

## 6. Durée d'occupation

Sur les **686** ménages sortis du dispositif, la **majorité étaient logés en location / sous-location (62%) ou en bail glissant (24%).**

Cette tendance s'explique par la nature transitoire de ces modalités de gestion. La location / sous-location vise un relogement du ménage dans un habitat pérenne tandis que le bail glissant doit conduire à une acquisition par le locataire du bail à titre personnel.

De ce fait, la présence des ménages logés via ces modalités a tendance à être plus courte qu'en mandat de gestion car cette modalité n'a pas le caractère transitoire du ménage dans le logement.

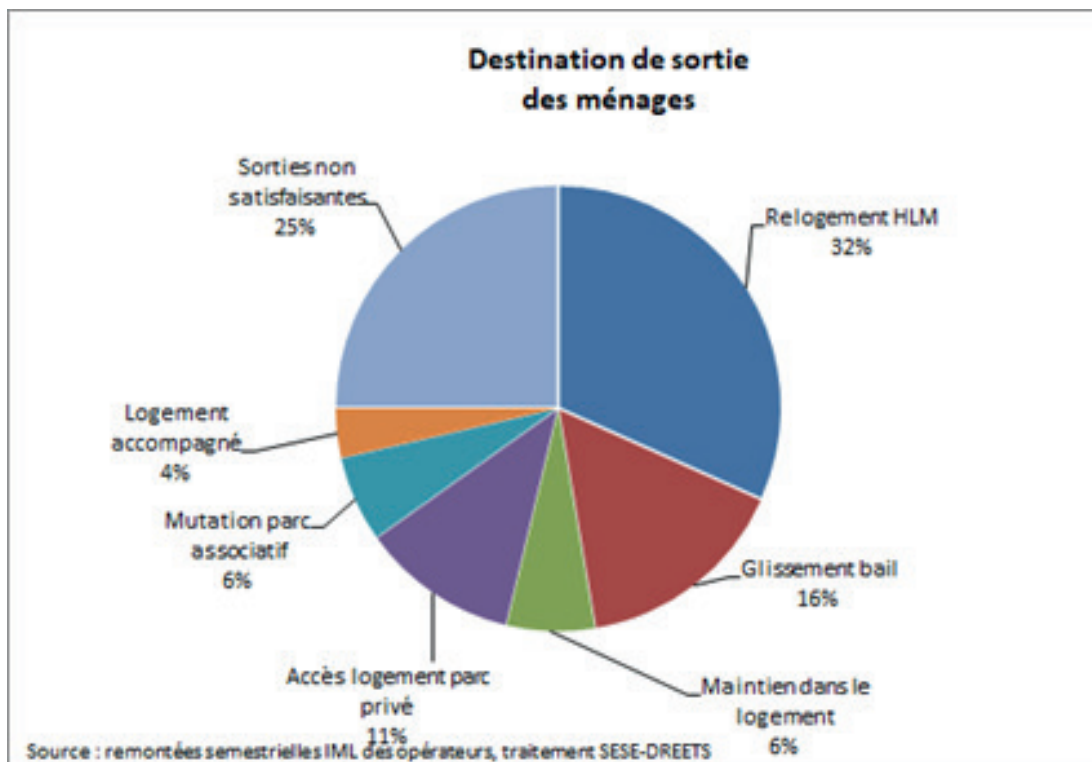
**En moyenne**, la présence de ces **686** ménages a été de 1 an et 6 mois. Cette moyenne est en adéquation avec l'instruction de 2018, qui recommande une durée moyenne de 18 mois.

Cette donnée distingue néanmoins plusieurs tendances lorsqu'on étudie les différentes modalités de gestion :

- En location/sous-location et en bail glissant, la moyenne est de 1 an et 5 mois.
- En mandat de gestion, la moyenne est de 2 ans et 1 mois. Cette moyenne a sensiblement baissé puisqu'elle était de 2 ans et 6 mois en 2021 et plus de 3 ans en 2020.

## 7. Sortie des ménages du dispositif IML

L'objectif de l'IML est de favoriser l'accès des ménages à un logement pérenne. **Les motifs de sortie des ménages observés sur la région confortent la juste orientation du dispositif.**



La majorité des sorties du dispositif ont été jugées satisfaisantes en 2022. En effet, sur les **686** ménages sortis, **75%** ont été considérées comme positives : un relogement dans un autre logement des parcs publics ou privés, un glissement de bail ou bien un maintien dans le logement occupé.

Près d'un tiers de ces sorties positives concernent un relogement dans le parc public. Ce fort pourcentage concerne notamment l'IML location/ sous-location qui permet d'offrir une solution de transition à des ménages en vue de stabiliser leur

situation, notamment financière. La location/ sous-location permet de préparer la recherche et l'accès à un logement social adapté à leurs ressources et leurs projets de vie.

Enfin, on relève **25%** de sorties considérées comme non-satisfaisantes.

Elles correspondent à des situations d'expulsion, des personnes parties sans laisser d'adresse, de sorties vers l'hébergement (chez un tiers ou hébergement insertion / urgence) ou encore de retours à la rue.



# En conclusion

## Ce bilan met en exergue plusieurs points :

- Les enjeux de la captation de logements sont de plus en plus influencés par les **besoins de rénovations énergétiques** liés à l'interdiction progressive des logements énergivores. De plus, le contexte inflationniste a accentué les tensions sur les marchés locatifs.

Concernant l'amélioration énergétique des logements, les opérateurs doivent d'une part assurer le maintien des logements énergivores dans leur parc tout en faisant face à une raréfaction des logements respectant les critères énergétiques permettant leur captation. Cela implique un travail d'identification et d'information des propriétaires en IML sur les travaux à engager pour maintenir leur présence dans le parc géré. Ces contraintes appellent à **un meilleur outillage des opérateurs pour accompagner les propriétaires dans la réalisation de travaux** ambitieux et d'évaluer dans la durée les besoins pour assurer une croissance du parc de logements IML.

Pour ce qui est des tensions sur le marché locatif, ces dernières sont très diverses selon les territoires. Néanmoins, on note une trop faible attractivité des dispositifs de location solidaire et un phénomène de concurrence entre acteurs. La mobilisation de logements dans le parc privé souffre en effet d'une multiplication d'opérateurs qui agissent pour des dispositifs logement, tel que l'IML, mais également pour des dispositifs de l'hébergement. A cela s'ajoute la venue d'acteurs privés qui répondent aux besoins de mal logement des classes moyennes.

Pour faire face à cette double contrainte, le dispositif IML doit d'une part pour mieux se coordonner avec les politiques d'hébergement diffus, **renforcer les capacités de captation des opérateurs et accroître l'attractivité des dispositifs de location solidaire**. Ce dernier point doit notamment être **plus incitatif sur le conventionnement avec travaux pour répondre au double enjeu de transition énergétique et de mobilisation de logements abordables**.

- Depuis le début du conflit en Ukraine en février 2022, **la France a accueilli plus de 115 000 réfugiés ukrainiens**. La région Auvergne-Rhône-Alpes, de par sa taille, a été très sollicitée afin de participer à cette mission d'hébergement et de logement des personnes réfugiées. En un an, plus de 5 000 déplacés ukrainiens ont ainsi bénéficié d'une solution temporaire ou pérenne d'habitat en région auralpine.

Pour répondre à cette forte demande, le dispositif IML a été mobilisé en développant **une forme alternative spécifique à ce public : l'IML Ukraine**. Les logements mobilisés disposent de financements et de modalités de suivis propres à ce nouveau dispositif et **ne sont donc pas pris en compte dans ce bilan** ni dans les outils structurant le dis-

positif, tel que le fonds de sécurisation IML régional.

Ainsi, **385 logements dans le parc privé ont été mobilisés au 31/12/2022, correspondant à 1 183 places.**

La mise en place de ce dispositif spécial a été essentielle pour permettre une transition entre des hébergements temporaires, principalement chez l'habitant, et des solutions de logements pérennes. La pérennité de ce dispositif est ainsi fortement liée à l'évolution du contexte en Ukraine.

- En octobre 2022, la DREETS ARA et la Fapil Auvergne-Rhône-Alpes ont co-organisé la première journée régionale IML avec comme thématique "**Construire une culture commune de l'IML**".

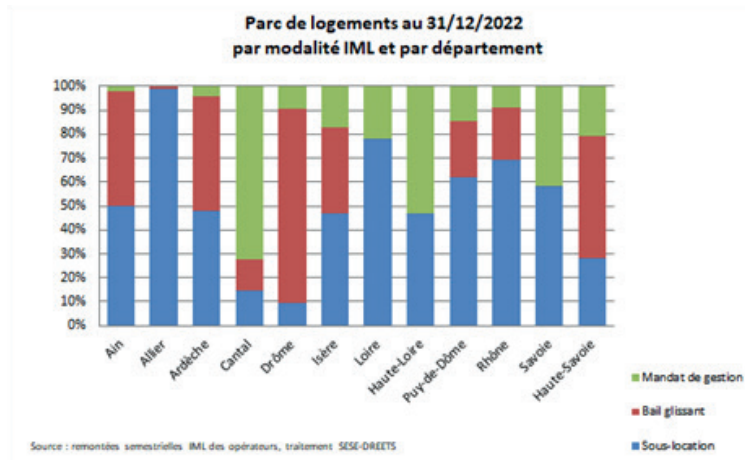
Plus de **130 personnes, en provenance du secteur associatif, des services déconcentrés de l'État, des collectivités locales ou des SIAO** ont participé activement à cette journée de travail.

L'organisation de cette première journée régionale avait pour double objectif de permettre aux acteurs de se connaître et de **proposer un cadre commun du fonctionnement et des possibilités opérationnelles dans la mise en œuvre de l'IML**. La journée s'est partagée entre temps en plénière d'échanges généraux sur le dispositif : propos introductifs de la DIHAL, présentation des grands métiers mobilisés en IML. La journée s'est ensuite poursuivie autour de **3 types d'ateliers thématiques** afin de favoriser au maximum les échanges entre les participants : **l'accompagnement social, les modalités de gestion en IML et les potentiels de l'IML**.

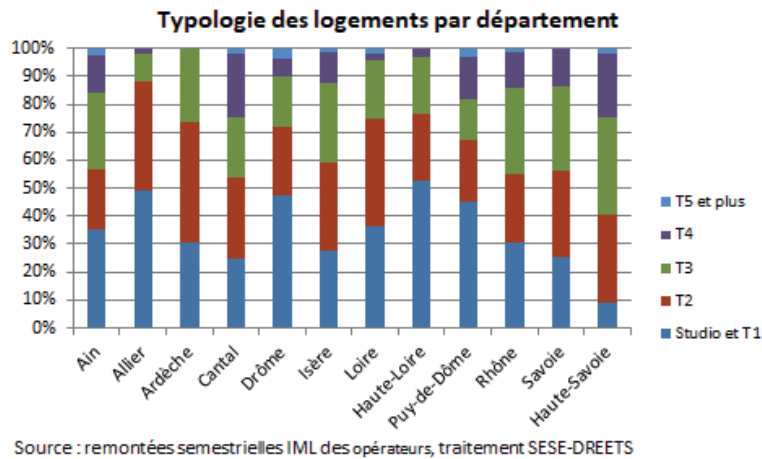
A l'issue des ateliers, des perspectives de travail pour une nouvelle journée en 2023 ont été évoquées. **Une nouvelle journée est prévue pour le deuxième semestre 2023.**

# Annexes

## Annexe 1 : La répartition du mode de gestion par département



## Annexe 2 : La typologie de logements par département



## Annexe 3 : La composition des ménages par département

