



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

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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

fapil

Auvergne-Rhône-Alpes

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

Exploitation qualitative des données chiffrées au 31/12/2023
par la Fapil Auvergne-Rhône-Alpes

Commanditée par la DREETS Auvergne-Rhône-Alpes

Activité

**20
23**



Edito

Le premier plan logement d'abord a permis à près de 13 400 personnes sans domicile de notre région d'accéder au logement. Cela se traduit par la création de 4 839 places d'IML et 757 places de pensions de famille sur le quinquennat.

L'insertion par le logement des personnes en situation de précarité reste une politique prioritaire du deuxième Plan Logement d'abord 2023-2027⁽¹⁾ qui s'articule autour de quatre priorités :

- 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,
- Mettre la territorialisation et les partenaires, au centre de la politique du Logement d'Abord.

L'intermédiation locative (IML) est l'un des piliers du Logement d'abord. Ce dispositif consiste à faire le lien entre les personnes sans abri ou mal logées, orientées par les Services Intégrés d'Accueil et d'Orientation (SIAO) et les propriétaires de logements vacants, par le biais d'associations qui assurent la gestion locative. L'IML permet de concilier la mise à disposition d'un logement pour les personnes sans-domicile tout en sécurisant le 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.

En région Auvergne-Rhône-Alpes, un objectif de captation de 3 450 nouvelles places est fixé à fin 2027. Au 31 décembre 2023, 851 places ont déjà été créées, soit près de 25% de l'objectif quinquennal. En 2023, ce sont 85 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 accompagnement social.

Je souligne le rôle déterminant de la Fédération des Associations et 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.

La lecture de celui-ci montre le 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 de plein fouet par la précarité

Isabelle NOTTER,
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 2023

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 difficultés dans le parc privé en proposant un loyer maîtrisé et un accompagnement adapté.

Les objectifs de l'IML, financée par le programme 177, ont été renforcés dans le cadre du premier plan quinquennal pour le Logement d'Abord et la lutte contre le sans-abrisme entre 2018 et 2022. Le deuxième plan Logement d'Abord entre 2023 et 2027 confirme les objectifs de déploiement de l'IML.

Les modalités de mise en œuvre du dispositif ont été définies par la circulaire du 4 juin 2018 qui a reposé le cadre d'intervention de l'IML. L'instruction rappelle que l'objectif du dispositif est de permettre l'accès au logement direct aux ménages à la rue ou en situation de grande précarité, prioritairement dans le parc privé, sans étape intermédiaire par l'hébergement. Deux modalités de mises en œuvre du dispositif peuvent être

mobilisées :

- **le mandat de gestion** : l'organisme, une Agence Immobilière à Vocation Sociale® (AIVS), prend le logement en mandat de gestion et assure une gestion locative adaptée, le bail liant directement le propriétaire et le locataire ;
- **la location/sous location, avec ou sans SL-bail glissant** : l'association loue un logement et le sous-loue à un ménage. Cette dernière joue un rôle d'intermédiaire entre le propriétaire et le sous-locataire puisque le bail lie l'association et le propriétaire. Un contrat d'occupation temporaire lie le sous-locataire et l'association.

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

2. Sources et méthodologie

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

Ces données permettent de dresser un bilan annuel de l'activité du dispositif à l'échelle de la région et plus précisément :

- de mesurer les évolutions du parc IML d'une année sur l'autre,
- d'apprécier la réalisation des objectifs du plan,
- de mieux connaître le profil des ménages logés dans ce parc de logements.

Ce bilan propose une photographie du parc de logements mobilisés en IML en région et des ménages logés au cours de l'année 2023. Grâce aux tableaux de suivi 2023, nous avons pu affiner les données correspondant à l'année 2022. Cette consolidation de plusieurs données datées de 2022 certaines différences de chiffres avec le précédent bilan annuel.

Par ailleurs, les opérateurs IML renseignent également de façon semestrielle l'enquête « Accueil, Hébergement, Insertion » (AHI). Les données mentionnées dans chacun de ces deux outils de suivi peuvent présenter un léger décalage, notamment lié aux différentes temporalités de renseignement

des tableaux et des changements d'interlocuteurs.

logements mobilisés, il convient également de donner une lecture en nombre de logements.

Le Plan Logement d'Abord décline ses objectifs pour l'IML par places ⁽²⁾, impliquant donc un suivi du dispositif par places. Pour avoir une vision d'ensemble du parc de

3. L'objectif régional de captation

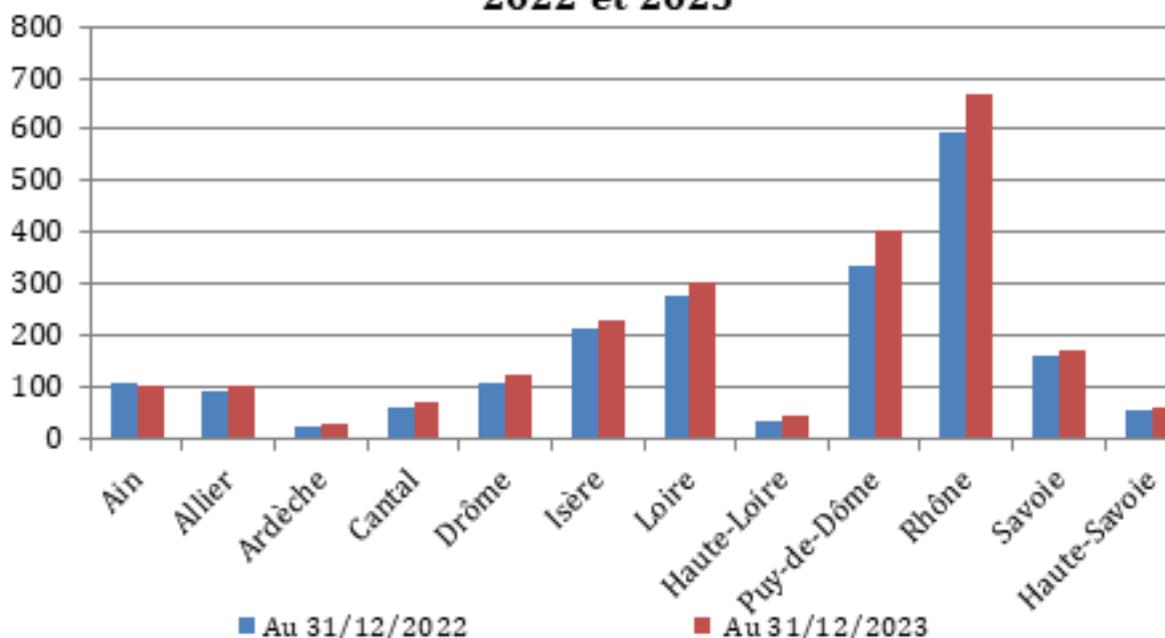
Un suivi en continu tout au long de l'année de la réalisation des objectifs de captations annuels des opérateurs a été mis en place par la DREETS, via la déclaration de création de nouvelles places effectuées par les DDETS. Cet indicateur permet d'observer l'évolution du parc IML en lien avec les objectifs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

Le deuxième plan quinquennal pour le Logement d'abord (2023-2027) vient rappeler le rôle central de l'IML dans cette politique du logement. Ainsi, **l'objectif affiché est de 30 000 nouvelles places d'intermédiation locative**

sur la période, dont 3 450 places en Auvergne-Rhône-Alpes.

Pour 2023, la DIHAL a fixé pour Auvergne-Rhône-Alpes un objectif de création de 685 nouvelles places en IML. **L'objectif régional 2023 a été atteint à hauteur de 124%, avec 851 places nouvelles créées.** Malgré la tension observée sur le marché locatif et le contexte d'inflation forte en 2023, les objectifs de création de places ont été dépassés ce qui souligne le dynamisme du dispositif sur le territoire.

**Parc en logements par département - comparatif
2022 et 2023**



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

⁽²⁾Grille indiquant le nombre maximal de places possible de mobiliser pour chaque catégorie de logements, précisée dans l'instruction LDA 2018

4. Profil du parc en 2023

Au 31 décembre 2023, **2 315 logements d'IML** sont comptabilisés, soit une augmentation de **270 logements** par rapport à l'année précédente.

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

Les directives du second plan Logement d'Abord confortent ces orientations, en rappelant la priorité donnée au développement du mandat de gestion.

La location/sous-location reste fortement mobilisée en région Auvergne-Rhône-Alpes avec 1 423 logements mobilisés, soit 61 % du parc. Cette tendance était déjà à l'œuvre les années précédentes.

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, donc augmentant mécaniquement 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.

Comme en 2022, les logements en baux glissants représentent 24% de la totalité du parc. Cette modalité permet le maintien dans le logement du ménage, tout en travaillant pendant la période de sous-location à la stabilisation ou au renforcement de la situation pour préparer au mieux le glissement de bail (accompagnement, notamment au niveau des ressources).

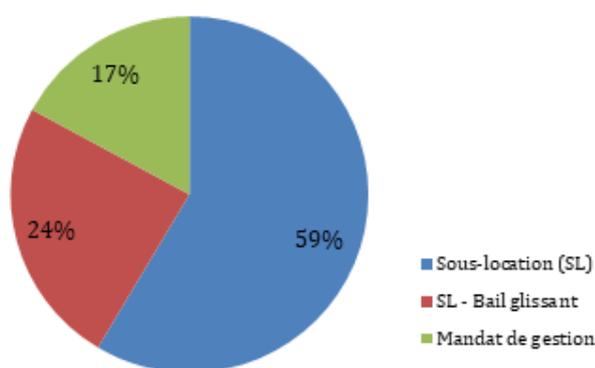
Enfin, le mandat de gestion demeure la modalité la moins mobilisée dans le dispositif. Même si le nombre de logements en mandat de gestion ne cesse d'augmenter depuis le redéploiement de l'IML (325 logements en 2022, 355 en 2023), la proportion de mandats de gestion dans la totalité du parc IML se maintient à 17% des

logements, soit bien inférieure à l'objectif de 50% affiché par la DIHAL.

L'augmentation du parc en mandat de gestion se poursuit en région, conformément aux directives du deuxième plan Logement d'Abord. Néanmoins, le développement simultané du parc IML en location/sous-location et en SL-bail glissant, entraîne une stagnation de la proportion alors que le chiffre en valeur absolue est en constante augmentation.

Cette tendance s'explique notamment par la spécificité de la mise en œuvre du mandat de gestion pour les opérateurs : des mentions spécifiques aux agréments délivrés par la Préfecture (intitulés « recherche de logements adaptés » et « les activités de gestion immobilière en tant que mandataire »), doublé d'une carte professionnelle d'agent immobilier requérant des compétences spécifiques. Ces agréments et la carte constituent des outils indispensables à l'exercice du mandat de gestion sur un territoire. De plus, bien qu'elle permette un accès pérenne au logement pour le ménage, cette modalité apparaît comme plus risquée pour le propriétaire. Le renforcement de l'outil de garantie VISALE, proposé gratuitement par l'organisme Action Logement, permet d'amoindrir la portée de ce risque locatif.

Places théoriques au 31/12/2023 selon les modalités IML



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

5. Augmentation du parc en nombre de logements

Au 31 décembre 2023, sur la base des données collectées, le parc régional compte **2 315** logements correspondant à **7 316** places théoriques. Le volume de ces dernières a ainsi crû de **13% par rapport à 2022** tandis que celui de logement a augmenté de 11% sur la même période. 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).

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 de logements".

Au 31 décembre 2023, on dénombre 2 315 logements IML. Parmi eux, **572 nouveaux logements** sont entrés sur l'année 2023. Ces logements se répartissent entre :

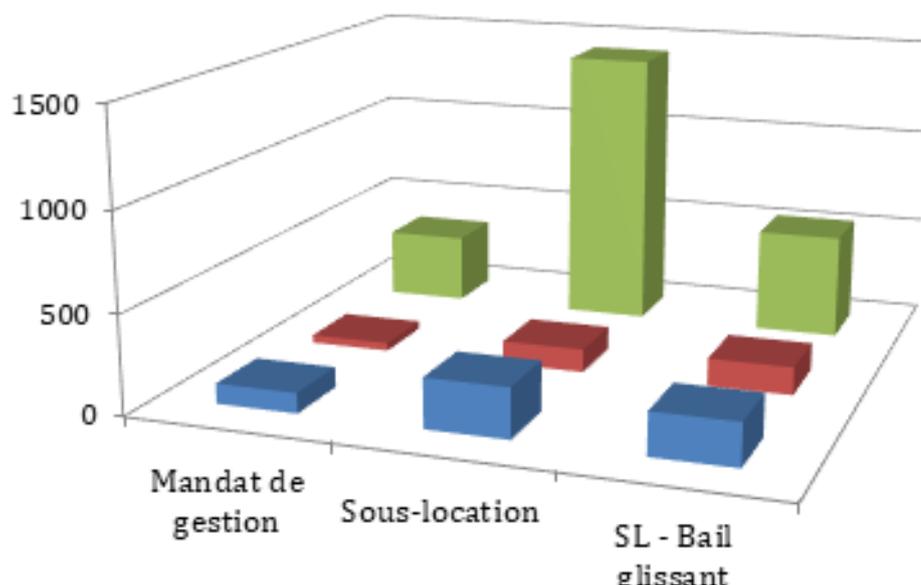
- D'une part, les **captations/renouvellements** de logements sortis du dispositif et remplacés par de nouveaux logements - le stock initial reste inchangé ;
- Et d'autre part, les **captations/créations** correspondant à la mobili-

sation de logements supplémentaires - le stock initial augmente.

Les logements en location/sous-location représentent la majorité des logements entrés **au cours de l'année, soit 44%**. Cela s'explique par la dominance de ce mode de gestion dans le dispositif ces dernières années. Les logements en **SL-bail glissant et en mandat de gestion** ne représentent **respectivement 35% et 17%** des logements entrés. Ces tendances sont stables d'une année à l'autre.

Sur cette même période, on note **la sortie de 302 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

Mouvements de captation de logements en 2023



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.

de logements, on observe une stabilité dans la composition des sorties de logements du dispositif d'une année à l'autre.

Sur ces 302 logements sortis, 14% étaient en mandat de gestion et 39% en location/sous-location. Enfin, 47% des logements concernés étaient en SL-bail glissant. Comme pour les entrées

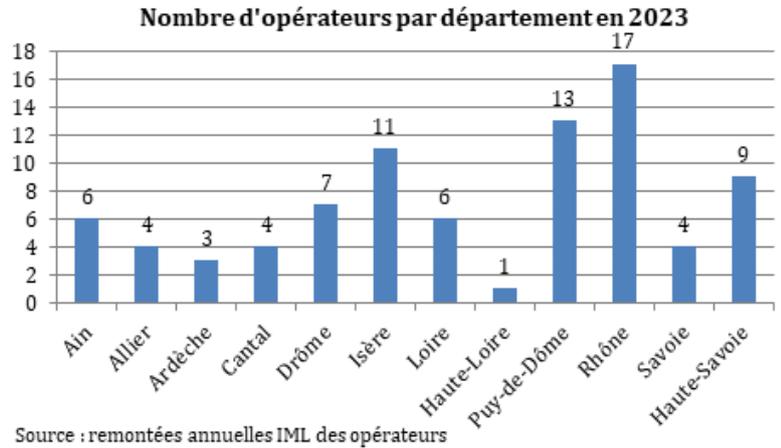
7. Opérateurs régionaux

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 85 en 2023**. Si cette évolution était très importante sur les premières années du plan, elle affiche désormais une croissance stable. Cette dernière se maintient à +9% avec l'arrivée de 7 nouveaux opérateurs qui ont obtenu leur agrément en 2023 en Auvergne-Rhône-Alpes. Cette croissance concerne notamment des territoires encore partiellement couverts et vient donc renforcer une offre départementale, à l'image de la Haute-Savoie qui passe de 6 opérateurs en 2022 à 9 en 2023.

Globalement, la répartition du nombre d'opérateurs par département est cohérente avec la taille et la population de ces derniers. Ainsi, le Rhône dispose du plus grand nombre d'acteurs, soit 17 opérateurs IML en 2023.

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

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.



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

- **L'IML en location/sous-location ou en 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 2023 dans le parc privé s'élevait à 69% et 31%** de logements captés dans le parc public.

Cette répartition est identique à 2022 et répond en partie aux 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. L'importance du parc social sur certains départements s'explique soit par une forte tension sur le parc privé soit par 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.

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

en IML et d'initier des partenariats avec les bailleurs publics grâce à l'IML. Néanmoins, le recours au public sur ces territoires conserve un caractère exceptionnel, conformément aux objectifs de la circulaire de 2018.

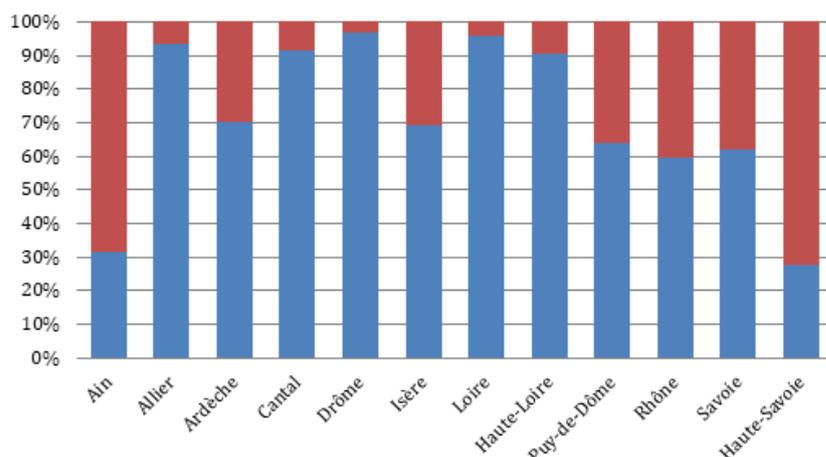
On note également en 2023 la quasi-disparition de logements gérés dans le parc public sur le département de la Drôme, où le taux de logements du parc privé atteint 97%.

Dans la même perspective, le département de l'Ain, dont le parc était historiquement et majoritairement constitué de logements du parc public amorce une bascule dans le parc privé, grâce à l'apparition sur le territoire d'une AIVS® et d'une dynamique locale.

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.

Repartition du parc de logements selon sa nature par département au 31/12/2023



2. Typologie des logements

Le déploiement du dispositif IML s'est fait en parallèle avec la montée en compétence des Services Intégrés de l'Accueil et de l'Orientalion (SIAO), notamment dans leur mission de recensement des logements mobilisés et du nombre de places disponibles.

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

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

L'instruction IML du 4 juin 2018 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.

Sur les **2 315 logements** présents dans le dispositif au 31 décembre 2023, on dénombre :

- **713 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 per-

sonnes isolées, aux couples sans enfant et aux personnes seules avec enfant en bas âge ;

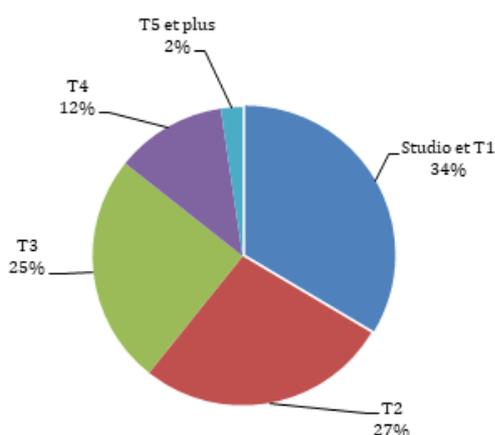
- **579 logements en T2**, soit 27% du parc total. La capacité maximale sur ces typologies est de 3 places, correspondant généralement aux couples avec enfants ou foyers monoparentaux ;
- **500 logements en T3**, soit 25% du parc total. La capacité maximale sur ces typologies est de 4 places. Ces logements sont également occupés par des couples avec enfants ou foyers monoparentaux ;
- **236 logements en T4** soit 12% du parc total, avec une capacité maximale prévue de 5 places pouvant accueillir de plus grandes familles ;
- **42 logements** sont des T5 ou plus, soit 2% du parc total. Ce sont des grands logements avec une capacité d'au moins 6 places par logement.

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 2023, 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 (59% des ménages occupants).

La demande en petits logements est donc forte, alors qu'il devient difficile de capter ces typologies de logements. Cela s'explique, d'une part, 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, et d'autre part, par une difficulté globale à capter des logements en bon état dont le Diagnostic de Performance Energétique (DPE) permet une mise en location, dont l'étiquette est comprise entre A et E. Au niveau national, les logements les plus éner-

Répartition selon la typologie des logements au 31/12/2023



givores sont souvent des petites surfaces. En 2024, un arrêté révisé les règles de calculs pour les réalisations des DPE des logements de moins de 40 m² et revoit les biais des méthodes de calculs pour ces petites surfaces. Les nouvelles règles de calcul devraient permettre pour ces logements d'améliorer leurs étiquettes énergétiques et donc les rendre

de nouveau éligibles à la location. L'impact de cet arrêté sera à vérifier sur les données 2024.

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. 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 7,3€/m²**, toute surface de logement confondue. Cette moyenne est fortement inférieure à celle pratiquée au niveau régional dans le parc privé à loyer libre, qui s'établit à 13€/m². Cet 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 7,6€/m².
- En SL-bail glissant, le loyer moyen réglé aux propriétaires est de 7,4€/m².

- En mandat de gestion, le loyer moyen réglé aux propriétaires est de 6,9€/m².

Les données des logements non conventionnés sont encore trop fragiles pour permettre une analyse cette année. Cet élément sera retravaillé dans le prochain bilan IML 2024.

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

De fait, les conséquences de l'augmentation des coûts de l'énergie en 2022 se sont poursuivies en 2023.

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. Conventonnement 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.

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

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

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

Le propriétaire bénéficie d'un taux de réduction d'impôts croissant selon le niveau 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. La mise en place de ce dispositif est

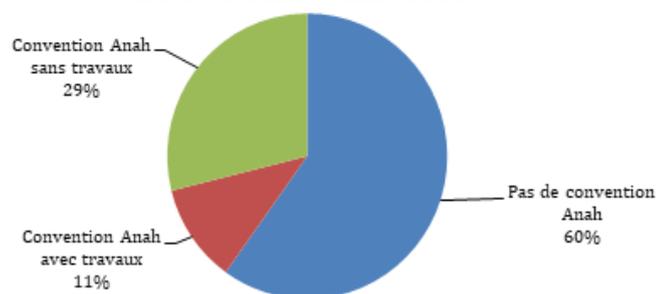
confrontée au contexte de forte tension dans le parc locatif privé. On note notamment depuis 2022 une hausse très importante des taux d'intérêt qui, couplée à l'inflation, a accentué la crise du logement. Cette situation de blocage et de hausse des coûts locatifs a accru la difficulté de captation de logement dans le parc privé, et par conséquent le conventionnement.

644 logements du parc IML en 2023 bénéficient d'un conventionnement avec l'Anah, soit 40% 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 584 logements bénéficiaient d'un conventionnement en 2022. Dans un contexte de marché grippé, cette augmentation témoigne du dynamisme des opérateurs pour maintenir une croissance des logements conventionnés.

La modalité d'IML la plus conventionnée est, comme en 2022, le mandat de gestion avec 75% de logements concernés. Cela peut s'expliquer par une maîtrise plus poussée des argumentaires liées au conventionnement pour les AIVS® et AIS pratiquant cette modalité de gestion. Les locations/sous-locations sont conventionnées à 31% tandis que les logements en SL-bail glissant ne le sont qu'à hauteur de 24%.

Le conventionnement Anah avec travaux reste difficilement mobilisable : seuls 27% 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.

Répartition des logements (hors parc public) selon le conventionnement Anah en 2023



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

3 - Les profils des ménages logés en IML

1. Orientations des ménages

La majorité des ménages orientés le sont par le SIAO. Ainsi, sur 990 ménages entrés en 2023, **81% ont été orientés par le SIAO**, soit une progression de 4% par rapport à 2022. On peut également y adjoindre 2,5% des 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.**

15% 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 structures d'insertion). Ces situations particulières expliquent des orientations faites par d'autres prescripteurs que le SIAO, tels que les CAF, Département ou encore CCAS.

Parmi les nouveaux ménages entrés dans le dispositif en 2023, on note, comme en 2022, que 3% d'entre eux étaient reconnus prioritaires et urgents au titre du DALO. 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, **2 807 ménages étaient présents au moins 1 jour dans l'année** en 2023 dans le dispositif, soit 12% de plus qu'en 2022.

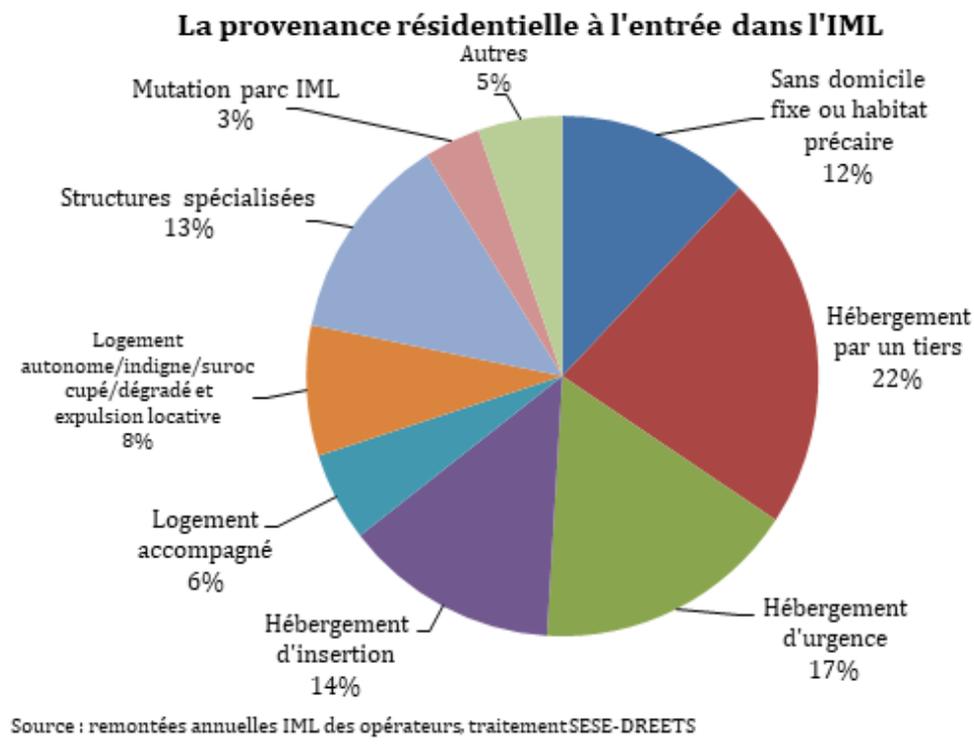
990 nouveaux ménages ont accédé à un logement en IML en 2023 et 719 ménages sont sortis du dispositif.

En observant la provenance résidentielle des ménages, on constate que 3 tendances peuvent être relevées parmi les 990 ménages entrés en 2023 dans le dispositif :

- Près d'un quart de ces ménages (22%) 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 ;

- **31% des ménages étaient hébergés en structures d'urgence ou d'insertion.** On note ici une augmentation de 5% de la part de ce public par rapport à 2022.
- 12% des ménages étaient **sans domicile ou en habitat précaire**, soit une part en baisse de 3% par rapport à 2022.



3. Ressources financières des ménages

Sur l'ensemble des ménages, quelle que soit la modalité de gestion, **35% des ménages perçoivent uniquement le RSA et 40% perçoivent un salaire.**

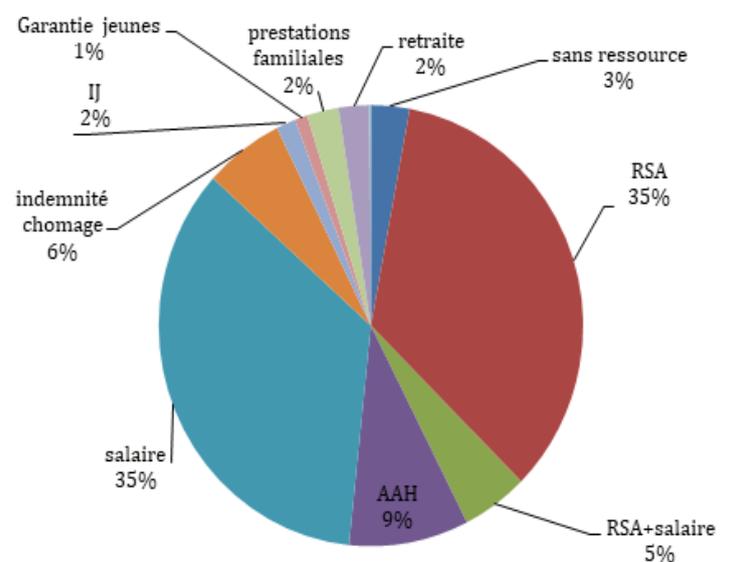
La diversité des ressources des ménages rappelle que l'IML et les différentes modalités de gestion, permet un accès au logement à des profils de ménages assez diversifiés.

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 (35%) et en SL-bail glissant (40%) ;
- Le salaire est la principale ressource en mandat de gestion (37%).

Ressources des ménages occupants en IML en 2023



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

De nombreux ménages accèdent au dispositif avec de faibles ressources (Garantie Jeunes, RSA, prestations familiales, AAH, ...). On relève que 3% des ménages sont renseignés sans ressources. On peut supposer que l'absence de ressources est apparue après l'entrée dans le logement puisque l'accès en IML suppose un minimum de ressources pour financer son loyer. Cette proportion est relativement faible mais elle interroge sur l'évolution de ces situations dans le dispositif.

4. Tranches d'âge des ménages

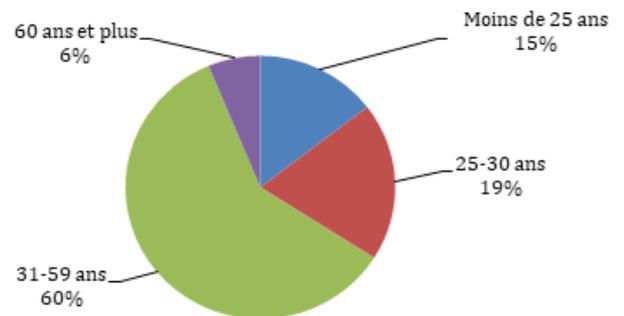
Du fait de son amplitude, les locataires et sous-locataires âgés de **31 à 59 ans constituent la tranche d'âge la plus représentée. Ils sont ainsi 60% des ménages en IML en 2023**, soit un pourcentage stable par rapport aux précédentes années.

Si la part de ménages de 60 ans et plus était en progression ces dernières années, elle se stabilise en 2023 à 6% du public présent au moins un jour en 2023 dans le dispositif.

Le volume de ménages entre 25 et 30 ans reste quant à lui significatif, puisque ces derniers représentent toujours 19% du total des ménages. Ce chiffre atteint même 34%

en y incluant les personnes de moins de 25 ans.

Répartition par tranche d'âge des ménages



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

5. Typologie des ménages selon leur composition

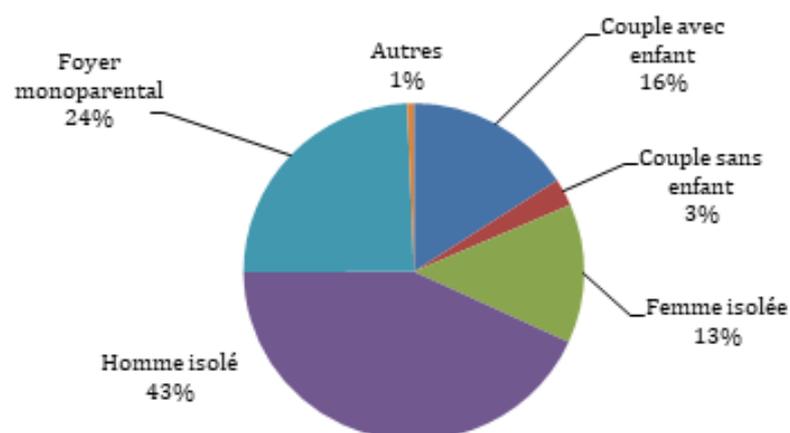
Le dispositif IML offre la souplesse de pouvoir loger tant des familles que des personnes isolées.

Ces dernières sont majoritaires et constituent 56% des ménages logés, mais en baisse de 4% par rapport à 2022, avec toujours une surreprésentation d'hommes (76%).

Comme les années précédentes, si les couples sans enfant sont peu représentés, on note que près d'un **quart des ménages logés sont des familles monoparentales**. Elles sont à 86% constituées de femmes isolées avec enfants.

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

Composition familiale des ménages



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

6. Durée d'occupation

Sur les 719 ménages sortis du dispositif, **la majorité étaient, comme en 2022, logés en location / sous-location (61%). On note une augmentation de 6% la part de sortie en SL-bail glissant, atteignant 30% du total en 2023.**

Cette tendance s'explique par la nature transitoire de ces modalités de gestion. La location / sous-location vise un relogement du ménage dans un habitat pérenne tandis que le 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 719**

ménages a été, comme en 2022, de 1 an et 6 mois. En adéquation avec l'instruction de 2018, qui recommande une durée moyenne de 18 mois.

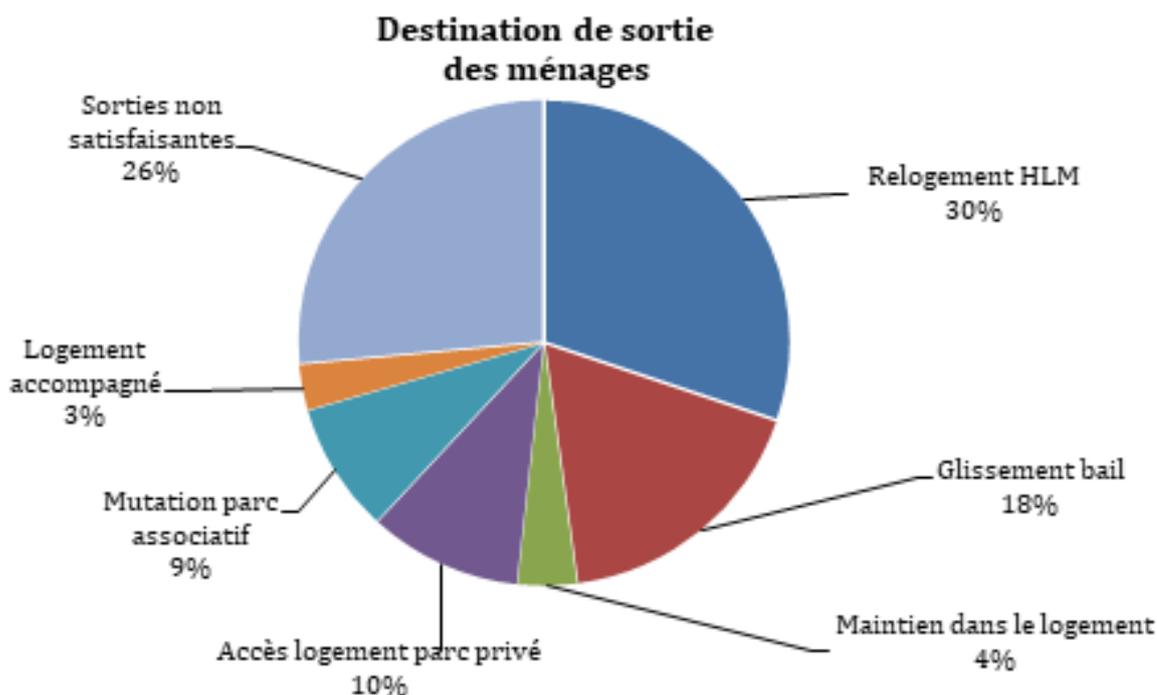
Cette donnée distingue néanmoins plusieurs tendances lorsqu'on étudie les différentes modalités de gestion :

- En location/sous-location et en SL-bail glissant, la moyenne est de 1 an et 5 mois.
- En mandat de gestion, la moyenne est de 1 an et 9 mois. Cette moyenne continue de baisser puisqu'elle était de 2 ans et 1 mois en 2022 et plus de 3 ans en 2020.

La durée d'accompagnement en mandat de gestion tend donc à se rapprocher de la durée moyenne d'accompagnement dans les dispositifs en sous-location, ce qui est cohérent avec les instructions nationales.

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 annuelles IML des opérateurs, traitement SESE-DREETS

La majorité des sorties du dispositif ont été jugées satisfaisantes en 2023, à un niveau stable par rapport aux précédentes années.

En effet, **sur les 719 ménages sortis, 74% ont été considérées comme positives**

: un relogement dans un autre logement des parcs publics ou privés, un glissement de bail ou bien un maintien dans le logement occupé dans le cas du mandat de gestion.

Près d'un tiers de ces sorties positives concernent, comme en 2022, un relogement dans le parc public. Ce fort pourcentage concerne notamment l'IML location/ sous-location qui permet d'offrir une solution de transition à des ménages en vue de stabiliser leur situation, notamment financière. La location/ sous-location permet de préparer la recherche et l'accès à un logement social adapté à leurs ressources et leurs projets de vie.

22% 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.

Enfin, on relève 26% de sorties considérées comme non-satisfaisantes.

Elles correspondent à des situations :

- D'expulsion ;
- de personnes parties sans laisser d'adresse ;
- de sorties vers l'hébergement (chez un tiers ou hébergement insertion / urgence) ;
- de retours à la rue.

Au regard de la fragilité du public entrant en IML, ce taux, certes non négligeable de sorties insatisfaisantes, prouve la nécessité de poursuivre les efforts autour du dispositif tant sur les orientations que l'accompagnement et les conditions financières liées au logement.

Une situation de sortie non-satisfaisante n'est pas à lire forcément comme un échec mais aussi comme une expérience et un droit à l'essai.

En conclusion

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

✦ Initier un groupe de travail destiné à mieux recenser les données liées au loyer

La DREETS ARA et la Fapil AuRA, en tant que rédacteurs du bilan régional annuel, réuniront à l'automne 2024 des représentants de l'ensemble des DDETS d'Auvergne-Rhône-Alpes.

Ce temps d'échange sera l'occasion de questionner les différents départements sur leurs attentes et besoins vis-à-vis du bilan réalisé, ainsi que sur les fiches départementales qui leurs sont fournies annuellement depuis 2022.

La compilation des données départementales a permis d'identifier d'importantes disparités dans le renseignement de ces dernières entre les différents acteurs locaux. Afin d'améliorer le traitement de ces informations et de consolider les analyses possibles dans le bilan, ce temps d'échange permettra d'identifier des pistes d'améliorations et d'éventuelles difficultés de traitement au niveau départemental.

Ce travail permettra un focus spécifique sur la question des loyers appliqués par les propriétaires et les opérateurs. Ce champ de données présente en effet certaines incohérences qui compliquent la bonne interprétation des évolutions de loyers pratiqués, et en conséquence la mise en place d'impulsions locales ciblées sur les loyers. Un temps d'échange sera également prévu avec des opérateurs pour reprendre cet indicateur.

✦ Renforcer le développement d'une offre IML en mandat de gestion

Rappelé dans les objectifs du deuxième plan Logement d'Abord, le renforcement de l'offre IML en mandat de gestion reste un objectif prioritaire sur la région Auvergne-Rhône-Alpes.

Si l'on peut observer une dynamique de croissance de cette modalité de gestion, cette dernière reste inégale selon les territoires. Cela peut s'expliquer parfois par l'absence d'acteurs en capacité de porter le mandat de gestion. Néanmoins, cette situation est de plus en plus rare sur la région puisque presque l'ensemble des départements ont une AIVS® ou AIS. On relève également que la montée en charge d'un parc en mandat de gestion est complexe. Convaincre des propriétaires de la plus-value du mandat de gestion exige du temps et aussi la constitution d'un parc significatif, susceptible de faire évoluer les tendances départementales.

Enfin, on peut aussi relever l'impact des dynamiques locales entre acteurs qui peuvent, en cas de coopération favoriser le développement d'une offre en mandat de gestion ou à l'inverse minorer cette offre.

Les dynamiques locales observées peuvent être liées à l'émergence d'AIVS®, comme dans l'Ain, ou bien l'organisation d'opérateurs autour de plateformes de captation, à l'image de la Savoie. Il est encore trop tôt pour mesurer les réels impacts de ces initiatives, les prochains bilans porteront une attention particulière sur ces points.

➤ **Actionner l'IML, en tant qu'outil qualitatif au service de la fluidité de parcours dans les structures d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion (AHI)**

La croissance continue de l'offre de logement en IML permet la réalisation des objectifs du plan Logement d'Abord, dont l'accès au logement de publics hébergés.

Les SIAO régulent une offre qui se développe et tend à répondre aux multiples besoins des publics orientés et en parcours d'hébergement. Cela nécessite néanmoins un travail continu de coordination entre les instructeurs du SIAO, les accompagnants et les gestionnaires de logements en IML afin d'assurer un bon diagnostic des besoins des ménages et des moyens financiers de ces derniers pour assumer les loyers et charges locatives.

Une croissance de l'offre en IML peut également amener à atteindre un autre objectif de la politique du Logement d'Abord, celui du logement choisi. En effet, le renforcement des capacités de captation sur un territoire peut permettre aux opérateurs de répondre à des besoins en logements précis, identifiés par le SIAO, en amont de l'accès au logement de ménages en parcours AHI.

➤ **Développer une offre de baux glissants dans le parc privé**

Face aux difficultés de captation de logement dans le parc privé, l'émergence de solutions et pratiques innovantes peut renforcer l'attractivité du dispositif IML auprès des propriétaires.

La pratique du SL-bail glissant est déjà effective dans le parc public, avec des bénéfices reconnus :

- Une sécurisation accrue pour le bailleur du fait d'un portage du risque par l'association gestionnaire ;
- L'instauration d'une période d'accompagnement et d'appropriation du logement par le ménage ;
- La stabilisation des ressources et/ou de la situation administrative du sous-locataire ;
- Un mécanisme de glissement simple et basé sur des objectifs partagés entre le bailleur, l'association gestionnaire, l'accompagnant et le ménage

Ce mode de gestion a pour avantage de mobiliser les avantages, en termes de sécurisation, d'une location / sous-location tout en visant in fine une occupation pérenne du ménage, sous un statut de locataire. Néanmoins, le glissement du bail peut être un point d'accroche entre le bailleur et les acteurs de l'accompagnement et de la GLA. Afin d'anticiper ces échanges, les conditions à remplir pour le glissement du bail sont à clarifier avec le bailleur en amont, lors de l'entrée du ménage dans le logement.

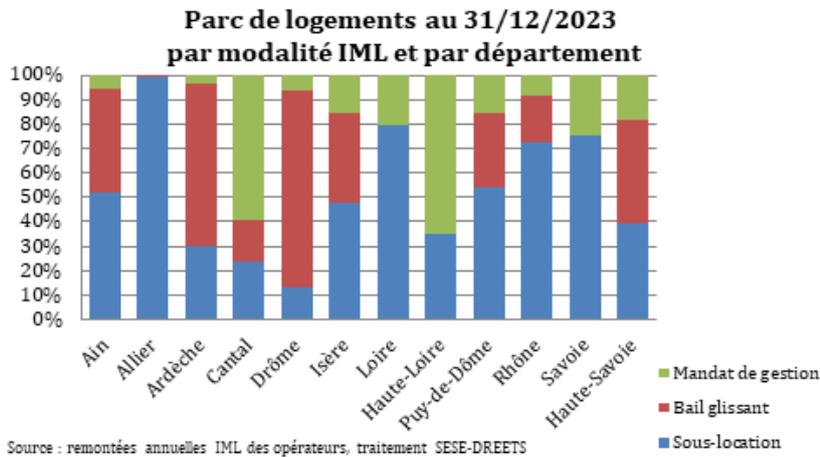
Le SL-bail glissant est encore peu pratiqué dans le parc privé en raison notamment, de l'absence d'outils de sécurisation des bailleurs privés au moment du glissement du bail. Cette problématique pourrait être résolue par l'extension de la garantie VISALE d'Action Logement à ce mode de gestion. Jusqu'ici cet outil de sécurisation est exclusivement mobilisable en mandat de gestion.

La DIHAL est ainsi en cours de discussion avec les services d'Action Logement pour permettre cette extension, grâce notamment aux résultats concluant d'expérimentations menées par des opérateurs sur différents territoires nationaux.

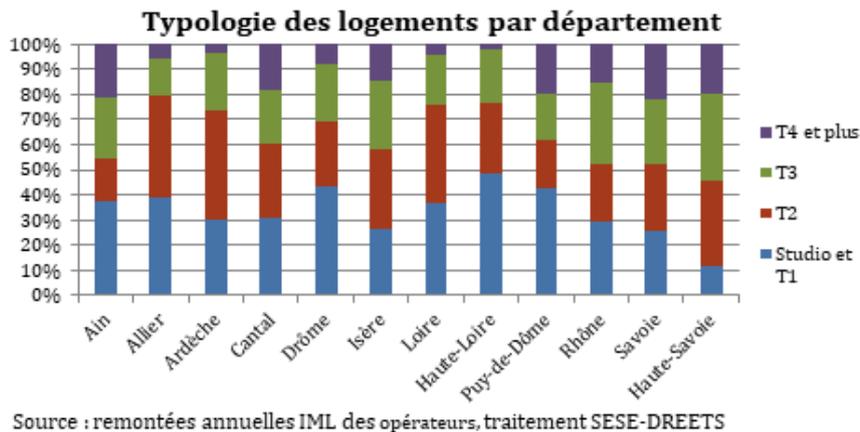
Si cette extension est mise en place, la DREETS et la Fapil AuRA assureront un accompagnement et un suivi des mises en place de baux glissant dans le parc privé. Ce sujet sera également porté lors des différents temps de travail annuel, à l'image de la journée régionale IML en ARA.

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

