

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

Exploitation qualitative des données chiffrées au 31/12/2021
par la FAPIL Auvergne-Rhône-Alpes

Commanditée par la DREETS Auvergne-Rhône-Alpes

Activité

20
21



Edito

Le dispositif d'intermédiation locative (**IML**) s'inscrit dans le cadre du Plan logement d'abord 2018-2022¹ et cible les populations vulnérables. L'IML s'adresse à des personnes sans abri ou mal logées, orientées par les Services Intégrés d'Accueil et d'Oriente-tion (**SIAO**).

Ce dispositif permet de proposer des solutions alternatives en termes de logement et d'accompagnement, avec pour objectif d'intégrer les ménages vers une solution de logement pérenne.

L'intermédiation locative vise à mettre en lien :

- un propriétaire bailleur du parc privé,
- un ménage en situation difficile vis-à-vis du logement,
- une association accompagnant des ménages vulnérables vers le logement.

Le propriétaire bailleur met à disposition son logement à un ménage en difficulté, qui est suivi et accompagné par l'association qui assure la gestion locative. Le ménage est accueilli pour une durée de 18 mois en moyenne, avant d'accéder à un logement pérenne et autonome.

Le dispositif d'intermédiation locative comporte donc plusieurs phases :

- L'entrée du ménage dans le logement
- Son séjour dans le logement (et son accompagnement)
- Sa sortie du dispositif (maintien dans le logement ou relogement).

L'intermédiation locative peut prendre plusieurs formes, qui répondent aux besoins de publics différents avec des modulations essentiellement liées aux besoins d'ac-compagnements :

- La **location** en vue de **sous-location** : le propriétaire loue son bien immobilier à une association, qui en devient le locataire en titre. L'association le sous-loue ensuite à un ménage vulnérable qui devient occupant de ce logement transitoire.
- Le **mandat de gestion** : le propriétaire confie son bien en mandat de gestion à une association (de type Agence Immobilière à Vocation Sociale) et signe un bail de droit commun avec le locataire occupant (avec un loyer négocié).

- Sur la région Auvergne-Rhône-Alpes, un objectif de captation de **4715** nouvelles places est prévu à horizon 2022. A fin 2021, **81%** de cet objectif a été atteint.

En 2021, l'IML est mise en œuvre par **70** opérateurs associatifs conventionnés sur la région. Depuis 2018, les données de suivi d'activité² 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, intervient en concertation avec les services de l'Etat dans l'élaboration du bilan présenté ci-dessous.

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

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 à partir de 2018. Les données d'évo-lution sont donc basées sur les années 2018, 2019, 2020 et 2021.

SOMMAIRE

1 P°4

L'activité IML en 2021

2 P°10

Les caractéristiques des logements mobilisés en IML

3 P°14

Les profils des ménages logés en IML

4 P°19

Conclusion

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

1. Présentation générale du dispositif

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

Les objectifs de l'IML, financée par le Programme 177, sont réaffirmés dans le cadre du plan quinquennal pour le Logement d'Abord et la lutte contre le sans-abrisme (2017 à 2022). Les modalités de mise en œuvre du dispositif ont été reprises par la circulaire du 4 juin 2018 qui a reposé le cadre d'intervention de l'IML. L'instruction rappelle que l'objectif du dispositif est de permettre l'accès au logement direct, 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), assure la mise en relation entre le propriétaire et le locataire et établit le bail directement entre eux. L'AIVS assure une gestion locative adaptée et peut proposer une garantie de loyer.
- **la location/sous location, avec ou sans bail glissant**: l'opérateur loue un logement et le sous-loue à un ménage. L'association joue un rôle d'intermédiaire entre le propriétaire et le sous-locataire.

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 du logement, la gestion locative adaptée (GLA) et l'accompagnement du ménage.

2. Sources et méthodologie

Ce bilan régional présente les **données consolidées** à partir des tableaux renseignés chaque semestre par les associations pratiquant l'IML et envoyés par les Directions Départementales de l'Emploi, du Travail et des Solidarités (DDETS/PP). Ces données permettent de dresser un bilan de l'activité du dispositif sur la région :

mesurer les évolutions du parc IML d'une année sur l'autre, la réalisation des objectifs du plan mais aussi de mieux connaître les ménages logés dans ce parc de logements. Ce bilan propose ainsi une photographie du parc de logements mobilisés en IML sur la région et des ménages logés au cours de l'année 2021. Grâce aux tableaux de suivi

2021, nous avons pu affiner les données correspondantes à l'année 2020. Ceci explique certaines différences de chiffres avec le précédent bilan annuel.

Par ailleurs, les opérateurs IML renseignent également l'enquête AHI. Les données mentionnées dans chacun de ces deux outils de suivi peuvent présenter un léger décalage notamment lié aux différentes temporalités de renseignements des tableaux.

Le Plan Logement d'Abord décline ses objectifs pour l'IML par places et non en logements, impliquant donc un suivi du dispositif par places³.

Pour avoir une vision d'ensemble du parc de logements mobilisés, une lecture en nombre de logements est nécessaire.

³ Grille indiquant le nombre maximal de places possible de mobiliser pour chaque catégorie de logements, précisée dans l'instruction LDA 2018.catégorie de logements

3. L'objectif régional de captation

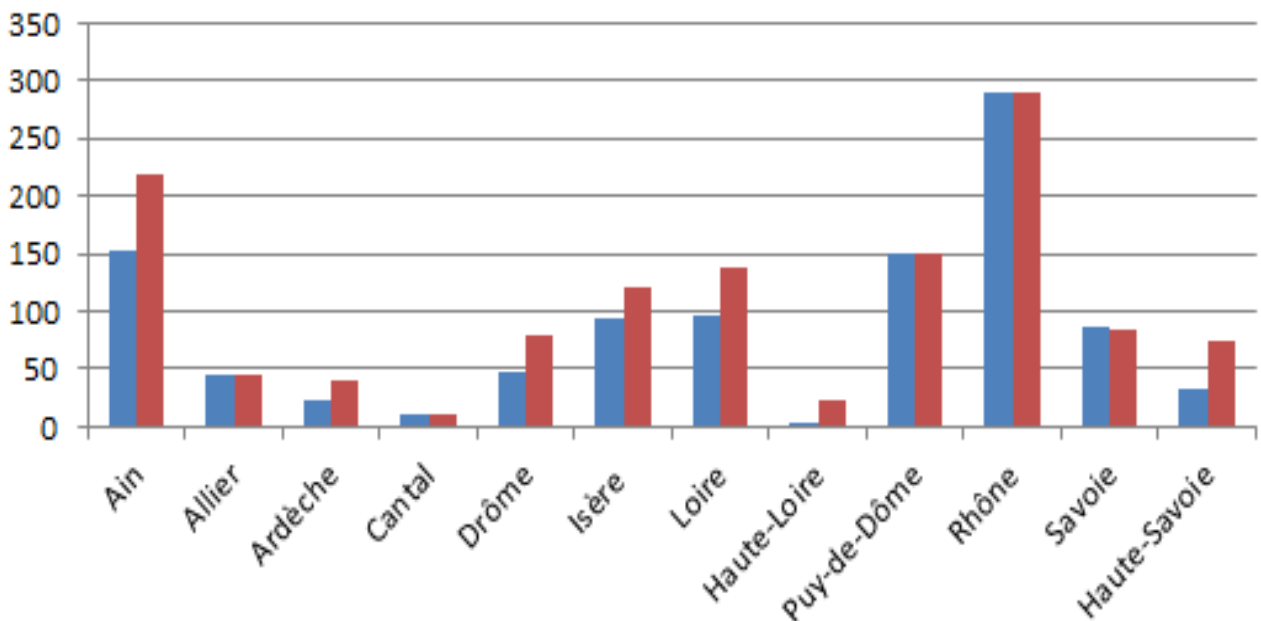
Un indicateur permet d'observer l'évolution du parc IML en lien avec les objectifs du Plan Logement d'Abord : il s'agit du suivi de la réalisation des objectifs de captation annuels.

En Auvergne-Rhône-Alpes, l'objectif global de développement 2018-2022 est de **4715 places**. L'instruction du 1er mars 2021 relative à la préparation de la fin de la période hivernale et fixant les objectifs annuels pour le Logement d'abord revoit cet objectif à la hausse avec 1 276 nouvelles places créées pour 2021, soit 307 places supplémentaires

Au 31 décembre 2021, selon les informations transmises par les DDETS/PP, dans le cadre du suivi du plan Logement d'Abord, on dénombre sur l'ensemble de la région **1034 nouvelles places** créées dans le dispositif IML, soit 81% de l'objectif fixé.

En 2021, la crise sanitaire a contribué à tendre le marché et à ralentir les projets de conventionnements à vocation sociale pour d'éventuels propriétaires solidaires. Ainsi, malgré le contexte exceptionnel, l'activité sur le dispositif reste significative et en augmentation.

Programmations et réalisations 2021 en places



Source : enquête ECU LDA au 31/12/2021

■ Créations 2021 ■ Objectifs 2021

4 Le parc existant fin 2021

Au 31 décembre 2021, on dénombre un total de **1 717 logements**. On constate une augmentation de **447 logements** par rapport à l'année dernière, soit **35%** de logements supplémentaires.

Cette hausse reflète le fort dynamisme de la région Auvergne-Rhône-Alpes au déploiement du dispositif. Celui-ci se traduit notamment par une augmentation régulière du nombre d'acteurs mettant en œuvre l'IML permettant aussi une couverture territoriale plus forte. Après une année 2020 où la crise sanitaire avait légèrement ralenti les captations, l'année 2021 se réinscrit dans la dynamique de forte augmentation du parc. Elle est le résultat des actions conjointement menées sur les territoires entre acteurs associatifs, services de l'Etat, collectivités, Métropole et les partenaires de l'IML.

L'instruction de 2018 rappelle les objectifs de déploiement de l'IML selon les modalités de gestion et précise ainsi une répartition du parc de logements à 50% en mandat de gestion et 50% en location/sous-location.

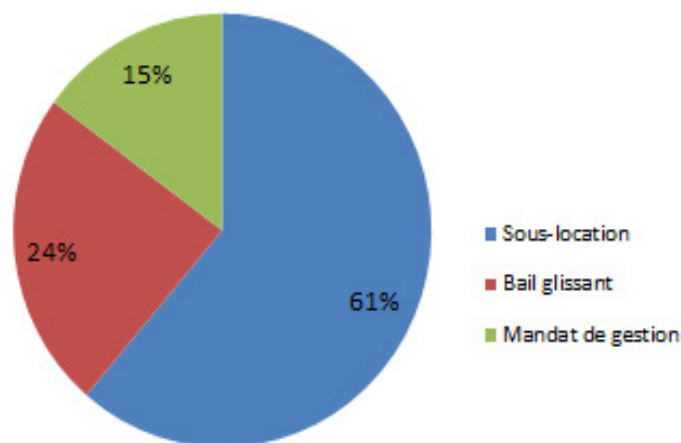
Pour la région Auvergne-Rhône-Alpes, comme lors des années précédentes, la

sous-location reste la principale modalité déclinée avec **1 052** logements mobilisés dans l'année. Cette tendance s'explique en partie par le nombre important d'acteurs mettant en œuvre l'IML mais aussi pour son aspect sécurisant pour les propriétaires. Les logements en bail glissant représentent 24% de la totalité du parc, cette proportion est assez stable d'une année sur l'autre.

Enfin, malgré une hausse constante du nombre de logements en mandat de gestion depuis l'instruction de 2018, cette modalité reste minoritaire avec 256 logements en 2021, soit 15% du parc de logements. Son application nécessite un agrément particulier à cette activité pour les associations et un argumentaire spécifique pour sensibiliser les propriétaires qui doivent accepter une prise de risque.

Le mandat de gestion garantit l'accès pérenne au logement, il constitue un véritable levier à la mise en œuvre du plan Logement d'Abord. Dans le cadre de ce dernier, différents projets de montage de structures en AIVS® (Agence Immobilière à Vocation Sociale) sont apparus ou sont en réflexion sur les territoires, permettant la mobilisation de logement en mandat de gestion.

Parc de logements au 31/12/2021 selon les modalités IML

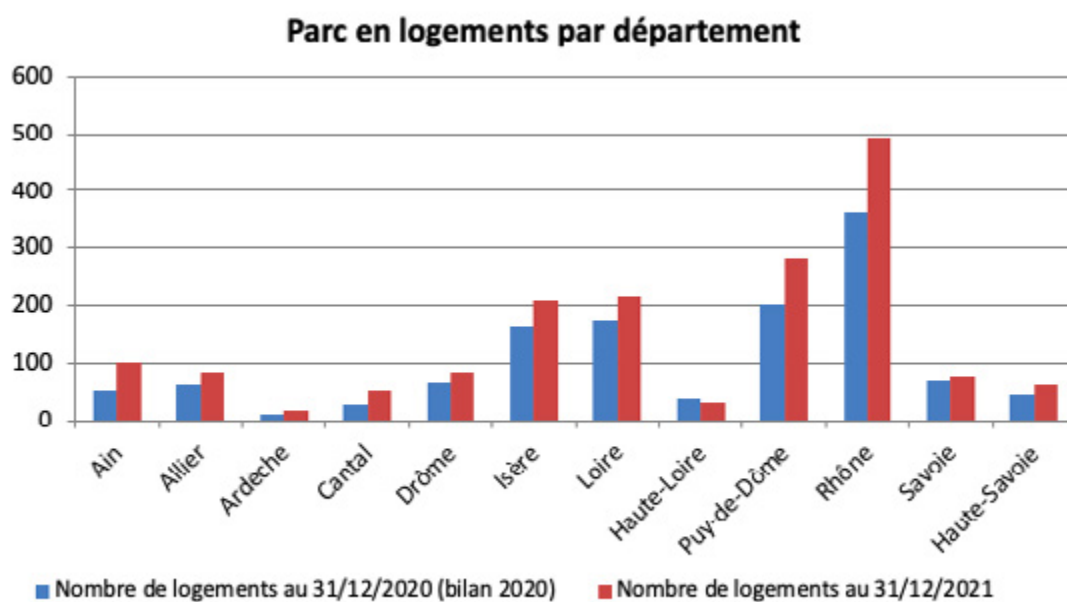


Source : remontées semestrielles IML des opérateurs, traitement SESE-DREETS

5. Augmentation du parc en nombre de logements

Au 31 décembre 2021, le parc régional comptabilise **1717** logements correspondant à **5279** places théoriques soit une augmentation de 25% par rapport à 2020. Au même titre que l'année précédente, on remarque que cette augmentation constante de logements concerne la quasi-totalité des départements de la région.

Parmi eux, l'Ain, l'Ardèche et le Cantal sont les trois départements affichant un taux d'augmentation de leur parc supérieur à 70% comparativement à 2020. Le Rhône, le Puy-de-Dôme, la Loire et l'Isère sont, quant à eux, les départements disposant des parcs de logements les plus importants (supérieurs à 200 logements).



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

6. Une activité évolutive

Le parc de logements IML est un parc en mouvement. Régulièrement, des logements sont appelés à sortir du dispositif, ils seront remplacés par d'autres logements permettant au stock de se maintenir à niveau, on parlera alors de "renouvellement du stock". Par ailleurs, de nouveaux logements pourront être captés au cours de l'année, ils intégreront le parc et viendront, de fait, augmenter le stock, on parlera ici de "captation de logements".

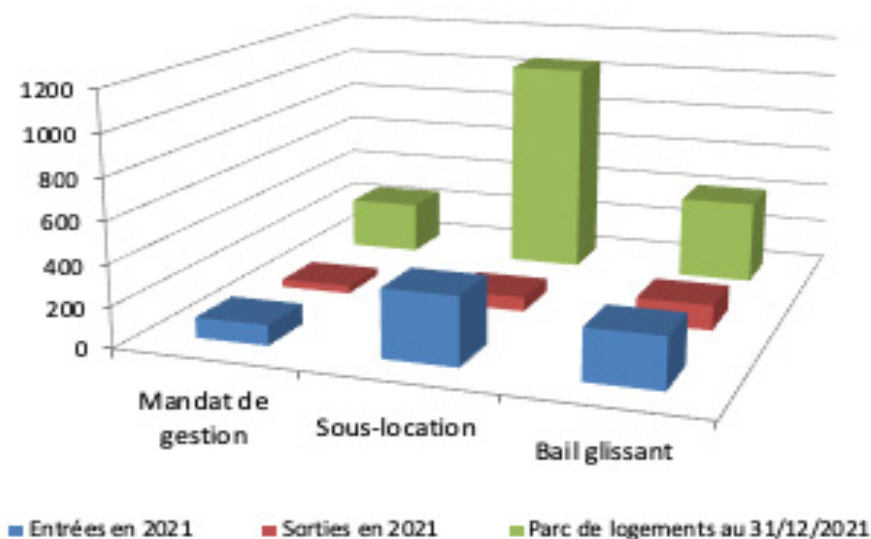
Au regard de ce constat, l'un des enjeux du dispositif est de saisir ce parc en mouvement et sa composition. Au 31 décembre 2021, on dénombre 1 717 logements. Parmi eux, **680** nouveaux logements sont entrés sur l'année. **Ces logements se répartissent entre :**

- 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/créations** correspondant à la mobilisation de logements supplémentaires - le stock initial augmente

En 2021, on dénombre donc, toutes modalités confondues, **680 nouveaux logements entrés dans le dispositif IML.**

On constate que les logements en location/sous-location représentent près de la moitié des logements entrés au cours de l'année,

Mouvements de captation de logements en 2021



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

soit 49%. Pour les logements en bail glissant et les logements en mandat de gestion, ils Le parc de logements IML est un parc en mouvement. Régulièrement, des logements sont appelés à sortir du dispositif, ils seront remplacés par d'autres logements permettant au stock de se maintenir à niveau, on parlera alors de "renouvellement du stock". Par ailleurs, de nouveaux logements pourront être captés au cours de l'année, ils intégreront le parc et viendront, de fait, augmenter le stock, on parlera ici de "captation de logements".

Au regard de ce constat, l'un des enjeux du dispositif est de saisir ce parc en mouvement et sa composition. Au 31 décembre 2021, on dénombre 1 717 logements. Parmi eux, **680** nouveaux logements sont entrés sur l'année. **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/créations** correspondant à la mobilisation de logements supplémentaires - le stock initial augmente

En 2021, on dénombre donc, toutes modalités

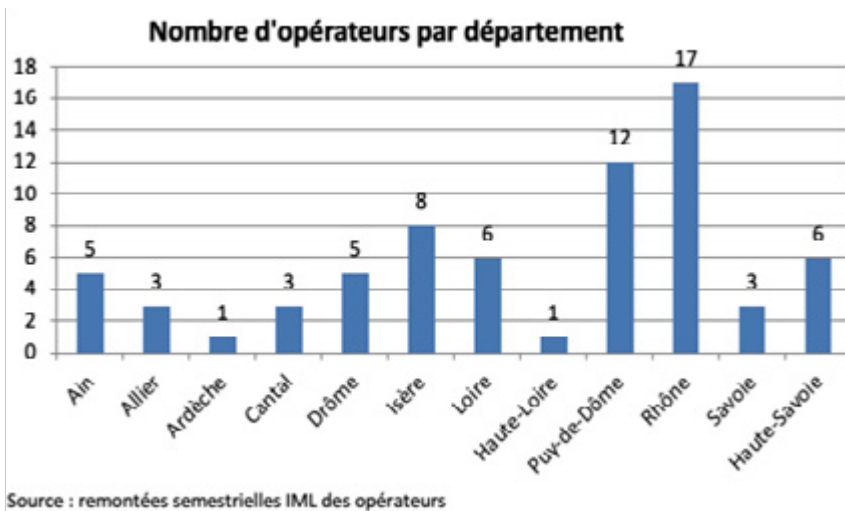
confondues, **680 nouveaux logements entrés dans le dispositif IML.**

On constate que les logements en location/sous-location représentent près de la moitié des logements entrés au cours de l'année, soit 49%. Pour les logements en bail glissant et les logements en mandat de gestion, ils représentent respectivement 36% et 15% des logements entrés.

Sur cette même période, on note **la sortie de 233 logements du dispositif**, toutes modalités confondues. La sortie de logements du dispositif d'IML peut avoir plusieurs raisons. Dans le cadre d'un mandat de gestion, un logement sortant s'explique principalement par le maintien du ménage dans le logement et la fin des mesures de GLA et d'accompagnement. Ainsi, le logement ne fait plus partie du dispositif bien que le ménage accédant à ce logement via le dispositif demeure dans ce même logement. En bail glissant, la sortie du logement du dispositif s'explique par le glissement du bail. Enfin, en location/sous-location, un logement peut sortir du dispositif pour différentes raisons mais, bien souvent, il s'agit d'une reprise par le propriétaire. Sur ces 233 logements sortis, 17% étaient en mandat de gestion et 30% en location/sous-location. Enfin, 53% des logements concernés étaient en bail glissant.

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: de 28 opérateurs en 2018 à 70 en 2021. Si l'évolution de ce nombre d'organismes était plus importante sur les premières années du plan, elle tend aujourd'hui à s'amoinrir. Il est toutefois intéressant de constater, qu'en 2021, ce sont 7 nouveaux opérateurs IML sur le territoire d'Auvergne-Rhône-Alpes, contre 2 au cours de l'année 2020.



Quoi qu'il en soit, cette diversité des acteurs mobilisés sur l'IML est révélatrice du fort intérêt porté au dispositif. Cette dynamique du renouvellement des acteurs IML est à associer aux objectifs de développement du dispositif. Ceux-ci favorisent l'émergence de nouveaux acteurs sur l'IML, notamment pour les structures davantage issues de l'hébergement. Le mouvement de transformation de places d'hébergement vers de l'IML encourage également ce renouvellement des acteurs.

Selon les stratégies départementales, le nombre d'opérateurs peut varier.

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

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

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

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

2 - Les caractéristiques des logements mobilisés en IML

1. Nature du parc

Le parc de logements mobilisés en IML sur la région est principalement un parc composé de biens qui appartiennent à des propriétaires privés, une personne physique ou une personne morale. Au 31 décembre 2021, on dénombre 70,4% des logements dans le parc privé et 29,6% des logements dans le parc public. Cette tendance d'un parc principalement privé est assez stable d'une année sur l'autre. Ainsi, en 2020, on dénombrait 72% de logements dans le parc privé.

Cette répartition entre parc privé et public respecte le cadre donné par la circulaire de juin 2018 précisant que la mobilisation du parc privé doit être la modalité privilégiée.

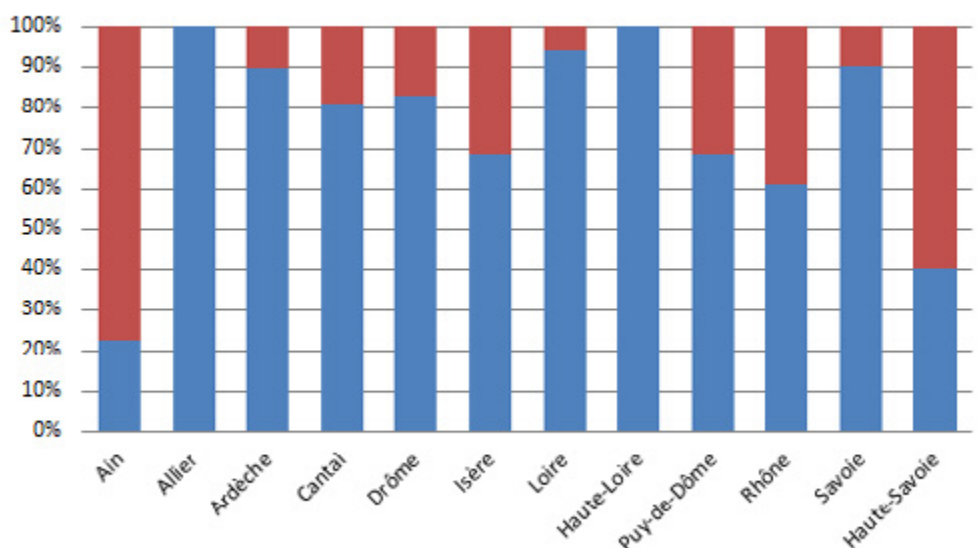
En fonction des réalités territoriales, on constate que cette répartition est plus diversifiée selon les départements que la tendance régionale présentée ci-dessus. Ainsi, on remarque que, dans l'Allier et en Haute-

Loire, le parc de logement est exclusivement issu du parc privé.

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

- la présence ou non sur le territoire d'une AIVS® ou AIS permettant la mise en place de mandat de gestion,
- l'état dégradé ou non des logements du parc privé nécessitant donc d'accompagner le propriétaire dans des travaux,
- la tension du marché locatif privé rendant la mobilisation de logement à loyers maîtrisés plus ou moins complexe,
- la tension sur la demande de logement social.

Répartition du parc de logements selon sa nature par département



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

■ Parc privé ■ Parc public

2. Typologie des logements

L'un des enjeux du dispositif IML 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 afin de dégager des tendances ou des spécificités sur des bases cohérentes,
- mieux **calibrer** l'offre en fonction des besoins des ménages.

L'instruction IML du 4 juin 2018 indique « que le nombre de places créées équivaut au nombre de places mises à disposition du SIAO pour qu'il oriente » et met à disposition une grille indicative. Ainsi, à chaque typologie de logement correspond une capacité maximale de places définie dans la circulaire de 2018. **Sur les 1717 logements présents dans le dispositif au 31 décembre 2021, on dénombre :**

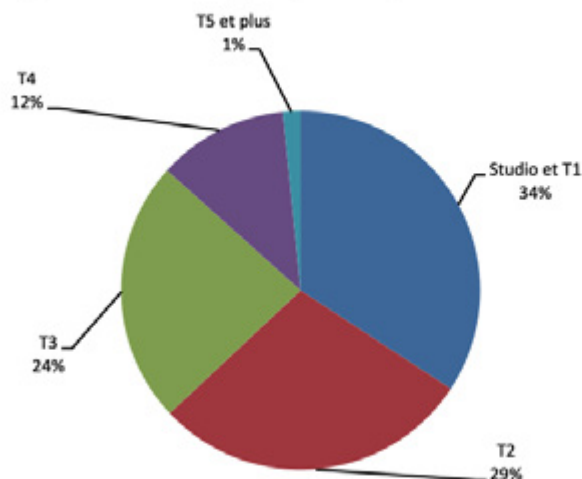
- **582** studios, T1 ou T1 Bis, soit 34% du parc total. Ces typologies représentent une capacité de 2 places et peut donc permettre de loger 1 à 2 personnes, correspondant donc aux personnes isolées, aux couples sans enfant et aux personnes seules avec enfant en bas âge
- **489** T2, soit 29% du parc total. La capacité maximale sur ces typologies

est de 3 places, correspondant généralement aux couples avec enfants ou foyers monoparentaux

- **402** T3, soit 24% du parc total. La capacité maximale sur ces typologies est de 4 places. Ces logements sont également occupés par des couples avec enfants ou foyers monoparentaux
- **200** T4 soit 12% du parc total, avec une capacité maximale prévue de 5 places pouvant accueillir de plus grandes familles
- **27** logements sont des T5 ou plus soit 1% du parc total. Ce sont des grands logements avec une capacité d'au moins 6 places par logement.

Si les petits logements (studios, T1 ou T1 Bis) constituent la typologie majoritaire du parc au 31 décembre 2021, les associations constatent qu'ils ne répondent pas toujours suffisamment à la demande. En effet, en rapprochant la typologie des logements avec la composition familiale des ménages entrés en IML, on perçoit une différence entre la proportion des petits logements (34% des logements) et celle des personnes seules avec les couples sans enfant (61% des ménages). La demande en petits logements est donc forte, alors qu'il devient difficile de capter ces typologies de logement, notamment dans les territoires tendus où la concurrence avec les prix du marché libre est de plus en plus forte.

Répartition selon la typologie des logements au 31/12/2021



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

3. Loyers

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

Sur l'ensemble du parc de logements en location/sous-location, le différentiel de loyer concerne 29% des logements.

Grâce aux données renseignées par les organismes IML et qui permettent de constituer ce bilan, on relève un loyer moyen hors charge payé par le locataire ou sous-locataire dans l'ensemble du parc IML sur

la région à **311€** mensuels, toute surface de logement confondue.

Ainsi, plus spécifiquement :

- En location/sous-location, le loyer moyen réglé par le sous-locataire observé est de **296€**
- En bail glissant, le loyer moyen réglé par le sous-locataire observé est de **326€**
- En mandat de gestion, le loyer moyen réglé par le locataire observé est de **349€**.

Ces moyennes calculées semblent un peu moins élevées que l'année dernière. Cela peut s'expliquer par un conventionnement plus favorable aux ménages.

Néanmoins, ces données sont à lire avec précautions : par exemple, il n'est pas toujours certain que les données collectées concernent uniquement le loyer ou le loyer avec les charges ou encore avec ou sans le différentiel de loyer.

4. Conventionnement logement ANAH

Le conventionnement avec l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH) permet aux bailleurs, en contrepartie d'avantages fiscaux, de louer un logement selon des niveaux de loyers maîtrisés pendant 6 ou 9 ans. Les plafonds de loyers sont répartis en fonction de zones (A, B1, B2 et C) correspondant à la tension du marché par territoire.

Trois niveaux de loyer sont possibles, avec des taux différenciés en fonction des territoires :

- Loyer intermédiaire : **13,09€ à 9,17€**
- Loyer social : **9,48€ à 7,28 €**
- Loyer très social : **7,38€ à 5,65€**

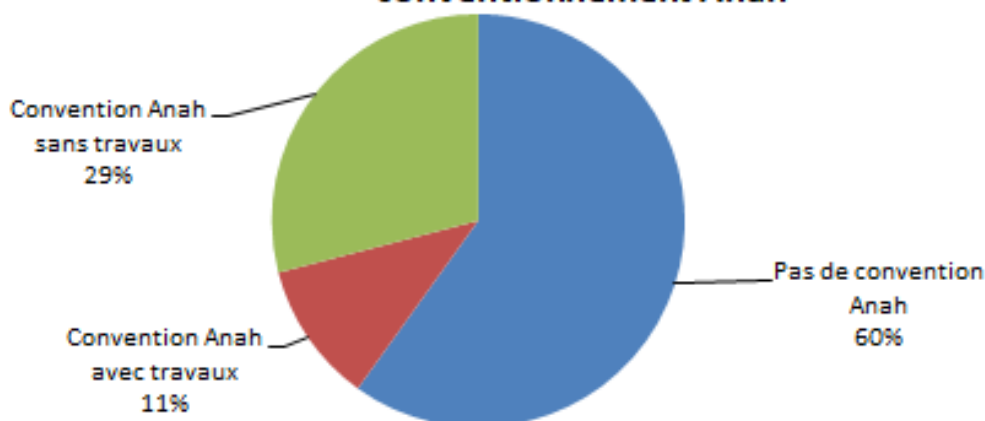
Bien qu'indispensable pour permettre un accès le plus large possible au dispositif, le conventionnement de loyer très social est plus difficilement mobilisable : en raison de son niveau de loyer très faible, il est peu attractif pour les propriétaires privés,

notamment dans les zones tendues où le différentiel avec le marché libre est élevé.

En 2021, 486 logements ont été mobilisés dans le cadre d'une convention avec l'Anah. La modalité d'IML la plus conventionnée est, comme en 2019, le mandat de gestion avec 74,5% de logements concernés. Les locations/sous-locations sont conventionnés à 32%. Enfin, les logements en bail glissant tendent davantage au conventionnement avec 23% de logements concernés.

Le conventionnement Anah avec travaux reste difficilement mobilisable : seuls 28% des logements ont fait l'objet d'une convention avec travaux. L'engagement lors d'une convention avec travaux pour 9 ans, contre 6 ans sans travaux, peut en partie expliquer la réticence de certains bailleurs à conventionner un logement avec travaux.

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



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

3 - Les profils des ménages logés en IML

1. Orientations des ménages

Selon les remontées semestrielles, sur les 875 ménages entrés en 2021, plus de 82% ont été orientés par le SIAO et 2% ont été orientés par les commissions d'accès au logement (CAL) dont les SIAO sont partenaires.

Actée par la circulaire de juin 2018, l'orientation par les SIAO, ou via les CALEOL (Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements), est une pratique fortement installée en IML.

Parmi les nouveaux ménages entrés dans le dispositif en 2021, on note que 2% d'entre eux étaient reconnus prioritaires et urgents au titre du DALO. Cette donnée est néanmoins à prendre avec précaution : la reconnaissance au titre du DALO n'est pas systématiquement connue par les gestionnaires IML qui renseignent le tableau permettant la production de ce bilan.

2. Parcours résidentiels des ménages

En 2021, sur la base des données collectées, on dénombre **1 978** ménages présents au moins 1 jour dans l'année dans le dispositif.

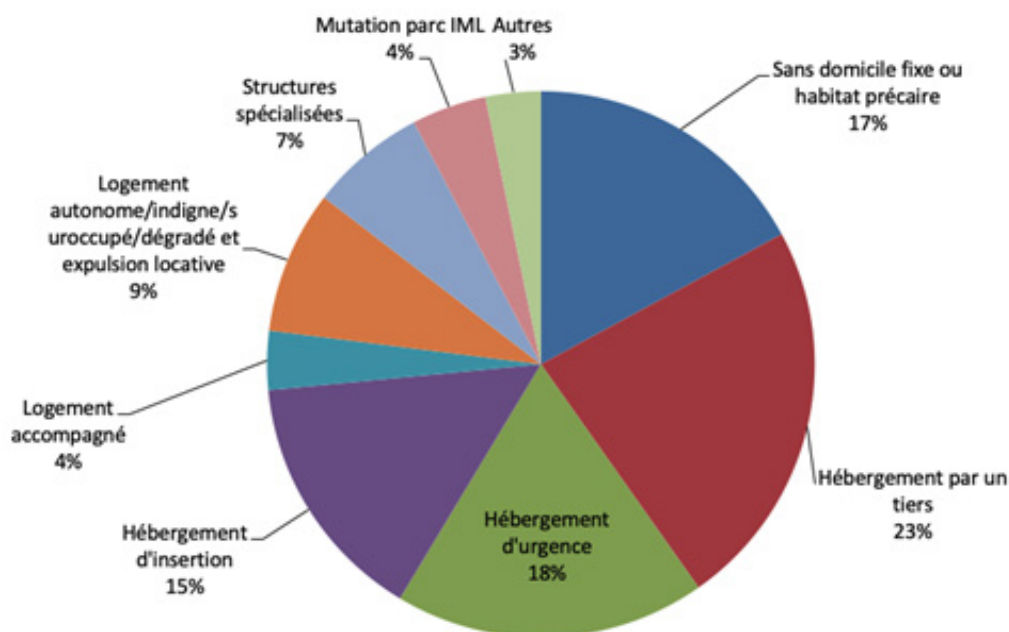
875 nouveaux ménages ont accédé à un logement en IML en 2021 et **493** ménages sont sortis du dispositif.

Parmi ces 875 ménages entrés dans l'année dans le dispositif, toutes modalités de gestion confondues, on relève 3 tendances principales de provenance résidentielle :

- près d'un quart de ces ménages (23%) 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 ;

- 18% des ménages étaient **hébergés en structures d'urgence** ;
- 17% des ménages étaient **sans domicile ou en habitat précaire**.

La provenance résidentielle à l'entrée dans l'IML



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

3. Ressources financières des ménages

Toutes modalités confondues, **39%** des ménages sont titulaires du RSA et plus de **31%** perçoivent au moins un salaire. Les proportions restent similaires à l'année dernière.

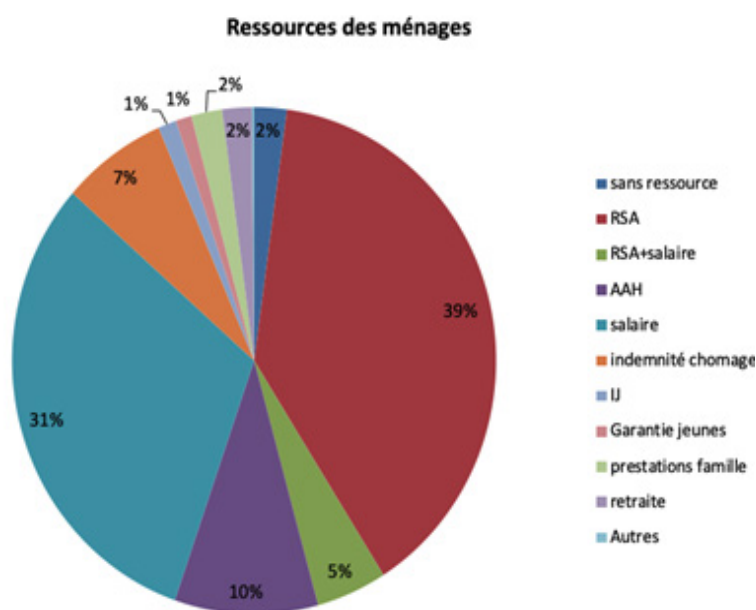
Par ailleurs, contrairement aux années précédentes, la nature des ressources ne semble que très peu varier en fonction des modalités d'IML.

Les ménages percevant le RSA restent majoritaires dans les trois modalités :

- **46%** en location/sous-location
- **37%** en location/sous-location bail glissant ;
- **32%** en mandat de gestion.

Néanmoins, on constate en mandat de gestion qu'il y a presque autant de ménages qui perçoivent le RSA (32%) que de ménages salariés (31%). De plus, il est à noter que certains ménages sont entrés dans le dispositif via la Garantie Jeune (1%). Cette dernière permet l'accès à un logement pour les jeunes de moins de 25 ans, donc non éligibles au RSA, en contrepartie d'un accompagnement dans leur insertion professionnelle.

D'une manière générale, il est intéressant de constater que les ménages en IML peuvent avoir des situations financières tout à fait différentes (bénéficiaires du RSA, de l'AAH, de prestations familiales, salariés, etc.). Ainsi, ce dispositif permet à une multiplicité de ménages d'accéder à un logement.

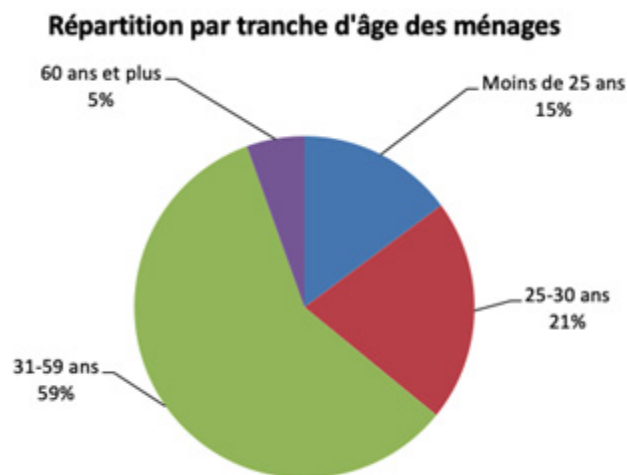


Source : remontées semestrielles IML des opérateurs, traitement SESE-DREETS

4. Tranches d'âge des ménages

Sur l'ensemble des ménages présents en 2021, la tranche d'âge des **31-59 ans rassemble 59% des ménages** en IML, ce qui peut s'expliquer par sa large amplitude. Les ménages qui ont entre 25 et 30 ans restent fortement présents dans ce dispositif (21%). En effet, les moins de 25 ans représentent 15% des ménages logés durant l'année 2021.

Les 60 ans et plus sont toujours peu nombreux (5%).



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

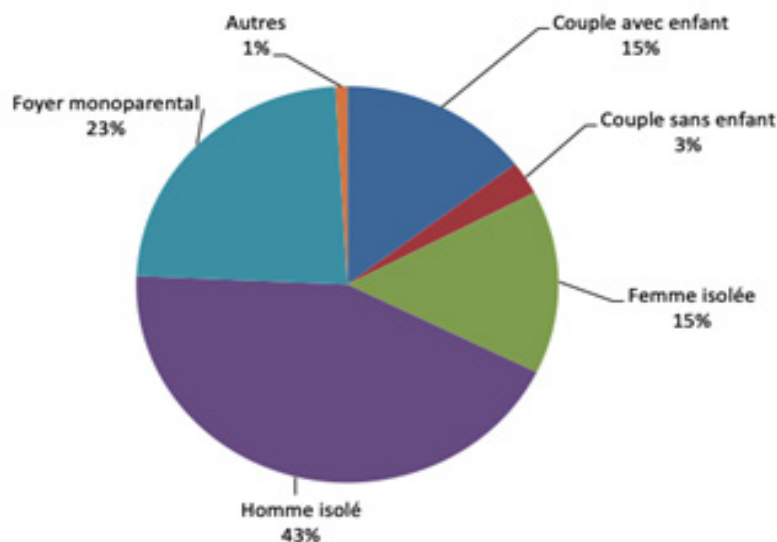
5. Typologie des ménages selon leur composition

Le dispositif permet de loger à la fois des personnes isolées et des familles. On retrouve des proportions similaires à celles de l'année 2020.

Les personnes isolées représentent **58%** des ménages logés dont **74% sont des hommes**.

A contrario, les femmes isolées avec enfant(s) sont majoritaires au sein des **familles monoparentales** qui représentent toujours près d'un quart des ménages logés dans le dispositif. Les couples sans enfant demeurent minoritaires par rapport au total des ménages logés.

Composition familiale des ménages



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

6. Durée d'occupation

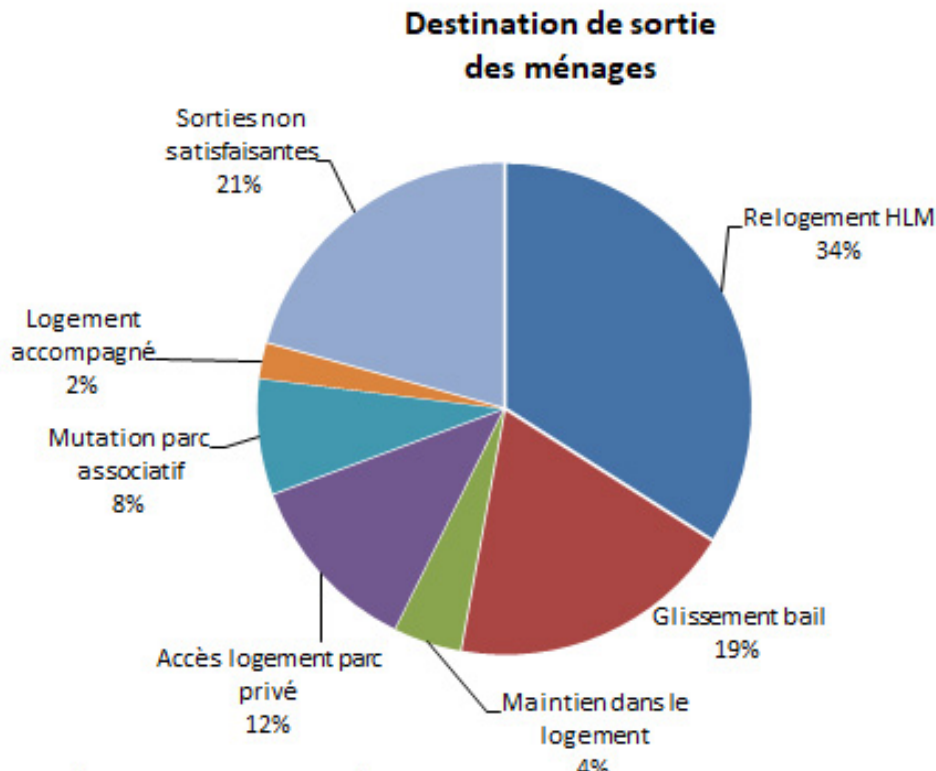
Ce sont 493 ménages qui sont sortis du dispositif en 2021, parmi eux 65% étaient en sous-location. Sur l'ensemble des ménages sortis, **ils ont été présents en moyenne dans le dispositif 1 an et 7 mois** (soit 19 mois). Cette moyenne se rapproche fortement de la recommandation de 18 mois de l'instruction de 2018.

Cependant, on observe des différences en fonction des modalités de gestion :

- En location/sous-location et en bail glissant, la moyenne est de 1 an et 6 mois.
- En mandat de gestion, la moyenne est de 2 ans et 6 mois. Cette moyenne est en baisse sensible par rapport à 2020 (plus de 3 ans). Le temps d'occupation en mandat de gestion demeure plus long que pour les autres modalités de gestion puisque le mandat vise le maintien du ménage dans le logement.

7. Sortie des ménages du dispositif IML

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



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

En 2021, sur les **493** ménages sortis du dispositif, **79%** des sorties sont considérées comme satisfaisantes : elles permettent aux ménages d'accéder à un logement pérenne dans le parc public ou privé ou de se maintenir dans le logement notamment grâce au glissement du bail.

Parmi les sorties positives, on note 8% de mutation dans le parc associatif : ce sont le plus souvent des reprises de logement par le propriétaire (généralement en fin de conventionnement) ou des mutations

sur le parc de logement de l'association gestionnaire.

Enfin, on relève **21%** de sorties non-satisfaisantes. Elles correspondent à des situations d'expulsion, des personnes parties sans laisser d'adresse, de sorties vers l'hébergement (chez un tiers ou hébergement insertion / urgence) ou encore de retours à la rue.

En conclusion

A la suite de ce bilan, on relève plusieurs éléments à retenir et certaines pistes de réflexions apparaissent :

- On constate, pour cette année 2021, une augmentation significative du nombre d'opérateurs IML à savoir 7 supplémentaires par rapport à 2020. Cela met en exergue deux éléments : à la fois **le dynamisme d'un tel dispositif mais aussi les besoins grandissants dans les différents départements** en termes d'accès au logement pour un grand nombre de personnes en difficulté.
- La composition du parc de logements mobilisés dans le dispositif demeure principalement en location/sous-location. Afin de répondre aux objectifs fixés par le plan Logement d'Abord d'une répartition du parc entre 50% de location/sous-location et 50% mandat de gestion, il conviendra de **poursuivre les missions de sensibilisation au mandat de gestion et à sa mise en œuvre en 2022.**
En 2020, une journée régionale co-animée par la DREETS, la DREAL et la FAPIL avait permis de présenter cette modalité et ses leviers. Depuis, les efforts se poursuivent pour informer et accompagner les acteurs de l'IML à développer le mandat de gestion en lien avec les spécificités des territoires. Afin d'accompagner au déploiement du mandat de gestion, d'autres actions seront développées sur la région ou sur les territoires.
- La nature du parc (privé ou public) est un enjeu fortement identifié dans la circulaire de juin 2018. Le parc privé constitue la part la plus importante du parc de logements IML, cette tendance se confirme chaque année. Si la mobilisation du parc public doit rester de l'ordre de l'exception, elle demeure assez présente dans les pratiques des acteurs et peut soutenir le déploiement d'expérimentations dans le cadre du plan Logement d'Abord. Elle trouve ainsi une place particulière dans le dispositif, tout en respectant l'équilibre avec le recours au parc privé.
Afin de poursuivre le développement et la mobilisation du parc privé, **l'information auprès des propriétaires et partenaires des démarches et outils mobilisables reste essentielle.**
- La diversité des ressources des ménages en IML conforte l'idée que le dispositif permet un accès facilité au logement pour un public assez large. Ce constat s'inscrit dans la philosophie même du Logement d'Abord. Pour davantage soutenir cet accès au logement pour des ménages aux profils diversifiés, **un enjeu se dégage fortement autour des stratégies de captation locales afin de répondre au mieux aux besoins.**

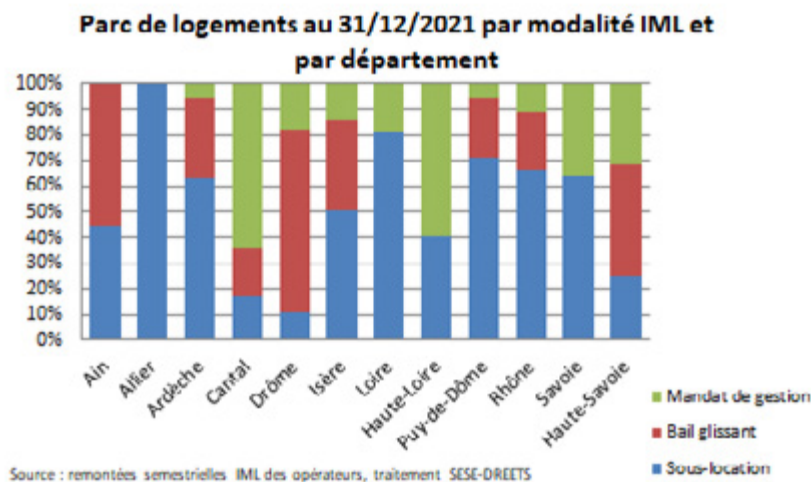
- L'année 2022 est une année importante pour la captation de logements dans le parc privé. En effet, **le dispositif Louer Abordable se voit remplacé par le Loc'Avantages**, modifiant en profondeur les conditions et modalités de conventionnement de logements avec l'Anah. Ce nouveau dispositif fixe trois niveaux de conventionnement : Loc1, Loc2, Loc3. Ces derniers correspondent aux anciens niveaux Intermédiaire, Social et Très Social. Ainsi, l'avantage fiscal est progressif de même que l'abaissement du plafond de loyer. Cet avantage fiscal se fait désormais sur un modèle de réduction fiscale et non plus de déduction fiscale. Son calcul dépend du taux marginal d'imposition du propriétaire. De même, le calcul des plafonds de loyers dépend des loyers de référence de chaque territoire, en fonction des données locales disponibles. Les impacts du changement de dispositifs pourront se lire à l'occasion du prochain bilan 2022.

Ces évolutions de dispositifs seront également à analyser avec les conventionnements réalisés dans l'année. **Le conventionnement ANAH reste un véritable levier pour la mise en œuvre du dispositif IML.** A l'arrivée d'un nouveau dispositif, les renouvellements de conventionnements peuvent être perturbés. Le bilan 2022 sera l'occasion d'observer les dynamiques en cours. En parallèle du renouvellement du conventionnement, un autre enjeu est à prendre en compte : **la mise aux normes énergétiques des logements.** Cela implique donc **d'accompagner** aux travaux **les propriétaires de logements trop énergivores** déjà dans le parc mais aussi de renforcer l'argumentaire autour de ces travaux lors de la captation des logements.

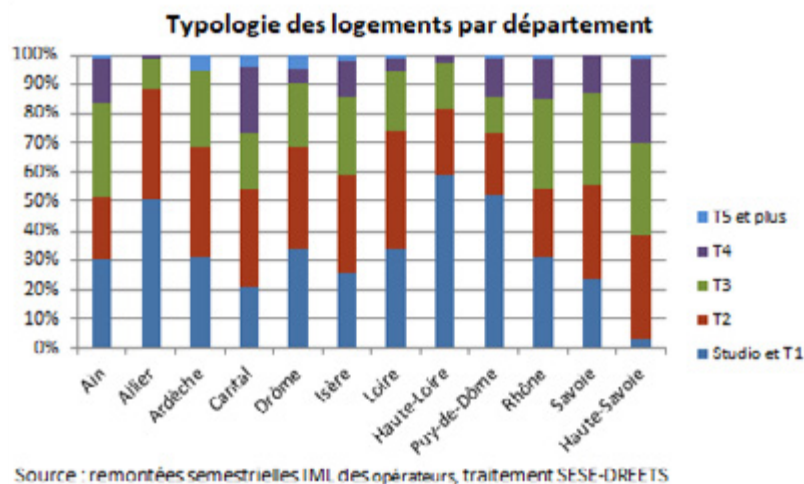
Pour échanger sur ce bilan et ces perspectives, la DREETS Auvergne-Rhône-Alpes et la Fapil Auvergne-Rhône-Alpes ont organisé, à l'automne 2022, **une journée dédiée à la construction d'une culture commune autour de l'IML.** De quoi favoriser, pour 2023, les synergies entre acteurs IML et l'échange de pratiques ainsi que de renforcer le développement de ce dispositif.

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

