

Retours sur la Journée régionale IML en Auvergne-Rhône-Alpes 2025

Février 2026



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

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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

fapil

Fédération
des Associations
et des Acteurs
pour la Promotion
et l'Insertion par
le Logement

Auvergne-Rhône-Alpes

Sommaire

<i>Introduction</i>	3
<i>Ateliers thématiques : l'accompagnement social</i>	5
<i>Ateliers thématiques : les parcours en IML</i>	9
<i>Ateliers thématiques : les enjeux de captation</i>	16
<i>Regard sociologique sur la journée</i>	20
<i>Texte d'intervention – Synthèse de la journée IML</i>	20
<i>Conclusion et ressources</i>	28

Dans la continuité des trois précédentes éditions, **une nouvelle rencontre régionale dédiée à l'IML en Auvergne-Rhône-Alpes s'est déroulée le 17 décembre 2025**. Cette journée a été l'occasion de réunir plus de 130 personnes : les structures agréées IML issues du secteur associatif, les services déconcentrés de l'Etat, les SIAO mais aussi les collectivités locales.

Introduction

Quelques principaux constats :

- ⇒ **Une croissance très forte du nombre d'opérateurs, passés de 28 en 2018 à 99 en 2024 ;**
- ⇒ **L'hétérogénéité de ces derniers, en termes de pratiques et d'ancienneté dans le dispositif ;**

Nos objectifs :

- ⇒ **Poursuivre la co-construction d'une culture commune autour de l'IML ;**
- ⇒ **Proposer un lieu d'échange pour les acteurs qui mettent en œuvre l'IML.**

Cette quatrième édition de la journée régionale vise à approfondir les sujets suivants :

- ⇒ **Les pratiques spécialisées d'accompagnement ;**
- ⇒ **Les parcours en IML ;**
- ⇒ **La captation / mobilisation des logements.**

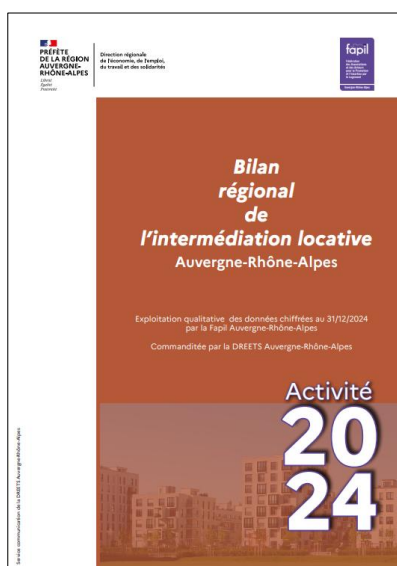
Ce document de synthèse vise à **retranscrire les débats qui ont eu lieu et à esquisser de nouvelles pistes de travail** pour les prochaines années.

Il s'inscrit dans la continuité du **travail d'animation régionale du dispositif assuré par la DREETS ARA et la Fapil ARA**.



L'introduction de cette journée a été réalisée par **Fabienne Lefevre-Weishard, responsable du Département Solidarités –Pôle E2CS à la DREETS Auvergne-Rhône-Alpes, et Philippe Banc, Président de la Fapil Auvergne-Rhône-Alpes.**

Ces interventions rappellent l'importance de l'IML dans la **mobilisation de logements abordables en région Auvergne-Rhône-Alpes afin de permettre l'accès des ménages en difficulté sociale, à une solution abordable et autonome de logement.** L'IML fait partie des réponses mises en place pour lutter contre le sans-abrisme dans le cadre du plan LDA 2 (2023-2027), pour accompagner les ménages vers une solution de logement pérenne.



La DREETS ARA et la Fapil ont présenté le bilan régional 2024 de l'activité IML en région. En parallèle, la DIHAL a apporté son regard sur les principaux enjeux du dispositif.

Le bilan met notamment en lumière une prédominance de la location /sous-location comme mode de gestion à 57% (léger recul par rapport à 2023, - 5 points). Le mandat de gestion reste dans une proportion quasi-stable par rapport à 2023 et représente 17% des modes de gestion (+2 points par rapport à l'année précédente).

Le parc global a augmenté de 8% par rapport à 2023 en atteignant 2 507 logements correspondant à 7 894 places théoriques. En cohérence avec la philosophie du dispositif, les logements captés dans le parc privé représentent la majorité du stock (67%), en recul de 2 points par rapport aux années précédentes. L'objectif de l'instruction IML de 2018 rappelle **la priorité de mobilisation du parc privé. La DIHAL a d'ailleurs rappelé cette orientation et insisté sur cet axe de travail incontournable pour 2026.**

Les dernières années du dispositif en AURA ont été caractérisées par une croissance très forte du nombre de structures pratiquant l'IML : 99 structures agréées en 2024. A cet effet, la DIHAL a présenté des modèles d'organisation pour assurer un **déploiement efficace du dispositif à travers les plateformes de captation.**

Le parc IML en AURA est caractérisé par une majorité de petites typologies de logements (34%) en raison d'un fort besoin exprimé et identifié par les SIAO, qui orientent la majorité des ménages entrants (81%). Ce nouveau bilan vient également confirmer le bon fonctionnement du dispositif en relevant une durée d'occupation moyenne de 21 mois (en légère augmentation par rapport à 2023, + 3 mois). **Les sorties du dispositif se font en grande majorité vers des solutions de logement pérenne, pour 73% des ménages.** Les sorties restantes comprennent des situations pour lesquelles l'accès au logement n'a pas permis de stabiliser la personne dans un habitat adapté mais constituent des essais dans le cadre d'une politique de logement d'abord.

A la suite de ces interventions en plénière, les participants se sont répartis regroupés en ateliers.

Ateliers thématiques : l'accompagnement social

L'intermédiation locative, définie par l'instruction du 4 juin 2018 dans le cadre du plan « Logement d'abord », repose sur trois piliers : la gestion, la captation de logements, et l'accompagnement des ménages.

L'accompagnement social, financé par la mesure IML dans le cadre du programme 177, a pour objectif de permettre aux personnes accompagnées de gagner en autonomie, tant dans la gestion de leur logement que dans leur vie quotidienne. Cet accompagnement vise à outiller les ménages pour qu'ils puissent accéder et se maintenir dans un logement de manière durable, en développant leurs propres capacités.

Rappel des chiffres du bilan au 31/12/2024 en Auvergne-Rhône-Alpes¹ :

5% des ménages étaient reconnus prioritaires DALO

D'où viennent principalement les ménages accédant à l'IML ?

- 29% hébergés en structure d'urgence ou d'insertion ;
- 25% hébergés chez des tiers ;
- 12% sans domicile ou en habitat précaire.

Types de ressources principales des ménages accompagnés et logés en IML :

- 24% perçoivent uniquement le RSA ;
- 35% perçoivent un salaire ;
- 5% cumulent les deux.

Caractéristiques des profils des ménages en IML :

- La tranche d'âge 31-59 ans est la plus représentée (62%) ;
- Majorité de personnes isolées (58%), hommes (74%) ;
- 22% de ménages sont des familles monoparentales.

1. L'intervention sociale à domicile

Cet atelier a été animé par Emma Rioux chargée de mission Métiers de l'accompagnement et Accès aux droits à la Fapil. Elle a présenté la publication « Loger sans isoler » parue fin 2025 qui pose le cadre et l'intérêt de l'intervention sociale à domicile. Ce livret est issu des différents groupes de travail « accompagnement » du réseau Fapil.

Le document présente le domicile comme un outil d'accompagnement, ce que la visite à domicile suppose pour les personnes accompagnées et une réflexion autour du cadre d'intervention. Un guide de construction d'un outil d'accompagnement au domicile est proposé à la fin de la synthèse.

¹ Données issues du bilan régional IML 2024



Pour intervenir à domicile il est important de déterminer un cadre d'intervention : « *Un cadre peut se définir par ce qui délimite les contours d'une intervention, d'un accompagnement, ou d'un dispositif. Il permet de fixer des objectifs, d'instaurer éventuellement une temporalité, et de poser des droits et devoirs adossés aux parties prenantes. Ce cadre peut être volontaire, sous condition, ou imposé.* »² Cet outil permet de protéger la fois le travail social, mais aussi de respecter le ménage. En effet, les enjeux de sécurité juridique et de continuité de l'accompagnement se posent pour déterminer les contours de l'intervention à domicile.

Plusieurs cadres sont à prendre en compte :

- Le cadre réglementaire et législatif ;
- Le cadre de la structure ;
- Le cadre du service ;
- Le cadre du travailleur social ;
- Le cadre du ménage.

L'intervention sociale à domicile est un levier efficace pour l'inclusion, à condition d'être encadrée, outillée et co-construite avec les personnes accompagnées. Elle permet de dépasser une approche purement administrative pour aborder la globalité des besoins (logement, santé, budget, liens sociaux). Cependant, pour qu'elle soit vécue comme un outil par les deux parties de l'accompagnement il est nécessaire : que les professionnels soient **sécurisés** (cadre légal, formation, soutien psychologique) ; que l'intimité et l'autonomie des personnes soient **respectées** ; **d'innover** dans les outils pour rendre l'accompagnement concret et motivant. Pour ce faire, à la fin de la publication vous trouverez un guide pour **construire son outil d'accompagnement au domicile**.

Pour aller plus loin sur le sujet

- [La publication "Loger sans isoler" - Fapil 2025](#)
- [Replay du webinaire de présentation](#)

² Extrait du livret Fapil « Loger sans isoler » 2025

2. Atelier logement et santé

Magali Tournier Référente Précarité et PRAPS à l'Agence Régionale de Santé (ARS) a présenté les acteurs ressources pour l'accompagnement lié à la santé. En effet, la santé est un des enjeux majeurs dans le parcours d'accompagnement des personnes, pourtant, il n'est pas simple de trouver les bons relais adaptés à la santé des personnes.

Pour l'accès aux soins, 4 ressources principales sont identifiées :

- **Le service d'accès au soin (SAS)** : conseils médicaux, consultations, mobilisation du SAMU, accès simple vers d'autres professionnels.
- **Les médiateurs en santé** : une interface en proximité pour faciliter l'accès aux droits, à la prévention et aux soins mais aussi pour sensibiliser les acteurs du système de santé.
- **Dispositif d'appui à la coordination (DAC)** : facilite la coordination des différents professionnels de santé, assure un suivi adapté aux pathologies chroniques/complexes, améliore la continuité des soins, optimise les ressources.
- **Communautés professionnelles territoriales de santé (CPTS)** : améliorent l'accès au soin (vers les médecins traitants et la prise en charge des soins non programmés en ville) ; organisent des parcours pluriprofessionnels autour du patient, développent des actions territoriales de prévention.

D'autres dispositifs peuvent être des ressources dans l'accompagnement de la santé, notamment mentale, des personnes :

- **Dispositif « Mon soutien Psy »** pour toutes les personnes en souffrance psychique d'intensité légère à modérée, 12 séances avec un psychologue sont prises en charge.
- **Les lieux d'écoute** : proposent une écoute, un soutien psycho-social et des possibilités d'orientation à toute personne pour tout type de problématique.
- **Les Points d'accueil et d'écoute jeunes (PAEJ)** : accueillent de façon inconditionnelle, gratuite et confidentielle, sans rendez-vous, seul ou en groupe, jeunes ou parents souhaitant recevoir un appui, un conseil, une orientation, des lors qu'ils rencontrent une difficulté concernant la santé de façon la plus large.
- **Les Maisons des Adolescents (MDA)** : une écoute professionnelle pour les jeunes/ les parents ou les professionnels en contact avec des adolescents. Un accompagnement multidisciplinaire, qui prend en compte le jeune dans sa globalité : santé physique, équilibre psychologique et insertion social, est proposé.
- **Psycom** : informe et sensibilise et oriente sur la santé mentale. Ils ont notamment des lignes d'écoute.
- **3114** : numéro national de prévention du suicide.

Des outils pour l'accès à la santé des publics étrangers :

- TRADUCMED (outil pour la prise en charge médicale des patients migrants) ;
- L'ordonnance visuelle (pour faciliter la communication et la compréhension entre professionnel et patient).
- Formations « Prisme – Précarité et santé mentale de l'Orspere-Samdarra à destination des professionnels accompagnant des publics en situation de précarité ; gratuites pour les professionnels

Pour aller plus loin

- [Diapo de présentation de l'ARS contenant beaucoup de ressources et d'outils](#)
- [Orspere Samdarra \(observatoire Santé mentale, Vulnérabilité et Sociétés\)](#)

Ateliers thématiques : les parcours en IML

Rappel de l'instruction du 04 juin 2018 :

« le parc d'intermédiation locative financé par l'Etat doit **bénéficier aux personnes ou familles sans domicile ou éprouvant des difficultés particulières**, en raison de **l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence, pour accéder et se maintenir par leurs propres moyens à un logement décent et indépendant** »

« si le dispositif de sous-location est conçu comme une **alternative à l'hébergement pour une période transitoire, le relogement doit intervenir le plus rapidement possible, et doit être anticipé dès l'entrée dans le dispositif**, notamment en s'assurant que les personnes prises en charge disposent toutes d'une demande de logement social active. Une occupation d'une **durée de six mois renouvelables au maximum deux fois est préconisée**. Pour ce faire, vous activerez les leviers à votre disposition pour **faciliter l'accès au parc social public** : mobilisation du contingent de tous les réservataires, inscription des ménages dans SYPLO, capacité de substitution par le préfet en cas de manquement d'un réservataire à ses obligations d'attributions aux publics prioritaires, sensibilisation des travailleurs sociaux du secteur AHI sur la thématique logement. **Des relogements vers le parc privé peuvent également être envisagés si les niveaux de loyer constatés localement le permettent**. Vous veillerez à éviter dans la mesure du **possible un retour vers l'hébergement suite à un passage en intermédiation locative ainsi que les sorties du dispositif sans solution de prise en charge.** »³

1. La sécurisation en amont de l'accès et durant le parcours en IML

Cet atelier a été animé par Maïlys Prouzet chargée de mission à la Fapil Auvergne-Rhône-Alpes.

Rappel des chiffres du bilan au 31/12/2024 en Auvergne-Rhône-Alpes⁴ :

Durée d'occupation :

Au sein du dispositif IML, chaque situation est spécifique, certaines nécessitent forcément plus de temps que d'autres. L'accompagnement permet de connaître le ménage et d'évaluer sa situation. Les tendances sont le résultat d'une moyenne qui ne représente pas forcément la diversité des situations. En moyenne, la durée d'occupation est de **1 an et 9 mois**. Les petites durées d'occupation (de moins de 6 mois) aboutissant très rarement vers une sortie positive ont diminué ce qui révèle une meilleure orientation des ménages. Cette moyenne reste proche de ce que prévoit l'instruction. Les parcs saturés sur certains territoires rendent difficile la sortie vers un logement.

Sortie des ménages :

L'objectif de l'IML est de favoriser l'accès des ménages vers un logement pérenne. Les différentes modalités de gestion impliquent des sorties plus ou moins spécifiques. Ainsi, le mandat de gestion se traduit le plus généralement par le maintien dans le logement. En location/sous-location, lorsque le bail glissant n'est pas possible, la sortie du logement est à travailler.

³ Extrait De l'Instruction du 04 juin 2018 relative à la mise en œuvre du plan de relance de l'intermédiation locative dans le cadre du plan Logement d'abord.

⁴ Données issues du bilan régional IML 2024

Quelle que soit la modalité de gestion, la sortie du dispositif est un point à aborder avec les personnes dès l'entrée dans le logement.

A la sortie du dispositif **73 %** des ménages ont accédé à **une solution de logement pérenne ; 27 %** des ménages **sortent du dispositif sans accès au logement pérenne.**

L'objectif de cet atelier est de réfléchir collectivement sur ce qu'est une sortie positive du dispositif IML. En effet, de nombreux enjeux s'entremêlent, chaque acteur a ses propres objectifs et lorsqu'un ménage sort de l'IML il n'est pas forcément évident, en fonction du point de vue choisi, de définir la sortie comme positive ou non. Il est donc intéressant de travailler à les définir en fonction de paramètres différents.

Synthèse de l'atelier en sous-groupe sur les sorties positives

Dans un premier temps, il a été redéfini ce qu'est une sortie positive en fonction de l'angle retenu par les différents acteurs de l'IML :

Certains objectifs sont communs aux différents acteurs lors de la sortie des ménages, notamment que celle-ci soit **adaptée aux projets de vie et aux besoins des ménages**. Cependant, malgré le partage d'un objectif commun pour la sortie de l'IML, chaque acteur a des objectifs différents qu'il faut arriver à concilier dans la pratique.

Une sortie positive vue par le **ménage**, c'est :

- Quand le logement est choisi, et non subi.
- Quand le logement est adapté aux besoins et aux possibilités du ménage (actuels et futurs).
- Quand la temporalité du relogement correspond à celle du ménage.

Une sortie positive vue par le **travailleur social**, c'est :

- Quand la nouvelle solution arrive et que le ménage est prêt à la recevoir (situation financière stabilisée, autonomie du ménage).
- Quand le relais a été établi en amont (un travailleur social, professionnel de santé ou autre en fonction des besoins de la personnes).
- Quand les difficultés initiales ont été résolues et que les besoins du ménage ont trouvé une réponse.

Une sortie positive vue par le **gestionnaire locatif (accompagné)**, c'est :

- Quand le logement est rendu avec absence de sinistre (pas de dégradation et donc de travaux à prendre à charge) et d'impayés (ou traités – ex : un plan d'apurement pour une dette).
- Quand les obligations locatives sont respectées dans le cadre d'une IML MG⁵ (relation saine entre le locataire et les gestionnaires).
- Quand les relais vers des professionnels sont établis et que les personnes savent appeler le bon interlocuteur (agence immobilière, bailleur social...).
- Quand le ménage est bien intégré dans l'environnement (immeuble, quartier) pour offrir une « bonne image » au propriétaire privé et ses réseaux (argument pour renouveler le parc).

Une sortie positive vue par la **structure**, c'est :

- Quand le logement est rendu avec absence de sinistre (pas de dégradation et donc de travaux à prendre à charge) et d'impayés (ou traités – ex : un plan d'apurement pour une dette).
- Quand le ménage est bien intégré dans l'environnement (immeuble, quartier) pour offrir une « bonne image » au propriétaire privé et ses réseaux (argument pour renouveler le parc).
- Quand l'équilibre financier est établi.
- Quand les objectifs de l'accompagnement ont été atteints.
- Quand la sortie se fait dans des délais raisonnables en restant dans le critère des 18 mois.
- Quand le ménage peut profiter d'un glissement de bail et éventuellement d'un logement pérenne (donc sans retour en HU⁶ ou HI⁷).
- Quand la sortie est anticipée par la structure, particulièrement en sous-location, pour anticiper le taux de vacance et l'entrée d'un nouveau ménage.

Une sortie positive vue par le **financeur**, c'est :

- Quand le délai de la mesure est respecté.
- Quand il n'y a pas de sinistralité.
- Quand l'insertion de la personne est durable.
- Quand la personne ne revient pas dans un des dispositifs financés par le Programme 177.
- Quand les critères définis dans la circulaire de 2018 sont respectés.

⁵ MG : mandat de gestion

⁶ HU : Hébergement d'urgence

⁷ HI : Hébergement d'insertion

Synthèse de l'atelier en sous-groupe sur la catégorisation de sorties :

Les participants ont regroupé les différents types de sorties en catégories qu'ils ont nommés, dans la case violette.

Proposition de catégorisation des sorties n°1 :

Logements autonomes	Situation intermédiaire	Solution avec un tiers ou une structure	Autres
<ul style="list-style-type: none"> • Parc public, • Parc privé, • Maintien dans logement 	<ul style="list-style-type: none"> • Logement accompagné 	<ul style="list-style-type: none"> • Hébergement chez des tiers, • Retour vers un hébergement 	<ul style="list-style-type: none"> • Décès, • Départs sans adresse, • Expulsion

Proposition de catégorisation des sorties n°2 :

Situation provoquant une rupture avec la structure	Solution pérenne	Solution mixte pérenne / temporaire. Selon les projets de vie fluctuants	Solution temporaire
<ul style="list-style-type: none"> • Départs sans adresse, • Décès, • Expulsions 	<ul style="list-style-type: none"> • Maintien logement, • Accès parc privé, • Accès parc public 	<ul style="list-style-type: none"> • Mutation dans le parc associatif, • Logement accompagné, • Entrées en institution 	<ul style="list-style-type: none"> • Hébergement chez des tiers, • Retour vers un hébergement

Proposition de catégorisation des sorties n°3 :

Solution pérenne adaptée	Solution transitoire	Sans solution	Autres
<ul style="list-style-type: none"> • Parc public, • Parc privé, • Logement accompagné, • Maintien dans logement 	<ul style="list-style-type: none"> • Hébergement chez des tiers, • Retour vers hébergement d'urgence ou d'insertion 	<ul style="list-style-type: none"> • Expulsion, • Départ sans adresse 	<ul style="list-style-type: none"> • Décès

Il est intéressant d'avoir un suivi avec plusieurs points de vue pour évaluer une situation dans sa globalité. Il ressort de cet atelier l'importance de garder à l'esprit que le travail d'accompagnement se base avant tout autour du projet de vie de la personne accompagnée. Cette pratique permet d'intégrer pleinement la personne dans la réflexion et ainsi de répondre réellement à ses besoins.

2. La gestion de la sinistralité en IML

Cet atelier a été alimenté par les interventions croisées de Pascale Giraud, responsable Pôle Logement à l'AIVS® Territoires d'Un Toit Pour Tous à Grenoble et de Valérie Varadnega, directrice d'Entre2Toits à Lyon. L'animation a été assurée par Mathis Lagnier, chargé de mission AIVS® et gestion locative adaptée à la Fapil.

Les échanges se sont concentrés sur le parc privé. Les témoignages des intervenantes sont à lire comme des exemples qui peuvent alimenter des projets sur d'autres territoires, donner à voir les pratiques locales. Pour autant, ils ne sont pas nécessairement duplicables en l'état d'un territoire à l'autre.

Rappel des chiffres du bilan au 31/12/2024 en Auvergne-Rhône-Alpes⁸ :

68% des ménages ne présentent pas de sinistres à la sortie. Parmi ceux-ci qui présentent des sinistres, on compte :

- 21% d'impayés
- 3% de dégradations
- 9% de sinistres multiples (impayés et dégradations)

Sinistres et ressources des ménages : 34% uniquement RSA, 35% salaire, 5% cumulent les deux, 10% AAH, indemnités chômage 8%, sans ressources 4%.

Les parcours en IML supposent que l'occupant ait des ressources, le fait d'être compté comme « sans ressource » présume d'une fragilité des parcours et des ménages.

En location/sous-location : le RSA est la principale ressource

En location bail glissant : salaire pour 32% des ménages, 27% bénéficiaires du RSA

En mandat de gestion : salaire pour 38% des ménages, 33% bénéficiaires du RSA.

La sinistralité pour Entre2Toits :

Pour Entre2Toits, le développement de l'IML est apparu comme une réponse financière aux activités déjà prises en charge au préalable. La structure dispose de 400 logements au total, dont 120 en IML. Entre2Toits effectue seulement de la gestion locative, et est en partenariat avec d'autres structures qui effectuent l'accompagnement social (sous-traitance car eux reçoivent directement les financements).

Entre2Toits compte 3 gestionnaires.

Leur définition du sinistre : il s'agit du constat réel une fois que le ménage est parti d'un sinistre avec une dette et / ou des dégradations. Lorsque le ménage n'est pas parti, c'est la possibilité de résoudre la situation. Parfois, un sinistre peut être lié à une perte de lien plus qu'à des difficultés de règlement, avec des personnes qui abandonnent les logements ou qui ne veulent plus avoir de lien avec le gestionnaire et l'accompagnant.

⁸ Données issues du bilan régional IML 2024

Le différentiel de loyer est généralement appliqué. Si une difficulté est rencontrée, par exemple sur un titre de séjour, Entre2Toits propose une intervention rapide avec une réduction de loyer en utilisant ce différentiel (exemple d'une famille et enfants donc APL puis ils grandissent ne sont plus pris en compte mais vivent toujours dans le logement, sans les APL). Il est un peu utilisé, davantage sur des **problématiques de loyer occasionnelles**, et plutôt en cours de parcours plutôt qu'au début

La sinistralité pour l'AIVS® Territoires :

Un Toit Pour Tous est composé de l'Observatoire de l'Hébergement et du Logement, de l'AIVS® Territoires, et d'une foncière avec des logements gérés par l'AIVS®. Un Toit Pour Tous compte 800 logements, dont 500 propres, avec 250 propriétaires privés et 100 bailleurs sociaux sur différents dispositifs, dont 60 logements en IML mandat de gestion ou sous-location.

L'AIVS® Territoires effectue la gestion et l'accompagnement social, et dispose d'une salariée chargée de contentieux.

Pour l'AIVS® Territoires, **la sinistralité, ce sont les impayés et les dégradations**, qui sont très souvent constatés à la sortie des ménages. **Lorsqu'il y a un lien avec le ménage, tout semble encore possible.** Parfois, les procédures sont extrêmement longues et peuvent générer **des impayés élevés à cause du temps de ces procédures.**

Le suivi de la sinistralité au sein de l'AIVS® Territoires, c'est une **procédure contentieuse écrite**. Une fois par semestre, la gestionnaire logement et la travailleuse sociale effectuent une visite du logement (et, si nécessaire, possibilité de rappeler les obligations du ménage et les éventuelles dettes). Une fois par mois, la travailleuse sociale rencontre le ménage. En cas d'impayés, la chargée de contentieux fait le point avec la travailleuse sociale. Une fois par mois se tient une réunion spécifique IML pour étudier les conventions, les dettes, les procédures, ou les glissements de baux quand tout va bien.

Il est rare de démarrer une procédure contentieuse quand le lien existe. Souvent, l'AIVS® Territoires **gère au cas par cas**, et selon la situation administrative des personnes.

L'AIVS® Territoires dispose d'une commission d'attribution pour le passage de la sous-location à la location en titre. Un plan d'apurement peut être demandé, et s'il est respecté pendant 3 mois, dans une situation raisonnable, même avec une dette, on accepte des glissements de baux sur les logements qui appartiennent à UTPT (certains bailleurs sociaux acceptent aussi).

Les outils de la sécurisation :

En mandat de gestion, **la garantie Visale** est pratique pour les propriétaires. Cependant, les critères sont assez stricts pour la déclaration : si la CAF met du temps à la mettre en place, il faut parfois déclarer un impayé alors qu'il va se résoudre.

Autre problème de Visale : un manque de lien et un problème de temporalité qui fonde notre action, impossible de joindre les référents Visale lorsqu'ils engagent une procédure. **Comment accompagner les locataires dans la résolution de difficultés quand il y a la garantie Visale ?** C'est un bon argument de captation, le propriétaire est couvert ; cependant, pour le locataire, les procédures d'expulsions peuvent être engagées très vite.

Pour la sous-location, le **fonds de sécurisation** régional géré par la Fapil AURA se tend. Il s'est créé grâce à une importante mise de fond de la DREETS et les cotisations des associations membres, mais l'augmentation du nombre de structures qui font de l'IML, et de sinistres rencontrés, a engagé la presque totalité des réserves de ce fonds. Les petits sinistres peuvent être pris en compte dans la subvention IML versée, néanmoins pour les gros sinistres les montants peuvent être très élevés, l'intervention du fonds de sécurisation permet de ne pas faire reposer l'entièreté de ce coût sur les structures IML.

La circulaire de 2018 indique que les fonds de sécurisation sont un outil pour sécuriser les risques locatifs. Pourtant, la question de leur abondement, bien que centrale, est peu abordée. **La pérennité du fonds de sécurisation sur la région demeure une question essentielle pour le développement du dispositif sur le territoire.**

Comment travailler la modularité des dispositifs en fonction des ménages ?

Parfois, certains ménages entrent dans le dispositif car ils correspondent à de l'IML puis la situation évolue, ce qui peut générer des sinistres. Les situations peuvent rapidement évoluer et les dispositifs peuvent être contraignants pour les ménages : la fluctuation des ressources peut par exemple rapidement créer de l'impayé sur des dispositifs. Les structures ont besoin de souplesse pour les offres. Cela fait également écho à un dialogue renforcé avec le SIAO sur les orientations mais aussi les réorientations lorsque cela est nécessaire.

Lien entre travail social et Gestion Locative Adaptée

La visite à domicile de la gestionnaire locative et de la travailleuse sociale semble importante, notamment pour rappeler le lien tripartite. Il y a une réelle nécessité de faire signer un contrat d'accompagnement pour rappeler l'importance du lien.

Le lien est essentiel entre la gestion locative et l'accompagnement, il y a une complémentarité à trouver sur les mêmes situations. Ce sont deux rôles différents, et cela permet au travailleur social de ne pas être assimilé à la gestion locative adaptée. Les travailleurs sociaux se retrouvent parfois avec de nombreuses questions techniques car les ménages peuvent davantage se livrer et communiquer avec le travailleur social plutôt qu'avec le gestionnaire.

Pour aller plus loin sur le sujet

- [Alpil - Sortir du bidonville par l'accès au logement](#)
- [Garantie Visale et ses évolutions 2026](#)

Ateliers thématiques : les enjeux de captation

La captation de logement constitue une mission à part entière de l'IML, tout comme la GLA et l'accompagnement. La circulaire de 2018 rappelle que la mission de captation correspond à des financements spécifiques dans la mesure IML. Cette mission de captation peut être une mission distincte menée par une structure différente de celle(s) en charge de la GLA et de l'accompagnement ou bien une mission intégrée portée par une seule structure.



L'instruction de 2018 et les objectifs des deux plans quinquennaux Logement d'abord rappellent que les objectifs de nouvelles captations sont de 50% en mandat de gestion et 50% en location/sous-location : « **le mandat de gestion doit être la solution à privilégier dès que possible** ».

Il est aussi rappelé que la captation doit se faire sur le parc privé ;».

La captation en mandat de gestion ou en location/sous-location ne répond pas aux mêmes obligations :

- En mandat de gestion : au-delà de l'agrément, il est nécessaire que la structure soit aussi porteuse d'une carte professionnelle d'agent immobilier ;
- Selon la modalité de gestion, les conditions présentées aux propriétaires sont différentes, il est indispensable que les opérateurs en charge de la captation soient informés de ces différences.

Pour être le plus efficace possible, **la mission de captation doit être organisée entre les acteurs concernés sur le territoire**. En IML, les logements peuvent être mobilisés par l'intermédiaire d'un conventionnement, avec ou sans travaux : cela permet une maîtrise des niveaux de loyers puisque ceux-ci sont alors définis par les plafonds établis par l'Anah.

Le conventionnement n'est pas une obligation en IML. C'est un outil qui peut être mobilisé afin d'agir sur le niveau de loyer pratiqué, en contrepartie cela permet pour le propriétaire d'obtenir un avantage fiscal.

Rappel des chiffres du bilan au 31/12/2024 en Auvergne-Rhône-Alpes⁹ :

- 2 507 logements constituent le parc IML en Auvergne-Rhône-Alpes. Parmi eux, **684 nouveaux logements sont entrés** sur l'année dont 17% en mandat de gestion, 57% en location /sous-location et 26% en bail glissant
- **67% des logements dans le parc privé** ; 33% dans le parc public
- 41% des logements du parc privé bénéficient d'un conventionnement (28% sans travaux et 13% avec travaux)

Deux ateliers ont été organisés sur le sujet : différentes interventions ont permis de partager les stratégies, outils et moyens mis en œuvre pour pratiquer l'IML dans le parc privé.

Les échanges se sont concentrés sur le parc privé. Les témoignages des intervenants sont à lire comme des exemples qui peuvent alimenter des projets sur d'autres territoires, donner à voir les pratiques locales. Pour autant, ils ne sont pas nécessairement duplicables en l'état d'un territoire à l'autre.

1. Les grands principes de la captation

Cet atelier, sous la forme d'une fresque de la captation, a permis d'échanger sur les grandes étapes du processus de captation. Animé par Marine Polycarpe, déléguée régionale à la Fapil AURA, cet atelier visait à proposer un cadre d'échange assez libre entre les participants pour reprendre les grandes étapes du processus de captation.

Les participants ont ainsi pu distinguer les principales phases de la captation mais aussi différencier ce qui était de l'ordre du lancement de l'activité et ce qui relevait d'une mission récurrente.



Phase 1 : Préparation à la captation :

Cette première étape est une forme d'état des lieux des besoins en captation du territoire. Cette évaluation est indispensable afin de bien connaître aussi bien les besoins des ménages, en lien avec le SIAO, que l'offre de logement existante. Ce repérage des besoins est aussi le moment pour nouer les premiers contacts avec tout un réseau de partenaires et mettre en place les outils nécessaires (ligne téléphonique, outils de recueil d'information). Cette étape doit aussi prendre en compte les délais d'obtention des agréments nécessaires aux activités (éventuellement carte d'agent immobilier pour le mandat de gestion).

⁹ Données issues du bilan régional IML 2024

Phase 2 : Captation et conventionnement :

Une seconde phase plus opérationnelle est ensuite identifiée. Elle se traduit notamment par des campagnes de communication afin d'informer sur le dispositif. Dans le même temps, une captation dite active peut se mettre en place avec la prise de contact auprès de propriétaires. Ces premiers échanges avec les propriétaires impliquent une visite du logement, une explication du dispositif et du fonctionnement de la structure. Un temps plus administratif est identifié dès lors que le propriétaire souhaite s'engager avec la structure : réalisation des documents administratifs et éventuellement accompagnement aux démarches.

Il est convenu que cette phase est à mener régulièrement afin de renouveler le parc.

Les participants ont également abordé la question du niveau de loyer. L'effort consenti sur le niveau de loyer par le propriétaire est la garantie de l'accessibilité du dispositif aux publics cibles. Sur ce point, il a été rappelé, qu'au-delà du conventionnement qui permet un encadrement du niveau de loyer, l'appui sur les plafonds de loyer proposés par l'ANAH est un outil pertinent pour la discussion avec le propriétaire.

Phase 3 : Gestion du logement

La prise en gestion du logement génère une nouvelle phase avec la mise à disposition du logement auprès du SIAO. Cela enclenche la procédure d'examen des candidatures présentées par le SIAO.

A la suite de l'entrée du locataire dans le logement, la structure assure la gestion courante du logement. Si le logement sort du dispositif (glissement de bail, reprise du logement par la propriétaire, fin ou renouvellement du conventionnement), la question du renouvellement du logement par une autre captation se pose et le travail de captation reprend.

2. Enjeux de captation : les partenariats avec des collectivités locales

Ce deuxième atelier proposait un échange sur les partenariats avec des collectivités locales. Cet enjeu a été illustré par les interventions de Jérémy Gourdon, responsable de l'AIVS® Itinéo dans l'Ain et de Laurine Marty juriste à l'ADIL 73 et animatrice de la plateforme de captation Louer Solidaire à Chambéry. L'atelier a été animé par Philippe Banc, président de la Fapil AURA.

L'AIVS® Itinéo d'Alfa 3a : s'inscrire comme acteur de la captation aux côtés des collectivités

L'AIVS® Itinéo a récemment été créée, elle fonctionne de manière effective depuis 2 ans. L'AIVS® assure la captation de logements dans le parc privé, la gestion locative adaptée et l'accompagnement social des ménages. L'AIVS® privilégie la captation de logements avec conventionnement ANAH. L'agence accompagne les propriétaires dans leur projet, notamment le conventionnement avec travaux. Cette entrée, grâce à la réalisation de travaux, permet de mobiliser des logements avec *in fine* des DPE performants et un engagement sur la durée du propriétaire du fait du conventionnement.

Le développement de l'AIVS® sur le territoire se traduit également par un lien à constituer avec les collectivités territoriales. Le logement n'est pas toujours la priorité des EPCI qui par exemple ne disposent pas tous d'un PLH. L'AIVS® identifie un enjeu fort à être connu et repéré de ces acteurs notamment puisqu'ils permettent une mise en lien facilitante avec les propriétaires privés.

Une fois par an, l'AIVS® organise son comité de pilotage auquel sont invitées les collectivités locales partenaires. Cette occasion permet de présenter des opérations concrètes et de présenter le plan Logement d'abord.

Cette sensibilisation des collectivités à l'action de l'AIVS® permet une inscription plus forte de la structure localement, à la fois pour être identifiée auprès des propriétaires mais aussi elle peut se traduire par un soutien financier des collectivités, notamment par des primes à la captation.

Le développement de la plateforme de captation Louer Solidaire de l'agglomération Grand Chambéry

Dans la dynamique du 2^e plan Logement d'abord, Grand Chambéry a initié la création d'une plateforme de captation, pour mobiliser de manière plus structurée l'IML sur le territoire. Le dispositif est identifié comme levier d'accès au logement, la plateforme a pour but de faciliter le déploiement de l'IML. Constituée afin de renforcer la coordination entre les acteurs IML tout en limitant les effets de concurrence entre les différents acteurs, la plateforme permet une communication mutualisée autour du dispositif. L'ADIL 73 est en charge d'animer et rediriger les demandes de la plateforme vers les acteurs de l'IML du territoire. La plateforme fonctionne avec un principe de mutualisation et sous une forme de guichet unique pour le propriétaire. Ainsi, la plateforme a pour enjeu de ne pas perdre le propriétaire en favorisant cette entrée unique.

Enfin, la communication autour de la plateforme est portée par Grand Chambéry : aussi bien financièrement qu'au niveau de la communication, avec la diffusion d'une newsletter, des affichages, des publications internet.

L'engagement de Grand Chambéry est fortement ancré avec des primes pour les propriétaires qui conventionnent auprès du dispositif, un abondement au fonds de sécurisation régional IML et le financement du temps d'animation mis à disposition de la plateforme par l'ADIL 73.

Ces deux exemples soulignent l'engagement des collectivités territoriales au sein du dispositif et l'impact qu'elles peuvent avoir, notamment en termes d'identification et de repérage des acteurs de l'IML. Ce soutien des collectivités peut se construire comme le souligne l'AIVS® Itinéo ou être davantage à l'initiative des territoires.

Pour aller plus loin :

- [Mon projet ANAH : simulation des niveaux de loyers](#)
- [Grand Chambéry : Louer Solidaire](#)
- [AIVS® Itinéo d'Alfa 3a](#)

Regard sociologique sur la journée

Intervention de Louis Bourgois, enseignant-chercheur en sociologie et sciences politiques.

Son propos ne visait pas à restituer les échanges de la journée mais plutôt à les éclairer par une approche sociologique.

Texte d'intervention – Synthèse de la journée IML¹⁰

Bonjour à toutes et à tous,

Un grand merci à la Fapil et à la DREETS pour leur invitation à participer à cette journée.

Je voudrais d'abord souligner le plaisir d'avoir pu assister ce dialogue, ou plutôt à ces dialogues, riches, incarnés, constructifs, autour de l'IML et plus largement de l'accès au logement des personnes en précarité. Dans le contexte actuel, je crois qu'il est important de nous en féliciter. Ces espaces ne vont jamais de soi : ils supposent du temps, des ressources, une disponibilité intellectuelle et émotionnelle de la part de chacune et chacun d'entre vous. Un grand merci donc aux organisateurs et organisatrices de cet évènement.



En tant qu'observateur externe je me permets de le dire ici : peut-être a-t-il manqué aujourd'hui la présence directe des personnes accompagnées, et leur voix dans les différents échanges. Je sais que cela avait été envisagé mais n'a pu se faire, et je veux dire ici que je sais la difficulté de construire une participation qui ne soit ni symbolique ni instrumentale. Parfois, il vaut mieux ne pas faire participer que mal faire participer. Mais il me tenait à cœur de dire que dans cet espace comme dans d'autres, il est crucial de pouvoir entendre la voix parfois dissonante, souvent en colère, mais toujours essentielle, des personnes concernées. J'essaierais peut-être, via la référence à certains travaux et enquête, de me faire le relais de cette voix sur certaines thématiques.

Je veux également remercier les organisateurs d'avoir pensé à faire une place à la recherche. Dans le contexte politique actuel – où l'expertise scientifique est souvent questionnée, parfois minée – cela n'a rien d'évident. Je reste convaincu que l'alliance entre le terrain, l'opérationnel et la recherche

¹⁰ Ce texte est une reprise de l'intervention « à chaud » suite au séminaire, à partir des notes prises le jour même. Il a été légèrement revu et adapté.

produit des effets puissants : des effets de compréhension, des effets de transformation, et parfois des effets de soutien pour les professionnels eux-mêmes, dans leurs pratiques.

D'autant qu'en Auvergne-Rhône-Alpes -et sans vouloir faire de la pub de Noël- vous le savez, nous bénéficions d'un important fourmillement intellectuel autour des questions d'hébergement, de logement, de travail social, d'accès aux droits : on peut citer les travaux de Bertrand Ravon sur le travail social et les épreuves de professionnalité, de Marine Maurin sur le genre dans les politiques AHI (dimension par ailleurs peu présente dans ces journées, nous pourrions en reparler), ceux de la MRIE, de l'Orspere-Samdarra, de Pascale Pichon, de Claire Autant-Dorier, de la Chaire PUBLICS des politiques sociales et de l'Odenore (Gabriel Uribelarrea, Julien Lévy, ...), et bien d'autres encore. J'en profite pour signaler la soutenance demain même à Lyon de la thèse de Clotilde Arnaud, que certains et certaines d'entre vous connaissent peut-être car elle est d'abord travailleuse sociale, puis s'est embarquée dans une recherche doctorale autour des parcours de femmes migrantes précaires. Preuve que la recherche se renouvelle aussi par celles et ceux qui viennent du travail social, et c'est heureux !

Concernant mon propos et comme dis par Marine Polycarpe, je n'aurais pas pour ambition de faire une synthèse de la journée, exercice quasi impossible au vu de la densité des échanges. D'autant que je ne suis de plus pas un spécialiste de l'IML, pas un technicien du dispositif. Ce que je vous propose ici repose donc sur quelques points entendus aujourd'hui et qui ont retenu mon attention, mais aussi sur ce que je n'ai pas entendu, avec l'idée de mettre en lumière peut être certains angles morts ou thématiques qui n'ont pu être abordées. J'essaierais de raccrocher ces éléments et thématiques à plusieurs travaux récents, notamment certains auxquels j'ai contribué ou auxquels j'ai été associé : une enquête sur le Logement d'abord vu par ses destinataires, un travail sur la résorption des bidonvilles et les écosystèmes locaux de lutte contre le sans-abrisme, une étude sur les politiques d'hospitalité dans la Métropole de Lyon, ou encore une recherche menée avec la Fondation pour le Logement sur la lutte contre l'habitat précaire et de fortune. Et puis, bien sûr, sur les nombreux échanges informels que je peux avoir avec les divers acteurs du champ.

J'organiserai mon propos autour de cinq points qui me semblent avoir marqué la journée.

1. Naviguer dans des politiques publiques mouvantes

Ce qui m'a frappé, tout au long de la journée, c'est la manière dont vous avez décrit une forme d'instabilité structurelle autour de vous et de vos missions quotidiennes. Ainsi, si l'IML apparaît, de loin, comme un dispositif relativement stable, installé dans la durée et dans le paysage, il s'inscrit dans un environnement institutionnel caractérisé par une forte instabilité, et une remise en cause constante de nombreux autres dispositifs et services qui l'impactent directement. Les dispositifs changent, les référentiels bougent, les priorités se redéfinissent. On a parfois le sentiment d'un grand flou, d'une politique qui avance par ajustements successifs, au gré des ministres notamment – et nous avons compté douze ministres du Logement depuis le lancement du LDA en 2018...

Or cette instabilité pèse lourdement sur un secteur qui, au contraire, aurait besoin de temps long. Le logement, par définition, se pense sur des années. Les acteurs que vous êtes doivent pourtant composer avec des injonctions annuelles, parfois même semestrielles.

En sciences politiques, on distingue souvent les « dispositifs » – inscrits dans la durée, pérennes relevant de lignes budgétaires stables – et les « projets », à temporalité courte, aux financements instables, reposant souvent sur des opérateurs délégataires de service publics. Or nous voyons bien – et les propos d’aujourd’hui le confirment – une tendance à l’action publique par projets, et concrètement donc par appels à projets qui structurent une part importante du secteur. Même des politiques comme le Logement d’abord, pensé et revendiqué comme une « approche » ou un « nouveau paradigme » et non comme un dispositif de plus, s’est transformé dans de nombreux territoires en un ensemble de projets dépendant de financements incertains et remis en cause de manière pluriannuelle. Ceci a de nombreux effets, dont une sorte de pilotage par le chiffre, où l’atteinte des objectifs de court terme – places, logements, sorties – occupe une place démesurée par rapport au fond et a des impacts sur la mobilisation des ressources humaines, sur l’investissement professionnel, et parfois sur la qualité de l’accompagnement.

Je recommande sur ces enjeux les travaux de Michael Lipsky, et notamment son article avec Steven Rathgeb Smith « Traiter les problèmes sociaux comme des urgences », qui nous aide à comprendre cette situation : lorsque l’État gère les problèmes sociaux comme des urgences permanentes, tout pousse à standardiser, à simplifier, à piloter par indicateurs. Et peut empêcher donc la résolution des problèmes sociaux à long terme :

*« Le consensus social autour de la qualification d’une situation comme urgence permet une mobilisation de ressources visant à stabiliser cette situation, mais ne dit rien quant à la résolution du problème à long terme. Les politiques de secours en cas de catastrophe, par exemple, prévoient que les victimes se voient accorder un hébergement, des soins médicaux et de la nourriture, mais pas que leur maison soit reconstruite ».*¹¹

2. La place de l’IML dans les parcours : des temporalités disjointes et des trajectoires d’errance

Les données présentées par la DIHAL et la DREETS l’ont bien montré : près d’un tiers des ménages entrant en IML proviennent de structures d’urgence ou d’insertion, un quart de l’hébergement chez des tiers, et 12 % de la rue ou de l’habitat précaire.

Mais derrière ces catégories, les recherches récentes – notamment l’enquête de cohorte menée dans le cadre du LDA, « LDA vu par ses destinataires¹² » – montrent des trajectoires autrement plus complexes que les chiffres parfois « écrasent » ou essentialisent. Dans la plupart de nos enquêtes auprès de personnes en mal-logement ou sans abri, celles-ci ont connu dans l’année une véritable errance résidentielle, avec une alternance entre rue, hôtels, gymnases, retours chez des proches, périodes de mise à l’abri, ruptures successives.... Parler ainsi de « personnes en bidonvilles », « personnes en hébergement », « personnes à la rue » n’a ainsi finalement pas de sens dans une perspective dynamique des parcours. L’expérience vécue des personnes expose ces catégories.

¹¹ Michael Lipsky et Steven Rathgeb Smith, « Traiter les problèmes sociaux comme des urgences », Tracés, n° 20 (mai 2011): 125-49, <https://doi.org/10.4000/traces.5077>.

¹² Julien Lévy et Gabriel Uribelarrea, Le Logement d’abord saisi par ses destinataires., Rapport de recherche (Chaire PUBLICS des politiques sociales, 2023), 112, https://cpublics.hypotheses.org/files/2023/05/Rapport_LDAdestinataires_VF.pdf.

Dans le récent rapport du haut comité du droit au logement sur l'IML, Yasmina Younès, membre du collège des personnes qualifiées insiste sur les épreuves derrière cette errance :

« Je fais partie de celles et ceux qu'on appelle les « personnes concernées ». Derrière cette expression, il y a des vies bousculées, des démarches sans fin, des sigles incompréhensibles, des rendez-vous qu'on attend des mois, et la peur permanente de ne pas savoir où l'on dormira demain ».

Elle insiste sur les dimensions de temporalité et le fossé entre les différentes temporalités :

« Nous ne vivons pas tous dans la même temporalité. Il y a celle de l'institution qui accompagne, celle des hautes administrations qui conçoivent les textes et les dispositifs, et celle des personnes accompagnées, qui vivent l'urgence au quotidien. Ces temporalités ne coïncident pas ».

Ces fossés se renforcent d'autant plus que, comme le rapport le souligne, l'engorgement des parcs privé et social fragilise encore plus les personnes et augmente le temps vécu sans logement stable.

« L'accueil de publics de plus en plus vulnérables en intermédiation locative reflète les tensions structurelles du système d'hébergement et de logement : la montée en charge de l'IML intervient dans un contexte d'engorgement durable, marqué par des structures d'hébergement d'urgence saturées et fragilisées par le sous-financement chronique d'autres politiques publiques, tandis que l'accès au parc social comme au parc privé demeure fortement contraint. Ce contexte accroît les besoins d'accompagnement, alors même que les moyens restent limités et rigides (durée de suivi standardisée à 18 mois, financements forfaitaires, relais de droit commun inégalement mobilisables, suivis prolongés sans financement dédié). Le risque est alors de voir l'IML mobilisée comme solution de recours pour gérer l'urgence plutôt que comme un outil d'accès pérenne au logement »¹³.

Dans ce contexte, l'IML apparaît cependant et doit rester comme un outil de stabilisation, mais un outil qui doit prendre au sérieux cette hétérogénéité des temps vécus. La durée moyenne de présence dans le dispositif, les écarts entre la durée dans le dispositif et la durée dans le logement, la capacité de maintenir un lien même après une sortie : tout cela devrait être appréhendé non comme des chiffres, mais comme des éléments de trajectoires profondément marquées par la précarité temporelle.

3. Le choix du logement : une utopie ?

C'est un point qui a été peu abordé aujourd'hui, et pourtant il est au cœur même du Logement d'abord : le **choix** des personnes. Aujourd'hui nous avons beaucoup parlé du besoin, souvent pris sous l'angle de la typologie des familles, qui structure une partie de votre travail. Mais besoin et choix ne sont pas synonymes, et il semble important de revenir sur les espaces possibles d'autonomie décisionnelle dans les parcours, et dans l'identification du logement.

¹³ Haut Comité pour le Droit au Logement, L'intermédiation locative. Derrière une appellation technocratique, un outil puissant d'accès au logement (Haut comité pour le Droit au Logement, 2025), 12, https://www.hclpd.gouv.fr/IMG/pdf/rapport_iml_pour_web_2025-11-21_.pdf.

Dans un article de 2023¹⁴ fondé sur une enquête auprès de destinataires du Logement d'abord (op.cit), nous avons identifié avec Julien Lévy et Gabriel Uribelarrea deux grandes « configurations » en termes de choix :

- **Le choix délibéré** : les personnes peuvent exprimer clairement leurs préférences : localisation, taille, proximité des écoles, environnement. Elles peuvent discuter, parfois refuser, sans que ce refus mette en péril leur accès au logement. Ce choix délibéré apparaît souvent lorsque l'accompagnement soutient explicitement ce droit, lorsque la personne ne porte pas les traces d'une assistance coercitive, et lorsque sa situation en amont est relativement stabilisée (hébergement chez des tiers par exemple).
- Le choix contraint : **Pour beaucoup, accepter un logement est avant tout subordonné à l'urgence (sortir de la rue, éviter un retour à l'hébergement, quitter un bidonville, sortir de prison). Refuser apparaît comme impossible, trop risqué. On a parfois intégré que l'assistance est conditionnelle, fragile, qu'un refus pourrait tout faire basculer. Dans ces situations, le Logement d'abord est interprété comme une continuité de l'assistance, malgré le discours institutionnel de rupture.**

Dans cette question du choix, on peut identifier un rôle ambivalent de l'accompagnement, qui peut soutenir l'autodétermination mais qui peut aussi, parfois involontairement, produire de la contrainte, de manière explicite ou diffuse. Plusieurs mécanismes sont ici identifiés, entre incitations directes à accepter, sentiment de redevabilité envers le professionnel ; absence d'alternative ou pratiques limites, comme la signature du bail avant la visite, ou l'absence de toute alternative proposée.

Il ne s'agit pas ici d'une question mais bien d'une analyse structurelle. Les professionnels travaillent sous contraintes, et parfois, ces contraintes s'infiltrent dans la relation. Même lorsque le droit de refuser est formellement reconnu, il peut être socialement coûteux à exercer.

Mais il semble que malgré ces contraintes, malgré cette partie du réel, le principe même d'une écoute réelle des aspirations et des contraintes de la personne elle-même ne peut être une option, ou un « plus » quand la situation est favorable. Les observations de terrains, portant notamment sur des expérimentations récentes d'hébergement.

4. L'accompagnement vers et dans le logement

Dans l'approche du Logement d'abord, l'accompagnement social ne constitue ni une condition préalable à l'accès au logement ni une contrepartie obligatoire à son maintien. Il est pensé comme **un soutien volontaire, individualisé et modulable**, ajusté aux besoins et aux priorités définies par la personne elle-même ¹⁵ (Tsemberis, 2010). Il est principalement orienté vers la **sécurisation du maintien dans le logement**, la réduction des risques et le soutien au pouvoir d'agir. Les textes français

¹⁴ Gabriel Uribelarrea et al., « Dire (ou pas) ce qui compte pour soi : L'expression du choix de l'habitat dans le cadre de l'accompagnement Logement d'abord », in La politique du Logement d'abord en pratique, par Nicolas Chambon et al., Théma (Presses de Rhizome, 2022), <https://doi.org/10.3917/chlv.chamb.2022.01.0084>.

¹⁵ Sam J. Tsemberis, Housing First: The Pathways Model to End Homelessness for People with Mental Illness and Addiction, Hazelden Information&Educational Services (2010).

de référence insistent également sur le caractère **non limitatif dans le temps** de l'accompagnement, qui peut être intensif ou très léger selon les situations, y compris après l'accès au logement.

Les échanges d'aujourd'hui ont bien sur mis en lumière les grandes difficultés à suivre ces principes, du fait du cadre très contraint, des ressources limitées, du fonctionnement en « projet » évoqué plus haut », du maintien d'un système par « mesures d'accompagnement » limitées dans le temps.

Ces contraintes comportent des risques forts, pouvant aller même jusqu'à des formes de maltraitances institutionnelles que l'on a pu observer par exemple dans le champ du handicap. Derrière les logiques de « désinstitutionnalisation » ou de « réforme domiciliaire », certaines réformes ont ainsi amené à la production sur le terrain de nouvelles formes d'institutionnalisation à domicile. L'exemple le plus significatif fut celui lié à la production d'un guide par la CNSA en 2013¹⁶ comme « aide à l'évaluation des besoins en aide humaine », et qui proposait un minutage des actes, incluant le nombre et le temps des douches, de l'habillage, de l'aide pour couper les aliments Dénoncé par de nombreuses associations¹⁷ ce guide fut retiré puis révisé. Au-delà de l'anecdote, il met en lumière le risque de recréer à domicile des formes de violences institutionnelles liées à des injonctions et des modes de contrôles portant sur des actes ou habitudes relevant du seul choix des personnes.

Cet exemple est je pense éclairant dans le cadre de nos échanges du jour sur l'accompagnement à domicile dans le cadre de l'IML, dans le sens d'une vigilance constante à avoir sur les effets des contraintes financières, administratives et temporelles qui peuvent amener à recréer dans le logement des logiques que l'IML cherche précisément à dépasser en termes d'autonomie décisionnelle.

Malgré les cadres imposés, les contraintes vécues, ces constats incitent à explorer les marges de manœuvre que le « street level bureaucrat » selon l'expression de Lipsky¹⁸ peuvent se créer pour trouver la ligne de crête possible entre injonctions institutionnelles, contraintes opérationnelles et attentes et besoins de la personne.

Glanée dans un atelier autour de l'accompagnement, cette citation en informel de l'un de vous résume plutôt bien et dans une autre forme l'exigence d'innovation et de création de marges de manœuvre... :

« Tant qu'on peut encore fait un peu de bidouille, à l'ancienne, on peut s'en sortir... ».

Au-delà de la blague, je pense sincèrement que dans le contexte décrit aujourd'hui, cette capacité à comprendre les cadres suffisamment pour savoir s'en extraire au moment nécessaire demeure une compétence indissociable du travail social, comme réponse aux épreuves de professionnalité décrites par B. Ravon notamment¹⁹.

¹⁶ Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA), *Guide PCH aide humaine*, décembre 2013, (révisé et actualisé depuis). La version de 2013 est disponible ici : https://www.autisme-france.fr/f/4c232c11cbb5c2d56e5e919f35216449dc709128/Appui_aux_pratiques_des_Equipes_Pluridisciplinaires_de_MDP_H-Guide_PCH_Aide_Humaine-2013.pdf

¹⁷ Voir par exemple l'article de Franck Seret dans le magazine Faire face » : « Aide humaine : le guide de la CNSA limite les droits des personnes handicapées », 2016.

¹⁸ Michael Lipsky, *Street-level bureaucracy: dilemmas of the individual in public services*, 30th anniversary expanded ed (Russell Sage Foundation, 2010).

¹⁹ Bertrand Ravon et Pierre Vidal-Naquet, « L'épreuve de professionnalité : de la dynamique d'usure à la dynamique réflexive. Introduction au dossier « Relation d'aide et de soin et épreuves de professionnalité » », *SociologieS*, 16 juin 2016, <http://journals.openedition.org/sociologies/5363>.

5. Sortir du dispositif : comprendre ce que signifie “être prêt à sortir”

Les chiffres présentés ce matin dans le bilan IML AURA indiquaient que 73 % des ménages sortent vers des « solutions pérennes », contre 27% « hors du périmètre du logement ». C’est un résultat important à première vue, mais qui ici encore comporte un risque « d’écraser » la situation des personnes, en mettant sur le même plan une diversité de situations qu’il conviendrait d’éclairer. Il semblerait notamment important de pouvoir distinguer les situations de maintien dans le logement par glissement de bail notamment des situations d’accès à un autre logement, dans le parc social ou privé. En d’autres termes, de pouvoir replacer la question des temporalités dans les « résultats » ou l’« efficacité » des dispositifs, en la mettant bien sûr en perspective avec la question du choix et / ou des modes de contraintes. Ceci impliquerait notamment de pouvoir documenter et travailler sur le changement de statut d’un même logement, pour que malgré l’évolution des mesures ou dispositifs qu’elle intègre, la personne puisse demeurer dans le même logement.

Mais derrière ces chiffres se cache une question plus profonde, qui a été abordée aujourd’hui par plusieurs d’entre vous : **qu’est-ce qu’une sortie réussie ?** Avec le constat que l’évaluation du succès ou non peut être très différente selon la personne ou l’institutions. Dans une recherche récente sur la sortie de centres d’hébergement, une équipe d’enquêteurs dont plusieurs personnes hébergées ou anciennement hébergées a travaillé la notion de « prêt à sortir » utilisée notamment par les services de l’État à partir d’une série de critères liés à la situation objective de la personne²⁰. Ici encore, remettre au centre la perception des personnes, leur « important », permet de repenser les accompagnements et les fonctionnements institutionnels parfois par des modifications pouvant sembler bénignes ou insignifiantes, mais qui finalement limitent de manière forte les peurs et les incertitudes qui peuvent impacter les personnes. Dans les recommandations issues de l’étude, les auteurs et autrices émettent par exemple la proposition d’un « droit à la sollicitation durable », qui autoriserait des personnes à solliciter, aussi longtemps qu’elles le souhaitent, les professionnels des CHRS où elles ont vécu et, plus généralement, les dispositifs qui les ont accompagnées, afin d’obtenir un conseil ou bénéficier d’un service. La réflexion porte donc sur un **accompagnement post-sortie**, flexible, non normé, capable de répondre à une inquiétude, de décoder un courrier, de réagir à une menace d’impayé, sans que cela relève d’un nouveau dispositif.

Il nous semble que ce type de réflexions et propositions, formulées par un collectif de personnes concernées, de chercheurs et d’intervenants sociaux pourraient être également intégrées aux réflexions autour de l’IML. Ce qui amènerait peut-être à reconsidérer par exemple le coût de 6 euros par jour et par personne, certainement très insuffisant pour répondre à la réalité des besoins, notamment pour les personnes issues de parcours de rue ou de très grande précarité.

²⁰ Gabriel Uribe Larrea et al., *Considérer l’hospitalité des centres d’hébergement. Une enquête participative* (Presses de Rhizome, 2023), <https://doi.org/10.3917/chlv.urib.2023.01>.

Conclusion

Pour conclure, je voudrais revenir sur ce que cette journée dit, en creux, de l'intermédiation locative elle-même. L'IML est un **instrument profondément technique**, dans un champ – celui du logement et de l'action sociale – qui l'est tout autant. Elle mobilise des savoirs juridiques, financiers, administratifs, relationnels, une connaissance fine des dispositifs, des acteurs, des territoires, des règles et de leurs interstices. Elle exige donc une **maîtrise élevée de cette technicité**, sans laquelle le dispositif ne peut tout simplement pas fonctionner.

Mais ce que les échanges d'aujourd'hui ont également montré, c'est que cette technicité, si elle est indispensable, n'est jamais suffisante. Les effets les plus décisifs de l'IML ne se produisent pas uniquement par l'application rigoureuse de procédures, de cadres ou de référentiels. Ils se produisent lorsque cette maîtrise technique devient le support d'une **capacité d'adaptation**, d'une écoute fine des situations, des besoins, des attentes et des choix des personnes. Autrement dit, lorsque la règle n'écrase pas la relation, mais lui ouvre des possibles.

De ce point de vue, on pourrait dire que l'IML relève peut-être moins de l'orchestre symphonique que d'un combo de jazz ... qui repose sur une **maîtrise extrêmement exigeante du cadre**, des gammes, des rythmes, des règles implicites – mais il ne prend sens que dans l'improvisation, dans l'écoute mutuelle, dans la capacité à ajuster son jeu à celui des autres, et surtout à ce qui se passe dans l'instant. L'IML fonctionne de la même manière. Sans cadre, sans règles, sans sécurisation juridique et financière, rien n'est possible. Mais sans souplesse, sans capacité à jouer avec ces cadres pour répondre à des trajectoires singulières, à des temporalités disjointes, à des choix parfois fragiles ou hésitants, le dispositif risque de se rigidifier et de perdre ce qui fait sa force. Les professionnels deviennent alors de simples exécutants de partitions, là où leur métier exige au contraire une **intelligence situationnelle**, faite d'ajustements, d'improvisations raisonnées et de décisions prises au plus près des personnes.

À ce titre, les journées comme celle d'aujourd'hui sont essentielles. Elles permettent de partager les standards communs, mais aussi de raconter les improvisations réussies, les dissonances, les ratés, et ce que l'on en apprend collectivement. Elles contribuent à consolider une culture professionnelle commune, tout en reconnaissant que l'action auprès des plus précaires ne peut jamais être entièrement écrite à l'avance.

Dans un contexte de fortes turbulences des politiques sociales, de tensions sur les moyens et de pressions croissantes à la normalisation, continuer à faire vivre cette capacité d'improvisation maîtrisée n'est pas un luxe : c'est une condition pour que l'IML reste un outil vivant, pertinent et fidèle à ses ambitions. En ce sens, ces temps de travail collectif ne servent pas seulement à améliorer le dispositif, mais aussi aident aussi, très concrètement, à **tenir le rythme et** tenir bon malgré les tempêtes.

Je vous remercie.

Conclusion et ressources

Cette quatrième journée régionale IML a été conclue par **Fabienne Lefevre-Weishard pour la DREETS ARA** et **Philippe Banc pour la Fapil Auvergne-Rhône-Alpes**.



Ils soulignent l'importance de ces temps d'échanges pour **identifier collectivement les enjeux du dispositif** et plus largement des différentes dynamiques à l'œuvre sur la région.

Cette journée permet d'échanger, de se professionnaliser, de s'outiller mais aussi d'identifier des personnes ressources pour la pratique plus quotidienne du dispositif.

Supports de présentation de la journée :

- [Support de présentation de la plénière](#)

Bilan régional Auvergne-Rhône-Alpes :

- [Bilan régional IML Auvergne-Rhône-Alpes 2024](#)
- [Bilan régional IML Auvergne-Rhône-Alpes 2023](#)

Instructions :

- [Instruction IML 2018](#)
- [Instruction Logement d'Abord 2021](#)
- [La feuille de route du plan Logement d'Abord 2](#)
- [Instruction 2023 : 2ème Plan Logement d'Abord](#)

Pour comprendre l'IML :

- [le Guide IML national 2024](#)
- [La synthèse de la journée 2024](#)
- [Vidéos : Pour tout savoir de l'intermédiation locative \(IML\) en vidéo : elles-ils témoignent !](#)
- Haut Comité pour le Droit au Logement. *L'intermédiation locative. Derrière une appellation technocratique, un outil puissant d'accès au logement*. Haut comité pour le Droit au Logement, 2025. https://www.hclpd.gouv.fr/IMG/pdf/rapport_iml_pour_web_2025-11-21_.pdf.

Bibliographie indicative liée à l'intervention de Louis Bourgois :

- Lévy, Julien, et Gabriel Uribe Larrea. *Le Logement d'abord saisi par ses destinataires*. Rapport de recherche. Chaire PUBLICS des politiques sociales, 2023. https://cpublics.hypotheses.org/files/2023/05/Rapport_LDAdestinataires_VF.pdf.
- Lipsky, Michael. *Street-level bureaucracy: dilemmas of the individual in public services*. 30th anniversary expanded ed. Russell Sage Foundation, 2010.
- Lipsky, Michael, et Steven Rathgeb Smith. « Traiter les problèmes sociaux comme des urgences ». *Tracés*, n° 20 (mai 2011): 125-49. <https://doi.org/10.4000/traces.5077>.
- Ravon, Bertrand, et Pierre Vidal-Naquet. « L'épreuve de professionnalité : de la dynamique d'usure à la dynamique réflexive. Introduction au dossier « Relation d'aide et de soin et épreuves de professionnalité » ». *Sociologies*, 16 juin 2016. <http://journals.openedition.org/sociologies/5363>.
- Tsemberis, Sam J. *Housing First: The Pathways Model to End Homelessness for People with Mental Illness and Addiction*. Hazelden Information&Educational Services. 2010.
- Uribe Larrea, Gabriel, Domingos Alves de Carvalho, Sandrine Amaré, et al. *Considérer l'hospitalité des centres d'hébergement. Une enquête participative*. Presses de Rhizome, 2023. <https://doi.org/10.3917/chlv.urib.2023.01>.
- Uribe Larrea, Gabriel, Julien Levy, et Louis Bourgois. « Dire (ou pas) ce qui compte pour soi : L'expression du choix de l'habitat dans le cadre de l'accompagnement Logement d'abord ». In *La politique du Logement d'abord en pratique*, par Nicolas Chambon, Pascale Estecahandy, et Manuel Hennin. Théma. Presses de Rhizome, 2022. <https://doi.org/10.3917/chlv.chamb.2022.01.0084>.



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

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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

fapil

Fédération
des Associations
et des Acteurs
pour la Promotion
et l'Insertion par
le Logement

Auvergne-Rhône-Alpes