

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

Exploitation qualitative des données chiffrées au 31/12/2024
par la Fapil Auvergne-Rhône-Alpes

Commanditée par la DREETS Auvergne-Rhône-Alpes

**Activité
20
24**



Edito

L'insertion par le logement des personnes en situation de précarité reste une politique prioritaire du deuxième Plan Logement d'abord 2023-2027 qui s'articule autour de quatre objectifs :

- ➡ Produire et mobiliser des solutions de logements adaptés et abordables pour les personnes en grande précarité,
- ➡ Proposer des parcours d'accompagnement qui s'adaptent aux souhaits et aux besoins des personnes, orientés vers l'accès au logement et la prévention des ruptures,
- ➡ Accompagner les transformations du secteur en outillant les professionnels et en s'appuyant sur leur expertise, pour conforter le service public de la rue au logement,
- ➡ S'appuyer sur la dynamique partenariale et la territorialisation des actions.

L'intermédiation locative (IML) est l'un des piliers du Logement d'abord. Ce dispositif permet la mise en 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 de concilier la mise à disposition d'un logement pour les personnes sans-domicile et la sécurisation du dispositif pour les propriétaires via :

- ➡ 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, 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.

Fin 2027, l'objectif est de capter 3 450 nouvelles places en région Auvergne-Rhône-Alpes. Au 31 décembre 2024, 1 535 places ont déjà été créées, soit près de 44% de l'objectif quinquennal. En 2024, ce sont 99 opérateurs (au lieu de 28 en 2018) qui se sont mobilisés aux côtés des services de l'Etat afin de mettre en œuvre le 2ème plan Logement d'abord, ce qui témoigne du dynamisme et de l'implication des acteurs locaux. Les efforts de captation cibleront surtout le parc privé avec une priorité donnée au mandat de gestion avec un accompagnement social.

Je souligne le rôle déterminant de la Fédération des Acteurs pour la Promotion et l'Insertion par le Logement (Fapil), qui assure une mission d'appui et de promotion de l'intermédiation locative et contribue également à l'élaboration du présent bilan.

Il témoigne du solide ancrage territorial de l'intermédiation locative en région Auvergne-Rhône-Alpes, permettant d'impulser une dynamique solidaire et durable au profit des populations touchées par la précarité, tout en répondant aux enjeux de fluidité des parcours des ménages concernés.

Fabienne FOURNIER BERAUD,
directrice régionale de l'économie, de l'emploi,
du travail et des solidarités (DREETS)

^①<https://www.info.gouv.fr/actualite/deuxieme-plan-quinquennal-pour-le-logement-d-abord-2023-2027-agir-prevenir-construire-pour-lutter>

SOMMAIRE

1	P°4
L'activité IML en ARA en 2024		
2	P°11
Les caractéristiques des logements mobilisés en IML		
3	P°16
Les profils des ménages logés en IML		
4	P°22
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 leur proposant un loyer maîtrisé et un accompagnement adapté.

Rappel : les modalités de mise en œuvre du dispositif ont été définies par la circulaire du 4 juin 2018. 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 lie directement le propriétaire et le locataire.
 - Le mandat de gestion se pratique exclusivement dans le parc privé
- La location/sous location (SL), avec ou sans sous-location/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

- le bail lie l'association et le propriétaire. Un contrat d'occupation temporaire lie le sous-locataire et l'association.
- Elle peut se pratiquer aussi bien dans le parc privé que public.

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),
- l'accompagnement social du ménage.

Deux plans de déploiement successifs de l'IML affirment le rôle primordial de l'IML :

- premier plan quinquennal pour le Logement d'Abord et la lutte contre le sans-abrisme entre 2018 et 2022.
- deuxième plan Logement d'Abord entre 2023 et 2027.

2. Sources et méthodologie

Ce bilan régional présente les données consolidées à partir des tableaux renseignés par les structures pratiquant l'IML et envoyés aux Directions Départementales de l'Emploi, du Travail et des Solidarités (DDETS).

Il permet :

- de mesurer les évolutions annuelles du parc IML,
- d'apprécier la réalisation des objectifs

du plan,
➤ de mieux connaître le profil des ménages logés dans ce parc.

Ce bilan présente une photographie du parc de logements mobilisés en IML en région et des ménages logés au cours de l'année 2024.

Afin d'améliorer la qualité de la donnée produite, un nouveau tableau de suivi a été adressé aux opérateurs IML. Ces derniers

ont été accompagnés par la DREETS ARA et la Fapil AuRA au travers de webinaires de présentation pour s'acculturer à ce nouvel outil. Les modifications de certains items peuvent expliquer de légères différences de chiffres avec le précédent bilan annuel.

Par ailleurs, les opérateurs IML renseignent également de façon annuelle 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 du dispositif par places. Pour avoir une vision d'ensemble du parc de logements mobilisés, ce bilan propose également une lecture en nombre de logements.

3. L'objectif régional de captation

Un suivi en continu de la réalisation des objectifs de captations annuels a été mis en place par la DREETS, via la déclaration de création de nouvelles places effectuées

par les DDETS. Cet indicateur permet d'observer l'évolution du parc IML en lien avec les objectifs dans le cadre du Plan Logement d'Abord.

Deuxième plan quinquennal pour le Logement d'abord (2023-2027) :

L'objectif national est de créer 30 000 nouvelles places d'intermédiation locative sur la période, dont 3 450 places en Auvergne-Rhône-Alpes.

Pour 2024, la DIHAL a fixé pour Auvergne-Rhône-Alpes un objectif de création de 690 nouvelles places, avec 684 places nouvelles créées.

La région reste sur une dynamique forte de déploiement. On relève des évolutions particulièrement significatives des parcs ; dans l'Ain, avec la dynamique portée par l'AIVS®, dans la Drôme avec l'impact de la plateforme Logement d'Abord notamment, dans le Puy-de-Dôme avec le solide développement de l'AIVS®, dans le Rhône où malgré un marché très tendu, le parc parvient

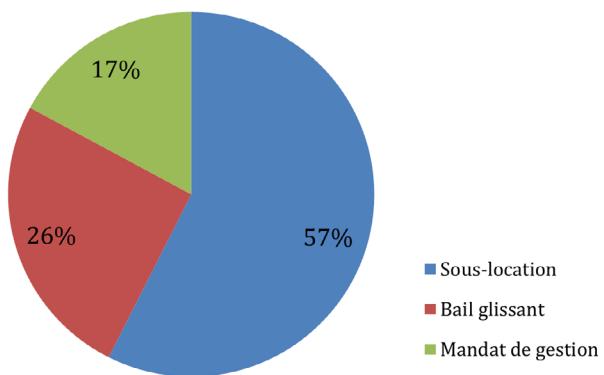
à augmenter et dans la Haute-Savoie, où l'augmentation d'acteurs pratiquant l'IML est significative.

Les freins constatés sont essentiellement liés aux tensions croissantes autour de la captation, déjà observées les précédentes années.

4. Profil du parc en 2024

Au 31 décembre 2024, 2 507 logements d'IML sont comptabilisés, soit une augmentation de 8%, représentant 192 logements par rapport à l'année précédente.

Places théoriques au 31/12/2024 selon les modalités IML



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

Si l'objectif de l'instruction de 2018, confirmé par les directives du second plan Logement d'Abord, est bien la croissance du parc, elle précise également une exigence d'équilibre entre les modalités de gestion. Le parc global doit en effet tendre vers une égale répartition entre les biens gérés en mandat de gestion et ceux l'étant en location/sous-location.

La location/sous-location, incluant le bail glissant reste fortement mobilisée en région Auvergne-Rhône-Alpes avec 2 123 logements mobilisés, soit 85 % du parc. Bien que toujours fortement majoritaire, on observe une légère baisse de cette part, de l'ordre de 1%, dans la répartition globale du parc.

La location/sous-location représente 57% du parc, en légère baisse par rapport à 2023.

La surreprésentation de la location/sous-location par rapport aux autres modalités s'explique d'une part par l'augmentation significative du nombre d'opérateurs pouvant la mettre en œuvre, ce qui permet un effet levier sur le nombre de logements captés et, d'autre part, par le caractère très sécurisant de la location/sous-location pour

les propriétaires, ce qui facilite la captation. Les logements en baux glissants représentent 26% de la totalité du parc, proportion proche de celle de 2023 où le bail glissant représentait 24% du parc. Cette modalité s'apparente à la location/sous-location ; elle 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 au mieux le glissement de bail (accompagnement, notamment au niveau des ressources). Mais contrairement à une location / sous-location, le glissement d'un bail nécessite de capter un nouveau bien pour maintenir le stock. Sur ce point, cette modalité s'apparente davantage au mandat de gestion.

Enfin, le mandat de gestion demeure la modalité la moins mobilisée dans le dispositif. Même si le nombre de logements en mandat de gestion ne cesse d'augmenter depuis le déploiement de l'IML (355 logements en 2023, 384 en 2024), la proportion de mandats de gestion dans la totalité du parc IML se maintient à 17% des logements, soit bien inférieure à l'objectif de 50% affiché par la DIHAL.

Le développement simultané du parc IML sur tous les types de gestion explique la stagnation observée des proportions entre les modalités, alors que le chiffrage en valeur absolue est en constante augmentation. D'autre part, la lente croissance du parc en mandat de gestion s'explique de plusieurs manières :

- tout d'abord, ce type de modalité n'est porté que par un nombre restreint d'opérateurs qui doivent respecter plusieurs exigences : l'obtention d'agréments spécifiques délivrés par la Préfecture (intitulés « recherche de logements adaptés » et « activités de gestion immobilière en tant que mandataire »), doublés d'une carte professionnelle d'agent immobilier requérant des compétences précises [infra P11].

- de plus, bien qu'il permette un accès pérenne au logement pour le ménage, le mandat de gestion apparaît comme plus exposé pour le propriétaire puisque ce dernier assume directement les risques locatifs à l'inverse de la location / sous-location où l'opérateur

est directement responsable. Le renforcement de l'outil de garantie VISALE, proposé gratuitement par l'organisme Action Logement, permet néanmoins d'amoindrir la portée de ce risque locatif.



Focus VISALE

VISALE (Visa pour le Logement et l'Emploi) est un dispositif gratuit mis en place par Action Logement pour garantir les loyers et charges des locataires auprès des propriétaires privés.

Il s'adresse principalement aux jeunes de moins de 30 ans, aux salariés précaires, ainsi qu'aux personnes en mobilité professionnelle ou en formation. VISALE couvre les impayés de loyers et les dégradations locatives, facilitant ainsi l'accès au logement pour des profils souvent jugés à risque par les bailleurs. VISALE contribue à fluidifier le marché locatif en diminuant les freins à la location, notamment pour les publics fragiles. Cet outil est fortement mobilisé dans l'IML

pour les logements gérés en mandat de gestion. Il permet de sécuriser les opérateurs tout au long du bail et représente un argument fort pour engager un propriétaire dans le dispositif.

La couverture de VISALE en IML :

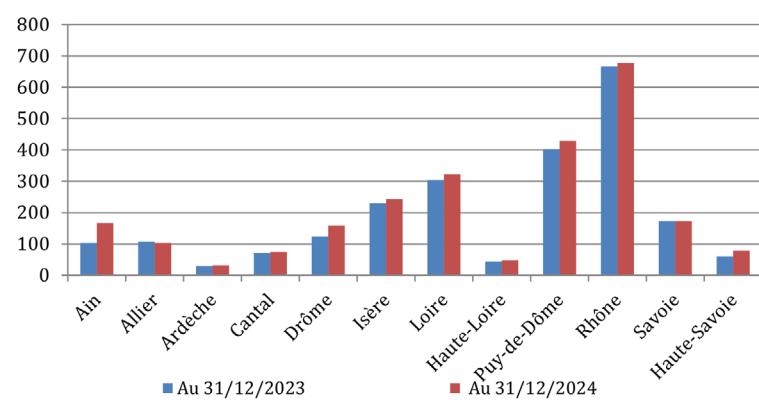
- une durée de cautionnement de 36 mois d'impayés sur toute la durée du bail et la mise en place du « traitement adapté » pour faciliter la résolution de la dette
- la prise en charge des dégradations locatives depuis février 2019 dans la limite de 2 mois de loyers

5. Augmentation du parc en nombre de logements

Au 31 décembre 2024, sur la base des données collectées, **le parc régional compte 2 507 logements correspondant à 7 894 places théoriques.**

Le volume de ces dernières a ainsi crû de **8% par rapport à 2023, contre 11% l'année précédente.** 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 les départements disposant des parcs de logements les plus importants (parcs supérieurs à 200 logements). Cela s'explique par des parcs IML historiques, mobilisés dès le premier déploiement de l'IML en 2009 et par des réalités territoriales spécifiques (nombre d'opérateurs notamment).

Parc en logements par département



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



Focus Plateformes de captation

Depuis le début du Plan Logement d'Abord, des plateformes de captation sont apparues, leur développement est encouragé par la circulaire de 2018. Les plateformes peuvent prendre des formes et des niveaux d'intégrations très différents mais elles visent toutes le même objectif : une captation plus fluide, plus efficace et plus lisible pour le propriétaire. En premier lieu, il s'agit de clarifier les messages envoyés au propriétaire et de proposer une entrée unique pour celui-ci. La plateforme va donc diffuser de l'information sur les dispositifs, les acteurs du territoire et les fonctionnements. Certaines plateformes réunissent

l'ensemble des acteurs de la prospection du territoire tandis que d'autres sont portées par un seul acteur.

En Auvergne-Rhône-Alpes, 5 plateformes sont actives, avec des fonctionnements propres à chacune :

- ❑ **Rhône** : Louer Solidaire 69
- ❑ **Drôme** : Plateforme Logement d'Abord 26,
- ❑ **Loire** : Louise,
- ❑ **Savoie** : Louer Solidaire, Grand Chambéry,
- ❑ **Isère** : Louez+facile, Grenoble Alpes Métropole.

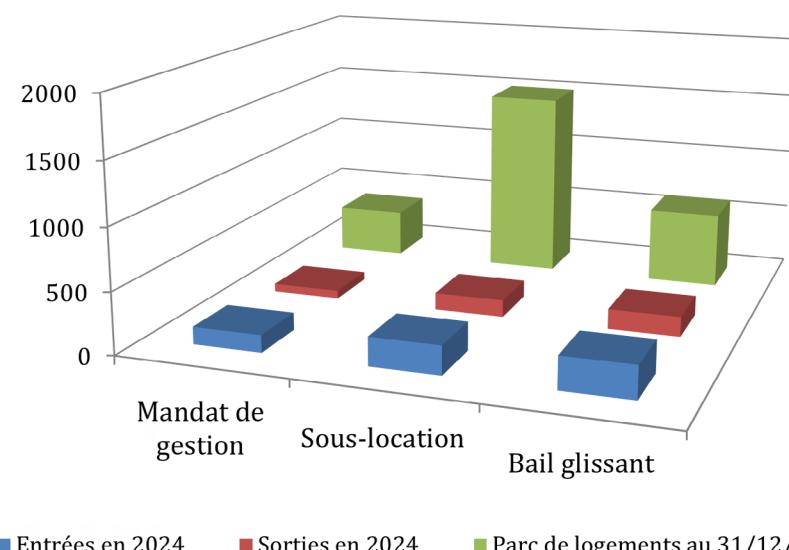
6. Une activité en mouvement

Le parc de logements IML se définit comme un parc en mouvement. Régulièrement, des logements sortent du dispositif (pour diverses raisons, notamment de mauvaises performances énergétiques), 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-création de logements ».

Au 31 décembre 2024, on dénombre 2 507 logements IML. Parmi eux, **636 nouveaux logements sont entrés** sur l'année 2024. Ces logements 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/creations** correspondant à la mobilisation de logements supplémentaires le stock initial augmente.

Mouvements de captation de logements en 2024



Les logements en location/sous-location représentent la majorité des logements entrés au cours de l'année, soit 41%.

Cela s'explique par la prédominance de ce mode de gestion dans le dispositif ces dernières années. Les logements en **SL-bail glissant et en mandat de gestion représentent respectivement 37% et 22%** des logements entrés. La part de mandat de gestion a ainsi gagné 4 points de pourcentage par rapport à 2023, illustrant une croissance soutenue par rapport aux autres modalités. Ainsi, si sur l'ensemble du parc IML, la proportion de mandat de gestion semble stable une réelle progression de cette modalité dans le renouvellement du parc peut être constatée.

Sur cette même période, on note la sortie de 366 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 d'accompagnement en IML. 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 et mettre fin au bail, sortant ainsi celui-ci du dispositif. En SL-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 366 logements sortis, 18% étaient en mandat de gestion et 44% en location/sous-location. Enfin, 38% des logements concernés étaient en SL-bail glissant. Bien que le nombre de sorties ait augmenté pour chacune de ces modalités, on observe un rééquilibrage des rapports. En effet, la part de SL-bail glissant a baissé de 9 points de pourcentage, soulignant la progression plus marquée des sorties en mandat de gestion et en location / sous-location.

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** : nous sommes passés de **28 opérateurs en 2018 à 99 en 2024**. Si cette croissance était stable les précédentes années (+9% par an), 2024 marque une année record avec **une progression de 16% : 14 nouveaux opérateurs ont obtenu leur agrément en 2024 en Auvergne-Rhône-Alpes.**

Cette croissance concerne notamment des territoires encore partiellement couverts et vient donc renforcer une offre départementale, à l'instar de l'Ardèche qui passe de 3 opérateurs en 2023 à 8 en 2024.

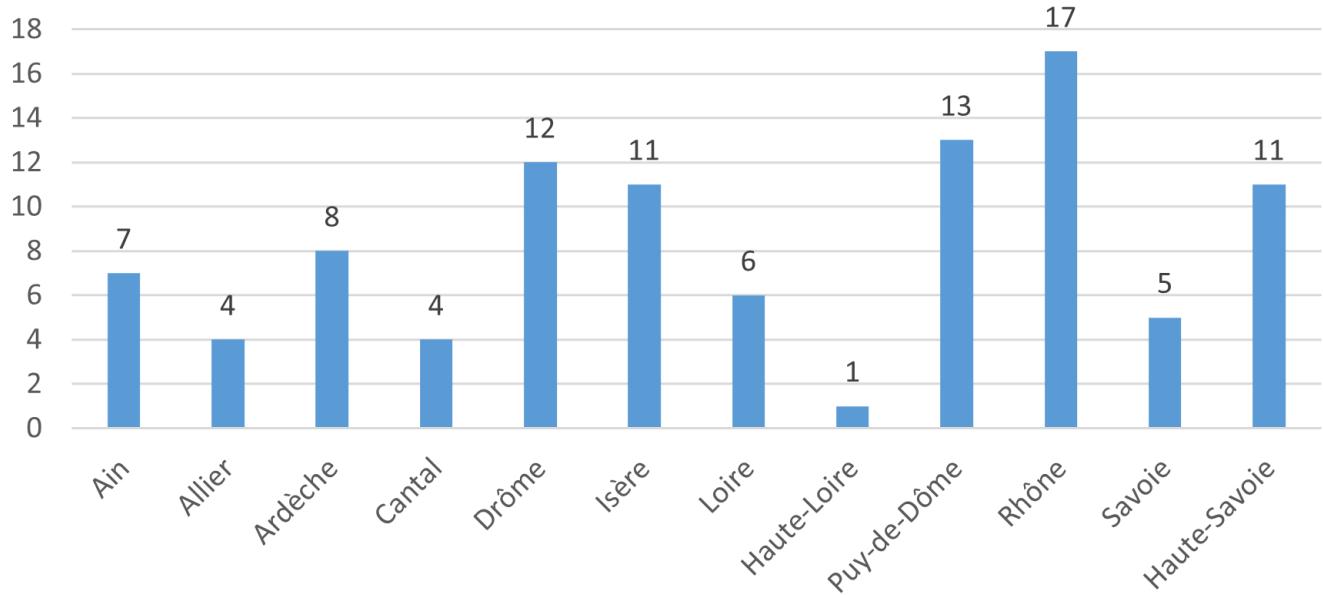
L'IML comprend plusieurs volets d'activités : **la captation, l'accompagnement et la gestion locative adaptée (GLA).** Un organisme peut pratiquer l'ensemble de ces ac-

tivités mais il est aussi possible que des partenariats se nouent entre opérateurs. A 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 (sortants d'institutions, personnes victimes de violences, ...), cela peut donc multiplier les intervenants en fonction des besoins du ménage à accompagner.

On observe que les structures pratiquent le plus généralement l'ensemble des activités, pour 90% du parc. Ainsi, seules 10% des mesures sont gérées de manière distincte, par des structures différentes : GLA et accompagnement.

La modalité de gestion des logements est également une donnée à prendre en compte pour expliquer la diversité d'acteurs : certains ne pratiquent que la location/sous-location quand d'autres interviennent exclusivement en mandat de gestion.

Nombre d'opérateurs par département en 2024



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 :

- ☛ **I'IML en location/sous-location ou en SL-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 2024 dans le parc privé s'élevait à 67%** et 33% de logements captés dans le parc public.

Bien que l'on note une progression de 2 points de pourcentage du parc public dans cette répartition par rapport à 2023, **les objectifs de la circulaire de juin 2018 et du plan Logement d'Abord 2 qui promeuvent une orientation de l'IML vers le marché locatif privé sont bien intégrés par l'ensemble des intervenants.**

L'importance du parc social sur certains départements s'explique soit par une forte tension sur le parc privé soit par le développement historique du dispositif plus marqué sur le public. Les DDETS travaillent au quotidien avec les opérateurs locaux pour limiter le recours au parc public et poursuivre les objectifs du Plan Logement d'Abord 2 : concentrer les efforts de captation sur le parc privé et le mandat de gestion. Le parc public est identifié comme **une solution exceptionnelle** et ne doit pas se généraliser.

L'échelle départementale permet d'observer différentes tendances liées aux réalités locales. Ainsi, en 2024, on relève une ouverture

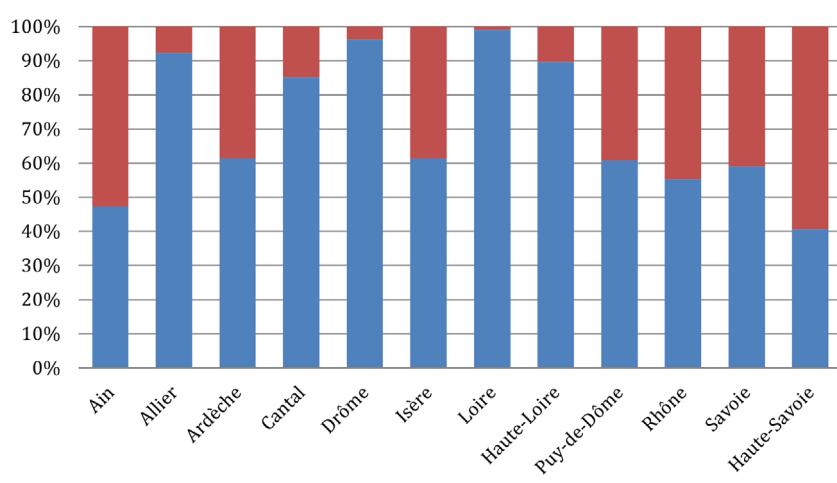
au parc public dans l'Allier et la Haute-Loire, qui jusqu'ici pratiquaient l'IML exclusivement dans le parc privé. Cela résulte d'une volonté locale de diversifier l'offre de logements en IML et d'initier des partenariats avec les bailleurs publics grâce à l'IML. Néanmoins, **le recours au public sur ces territoires conserve un caractère exceptionnel**, conformément aux objectifs de la circulaire de 2018.

On note en 2024 une forte progression de la part du parc privé dans le département de l'Ain (+14 points de pourcentage) qui s'explique par la montée en charge de la nouvelle AIVS® qui capte en mandat de gestion.

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

Le déploiement du dispositif IML évolue en parallèle de 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 de 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.

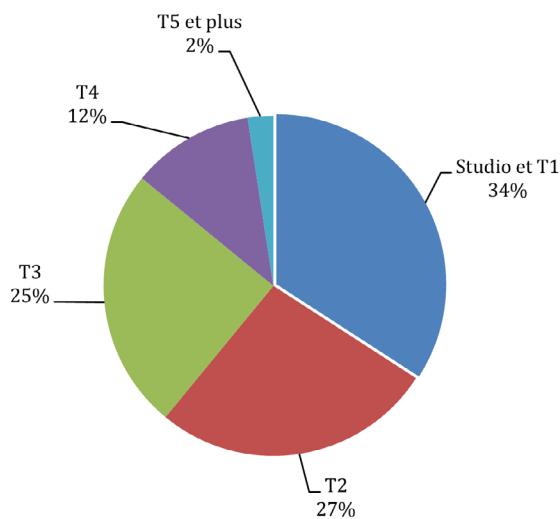
L'instruction IML du 4 juin 2018 précise les typologies et les capacités maximales de places des logements : « le nombre de places créées équivaut au nombre de places mises à disposition du SIAO pour qu'il oriente ». Ainsi, à chaque typologie de logement correspond une capacité maximale de places définie dans la circulaire de 2018.

Parmi les 2 507 logements présents dans le dispositif au 31 décembre 2023, on dénombre :

- 857** studios, T1 ou T1 Bis, soit 34% du parc total. Ces typologies représentent une capacité de 2 places et peuvent 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 ;
- 672** logements en T2, soit 27% du parc total. La capacité maximale sur ces typologies est de 3 places, correspondant généralement aux couples avec enfants ou foyers monoparentaux ;
- 625** logements en T3, soit 25% 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 ;
- 292** logements en T4 soit 12% du parc total, avec une capacité maximale prévue de 5 places pouvant accueillir de plus grandes familles ;

- 61 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.

Répartition selon la typologie des logements au 31/12/2024



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

Cette répartition continue d'être stable par rapport aux précédentes années.

Si les petits logements (studios, T1 ou T1 Bis) constituent la typologie majoritaire du parc au 31 décembre 2024, 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 (34% des logements du parc IML) et celle des personnes seules ou des couples sans enfant, 61% des ménages.**

Malgré une demande de petits logements très forte, il devient difficile de capter ces typologies de logements. Cela s'explique notamment par la réalité tendue des territoires et la tension spécifique sur les petits logements, avec des loyers très bas en cas de conventionnement par rapport au marché libre. Le dispositif est assez peu compétitif par rapport à une mise en location dans le marché classique, libre. A ce constat s'ajoute une difficulté globale à capter des logements en bon état dont le Diagnostic de Performance Energétique (DPE) permet une mise en location.



Focus DPE

Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE), juridiquement opposable depuis juillet 2021, repose sur une méthode de calcul réglementée (3CL-DPE) encadrée par plusieurs arrêtés ministériels. Il s'impose aujourd'hui comme un outil clé de la transition énergétique du parc résidentiel.

Le DPE détermine aussi la possibilité de louer un logement, avec une interdiction progressive de location des biens les plus énergivores :

- les interdictions de mise en location dans le parc privé :
 - les logements consommant plus de 450 kWh d'énergie finale par m² et par an, à compter du 1er janvier 2023 ;
 - les logements classés G à compter de 2025 ;

- les logements classés F à compter de 2028 ;
- les logements classés E à compter de 2034.

Via ce dispositif, les structures accompagnent le propriétaire sur ces questions et éventuels travaux à réaliser (rénovation, réduction de la précarité énergétique) pour pouvoir initier ou poursuivre une mise en location.

Les nouvelles orientations annoncées en juillet 2025 mèneront peut-être à une évolution de la méthode de calcul de DPE. Cela pourrait faire évoluer les résultats des DPE de nombreux logements dès 2026 et revaloriser leur étiquette énergétique, sortant ainsi de l'interdiction de mise en location.

3. Loyers

Un des enjeux de l'IML est de proposer un logement de qualité aux ménages avec un loyer inférieur au prix du marché. Les logements issus du parc public sont, de fait, à des niveaux de loyers en cohérence avec le public éligible à l'IML.

A l'inverse, sur le parc privé, la négociation avec le propriétaire autour du niveau de loyer est une phase essentielle lors de la mobilisation des logements.

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.

Grâce aux données fournies par les organismes IML, on relève un loyer moyen au m² hors charges payé par les opérateurs aux propriétaires dans l'ensemble du parc privé conventionné en IML sur la région de 7,75€/m², toute surface de logement confondue.

Cette moyenne est fortement inférieure à celle pratiquée au niveau régional dans le parc privé à loyer libre dans le dispositif qui se trouve à 10,56€/m². L'écart s'explique par les plafonnements imposés dans le cadre de conventionnements avec l'Anah. Par ce mécanisme, on constate que les loyers pratiqués en IML, dans le parc privé et conventionné, respectent bien les principes de l'IML d'un loyer en dessous des prix du marché classique.

On relève plus spécifiquement, sur le parc privé IML et conventionné :

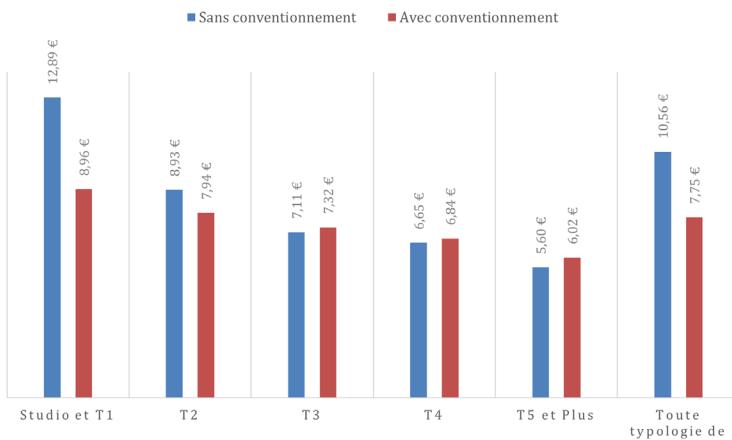
- en location/sous-location, le loyer moyen réglé aux propriétaires est de 7,9/m².
- en SL-bail glissant, le loyer moyen réglé aux propriétaires est de 7,5€/m².
- en mandat de gestion, le loyer moyen réglé aux propriétaires est de 7,6€/m².

Ces données sont des moyennes pour l'ensemble de la région, à lire avec précaution, puisqu'entre les territoires, de vrais écarts existent. Ceux-ci proviennent d'un plafond de loyers différents selon la zone géographique

où se trouvent les logements.

En affinant ces données pour les croiser à la typologie de logements concernés, certaines tendances sont intéressantes à relever.

Coût moyen au m² dans la région dans le parc IML privé



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

Ainsi, on remarque que **le conventionnement est un réel levier pour contenir le prix moyen du loyer pour les petites typologies** où un écart significatif est relevé entre loyer conventionné et loyer non-conventionné.

Sur la région, pour les studios et T1, le loyer moyen régional sur le parc conventionné se situe à 8,96€. A l'inverse, pour le parc non-conventionné, c'est-à-dire libre et non

soumis aux plafonds de loyers construits par l'ANAH, le niveau de loyer moyen pour les studios et T1 se trouve à 12,89€.

Soit près de 4€ d'écart entre les deux parcs. Cette différence tend à s'annuler au plus les logements sont grands. On constate ainsi, en moyenne, toute typologie confondue, un écart de 2,81€ sur la région entre les loyers conventionnés et non conventionnés.

Sur les petites typologies soumises à une forte pression, le conventionnement apparaît donc comme un outil efficace pour maîtriser le niveau de loyer.

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.

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. La mise en place du chèque énergie (dépenses électricité, gaz et fluides) a pallié en partie ces difficultés mais cet outil reste difficile à mobiliser et représente d'importants investissements en temps pour les opérateurs.

4. Conventionnement logement ANAH

Le conventionnement est un outil permettant d'intervenir sur les niveaux de loyers des logements et favorise donc la mobilisation de logements à des prix abordables. En faisant un effort pour réduire le niveau de

loyer, et respecter les plafonds établis par l'ANAH, un propriétaire bénéficie de réduction fiscale.



Focus Loc'Avantages

Le plan Logement d'Abord prévoit une diversification des offres de logements afin de favoriser un accès direct des demandeurs à une offre de logements abordables. En ce sens, une politique d'incitation fiscale en contrepartie d'un plafonnement des loyers dans le parc privé est menée, dans la continuité d'anciens dispositifs fiscaux.

Cette politique d'incitation fiscale est formalisée par le dispositif Loc'Avantages.

À travers un conventionnement avec

l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), un propriétaire peut bénéficier de réductions fiscales en contrepartie d'une mise en location de son bien à un locataire respectant des plafonds de ressources et par un plafonnement des loyers perçus. Ce conventionnement est réalisé dans la durée, avec un minimum d'engagement de 6 ans. Une réduction d'impôt calculée sur le revenu brut du logement est alors appliquée, dont le taux est proportionnel à la baisse de loyer consentie.

3 niveaux de loyers sont proposés aux propriétaires, ils correspondent à 3 différents niveaux d'effort consentis par le propriétaire sur le niveau de loyers. 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 :

Le propriétaire bénéficie d'un taux de ré-

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%

duction d'impôts croissant selon le niveau de décote consentie. Le dispositif inclut également des plafonds de ressources à ne pas dépasser pour les locataires.

Ce passage de « Louer Abordable » à « Loc'Avantages » a modifié l'argumentaire de captation des logements, en particulier par le passage d'une déduction fiscale sur les revenus locatifs à une réduction d'impôts. Cet outil est un argument auprès d'une partie des propriétaires mais en passant sur une réduction d'impôts, il s'adresse principalement aux propriétaires imposables. En effet, pour les propriétaires non-imposables (qui constituent une partie des bailleurs solidaires), l'argument du Loc'Avantages perd de son poids.

La mise en place de ce dispositif est également confrontée au contexte de forte tension dans le parc locatif privé. On note que malgré une stabilisation des taux d'intérêt en 2024, la crise globale du logement se poursuit. Cette situation de blocage et de hausse des coûts locatifs a accru la difficulté de captation de logement dans le parc privé, et par conséquence le conventionnement.

693 logements du parc IML en 2024 ont bénéficié d'un conventionnement avec l'Anah, soit 41% des logements du parc privé dans le dispositif. Si ce pourcentage reste stable, on note une progression au réel du nombre de logements concernés car seulement 644 logements bénéficiaient

d'un conventionnement en 2023. Dans un contexte de marché grippé, cette augmentation témoigne du dynamisme des opérateurs pour maintenir une croissance des logements conventionnés.

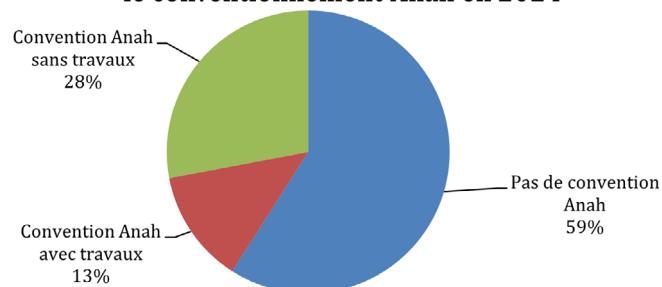
Le mandat de gestion reste la modalité qui représente le plus fort taux de conventionnements

dans son parc, avec 75% des logements conventionnés. Cela peut s'expliquer par une maîtrise plus poussée des argumentaires liées au conventionnement pour les AIVS® et AIS pratiquant cette modalité de gestion. En location/sous-location, seuls 31% des logements le sont et 25% en SL-bail glissant.

Le conventionnement Anah avec travaux reste difficilement mobilisable : seuls 28% des logements conventionnés ont fait l'objet d'une convention avec travaux. Cela peut s'expliquer par l'ampleur des coûts restant à charge pour les propriétaires ou de la difficulté technique de mener ces projets, un conventionnement sans travaux étant de fait moins engageant pour les propriétaires.

Enfin, si la question du conventionnement des logements se pose ; un autre enjeu apparaît désormais : **le renouvellement du conventionnement**. Pour les propriétaires arrivant au bout des 6 à 9 ans de conventionnement, il se pose la question de renouveler le conventionnement. La fin du conventionnement lève les limites de niveaux de loyers et ouvre donc de nouvelles possibilités pour les bailleurs. Pour les structures, la fin du conventionnement et son éventuel renouvellement constituent un véritable enjeu pour le maintien du parc locatif.

Répartition des logements (hors parc public) selon le conventionnement Anah en 2024



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

3 - Les profils des ménages logés en IML

1. Orientations des ménages

La majorité des ménages sont orientés par le SIAO. Ainsi, sur 1 070 ménages entrés en 2024, **86% ont été orientés par le SIAO**, soit une légère augmentation par rapport à 2023.

Ce chiffre de 86% intègre notamment les 7% de ménages 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 en Auvergne-Rhône-Alpes.**

14% des orientations ne sont pas faites avec ou en lien avec le SIAO. Ces autres orientations recoupent des publics spécifiques ayant des parcours d'orientations particuliers (par exemple les publics réfugiés, sortants de prison ou certains jeunes suivis par des struc-

tures d'insertion). Ces situations particulières expliquent des orientations faites par d'autres prescripteurs que le SIAO, tels que les CAF, Départements ou encore CCAS. Les évolutions apportées au tableau pour le recueil de données 2024 permet d'affiner cette question. Ainsi, pour les ménages entrés en 2024 en IML, 5% étaient identifiés comme public spécifique (personne victime de violence ou sortant de prison). Cette spécificité des publics peut appeler à une orientation autre que le SIAO.

Parmi les nouveaux ménages entrés dans le dispositif en 2024, on note que 5% d'entre eux étaient reconnus prioritaires et urgents au titre du DALO, soit une progression de ce public de 2% par rapport aux précédentes années. Cette donnée est néanmoins à prendre avec précaution puisque 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.

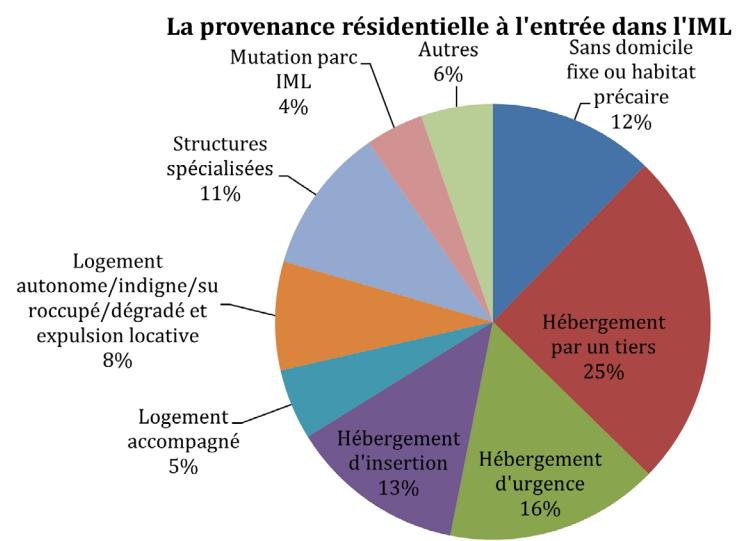
2. Parcours résidentiels des ménages

D'après les données collectées, **2 978 ménages étaient présents au moins 1 jour dans l'année** en 2024 dans le dispositif, soit 6% de plus qu'en 2023.

1 070 nouveaux ménages ont accédé à un logement en IML en 2024 et 802 ménages sont sortis du dispositif.

En observant la provenance résidentielle des ménages, on constate que 3 principales provenances résidentielles se distinguent parmi les 1 070 ménages entrés en 2024 dans le dispositif :

- 29% des ménages étaient **hébergés en structures d'urgence ou d'insertion**. On note ici une



Source : remontées annuelles IM 2024 des opérateurs, traitement SESE-DREETS

diminution de 3% sur la part de ce public en 2023.

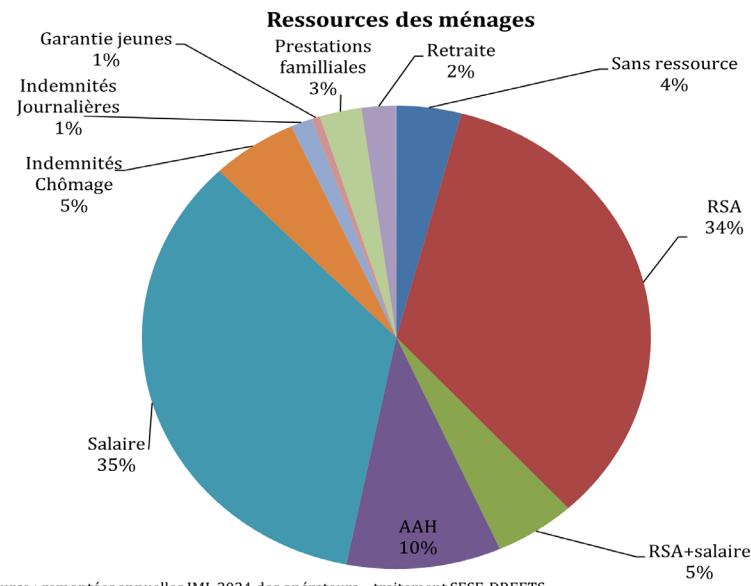
- un quart de ces ménages (**25%**) étaient **hébergés par un tiers**. Cet hébergement (familial, amical ou connaissance) est le plus souvent très précaire, il peut traduire des réalités d'hébergement très

différentes. Cette provenance a augmenté de 3 points par rapport à 2023.

- 12%** des ménages étaient **sans domicile ou en habitat précaire**, une part identique à 2023.

3. Ressources financières des ménages

Sur l'ensemble des ménages présents dans le dispositif, quelle que soit la modalité de gestion, **34% des ménages perçoivent uniquement le RSA et 35% perçoivent un salaire** et 5% cumulent



Source : remontées annuelles IML 2024 des opérateurs - traitement SESE-DREETS

RSA et 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 (37%), en légère augmentation de 2% par rapport à 2023. La seconde ressource est le

salaire pour 34% des ménages.

- en location/sous-location bail glissant, la principale ressource est le salaire pour 32% des ménages, suivi du RSA pour 27% des ménages. Cette légère dominance du salaire est assez cohérente avec cette modalité puisque généralement les ménages orientés en bail glissant ont des ressources assez instables, comme des revenus d'intérim qui peuvent être aléatoires.
- le salaire est la principale ressource en mandat de gestion (38%), suivi du RSA pour 33% des ménages.

De nombreux ménages accèdent au dispositif avec de faibles ressources (Garantie Jeunes, RSA, prestations familiales, AAH, ...). On observe que **4% des ménages sont renseignés sans ressources**, cette donnée a d'ailleurs augmenté d'1% en 2024. 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. Cette proportion 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, permettent un accès au logement à des ménages aux profils assez diversifiés.

4. Les ménages entrés en 2024 en IML

En déplaçant le curseur sur les ménages entrés dans l'année, on constate que les tendances générales sont assez stables. Néanmoins, quelques points attirent l'attention.

Le RSA est en recul de deux points. Cette baisse, bien que légère, traduit **la difficulté de mobiliser des logements accessibles en termes de loyers et de charges pour les personnes bénéficiaires des minima sociaux**. La tension observée sur le marché locatif de certains territoires conduit à mobiliser un peu moins de logements et le travail auprès des propriétaires sur le niveau de loyer est d'autant plus difficile. Ces difficultés de captation et de niveau de loyers ont un impact direct sur les publics pouvant accéder au dispositif.

A l'inverse, on observe **une légère augmentation des ménages dont la ressource principale est l'AAH**, allocation plus élevée que le RSA. Cette différence de niveau de ressource facilite l'accès à l'IML.

Enfin, **l'augmentation des ménages sans ressources est aussi une alerte sur l'évolution du profil des ménages**.

Sur l'ensemble des ménages entrés en 2024, 6% sont déclarés sans ressources. La perte

de revenu dès la première année dans le dispositif souligne la fragilité de certaines situations où la problématique d'impayés de loyers peut s'ajouter et peser fortement pour les ménages. On constate que c'est notamment sur cette entrée « impayés » que le fonds de sécurisation IML est le plus sollicité.

Cette entrée sur les ressources des ménages est à étudier attentivement dans le temps car elle permet de s'assurer de l'adéquation entre les logements mobilisés, et principalement le niveau de loyer et de charges, et les publics cibles de l'IML.

Une nouvelle donnée a été travaillée cette année : la question de l'impayé pour les personnes présentes dans le dispositif dans l'année. On remarque que sur l'ensemble des ménages présents en 2024, ce sont **32% d'entre eux qui ont rencontré ou rencontrent une problématique d'impayé**. Cette donnée sera à stabiliser l'année prochaine car nous constatons une part de « non renseigné » significative sur cet item. Néanmoins, il souligne bien la fragilité des parcours et l'importance des dispositifs de sécurisation des parcours comme le Fonds de solidarité pour le logement (FSL).

5. Tranches d'âge des ménages

Le dispositif IML ne cible pas une catégorie d'âge spécifique.

Du fait de son étendue, ce sont logiquement les locataires et sous-locataires âgés de 31 à 59 ans qui constituent la tranche d'âge la plus représentée. Ils sont ainsi 62% des ménages en IML en 2024, soit un pourcentage assez stable par rapport aux précédentes années.

Si la part de ménages de 60 ans et plus était en progression ces dernières années, elle se stabilise depuis 2023 à 7% du public.

Les ménages entre 18 et 30 ans constituent une part significative du public en IML en atteignant 31% (cumul des deux tranches « moins de 25 ans » et « 25 à 30 ans »).

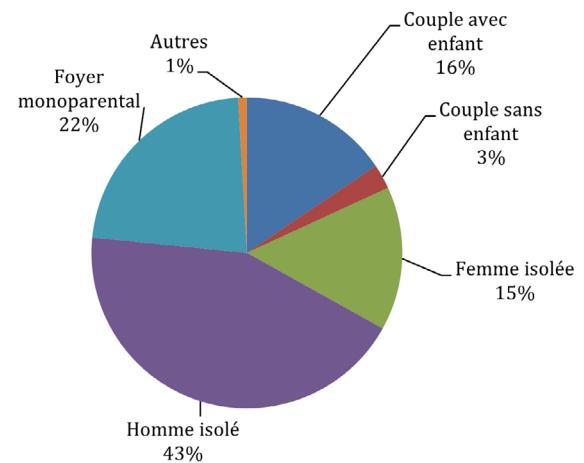
6. Typologie des ménages selon leur composition

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

Néanmoins, la composition des ménages accédant au dispositif est contrainte par

l'offre de logements mis à disposition. Si les personnes isolées représentent une part importante des publics, la mobilisation de petits logements répondant aux besoins de ces ménages reste très complexe en raison notamment de la rareté de l'offre.

Composition familiale des ménages



Source : remontées annuelles IML 2024 des opérateurs, traitement SESE-DREETS

7. Durée d'occupation

Sur les 802 ménages sortis du dispositif, **la majorité est, comme en 2023, logée en location / sous-location (61%). Les ménages en SL-bail glissant représentent 28% des ménages sortis en 2024.**

Enfin, assez logiquement puisqu'il s'agit de la modalité de gestion la moins utilisée, les ménages en mandat de gestion constituent 11% des ménages sortis sur l'année.

La plus forte rotation des ménages en location/sous-location s'explique par la nature transitoire de la modalité de gestion. La location/sous-location vise un relogement du ménage dans un habitat pérenne tandis que le SL-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 802 ménages a été, comme en 2022, de 1 an et 9 mois. Cette donnée place la région un peu au-dessus de la préconisation à 18 mois mentionnée dans la circulaire.

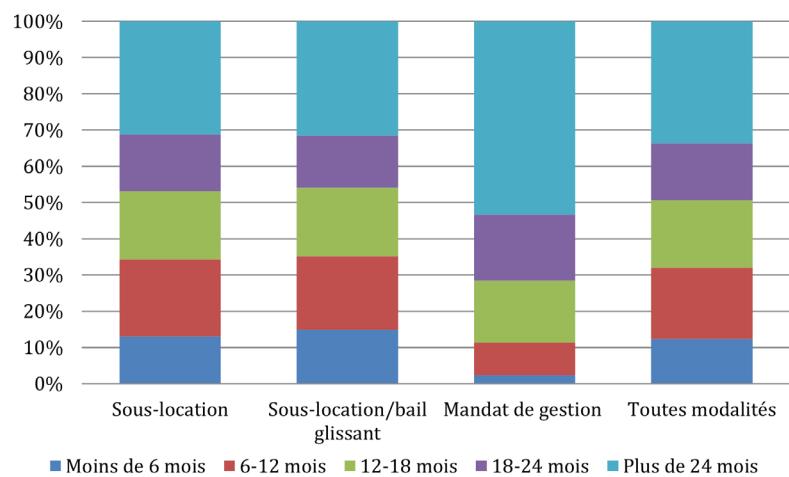
On constate une augmentation de 3 mois par rapport à 2023 où la durée moyenne d'occupation était de 1 an et 6 mois. Cette évolution est à corrélérer avec les motifs de sorties des ménages.

Plusieurs tendances sont à distinguer selon

les différentes modalités de gestion :

- En location/sous-location et en SL-bail glissant, la moyenne est de 1 an et 8 mois.
- En mandat de gestion, la moyenne est de 2 ans et 5 mois. Cette moyenne avait pourtant beaucoup baissé ces dernières années : jusqu'à 1 an et 9 mois en 2023. A nouveau, la durée d'accompagnement en mandat de gestion s'éloigne de la durée moyenne d'accompagnement dans les dispositifs en sous-location. Cela peut notamment s'expliquer par des profils entrant en IML en mandat de gestion nécessitant un accompagnement plus long.

Durée de séjour des ménages sortis en 2024 selon la modalité IML



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

De manière générale, on constate en 2024 que les moyennes d'occupation en IML ont significativement augmenté alors qu'une diminution de cette moyenne était consta-

tée depuis plusieurs années. Quelques éléments permettent de mieux comprendre ces évolutions :

- on remarque que la part des ménages restant moins de 6 mois en IML diminue. Cette donnée est intéressante à plusieurs égards : les orientations en IML s'affinent et répondent mieux au dispositif. Pour autant, cette diminution impacte aussi la durée moyenne de séjour et la rallonge. Ainsi, en mandat de gestion, en 2023, les durées moyennes de moins de 6 mois représentaient 9% des ménages. En 2024, cette tranche de moins de 6 mois concerne seulement 2% des locataires en mandat de

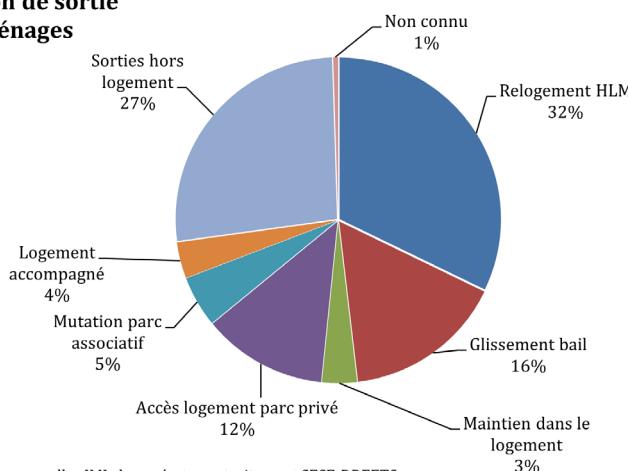
gestion.

- pour la location/sous-location, l'objectif est le relogement des ménages. Celui-ci s'effectue principalement sur le parc public. Les délais pour accéder à celui-ci se resserrent très fortement. Un impact sur les ménages en IML peut aussi se ressentir.
- enfin, on peut aussi avancer l'argument d'un resserrement du dispositif sur des situations nécessitant un accompagnement un peu plus long, impactant naturellement la durée d'occupation.

8. 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.**

Destination de sortie des ménages



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

vers un relogement dans le parc public, avec 32% des ménages concernés. Cette tendance 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.

19% des ménages restent dans le logement dans lequel ils sont entrés, en début de mesure IML : soit du fait du glissement du bail soit en fin de mandat de gestion. Cette proportion diminue de 3% par rapport à 2023.

Enfin, ce sont 12% des ménages qui accèdent à un logement dans le parc privé.

Mis à part ces sorties, on relève 27% de ménages dont les sorties se sont faites en dehors du périmètre du logement. Elles correspondent à des situations :

- D'hébergement chez des tiers ou de la famille, 10% ;
- De personnes parties sans laisser d'adresse, 6% ;
- D'entrées en institutions 4% ;
- D'expulsions 3% ;
- De sorties vers l'hébergement (hébergement insertion / urgence) 2% ;
- De décès, 1%.

Sur les 802 ménages sortis, 73% sont orientés vers des solutions de logement pérenne : un relogement dans un autre logement des parcs publics ou privés, un glissement de bail ou bien un maintien dans le logement occupé dans le cas du mandat de gestion. Ce taux est cohérent avec ceux observés les précédentes années et confortent le dispositif dans son rôle d'accès au logement pérenne.

Comme les années précédentes, on observe une sortie significative des ménages

Parmi ces situations, les sorties vers des tiers ou de la famille sont les plus significatives : 10% des ménages sortis. Après ce groupe, ce sont également les ménages partis sans laisser d'adresse, qui sont les plus représentés avec 6% des ménages concernés.

Si l'IML vise la sortie des ménages vers des solutions pérennes, celle-ci n'est pas systématiquement possible. Au regard de la fragilité du public entrant **en IML, certaines sorties du dispositif ne sont pas toujours possibles vers du logement.**

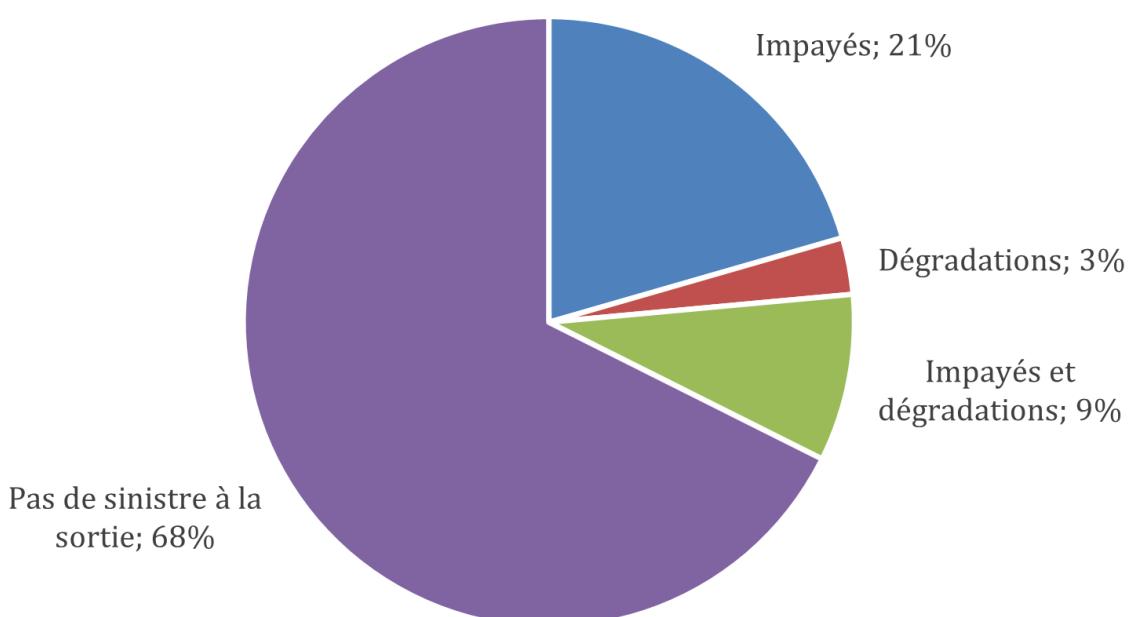
Par ailleurs, ces sorties ne sont pas à lire forcément comme des échecs de parcours mais plutôt comme des expériences et un droit à l'essai.

9. Sinistres à la sortie des ménages

Les dernières évolutions du tableau soulèvent la question des sinistres en fin de parcours IML. On relève ainsi que pour **68% des ménages, il n'y a pas de sinistre à la sortie.** Cette proportion est néanmoins à lire avec précaution puisque cet item sur la sinistralité à la sortie du logement a été ajouté cette année et n'est pas encore également renseigné par toutes les structures. La question de l'impayé à la sortie du lo-

gement est la plus récurrente parmi les sinistres rencontrés : elle concerne 21% des sorties de l'année. On relève quelques situations plus complexes croisant impayés et dégradations locatives à hauteur de 9% des situations. Enfin, les dégradations locatives seules (sans situation d'impayés) concernent 3% des sorties.

Sinistres à la sortie du logement



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

En conclusion

Ce bilan met en avant plusieurs points qui seront le socle des travaux à mener.

Q **Une captation plus complexe : entre effet plafond et tension du marché**

Après plusieurs années de hausse continue, on observe depuis cette année des phénomènes de ralentissement de la croissance du parc sur plusieurs agglomérations. Les difficultés de captation dans les grandes villes s'expliquent, comme pour les précédentes années, par une forte tension sur le marché locatif et une plus faible attractivité du dispositif IML. Mais ce contexte se conjugue également avec un tarissement du vivier de propriétaires au profil « solidaire », susceptibles d'adhérer au dispositif et à ses objectifs. Plusieurs opérateurs se questionnent sur la marge de manœuvre possible pour leur captation et s'interrogent sur la nécessité de prospecter en dehors de grands centres urbains pour maintenir la croissance du parc à l'échelle territoriale, tout en restant à l'écoute des besoins des ménages.

Face à cette tension autour de l'immobilier, plusieurs outils peuvent être aidants, dont le plafonnement des loyers et les évolutions possibles des dispositifs fiscaux. L'émergence des plateformes de captation permet une communication plus grand public du dispositif et impacte donc davantage de propriétaires, dans l'objectif d'accroître le vivier des bailleurs. D'autre part, un développement de la captation en dehors des centres urbains questionne la possibilité d'accompagnement et d'insertion des publics cibles face aux enjeux connexes d'emploi et de mobilité.

Enfin, malgré des efforts importants sur le niveau de loyers, on constate également une difficulté dans la captation au regard de charges élevées. De ce fait, certains logements ne sont pas mobilisés dans le dispositif en dépit d'un loyer modéré mais qui ajoute aux charges reste trop onéreux pour le public orienté. Cet élément est de plus en plus relevé comme une difficulté pour mobiliser des logements adaptés aux besoins des publics du dispositif.

Q **La sécurisation : les enjeux de pérennisation du fonds**

Depuis sa création en 2018, le fonds de sécurisation mutualisé IML est devenu un outil central et stratégique dans le développement du dispositif en région ARA.

En 2024, il permettait de couvrir les 99 opérateurs IML et parmi elles 30 structures avaient fait le choix d'y adhérer. Ces dernières représentaient 914 logements soit plus d'un tiers du parc de logements de la région.

Cet outil, largement utilisé par les acteurs, est un levier fort de la mise en pratique de l'accès direct à un logement stable et abordable. Il garantit en effet aux gestionnaires des logements la possibilité d'assurer une part de risque inhérent au principe de logement d'abord lorsqu'un bien est proposé à des ménages présentant des difficultés d'accès ou de maintien.

Toutefois, ces sinistres, bien que limités, représentent un impact financier qu'il est essentiel de sécuriser collectivement. Après cinq ans d'existence, le fonds révèle des tendances claires : une majorité de recours pour cause d'impayés, un faible taux de recours par structure (< 5 %) et des situations de plus en plus complexes. En 2024, le sinistre moyen s'élève à 3 900€.

La croissance du nombre des opérateurs a conduit à une hausse très forte des dépenses, notamment sur les années 2023 et 2024. Ce dernier exercice a conduit à un très fort déséquilibre entre les dépenses et les recettes (cotisations et abondements de fonds publics). Pour garantir la pérennité de cet outil, la DREETS et la Fapil AuRA sont pleinement mobilisées pour agir d'une part sur la rédaction d'un nouveau règlement, ajustant les plafonds de pris en charge, et d'autre part, la recherche de nouveaux abondements. Cette recherche de fonds associe la DIHAL et les collectivités locales, dont notamment les territoires AMI LDA. L'objectif étant d'assurer un bon fonctionnement du fonds à moyen terme, au niveau des besoins du dispositif actuel.

Le travail engagé autour de la requalification des sorties des ménages

Les échanges avec les participants de la dernière journée IML ont permis de mettre en lumière une nécessité de revoir la qualification des sorties du dispositif.

En effet, la qualification actuelle se limite aux dénominations « sorties satisfaisantes » et « sorties non satisfaisantes ». Cette division paraît trop restrictive dans sa vision des différentes modalités de sorties et ne permet pas de valoriser suffisamment les parcours de maintien de ménages.

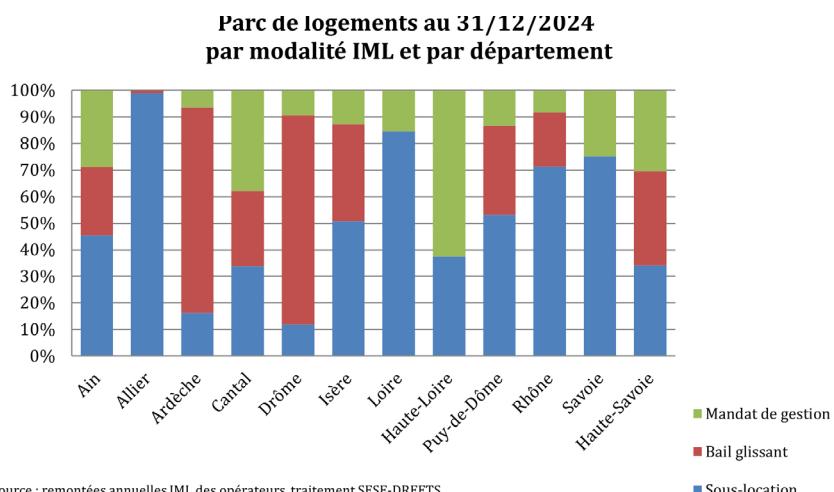
On observe ainsi que la partie « satisfaisantes » se limite au maintien ou accès à un logement pérenne, excluant de fait de nombreuses autres solutions qui peuvent être qualifiées de stable et adaptées aux souhaits des ménages.

La requalification des situations de sorties nécessite un travail conjoint d'identification et de classement entre les acteurs de l'IML. Ce travail revêt un fort enjeu stratégique puisqu'il permettra de mieux valoriser les effets positifs du dispositif et de mettre en lumière les situations de blocage et les pistes d'amélioration.

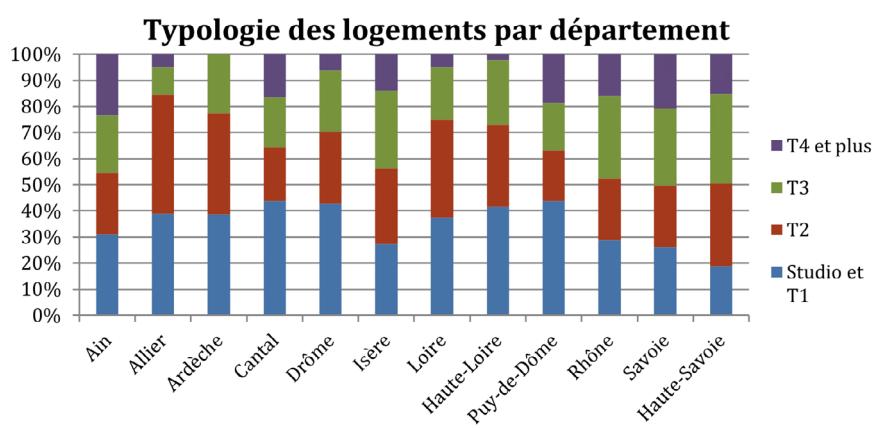
Pour réaliser ce travail, un atelier sera consacré à cette question lors de la prochaine journée IML. Par la suite, une mise à jour de cet item sera réalisée par la DREETS ARA et la Fapil AuRA dans le prochain bilan IML.

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

