



Bilan IML 2019 de l'activité Intermédiation Locative (P177)

Région Auvergne Rhône-Alpes

Exploitation qualitative des données chiffrées au 31/12/2019
par la Fapil Auvergne-Rhône-Alpes

Commanditée par la DRDJSCS Auvergne-Rhône-Alpes



Direction régionale et départementale
de la jeunesse, des sports
et de la cohésion sociale

Octobre 2020

Préambule

Un plan de relance de l'intermédiation locative 2018-2022 pour répondre à l'enjeu des politiques du logement d'abord

Pour rappel, le plan quinquennal de développement de l'intermédiation locative ¹ (IML) initié en 2018 dans le cadre de la politique du logement d'abord, prévoit pour la région la captation de 4 378 nouvelles places à horizon 2022, soit environ 1700 logements (à raison d'une moyenne de 2.6 places par logement).

Ce dispositif qui met en lien des acteurs du champ social et des propriétaires vise prioritairement la mobilisation du parc privé à des fins sociales, le recours au parc social devant rester une exception.

L'offre de logements financés sur le programme 177 « Hébergement, parcours vers le logement et insertion des populations vulnérables » piloté par l'Etat, s'adresse à des personnes sans abri ou mal logées orientées par les Services Intégrés d'Accueil et d'Orientation (SIAO).

En 2019, il est mis en œuvre par 61 opérateurs associatifs conventionnés sur la région. Depuis 2018², les données de suivi d'activité qu'ils fournissent permettent de dresser un état d'avancement du plan de développement, et d'identifier les leviers d'action et points de blocage dans les réalisations sur les territoires.

La FAPIL, dans le cadre de sa mission d'appui et de promotion de l'intermédiation locative, élabore en concertation avec les services de l'Etat le bilan présenté.

DRDJSCS Auvergne-Rhône-Alpes

¹ Instruction du 4 juin 2018 relative au plan de relance de l'IML

² Le recueil des données harmonisé au niveau régional a été mis en place auprès des opérateurs en 2018. Les données d'évolution sont donc basées sur les années 2018 et 2019.

SOMMAIRE

Préambule DRDJSCS

1. Le fonctionnement du dispositif IML

page 2

1.1 Présentation générale du dispositif et du parc IML au 31/12/2019

1.2 Evolutions constatées: opérateurs, parc et modalités d'orientation

- Opérateurs IML par territoire et modalités d'IML mises en œuvre
- Évolution du parc
- Orientation des ménages

2. Les logements et les données liées aux territoires

page 6

2.1 Logements au 31/12/2019

- Composition du parc
- Focus sur les logements entrés dans le dispositif en 2019

2.2 Caractéristiques des logements dans le dispositif au 31/12/19

- Nature du parc
- Typologie des logements
- Conventionnement ANAH en mandat de gestion et en sous-location
- Données liées aux territoires - prix au mètre carré par département et modalités de zonage

2.3 Vacance dans les logements

3. Les ménages

page 16

3.1 Origine résidentielle des ménages et lien avec la modalité d'IML

3.2 Caractéristiques socio-économiques des ménages et lien avec la modalité d'IML

3.3 Composition et tranche d'âge des ménages

3.4 Parcours des ménages

- Principaux motifs d'accompagnement
- Durée de séjour
- Parcours des ménages à la sortie de l'IML
- Focus sur les occupations courtes et longues

Conclusion et perspectives

page 25

Annexes

Annexe 1 : Capacité des logements, la nécessité d'une référence stable

Annexe 2 : Détail des parcours des ménages sortis du dispositif IML

1. Le fonctionnement du dispositif IML

1.1 Présentation générale du dispositif et du parc au 31/12/2019

Le **plan quinquennal pour le Logement d'Abord et la lutte contre le sans-abrisme** propose une réforme structurelle de la politique d'accès et de maintien dans le logement des personnes sans-domicile et défavorisées et renforce le dispositif IML. **L'instruction du 4 juin 2018 relative à l'IML** pose le cadre réglementaire et rappelle que le dispositif a pour objectif de favoriser l'accès direct au logement sans étape intermédiaire par l'hébergement. Il doit également être accessible et renforcé pour les sortants d'hébergement.

Le but est d'accompagner et sécuriser l'accès au logement en faisant intervenir un tiers social entre le propriétaire bailleur et la personne qui occupe le logement. Le dispositif permet de mobiliser le parc privé et de développer des solutions supplémentaires de logement à des fins sociales.

Le dispositif se déploie selon deux modalités :

- ▶ **le mandat de gestion** : l'opérateur, une Agence Immobilière Sociale, 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'opérateur loue un logement et le sous loue à un ménage.

Le financement IML P177 intègre trois activités : prospection/captation du logement, gestion locative et accompagnement du ménage.

Le parc régional au 31/12/2019

Afin d'avoir une donnée de référence stable, les capacités des logements retenues à partir de 2019 se fondent sur celles fixées par la circulaire IML 2018. Elles correspondent au type du logement et au nombre de places maximum à disposition pour l'orientation des ménages par le SIAO.

Une référence stable de comptage des capacités est un enjeu d'une part pour le suivi de l'évolution du dispositif et d'autre part pour l'adaptation de la captation des logements aux besoins des ménages (cf. annexe 1).

La capacité ne correspond donc pas au nombre de personnes logées qui peut être inférieur (voire supérieur en cas de présence d'enfants).

Enquête régionale	Logements	Places théoriques
TOTAL au 31/12/2019	1026	3327
Total Sous-location	633	1996
Total Bail glissant	213	708
Total Mandat de gestion	180	623

Département	Nombre d'opérateurs	Nombre total de logements au 31/12/2019	Nombre de places déclarées par les opérateurs	Nombre de places théoriques occupables selon la circulaire	Nombre de logements au 31/12/19 par type (Sous-location/ Mandat de gestion/ Bail Glissant)	
Ain	2	29	67	96	Sous-location Bail glissant	4 25
Allier	2	34	97	110	Sous-location Bail glissant	29 5
Ardèche	1	8	22	24	Sous-location Mandat de gestion	7 1
Cantal	3	39	82	123	Sous-location Bail glissant Mandat de gestion	10 14 15
Drôme	5	55	123	151	Sous-location Bail glissant Mandat de gestion	5 33 17
Isère	10	164	485	554	Sous-location Bail glissant Mandat de gestion	101 35 28
Loire	6	153	320	466	Sous-location Mandat de gestion	120 33
Haute-Loire	1	28	41	70	Sous-location Mandat de gestion	14 14
Puy-de-Dôme	9	166	351	514	Sous-location Bail glissant	108 58
Rhône	14	241	854	852	Sous-location Bail glissant Mandat de gestion	180 21 40
Savoie	3	59	171	179	Sous-location Mandat de gestion	45 14
Haute-Savoie	5	50	167	188	Sous-location Bail glissant Mandat de gestion	10 22 18

Cf annexe 1 : places déclarées et places théoriques

1.2 Evolutions constatées : opérateurs, parc et modalités d'orientation

- Opérateurs IML par territoire et modalités d'IML mises en œuvre

Les opérateurs doivent disposer d'agrément spécifiques pour mettre en œuvre l'IML.

- L'IML en **location/sous-location** ou en **bail glissant** peut être proposé 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 proposé que par des associations disposant d'un double agrément : l'agrément IML délivré par la préfecture pour les activités d'intermédiation locative en

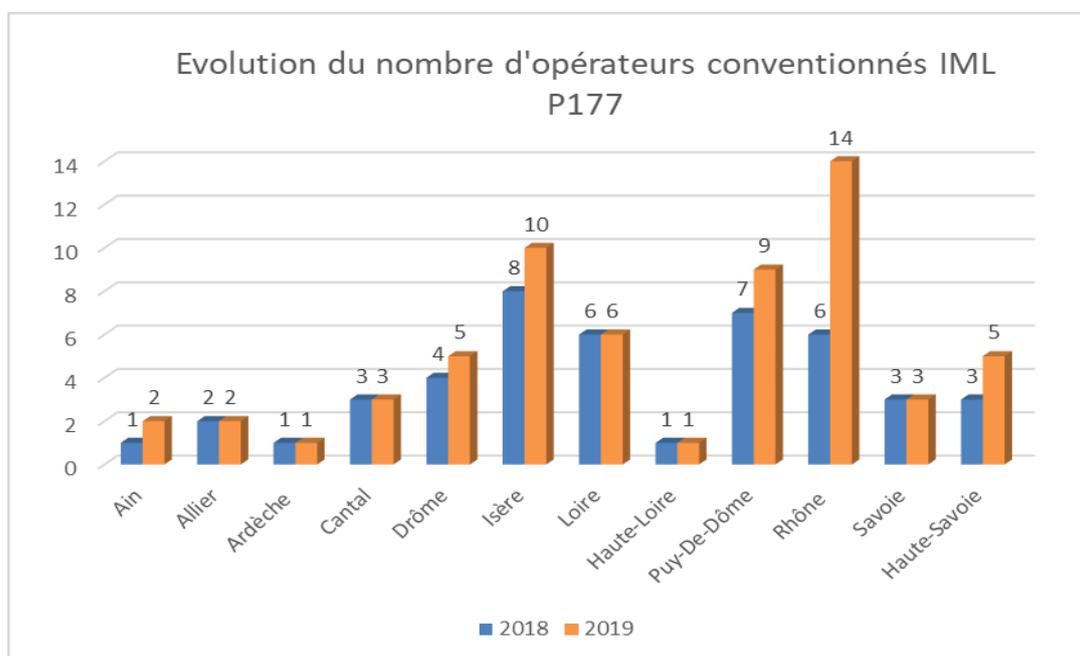
mandat de gestion (L365-4 du CCH, décret du 30/12/2009) et l'agrément d'agent Immobilier (carte professionnelle de gestion immobilière) délivré par les Chambres de Commerce et d'Industrie.

Pour l'IML financé par le programme 177, les opérateurs conventionnent avec l'Etat, celui-ci définit les objectifs sur l'année.

Le nombre d'opérateurs conventionnés dans le cadre de l'IML P177 augmente depuis 2017 en lien avec le plan de relance IML :

- 28 opérateurs en 2017
- 45 opérateurs en 2018
- 61 opérateurs en 2019

Si elle est révélatrice de la mobilisation des acteurs pour le dispositif en lien avec les objectifs du plan de développement ainsi que de transformation du parc d'hébergement en logement, cette augmentation du nombre de nouveaux opérateurs nécessite un suivi attentif des compétences requises pour le déploiement de l'IML.



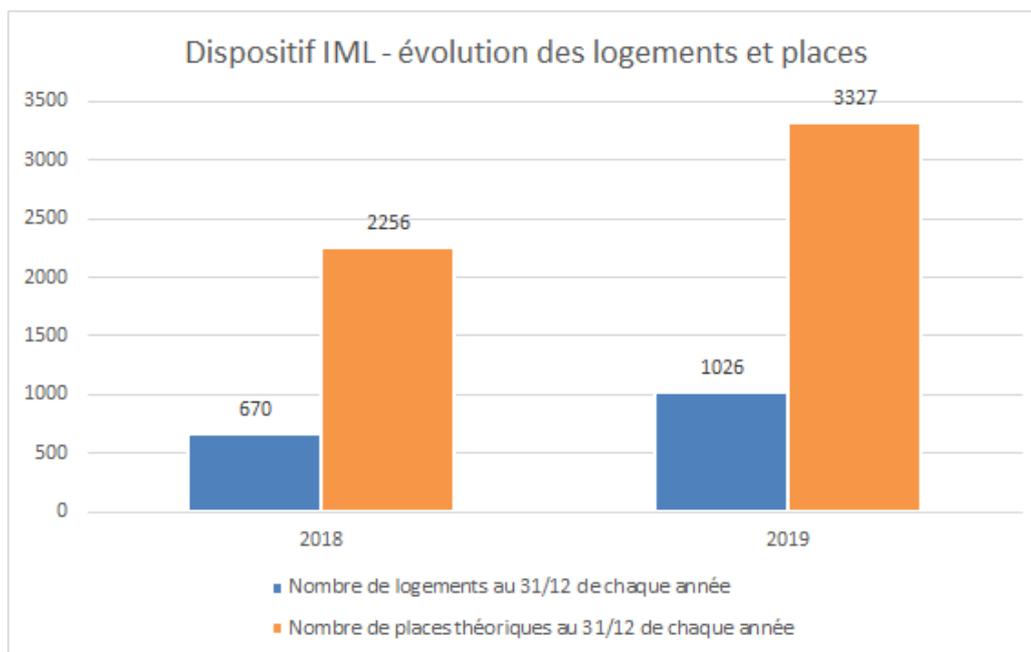
Selon les territoires et les stratégies départementales de déploiement du dispositif, le nombre d'opérateurs peut être plus ou moins élevé.

Au 31/12/2019, en Auvergne-Rhône-Alpes, on dénombre **61 opérateurs** différents ayant un conventionnement avec l'Etat :

- **59** mettent en œuvre de la location/sous-location,
- **14** mettent en œuvre du mandat de gestion.

Un opérateur peut être à la fois conventionné pour de la location/sous-location et du mandat de gestion.

- Évolution du parc



En Auvergne-Rhône-Alpes, l'objectif global de développement 2018-2022 est de 4 378 places.

Définis annuellement, **les objectifs de développement fixés à 450 places en 2018 et 969 places en 2019 ont été dépassés**

- Orientation des ménages

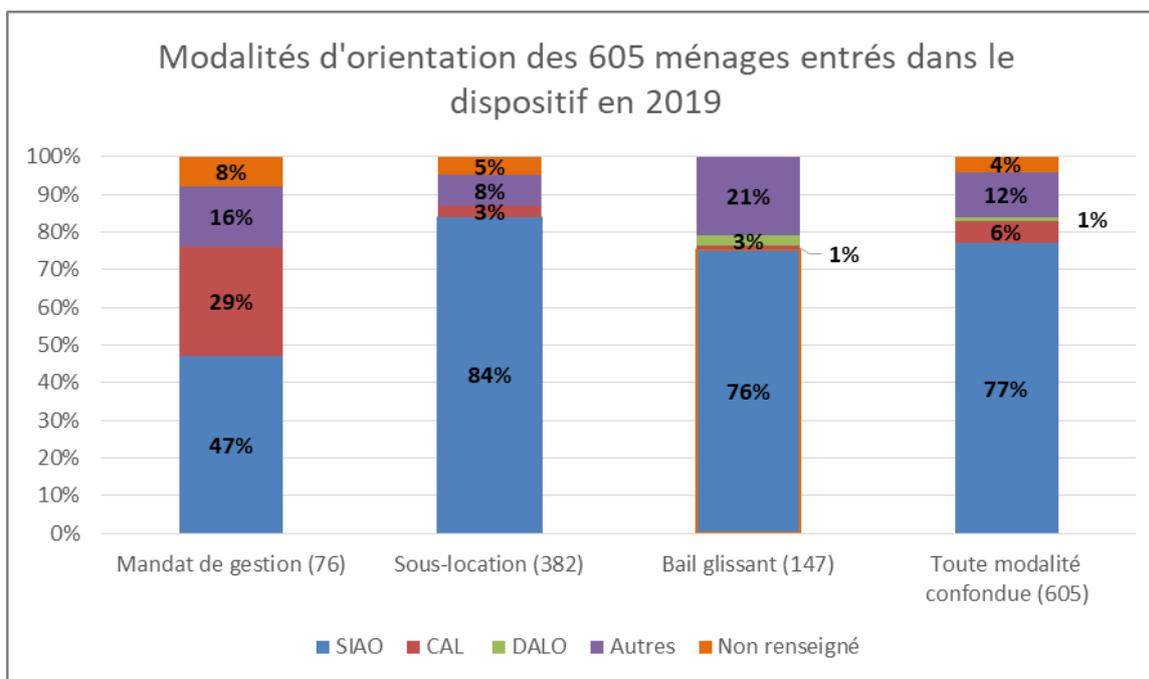
L'instruction du 4 juin 2018 relative à la mise en œuvre du plan de relance de l'intermédiation locative dans le cadre du plan Logement d'abord prévoit **l'orientation des ménages par les SIAO**. L'ensemble des logements relevant du P177 doit donc être régulé par le SIAO depuis 2018.

Sur les 1026 ménages logés dans le dispositif IML P177 entre le 01/01/19 et le 31/12/19 :

605 ménages sont entrés dans le dispositif au cours de l'année, soit 68% des ménages logés en 2019.

Parmi ces 605 ménages :

- **382** ménages ont été logés en sous-location,
- **147** en bail glissant,
- **76** en mandat de gestion.



Sur les 605 ménages entrés dans le dispositif en 2019 :

- **77%** (467 ménages) ont été orientés **par un SIAO**,
- **6%** (36 ménages) ont été orientés par la **Commission Accès au Logement (CAL)**.

Notons que le travail des CAL se fait souvent en partenariat avec le SIAO. Ce travail partenarial est notamment très ancré pour l'orientation en mandat de gestion.

L'orientation par le SIAO ou parfois la CAL est **une pratique majoritairement installée** pour L'IML.

2. Les logements et les données liées aux territoires

2.1 Logements au 31/12/2019

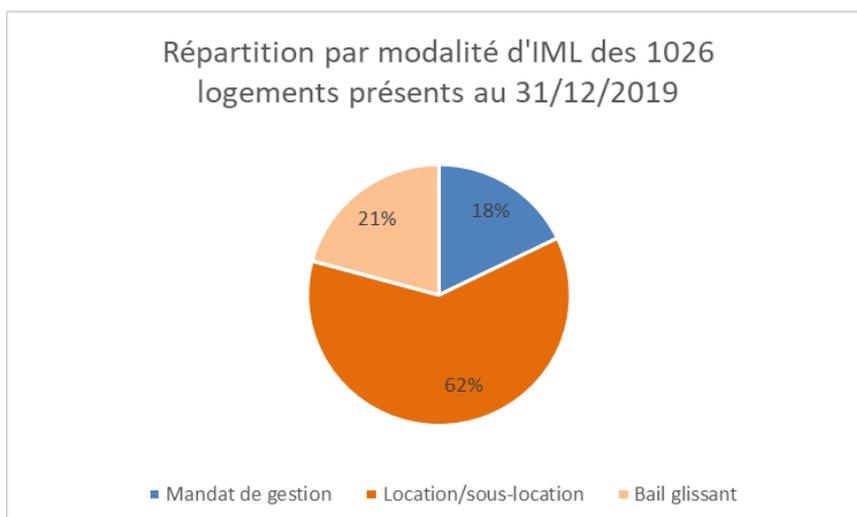
- Composition du parc

Pour mémoire, au 31/12/2018, on dénombrait 670 logements dans le dispositif, répartis en :

- 420 logements en location/sous-location
- 108 logements en bail glissant,
- 142 logements en mandat de gestion.

Au 31/12/2019, on comptabilise **1026 logements** mobilisés dans le dispositif IML. Ces logements se répartissent de la façon suivante :

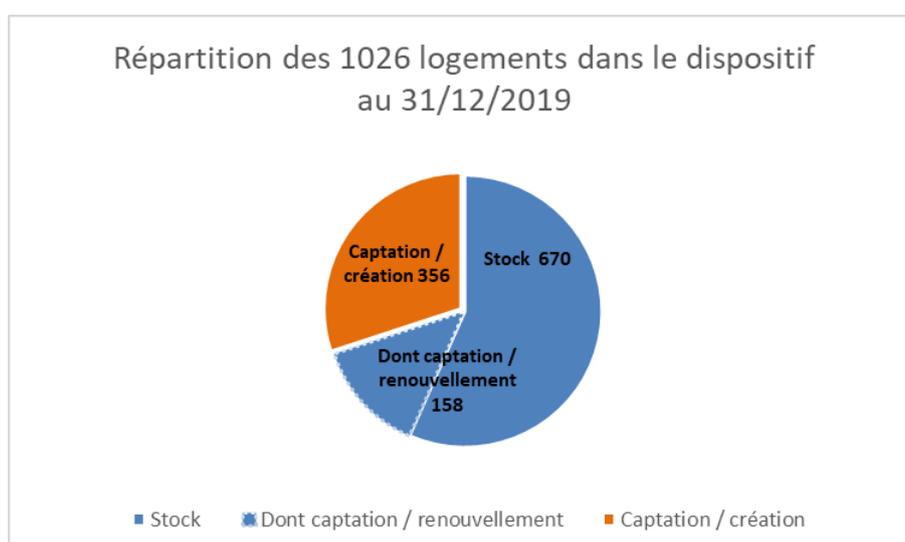
- **633** logements en location/sous-location,
- **213** logements en bail glissant,
- **180** logements en mandat de gestion.



Ce parc de 1026 logements au 31/12/2019 est constitué du stock 2018 auquel s'ajoute le développement du parc en 2019 :

- **le nombre de logements constituant le parc l'année précédente (670) correspond au stock de logements qui doit être maintenu à même hauteur**, ceci implique qu'un logement qui sort du dispositif (glissement du bail, fin de l'accompagnement en MG, reprise du logement par le propriétaire) doit être remplacé. Dans ce cas, la captation du nouveau logement correspond à une captation/renouvellement.
En 2019, **158 logements** sont sortis du dispositif. La captation/renouvellement concerne donc ces logements soit environ ¼ du stock.
- **Le parc progresse de 356 nouveaux logements en 2019**, soit 35% de logements supplémentaires. Ces logements correspondent au développement du parc existant au 31/12/2018 donc à de la captation/création.

Le graphique ci-dessous propose une lecture de la répartition des logements en 2019 sur le dispositif et de l'activité de la captation.

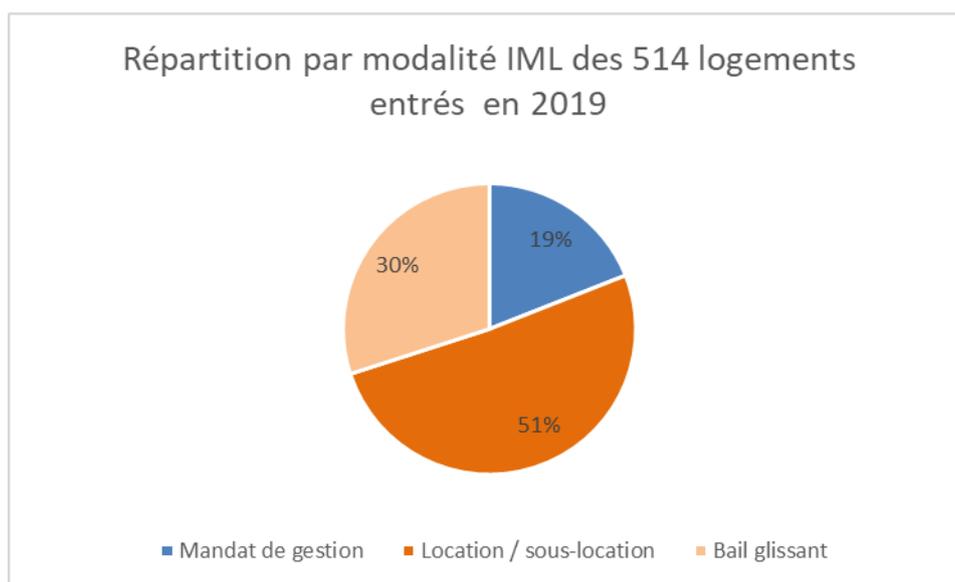


- Focus sur les logements entrés dans le dispositif en 2019

On constate une augmentation importante du nombre de logements entrés en 2019. En effet, on comptait 278 logements entrés en 2018 et on dénombre **514 logements entrés sur l'année 2019**.

Ils se répartissent :

- 51% en location/sous-location (+2% par rapport à 2018),
- 30% en bail glissant (-6% par rapport à 2018),
- 19% en mandat de gestion (+4% par rapport à 2018).



Sur ces 514 logements mobilisés en 2019, 71% sont considérés comme des créations (356 logements), c'est-à-dire que ce ne sont pas des renouvellements de logements, mais bien des logements nouveaux s'ajoutant au stock de logements. Parmi ces logements, on compte 47% de logements en location/sous-location, 35% de logements en bail glissant et 17% de logements en mandat de gestion.

2.2 Caractéristiques des logements dans le dispositif au 31/12/19

- Nature du parc

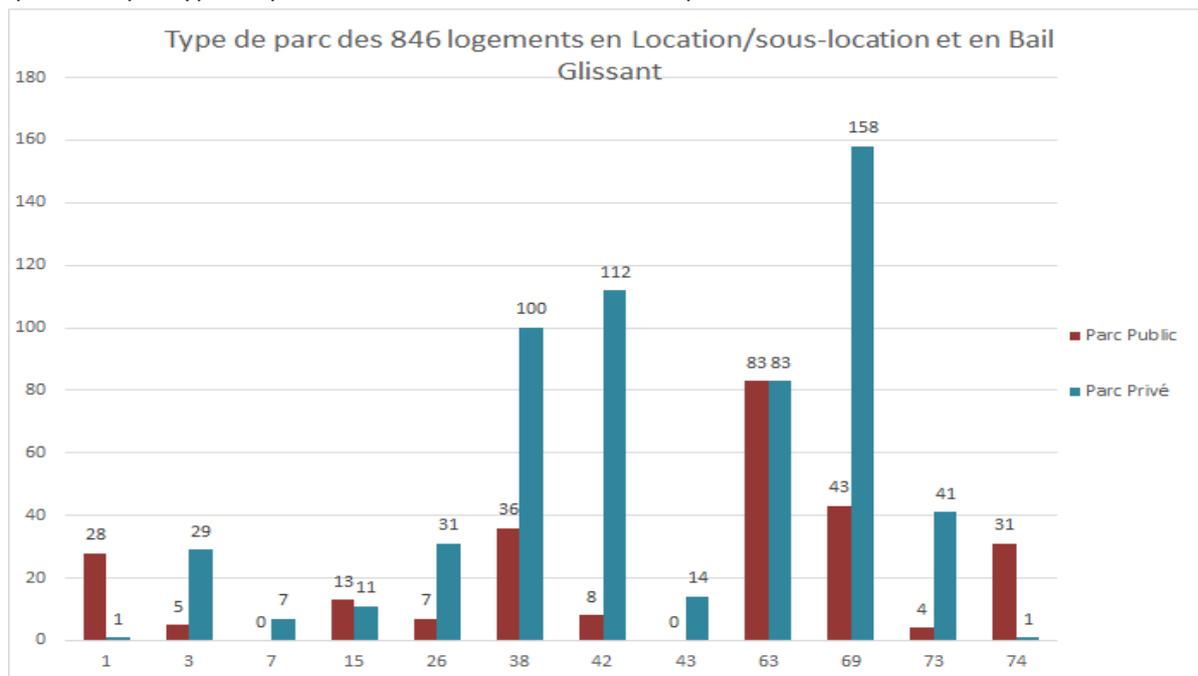
Les logements mobilisés dans le dispositif IML relèvent majoritairement du **parc privé** et appartiennent donc à un propriétaire privé, une personne physique ou une personne morale.

Dans certains cas, les logements mobilisés pour le dispositif sont dans le **parc public**, ils doivent **rester l'exception**, comme le précise la circulaire du 4 juin 2018.

À l'échelle de la région, **les logements en location/sous-location relèvent majoritairement du parc privé** : 588 logements soit **70%**.

Néanmoins, la présence du parc public reste **significative** (258 logements soit 30%).

La répartition par type de parc est différenciée suivant les départements.



Précision : ce graphique concerne les 846 logements en location/sous-location et en bail glissant présents dans le dispositif au 31/12/2019. A noter : l'ensemble des logements en mandat de gestion relèvent du parc privé.

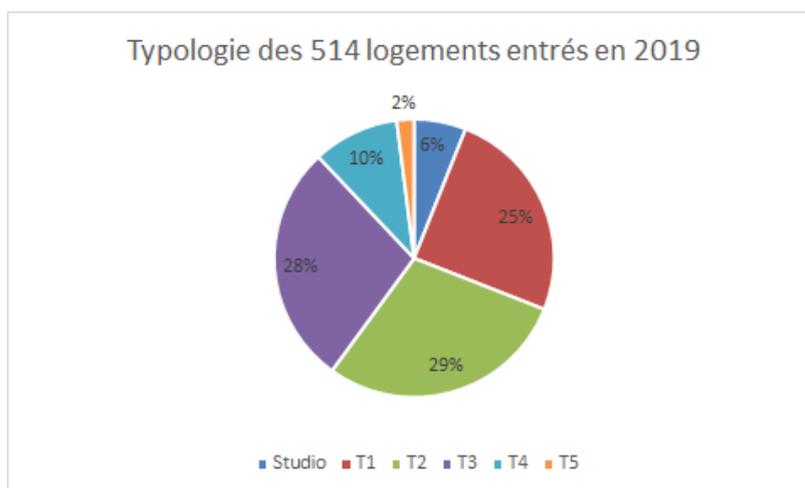
Dans l'Allier, l'Ardèche, la Drôme, la Loire, la Haute-Loire et la Savoie, le parc est presque **entièrement privé**.

Dans l'Isère et le Rhône, le parc est composé respectivement de 74% et 79% de logements **issus du parc privé**, soit plus de **3/4 des logements** et la tendance au recours au parc public est moins marquée.

Les départements du Cantal et du Puy-de-Dôme disposent d'un parc composé **pour moitié** de logements issus du parc privé et pour moitié de logements issus du parc public.

En revanche, dans l'Ain et en Haute-Savoie, on constate que le parc relève **presque exclusivement du parc public** puisque seul un logement dans chacun de ces départements relève du parc privé.

- Typologie des logements entrés en 2019



Sur les 514 logements entrés dans le dispositif en 2019 :

- **155 logements (31%) sont des studios ou des T1.** Ces logements, d’après la circulaire du 4 juin 2018, ont une capacité maximale de 2 places. Ils concernent donc principalement les isolés ou les couples sans enfant.
- **284 logements (57%) sont des T2 ou T3.** La capacité maximale sur ces typologies est de 3 et 4 places respectivement. Ainsi, ce sont plus généralement des couples avec enfants ou foyers monoparentaux qui occupent ces logements.
- **60 logements (12%) sont des T4 ou T5.** Ce sont de grands logements, avec une capacité maximale respective, prévue par la circulaire, de 5 et 6 places.

Cette répartition n’est pas tout à fait en correspondance avec les caractéristiques des ménages logés, la part des personnes isolées (52%) étant plus importante (cf. composition des ménages).

- Conventionnement ANAH en mandat de gestion et en sous-location

Le conventionnement avec l’Agence Nationale d’Amélioration de l’Habitat (ANAH) propose aux bailleurs de s’engager à louer un logement selon des niveaux de loyers maîtrisés sur une durée de 6 à 9 ans. Cette durée varie selon la réalisation ou non de travaux dans le logement. Le conventionnement ANAH est réparti selon trois niveaux de loyers et par zone de A à C traduisant la tension (cf. page 14). Les trois niveaux de loyers se décomposent de la manière suivante :

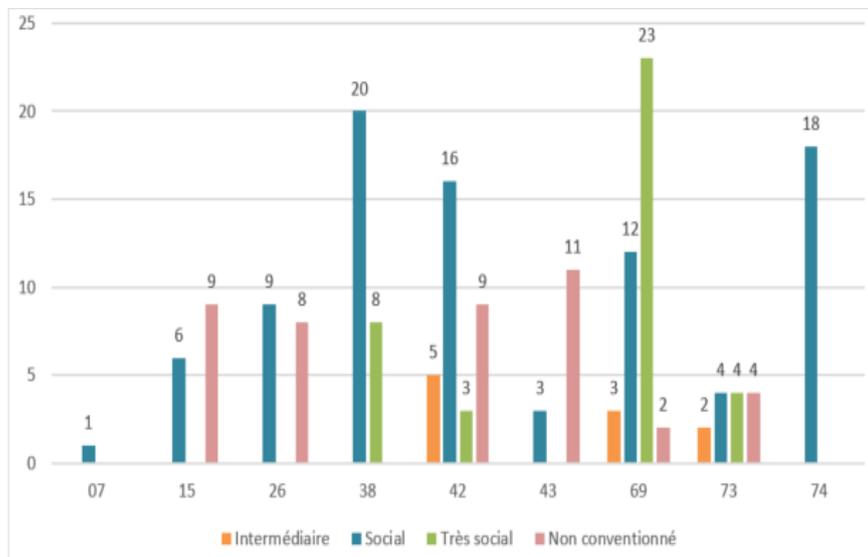
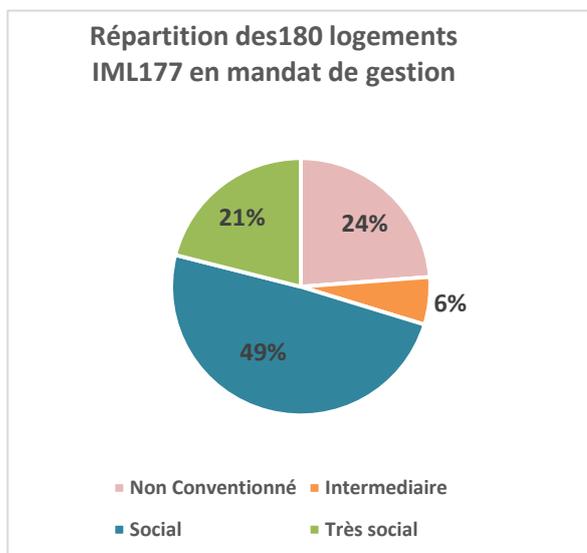
- intermédiaire : de 9,07€ à 12,95€,
- social : de 7,20€ à 9,38€,
- très social : de 5,59€ à 7,30€.

Les logements en mandat de gestion sont majoritairement conventionnés avec l’ANAH (76%) par rapport à la location/sous-location (32%)

Les logements en bail glissant ne sont pas comptabilisés ici puisqu’ils sont le plus souvent portés par des bailleurs sociaux et font donc l’objet d’un conventionnement HLM

Présentation détaillée en mandat de gestion

76% des logements en mandat de gestion (MG) bénéficient d'un conventionnement avec l'ANAH. Ainsi, sur les 180 logements MG présents dans le dispositif au 31/12/2019, 154 logements sont conventionnés.



Le conventionnement Intermédiaire est très peu mobilisé, il concerne seulement **6% des logements**. Les associations travaillent surtout à développer des loyers à niveau Social ou Très Social. Seuls les départements de la Loire, du Rhône et de la Savoie ont eu recours à ce niveau de conventionnement. On peut en déduire que les propriétaires confiant leur logement sont généralement prêts à un effort un peu plus conséquent sur le loyer puisqu'ils sont plus nombreux à accepter un conventionnement Social ou Très Social.

On note que **le conventionnement social**, qui limite le loyer à un niveau compris entre 7,20€ et 9,38€ du m², est appliqué à **la moitié des logements** en mandat de **gestion**, soit 89 logements. Dans la Loire et en Isère, ce niveau de conventionnement est particulièrement appliqué. En Haute-Savoie, il concerne tous les logements.

Un quart des logements est conventionné Très Social avec un plafonnement des loyers entre 5,59€ et 7,30€ du m², ce qui permet à des ménages disposant de faibles revenus, mais solvables notamment avec les APL à court et moyen termes, d'accéder au logement.

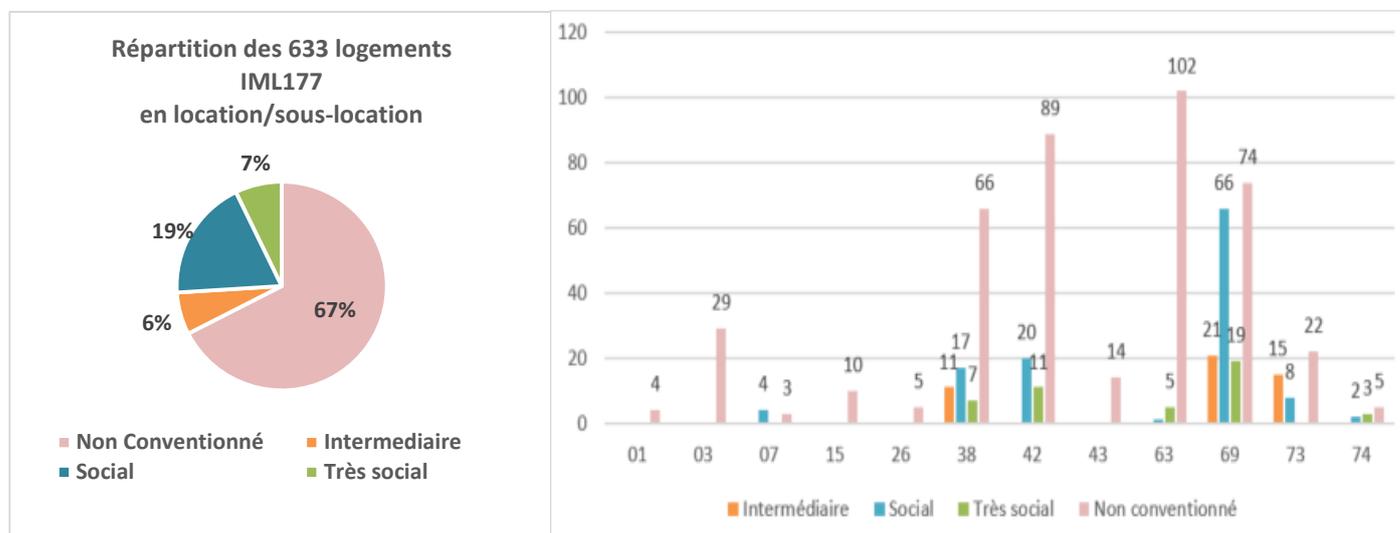
Ce niveau de conventionnement se retrouve sur le Rhône où 60% des logements sont conventionnés Très Social. Il est également assez mobilisé en Isère où 21% des logements sont conventionnés à ce niveau.

A l'inverse, on constate que l'Ardèche, le Cantal, la Drôme, la Haute-Loire et la Haute-Savoie n'ont aucun conventionnement Très Social. Pour les territoires très ruraux, cela peut en partie s'expliquer par le zonage et les niveaux de loyers : en zone C, les niveaux de loyers Très Social sont assez faibles, cela peut représenter un frein pour le propriétaire privé.

Présentation détaillée en location/sous-location

Les logements en location/sous-location (L/SL) sont majoritairement mobilisés sans conventionnement ANAH (67%). Ainsi, seuls 32% des logements en location/sous-location sont conventionnés.

Comme pour le mandat de gestion, lorsqu'un conventionnement est mobilisé, il l'est principalement en Social, pour 19% des logements.



Le **conventionnement Intermédiaire** est mobilisé sur seulement trois départements : en Isère, dans le Rhône et en Savoie. Dans ce dernier territoire, il est même fortement mobilisé puisqu'il représente 65% des conventionnements. Sur l'Isère, ce conventionnement est moins sollicité, 31% des logements. Enfin, sur le Rhône, le recours au conventionnement en Intermédiaire est assez faible : 14% des conventionnements du département, soit 15 logements.

Sur l'ensemble des logements conventionnés en location/sous-location, 56% le sont à un **niveau Social**. Sur le Rhône, territoire tendu, 66% du parc de logements conventionnés en location/sous-location le sont en Social.

On constate enfin, que le **conventionnement en niveau Très Social** est plus difficilement mobilisable. Il est particulièrement mobilisé dans la Loire avec 36% de logements. Bien que le nombre de logements soit peu élevé, on constate que ce conventionnement est fortement mobilisé dans le Puy-de-Dôme et la Haute-Savoie. Il représente 20% des conventionnements dans l'Isère et le Rhône, territoires tendus.

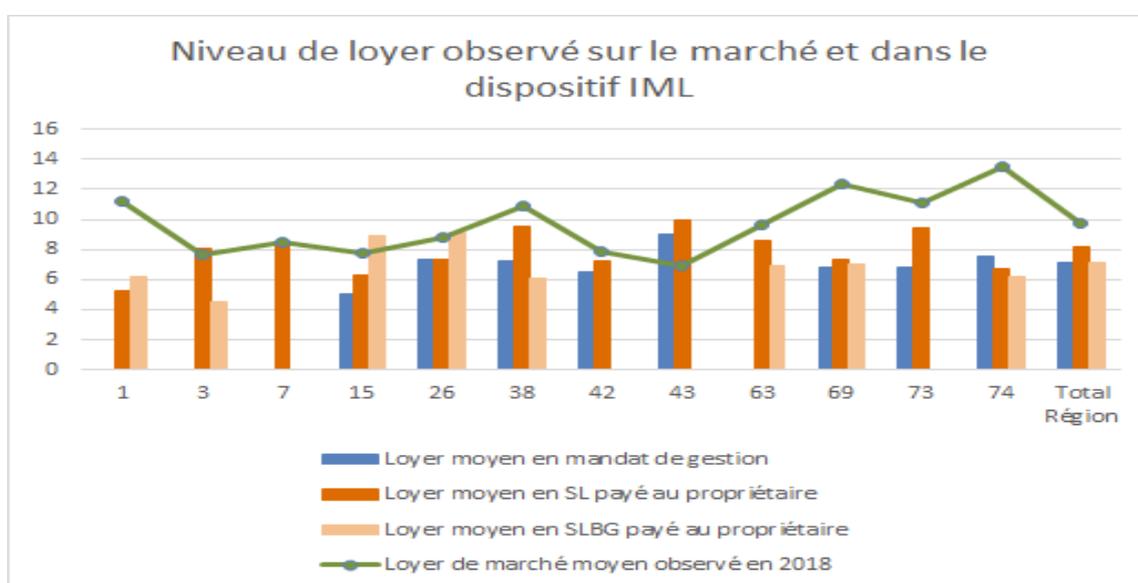
- Données liées aux territoires

Prix au mètre carré par département

<i>Loyer moyen au mètre carré</i>				
Territoires	Loyer de marché moyen observé en 2018	Loyer moyen en mandat de gestion	Loyer moyen en SL payé au propriétaire	Loyer moyen en SLBG payé au propriétaire
1	11,2 €	/	5,3 €	6,2 €
3	7,7 €	/	8,1 €	4,5 €
7	8,5 €	/	8,4 €	/
15	7,8 €	5 €	6,3 €	8,9 €
26	8,8 €	7,3 €	7,3 €	9,1 €
38	10,9 €	7,2 €	9,5 €	6,1 €
42	7,9 €	6,5 €	7,2 €	/
43	6,9 €	9 €	10 €	/
63	9,6 €	/	8,6 €	6,9 €
69	12,4 €	6,8 €	7,3 €	7,0 €
73	11,1 €	6,8 €	9,4 €	/
74	13,5 €	7,5 €	6,7 €	6,2 €
Total Région	9,7 €	7,1 €	8,2 €	7,1 €

Le dispositif d'intermédiation locative permet de mobiliser une **offre de logement à des niveaux de loyers inférieurs à ceux observés sur le marché**. Ainsi, cette mobilisation permet de rendre accessibles des logements pour les ménages vulnérables.

En région Auvergne-Rhône-Alpes, les loyers de marché observés dans les- départements varient fortement : le plus élevé en Haute-Savoie à 13,5€/m², le plus faible en Haute-Loire à 6,9€/m².



Les niveaux de loyers observés dans le dispositif IML sont en grande majorité en-dessous du prix moyen du marché.

Néanmoins, les niveaux de loyers en location/sous-location des territoires détendus comme l'Allier, l'Ardèche et la Loire, se situent au niveau du loyer moyen observé sur le marché.

En Haute Loire, on note un prix du loyer moyen en mandat de gestion et en location/sous-location supérieur au loyer moyen du marché. Ceci s'explique par la captation importante de petits logements, généralement conventionnés sur des niveaux de loyers intermédiaires, faisant augmenter le niveau moyen de loyer.

Rappel des modalités de zonage des territoires

Le zonage permet de caractériser la tension du marché du logement et les niveaux de loyers pratiqués. Sur l'ensemble du territoire, on compte 5 zones : de la zone A bis, la plus tendue, à la zone C, la plus détendue. La définition du zonage est faite à partir de données liées aux dynamiques territoriales (évolution démographique, etc.), à la tension des marchés locaux et aux niveaux de loyers.

La carte du zonage est établie à l'échelle des communes. Ainsi, les communes appartenant à un même département peuvent relever de zones différentes.

Dans le dispositif IML, la zone à laquelle appartient la commune où se situe le logement permet de définir les plafonds de loyer. Ainsi, sur le Rhône, la ville de Lyon se trouve en zone A, alors que Belleville se situe en zone B1. Sur ces deux villes, les niveaux de loyers Intermédiaire, Social et Très Social seront donc différents.

Zonage des préfectures de département :

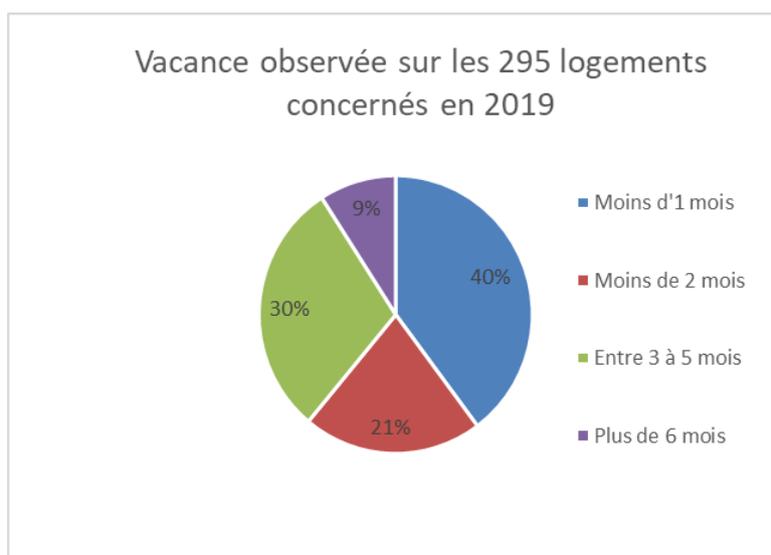
01 – Bourgen- Bresse	03 – Moulins	07- Privas	15 – Aurillac	26 – Valence	38 – Grenoble	42 – St- Etienne	43 – Le Puy-en- Velay	63 – Clermont- Ferrand	69 – Lyon	73 – Chambéry	74 – Annecy
B2	C	C	C	B2	B1	B2	C	B1	A	B1	B1

2.3 Vacance dans les logements

Sur l'ensemble des logements présents au 31/12/2019, **30% ont été concernés par une vacance au cours de l'année** (295 logements), la majorité des logements mobilisés dans le dispositif cette année ont donc été occupés sur l'ensemble de la période (70% - 731 logements).

La principale vacance observée sur le parc en 2019 **est de courte durée : moins de deux mois pour 61% des logements concernés**. Ces situations représentent 181 logements sur les 295 concernés.

Ce délai est assez raisonnable puisqu'après la sortie d'un ménage, l'association gestionnaire peut être amenée à réaliser quelques légers travaux de rafraîchissement, l'orientation d'un nouveau ménage et son admission peut également prendre un peu de temps.



Concernant **les vacances plus longues**, on constate que :

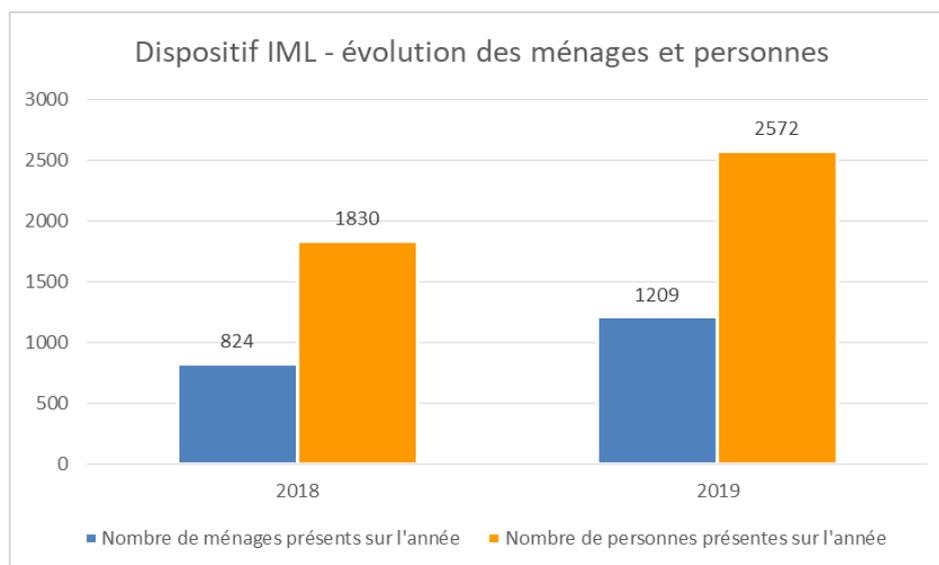
- **30% des logements ont été vacants pendant une période de 3 à 5 mois.**
- **9% des logements ont été vacants plus de 6 mois** (27 logements).

Plusieurs hypothèses peuvent être avancées et seraient à vérifier pour mieux comprendre ces vacances au-delà de deux mois :

- l'engagement des travaux conséquents de remise en état après le départ du locataire ou au moment de la captation et le temps nécessaire à l'acceptation des travaux par le bailleur et à leur réalisation,
- des difficultés d'orientation de ménages sur ces logements, peut-être trop excentrés ou avec des charges possiblement trop lourdes pour les ménages.

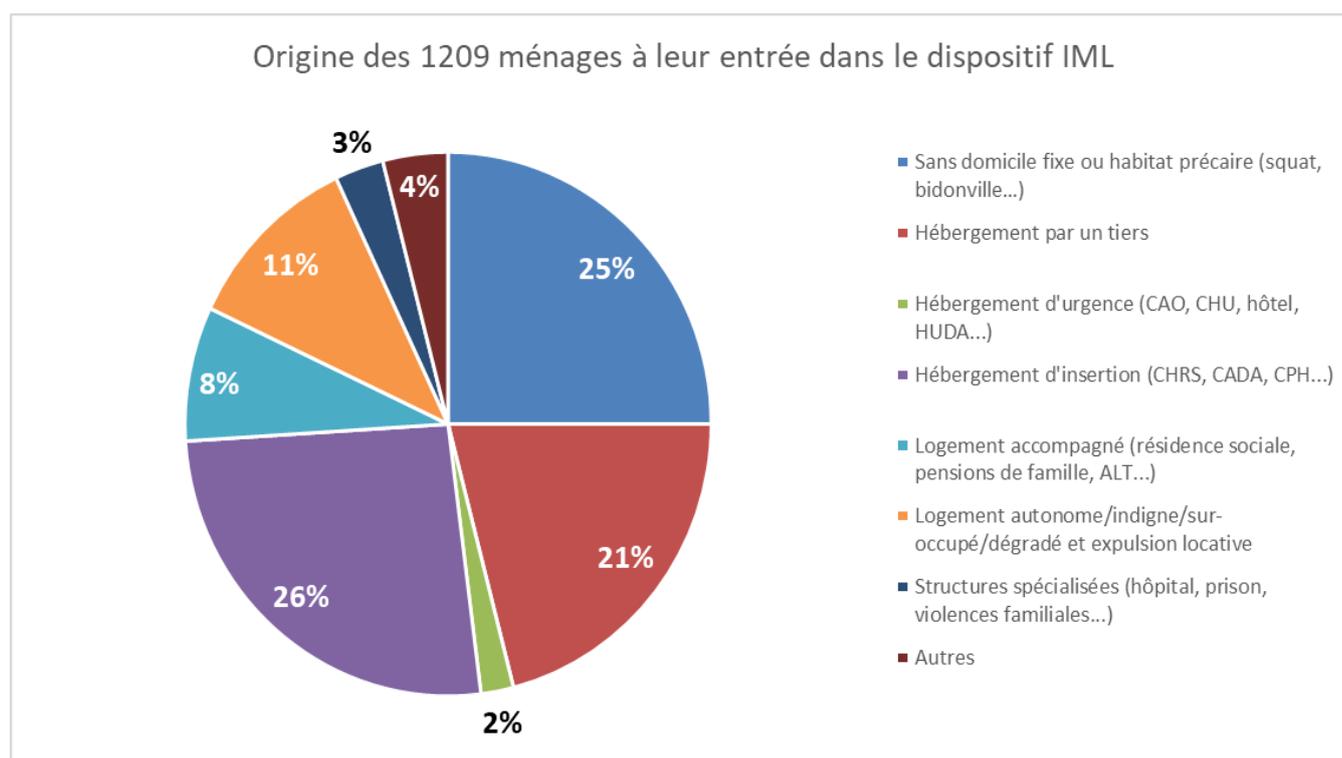
3. Les ménages

Les données relatives aux ménages, à leur origine et caractéristiques sont basées sur les 1209 ménages présents au moins un jour dans le dispositif IML en 2019



3.1 Origine résidentielle des ménages

L'IML répond à une pluralité de situations, et permet de loger principalement des ménages précédemment hébergés ou sans logement.



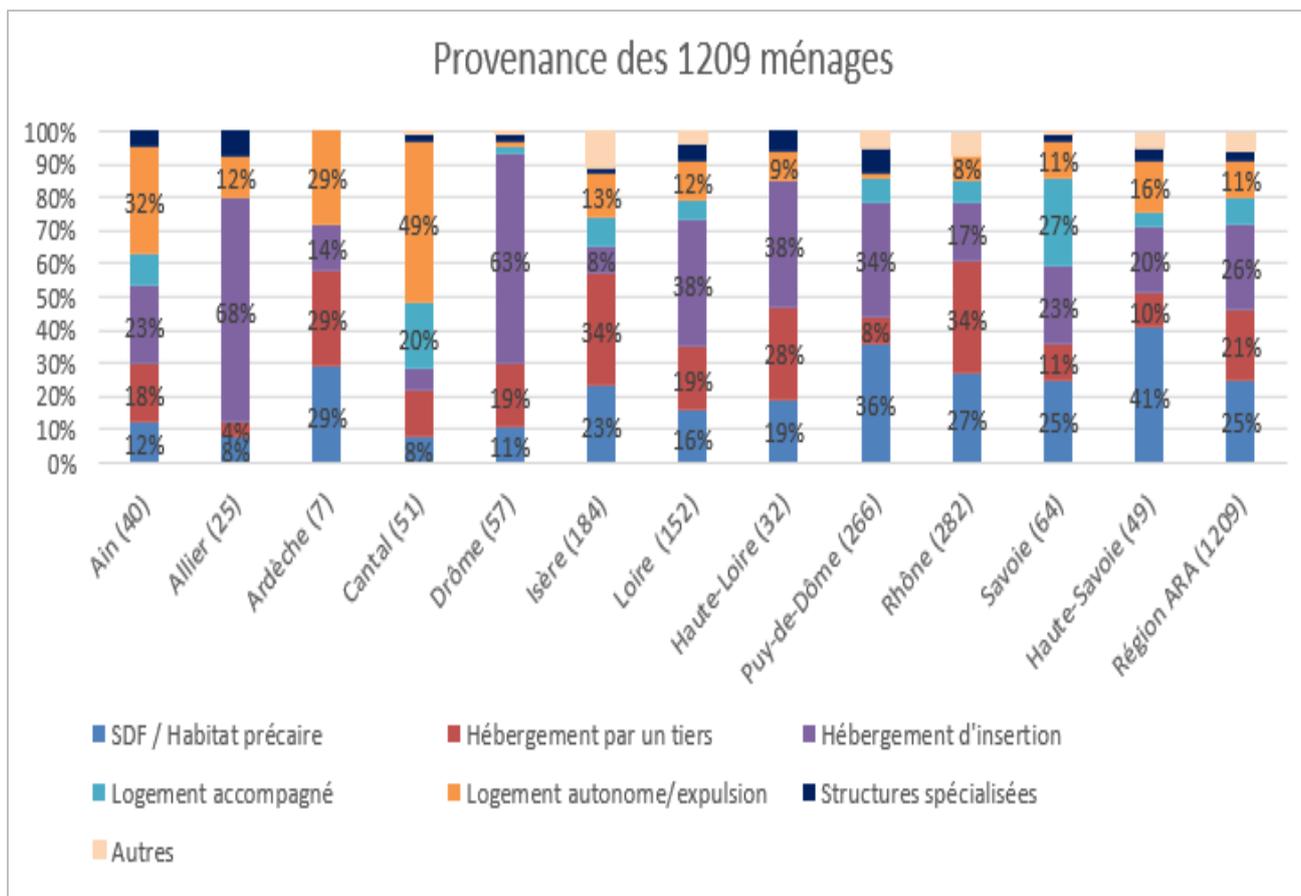
Précision : Ce graphique concerne les 1209 ménages présents au moins un jour dans le dispositif en 2019.

Dans la part "hébergement d'insertion", les sortants de CADA et de CHRS représentent pour chacun la moitié des ménages.

Sur les 1209 ménages orientés au sein du dispositif et présents en 2019, 3/4 des ménages étaient précédemment dans une situation transitoire ou précaire :

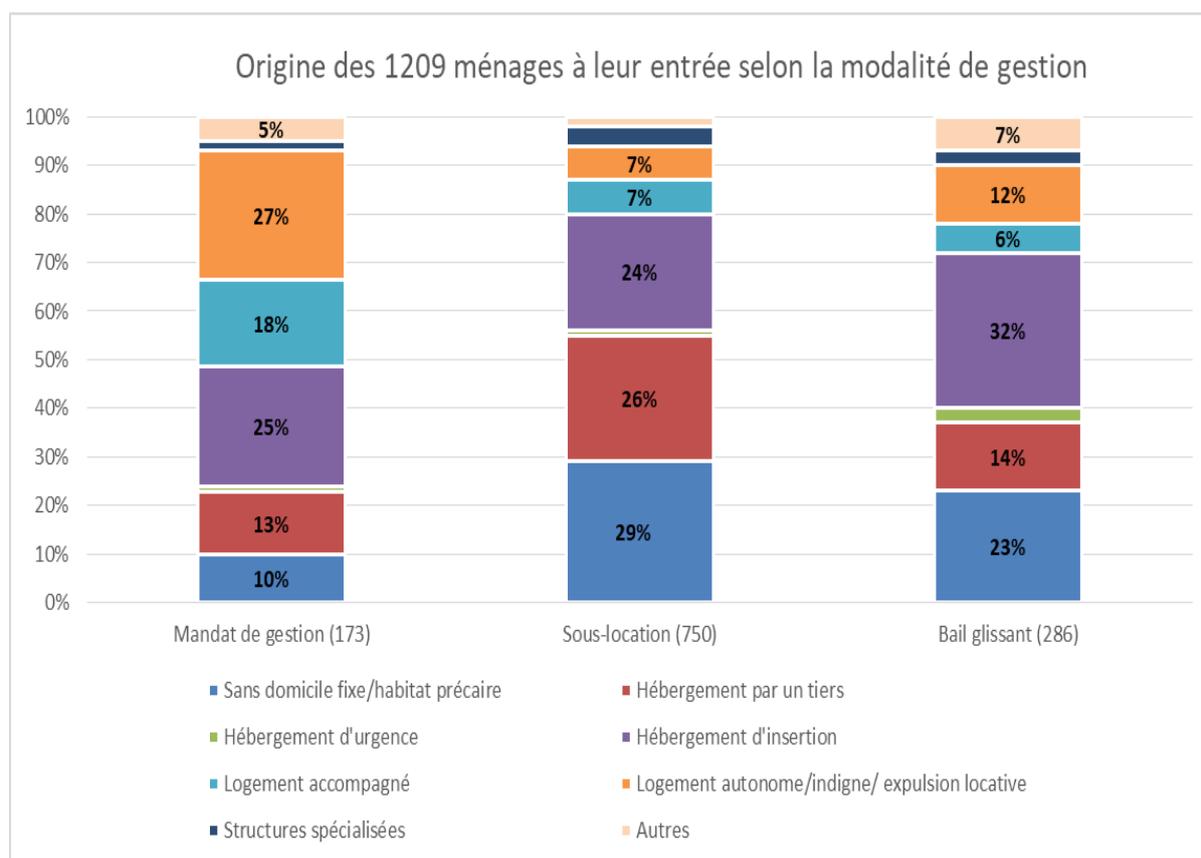
- ¼ sans-domicile-fixe ou en habitat précaire,
- ¼ hébergés par un tiers,
- ¼ sortants d'hébergement d'insertion : pour moitié de CADA et pour moitié de CHRS.

Par rapport à la répartition régionale, on peut relever des origines résidentielles des ménages différenciées selon les départements.



Précision : Ce diagramme concerne les 1209 ménages présents au moins un jour dans le dispositif en 2019. Le nombre de ménages logés par département est indiqué entre parenthèses. Les ménages en hébergement d'urgence représentent moins d'1% des ménages par département, ils ne sont ainsi pas indiqués sur ce diagramme.

- **Approche de l'origine résidentielle selon la modalité d'IML**



Précision : sur les 1209 ménages présents au moins un jour dans le dispositif en 2019, 750 étaient logés en sous-location, 286 en bail glissant et 173 en mandat de gestion.

A l'échelle régionale, les ménages venant de **l'hébergement d'insertion** se retrouvent dans une **proportion très proche dans les trois modalités IML** (Mandat de gestion, Sous-location, Bail glissant) entre 24 et 32%.

En revanche, on constate :

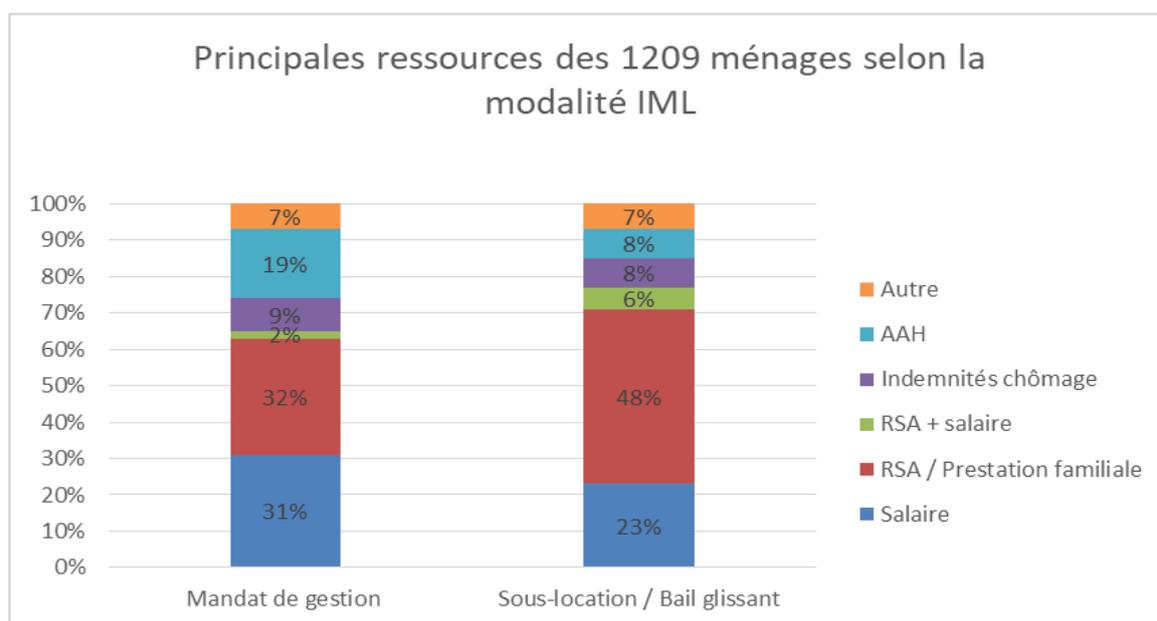
- une part de ménages provenant du **logement autonome** et du **logement accompagné plus forte en mandat de gestion** qu'en bail glissant ou en location/sous-location.
- une part **plus importante** de ménages provenant de **structures d'hébergement type CADA ou CHRS ou de la rue/habitat précaire en sous-location et en bail glissant** qu'en mandat de gestion.

3.2 Caractéristiques socio-économiques des ménages et lien avec la modalité d'IML

Plus de la moitié des ménages accueillis dans le dispositif IML perçoivent des **minimas sociaux** (RSA/prestation familiale, RSA/salaire ou AAH). Cela correspond à 61% des ménages logés.

Un quart des ménages perçoit des revenus d'une **activité salariée** (salaire et salaire cumulé au RSA).

Néanmoins les types de ressources varient en fonction de la modalité IML.



Précision : ce diagramme concerne les 1209 ménages présents au moins un jour dans le dispositif en 2019. Les données en sous-location et en bail glissant sont quasiment identiques, elles sont donc regroupées dans ce graphique. La catégorie "autre" correspond majoritairement à une absence de données sur les ménages.

En sous-location/ bail glissant, près de la moitié des ménages perçoivent le **RSA/prestations familiales**, alors ne sont qu'1/3 en mandat de gestion.

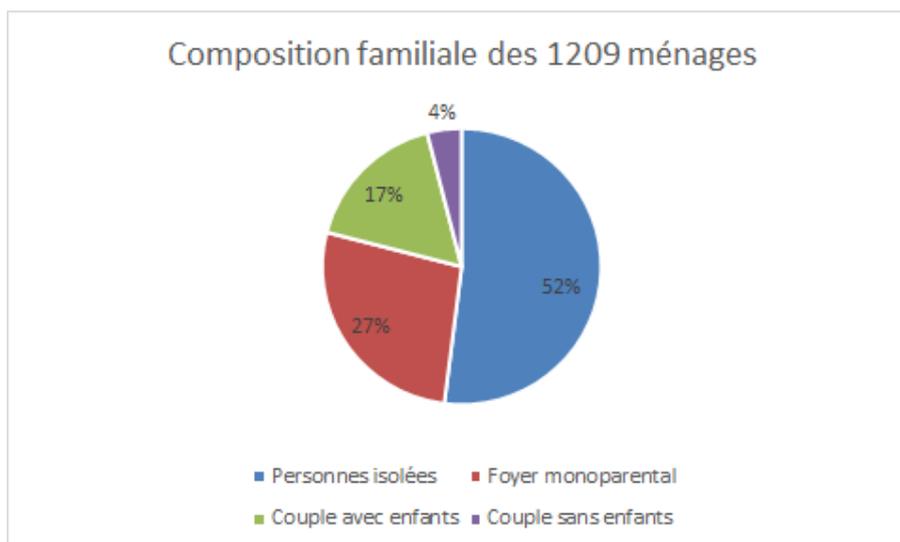
On constate à l'inverse que les parts de ménages percevant un **salaire** et une **AAH** sont plus élevées en mandat de gestion qu'en sous-location.

3.3 Composition et tranches d'âge des ménages

Sur l'ensemble des ménages présents au sein du dispositif IML en 2019, **2 572 personnes** ont été logées :

- 1 434 adultes, soit **56%**,
- 1 039 enfants mineurs et 99 enfants majeurs, soit **44%** dont 4% d'enfants majeurs.

Les enfants constituent donc une part significative des personnes accueillies dans le dispositif. Le **taux d'enfants par ménage sur l'ensemble des ménages ayant un enfant majeur ou mineur** (couples avec enfants et foyers monoparentaux) est de **2,1**.



Précision : ce diagramme concerne les 1209 ménages présents au moins un jour dans le dispositif en 2019.

Le dispositif vise à mobiliser des logements pour les personnes isolées et les familles.

- **52% des ménages logés sont des personnes isolées.** Les $\frac{3}{4}$ sont des hommes, ils représentent donc un tiers des ménages logés en IML.
En 2018, 46% des ménages étaient des personnes isolées.
- **44% sont des ménages avec enfants,** avec une proportion de 27% de familles monoparentales.
En 2018, 51% des ménages avaient des enfants, dont 30% étaient des familles monoparentales.
- **4% sont des couples** sans enfant.

Cette tendance à l'augmentation de la part de personnes isolées dans le dispositif IML sera à observer dans les années à venir compte tenu de son impact sur la typologie des logements à capter.

La répartition par tranches d'âge des ménages est en revanche similaire à celle de 2018

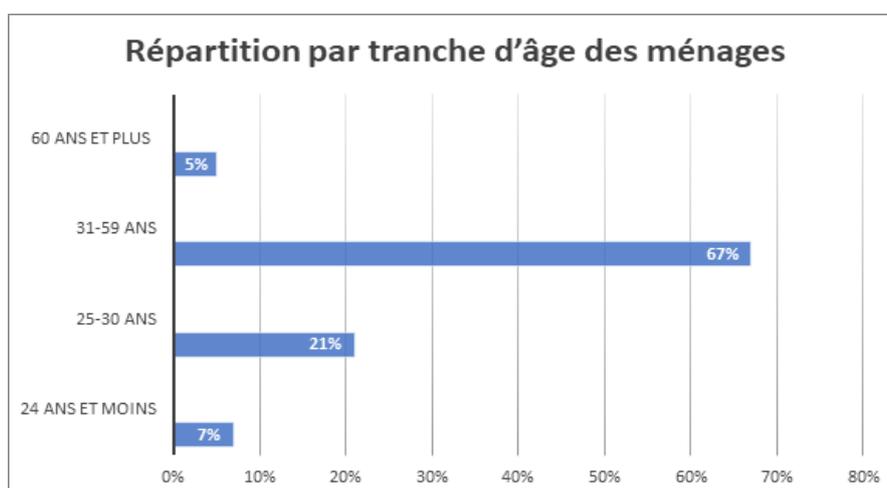
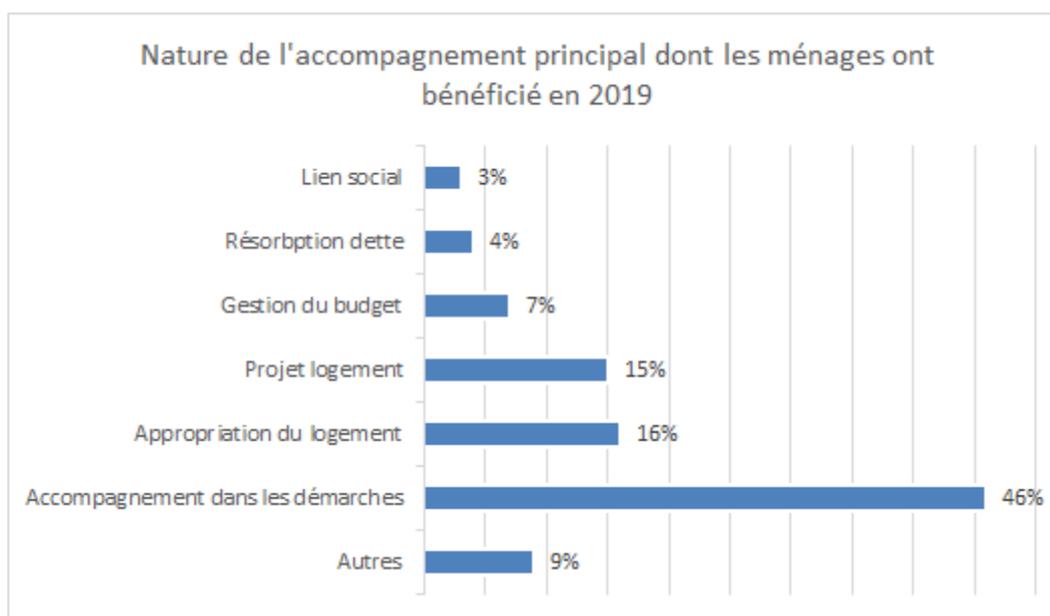


Tableau : Prise en compte de l'âge de la personne la plus âgée du ménage

3.4 Parcours des ménages à la sortie de l'IML P177

- **Principaux motifs d'accompagnement des ménages**

Les mesures d'accompagnement apportent un appui dans la **réalisation du projet de logement** des ménages (entrée dans le logement, maintien dans le logement ou recherche de logement durable en cas de location temporaire) et dans la **recherche de solution aux problématiques** du ménage qui y font obstacle (santé, famille, ressources...). L'objectif est de proposer à tous les ménages un accompagnement **à la hauteur de leurs besoins**, quelle que soit la modalité IML du logement occupé.



Précision : ce graphique concerne les 1209 ménages présents au moins un jour dans le dispositif en 2019. Sur les 9% classés "autres", 1% correspond à la tenue du logement et 8% à une absence de données.

Près de la moitié des ménages ont été accompagnés dans les démarches, elles peuvent concerner le logement, une résorption de dettes, un projet logement, ...

Il faut cependant préciser que 78% des ménages sont accompagnés simultanément sur deux thématiques et 59% des ménages sur trois thématiques combinées.

Selon la modalité IML, l'accompagnement des ménages peut être différencié :

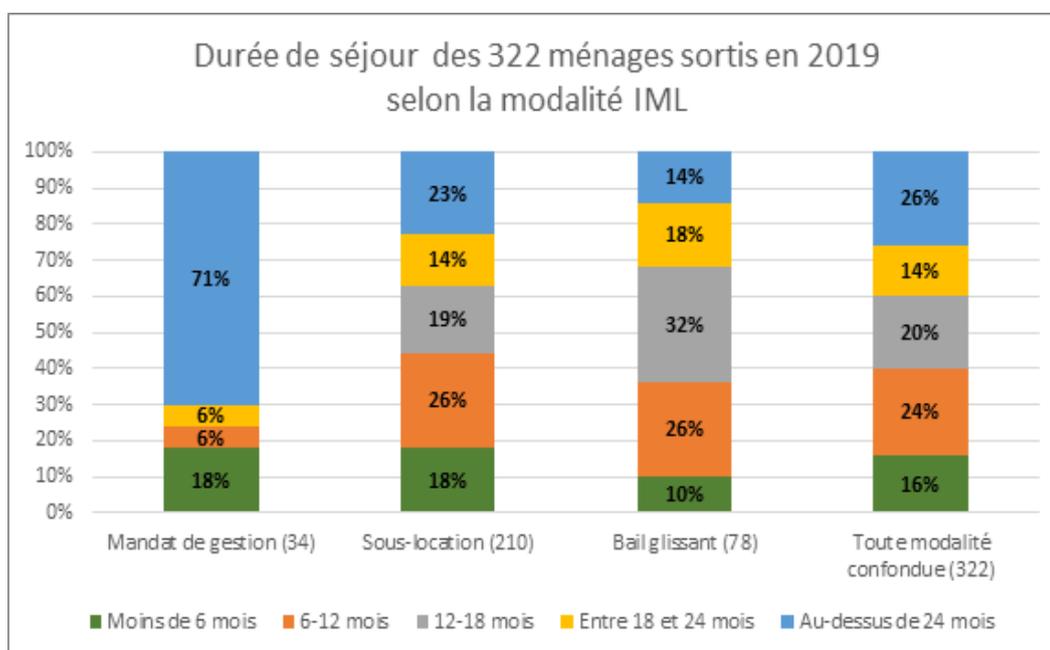
- en mandat de gestion, **l'accompagnement sur l'appropriation du logement** est le plus pratiqué ;
- en sous-location et en bail glissant, la majeure partie des ménages est **accompagnée dans les démarches**.

- Durée de séjour

L'instruction du 18 juin 2018 relative à la mise en œuvre du plan de relance de l'intermédiation locative préconise une durée d'accompagnement des ménages en deçà de 18 mois.

Toutes modalités confondues, **322 ménages sont sortis du dispositif en 2019** :

- **60% des ménages** ont été accompagnés **moins de 18 mois**,
- **40% des ménages** sont restés **plus de 18 mois** au sein de leur logement, dont 26% plus de deux ans.



Précision : Ce graphique concerne les 322 ménages sortis en 2019, répartis selon leur durée de séjour, et par modalité IML. Au total, on compte 34 ménages sortants en mandat de gestion, 210 ménages sortants en sous-location et 78 ménages sortants en bail glissant.

En mandat de gestion :

24% des ménages ont été accompagnés **moins de 18 mois**.

71%, soit la majorité des ménages sortis en 2019, ont été logés et accompagnés **plus de 24 mois**.

Ceci s'explique par le fait que le mandat de gestion est une solution de logement pérenne, visant le maintien dans le logement du ménage après l'arrêt du dispositif IML 177 (c'est-à-dire la fin de l'accompagnement en IML). Cette modalité permet aux ménages de prendre le temps de s'installer et de bénéficier d'un accompagnement dans la durée sécurisant à la fois le ménage et le propriétaire.

En sous-location :

63% des ménages ont été accompagnés **moins de 18 mois**.

- **44% des ménages** ont été logés et accompagnés **moins de 1 an**. En effet, les ménages ne vont pas rester dans ce logement, l'occupation est temporaire et doit permettre aux ménages d'améliorer leur situation tout en étant accompagnés par une association pour leur relogement dans le parc privé ou public, et devenir ainsi locataires en titre.
- **19 % des ménages** ont été logés et accompagnés **entre 12 et 18 mois**

37% des ménages ont néanmoins été logés et accompagnés **plus de 18 mois**, l'accompagnement devant s'adapter au ménage.

En bail glissant

68% des ménages ont été accompagnés **moins de 18 mois**, la part des ménages accompagné entre 12 et 18 mois (32%) est supérieure celle de la sous-location.

32% l'ont été **plus de 18 mois**, dont 14% plus de deux ans. Le bail glissant est une solution alliant une période temporaire de sous-location et une transition vers un bail dans le même logement. Le bail glissant permet donc de répondre aux ménages ayant besoin d'une période de transition pour se maintenir par la suite dans le même logement.

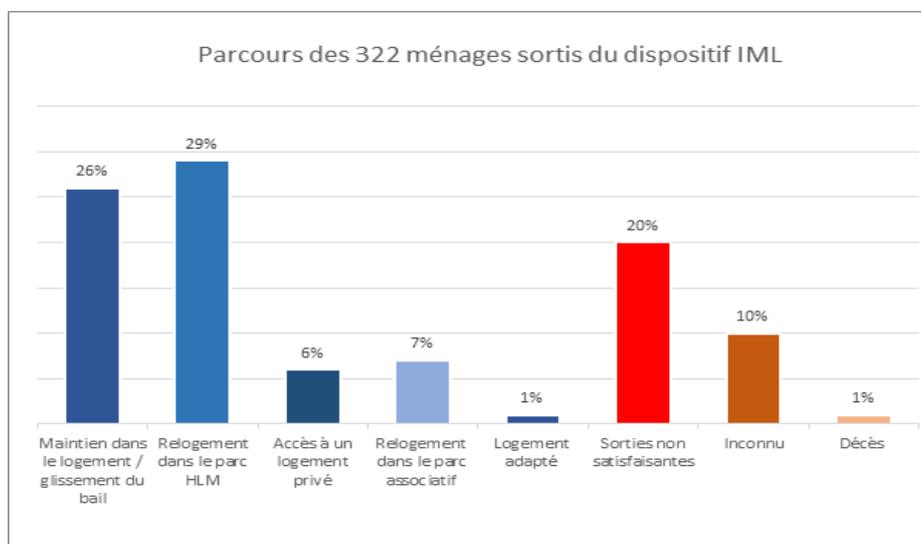
On constate ainsi une faible proportion de ménages restant moins de 6 mois en bail glissant (10%).

Le relogement ou le glissement de bail doit être préparé dès l'entrée du ménage dans le logement, mais peut prendre plus ou moins de temps en fonction de l'évolution de la situation du ménage et des possibilités de relogement.

Un focus sur les durées d'occupation **courtes de moins de 6 mois** (16% des ménages sortis en 2019) et **longues de plus de 2 ans** (26% des ménages sortis en 2019) a aussi été réalisé. Celui-ci n'a pas mis en évidence de particularité liées à ces durées, ni dans les origines résidentielles et situations des ménages, ni dans la nature positive ou insatisfaisante des sorties.

- **Parcours des ménages à la sortie de l'IML**

L'objectif du dispositif IML est de permettre aux ménages d'accéder à un logement pérenne. Analyser les types de sorties du dispositif permet de déterminer si le dispositif a bien rempli son objectif vis-à-vis des ménages. En location/sous-location, une sortie du dispositif correspond au départ du ménage dans un logement pérenne. En mandat de gestion et en bail glissant, une sortie du dispositif correspond à l'arrêt de l'accompagnement du ménage, celui-ci restant dans le logement.



Précision : Ce graphique concerne les 322 ménages sortis du dispositif en 2019. Détails du graphique en **annexe 2**

69% des sorties peuvent être considérées comme "satisfaisantes" avec l'accès à une solution de logement pérenne.

20% des sorties peuvent être considérées comme "insatisfaisantes"

Parmi 322 sorties en 2019, on compte 64 ménages dont la sortie du dispositif est considérée comme “insatisfaisante” car elle correspond à des solutions temporaires ou une absence de solution :

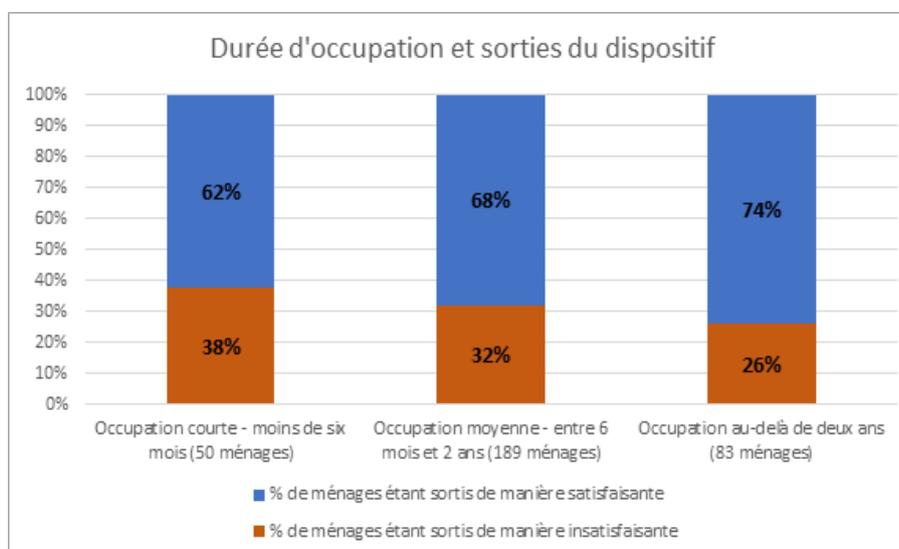
- 3% des ménages sont retournés en centre d’hébergement,
- 7% chez un tiers ou chez un membre de leur famille,
- 3% ont été expulsés de leur logement.
- 7% sont partis sans laisser d’adresse.

Ces sorties insatisfaisantes ne sont ni corrélées à une typologie de ménage, ni à une durée d’accompagnement.

On compte aussi une part de ménages dont la **sortie est inconnue / non renseignée (10%)**.

- **Focus sur les occupations courtes et longues**

Pour les occupations de moins de 6 mois (62%) ou de plus de 2 ans (74%), la mise en lien entre la durée d’accompagnement courte ou longue (au regard de la préconisation de la circulaire) et le type de sortie ne met pas en évidence d’écart à la moyenne significatif.



Ces résultats quasiment similaires en termes de sortie positive mettent en lumière l’importance d’adapter les **durées d’occupation et d’accompagnement** aux besoins des ménages.

On rejoint ainsi ici la philosophie du Plan Logement d’abord : l’accompagnement des ménages à la hauteur des besoins des ménages est la clé de la réussite du dispositif et de sa fluidité afin de leur permettre d’accéder au logement pérenne.

Extrait de l’instruction du 4 juin 2018 : *“L’objectif est de proposer à tous les ménages un accompagnement à la hauteur de leurs besoins évolutifs, quel que soit le mode de gestion du logement qu’ils occupent”*.

Pour les accompagnements de **courte durée**, on constate que sur les 50 sorties, 31 sont positives vers du logement pérenne. De plus, ¼ des sorties positives sont des relogements dans le parc HLM.

Conclusion et perspectives

Ce bilan a été réalisé à partir des données collectées auprès des opérateurs IML de la région Auvergne-Rhône-Alpes jusqu'au 31 décembre 2019. Ces données anonymisées ont été transmises au service statistique de la DRDJSCS Auvergne-Rhône-Alpes qui les a agrégées et traitées. La Fapil Auvergne-Rhône-Alpes a ensuite croisé ces données départementales quantitatives pour produire ce document en concertation avec la DRDJSCS.

La collecte de données a été initiée en 2018 pour suivre l'activité et le déploiement du dispositif et en tirer des axes de questionnement et de travail pour optimiser sa mise en œuvre.

Plusieurs pistes de réflexion apparaissent suite à ce bilan :

- L'évolution du parc en mandat de gestion à soutenir. Renforcé par le Plan Logement d'Abord, le mandat de gestion permet de proposer un accès pérenne au logement dans le parc privé pour les ménages.

Néanmoins, la mobilisation de logements sous cette modalité et la réalisation des objectifs du plan (50% de mobilisation en mandat de gestion et 50% en location/sous-location) se révèle complexe.

Dans la région, on note une progression du parc de plus 4 points en mandat de gestion par rapport à l'année précédente. Ainsi, en 2019, les mandats de gestion représentent 19% des logements. Cependant, ce chiffre reste en deçà des attentes du plan.

Plusieurs axes sont en travail pour une plus grande mobilisation en mandat de gestion :

- la sécurisation est un enjeu majeur du dispositif et notamment du mandat de gestion. Pris en compte en Auvergne-Rhône-Alpes avec un fonds mutualisé proposé pour l'ensemble des opérateurs du dispositif IML, les risques restent à appréhender plus finement avec l'évolution du dispositif et l'évaluation du fonds,
 - une stratégie de communication est à développer pour faire connaître et promouvoir cette modalité. La mobilisation des collectivités locales est un levier important pour favoriser le développement du mandat de gestion que ce soit en partageant la communication mais aussi à travers des primes à la mobilisation des logements. Une journée régionale d'information et de promotion du mandat de gestion est prévue en 2020 avec les partenaires et opérateurs de la région.
- Une coordination à renforcer entre les acteurs pour une orientation plus adaptée des ménages vers le dispositif et une adaptation besoin/offre renforcée.
 - Le circuit d'orientation par les SIAO a été confirmé par la circulaire du 4 juin 2018 et s'est installé dans les pratiques. Cependant, on constate encore des temps de vacances importants faute de candidats. L'articulation entre tous les acteurs du dispositif est donc à poursuivre.
 - Certains ménages ont accédé à un logement pérenne très peu de temps après leur entrée au sein du dispositif IML. On peut ainsi questionner la nécessité de ce passage en IML par exemple : les opérateurs ont-ils préféré maintenir le passage en IML, suite à un manque de places ou des délais trop longs dans le parc social ?

- Comme l'an passé, on peut faire le constat en 2019 d'une offre de logements qui n'est pas toujours adaptée aux besoins du public, notamment pour les personnes isolées qui représentent plus de la moitié du public accueilli au sein du dispositif IML. Celles-ci sont donc accueillies sur des typologies de logement dont la capacité est supérieure à une place. Les territoires concernés par cette difficulté à capter des studios ou des T1 et les raisons en cause (tension sur les territoires, manque de petites surfaces, préférence des propriétaires à louer certains types de logements, identification insuffisante des logements studio ou T1 par les opérateurs, etc.) seraient à identifier plus précisément.

Si le développement du dispositif d'IML est bien engagé dans la région, ce bilan permet de dégager des axes de travail et des pistes d'amélioration qui pourront être explorées au cours du prochain exercice.

Annexes

Annexe 1 : Capacité des logements, la nécessité d'une référence stable

L'enjeu est d'harmoniser les pratiques de comptage des capacités et de déclaration des places disponibles au SIAO pour :

- stabiliser les capacités du dispositif et fiabiliser les données d'évolution,
- réaliser des comparaisons au niveau national et régional pour dégager des tendances ou spécificités sur des bases cohérentes,
- mieux calibrer l'offre en fonction des besoins des ménages.

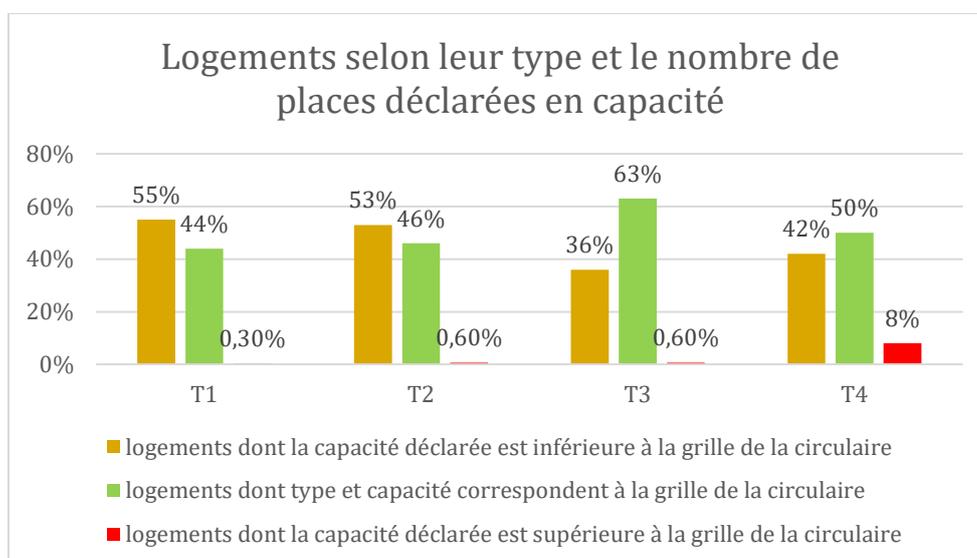
L'instruction IML du 4 juin 2018 indique « que le nombre de places créées équivaut au nombre de places mises à disposition du SIAO pour qu'il oriente » et met à disposition une grille indicative. Celle-ci indique le nombre maximal de places qu'il est possible de mobiliser pour chaque catégorie de logement. Ainsi, un logement T1 a une capacité de 2 places et peut permettre de loger 1 ou 2 personnes.

Rappel des capacités maximales	Typologie des	CH 1	CH 2	CH 3 et +	T 1	T 2	T 3	T 4	T 5	T 6 et +
	Capacités par type de logement (nombre de places)	1	2	3	2	3	4	5	6	7

Source : circulaire IML du 4 juin 2018.

Sur la base de cette référence, on dénombre sur la région **3 292** places au regard du nombre et de la typologie des logements dans le dispositif au 31/12/19. Le total des places déclarées par les opérateurs est de 2 745 places, soit 547 places de moins.

Une présentation par typologie de logement permet de visualiser la proportion de logements sous-déclarés en capacité, déclaré à la capacité de référence et sur-déclarés en capacité.



Il est à relever néanmoins une amélioration dans l'harmonisation des pratiques en 2019 puisque le nombre de logements déclarés à la capacité théorique (54%) est supérieur à celui de 2018 (35%).

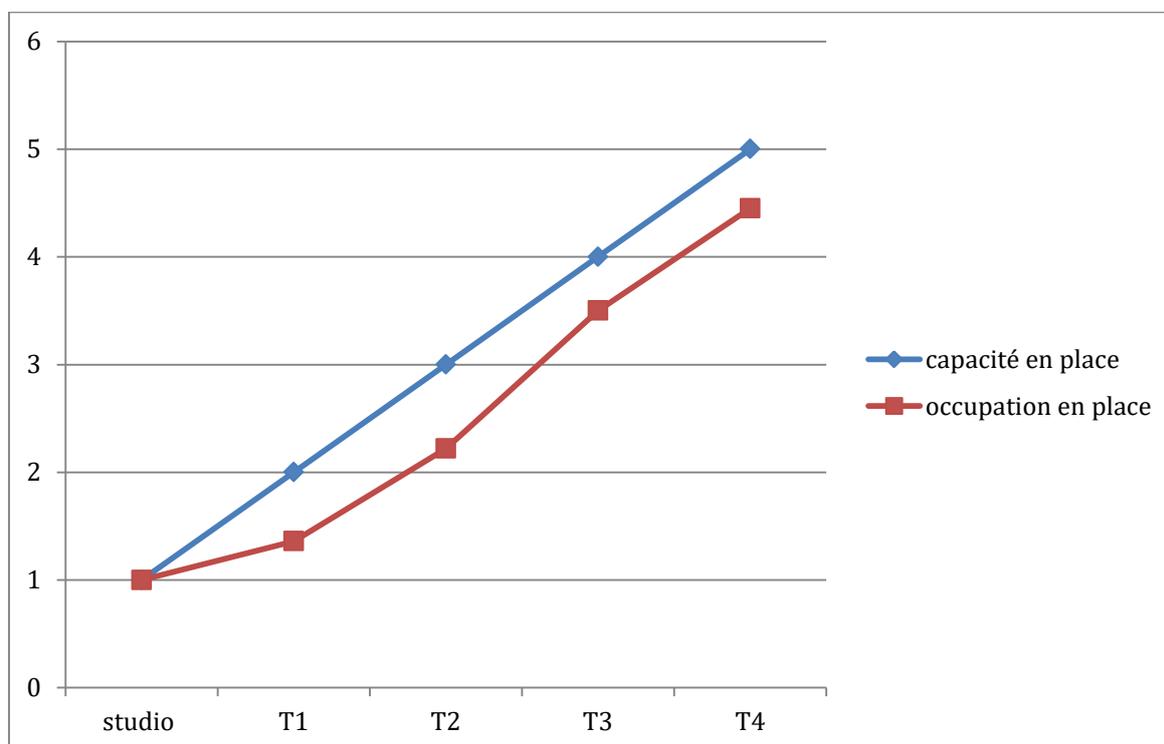
En termes de sous-déclaration de capacité par rapport à la capacité théorique, deux explications peuvent être émises :

- les données déclarées concernent le nombre de personnes occupant le logement. Il y aurait donc confusion entre capacité (avoir un T 2 et donc 3 places à mettre à disposition du SIAO) et occupation (loger un ménage de 2 personnes dans ce même T2),
- il est considéré que l'occupation réelle est généralement inférieure au nombre de places disponibles dans le logement et déclaré systématiquement une capacité inférieure d'au moins 1 place par rapport à la référence.

Cette position n'est pas confortée par la moyenne régionale d'occupation au regard de la capacité théorique des logements selon leur type qui permet de constater

- que si la moyenne d'occupation par type de logement est légèrement inférieure à la référence théorique, hormis pour les studios, cet écart est toujours inférieur à 1 place,
- que cet écart a tendance à se réduire pour les plus grands logements.

Rapport entre capacité du logement selon son type et moyenne d'occupation du logement (Base logements au 31/12/2019)



L'écart plus important pour les T1 et T2 attire l'attention sur le besoin renforcé de petits logements, lié à la présence importante de ménages isolés, mais plus difficile à capter.

Annexe 2 : Détail des parcours des ménages sortis du dispositif d'intermédiation locative

Typologie de sortie	Effectif par typologie de sortie en %	Type de sortie	Effectif par type de sortie en %
Sorties vers une situation pérenne	69%	Accès à un logement privé	6%
		Glissement du bail	19%
		Relogement dans le parc associatif	7%
		Relogement dans le parc HLM	29%
		Maintien dans le logement	7%
		Logement adapté	1%
Sorties vers une solution temporaire ou une absence de solution	20%	Expulsion locative	3%
		Retour en hébergement	3%
		Retour chez un tiers/famille	7%
		Départ*	7%
Autre	11%	Décès	1%
		Inconnu	10%

*NB : Le terme de « départ » du ménage comprend :

- les ménages qui partent sans laisser d'adresse en laissant des impayés de loyer et/ou des dégradations,
- les ménages partant pour un autre département et qui ne sont alors plus suivis par l'association.