

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

Exploitation qualitative des données chiffrées au 31/12/2025
par la Fapil Auvergne-Rhône-Alpes

Commanditée par la DREETS Auvergne-Rhône-Alpes

Activité 20 25

Edito

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

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

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

- ☞ La garantie du paiement des loyers et des charges,
- ☞ La remise en état du logement en cas de dégradation,
- ☞ La possibilité de renouveler le contrat ou de reprendre possession de son logement, sans formalité, à la fin du bail,
- ☞ La possibilité de bénéficier d'avantages fiscaux, sous certaines conditions : une convention avec l'Anah est signée avec, le cas échéant, la possibilité de bénéficier de subventions pour financer des travaux,
- ☞ La gestion locative assurée par une association qui choisit le locataire et l'accompagne tout au long du bail.

Fin 2027, l'objectif est de capter 3 450 nouvelles places en région Auvergne-Rhône-Alpes. Au 31 décembre 2025, 2 199 places ont déjà été créées, soit près de 64% de l'objectif quinquennal. En 2025, ce sont 97 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 uniquement le parc privé avec une priorité donnée au mandat de gestion avec un accompagnement social.

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

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

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

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

SOMMAIRE

1P°4

L'activité IML en ARA en 2025

2 P°13

Les caractéristiques des logements mobilisés en IML

3 P°21

Les profils des ménages logés en IML

4 P°34

Conclusion

L'activité IML en région ARA : définition et déploiement

Présentation générale du dispositif

Le dispositif d'Intermédiation Locative (IML) permet de loger des ménages rencontrant des difficultés dans le parc privé en leur proposant une solution abordable et adaptée.

Rappel : Les modalités de mise en œuvre du dispositif financé par le BOP 177 ont été définies par la circulaire du 4 juin 2018. L'objectif du dispositif est de permettre l'accès au logement direct aux ménages à la rue ou en situation de grande précarité, 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 agréé, une Agence Immobilière à Vocation Sociale® (AIVS), prend le logement en mandat de gestion et assure une gestion locative adaptée.
 - ☞ Le bail « loi 89 » lie directement le propriétaire et le locataire.
 - ☞ Le mandat de gestion se pratique exclusivement dans le parc privé.
- **La location/sous location (SL), avec ou sans sous-location/bail glissant :**
 - ☞ L'organisme agréé, loue un logement et le sous-loue à un ménage. L'opérateur joue un rôle d'intermédiaire entre le propriétaire et le sous-locataire.
 - ☞ Le bail lie l'association et le propriétaire. Le sous-locataire signe un contrat d'occupation temporaire avec l'association.
 - ☞ Cette gestion peut se pratiquer aussi bien dans le parc privé que public, pour ce dernier un plafond

de 10% du parc régional financé par le BOP 177 est fixé.

Pour chacune de ces modalités de mise en œuvre du dispositif, un accompagnement adapté aux besoins du ménage est proposé.

Le financement IML P177 intègre trois activités :

- la captation de logements,
- la gestion locative adaptée (GLA),
- l'accompagnement social du ménage.

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

- Premier plan quinquennal pour le Logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme entre 2018 et 2022.
- Deuxième Plan Logement d'abord entre 2023 et 2027.

Sources et méthodologie

Ce bilan régional présente les données consolidées à partir des tableaux renseignés par les structures pratiquant l'IML (financées par le BOP 177, hors dispositifs UCSA et IML Ukraine) et envoyés aux Directions Départementales de l'Emploi, du Travail et des Solidarités (DDETS). Il permet :

- De mesurer les évolutions annuelles du parc IML,
- D'apprécier la réalisation des objectifs du plan,
- De mieux connaître le profil des ménages logés dans ce parc.

Ce bilan présente une photographie du parc de logements mobilisés en IML en région et des ménages logés au cours de l'année 2025.

Pour accompagner les structures au renseignement des données, le DREETS et la Fapil Auvergne-Rhône-Alpes ont proposé des webinaires de présentation du tableau. Ceux-ci permettent aux structures de s'acculturer à l'outil et répondre à leurs interrogations afin d'obtenir des données fiables.

Le Plan Logement d'abord, impulsé par la DIHAL, décline ses objectifs de développement du parc IML par places⁽¹⁾, impliquant donc un suivi du dispositif par places. Pour avoir une vision d'ensemble du parc de logements mobilisés, ce bilan propose également une lecture en nombre de logements.

L'objectif régional de captation

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

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

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

L'objectif national est de créer 30 000 nouvelles places d'intermédiation locative sur la période, dont 3 450 places en Auvergne-Rhône-Alpes.
Pour 2025, la DIHAL a fixé pour Auvergne-Rhône-Alpes un objectif de création de 690 nouvelles places. **664 places nouvelles ont été créées en 2025.**

En 2025, la région a poursuivi sa trajectoire de déploiement du dispositif. Bien que les créations soient très légèrement en deçà des objectifs (- 26 places), la région s'inscrit dans une mobilisation active de l'IML. On relève des évolutions particulièrement significatives des parcs dans certains départements : dans l'Ain, avec la dynamique portée par l'AIVS®, dans la Drôme avec l'impact de la plateforme Logement d'abord notamment, ou dans le Puy-de-Dôme avec

le solide développement de l'AIVS®. Seul le département de l'Allier concède une légère diminution du parc par rapport à 2024, avec 11 places en moins.

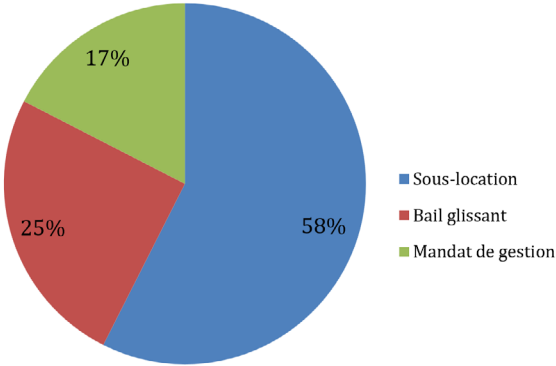
Les freins constatés au développement du dispositif sont étroitement liés aux tensions croissantes autour de la captation, déjà observées les précédentes années.

1 - L'instruction LDA 2018 précise le nombre de places, par type de logements captés.

Profil du parc en 2025

Au 31 décembre 2025, le parc se compose de **2 747 logements d'IML**, soit une **augmentation de 9%, représentant 240 logements** supplémentaires par rapport à l'année précédente. Parmi ces 2 747 logements, 2 268 sont en sous location (en bail glissant ou non) et 479 sont en mandat de gestion.

Parc de logements au 31/12/2025 selon les modalités IML



Source : Remontées annuelles IML 2025 des opérateurs - traitement SESE-DREETS ARA

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

Composition du parc en location/sous-location :

- La location/sous-location, incluant le bail glissant, reste fortement mobilisée en région Auvergne-Rhône-Alpes avec 2 268 logements mobilisés, soit **83 % du parc**. Bien que toujours fortement majoritaire, cette proportion est en légère baisse, de l'ordre de 2%, dans la répartition globale du parc.
- La location/sous-location sans bail glissant représente la majorité des logements du parc régional avec 58% de logement, une proportion

- inférieure à celle de 2024 (- 3%).
- La location/sous-location avec bail glissant représente 25% du parc de logement. Cette modalité propose une solution pérenne aux ménages.

La surreprésentation de la location/sous-location incluant le bail glissant par rapport au mandat de gestion s'explique, d'une part par l'augmentation significative du nombre d'opérateurs pouvant la mettre en œuvre, ce qui permet un effet levier sur le nombre de logements captés et, d'autre part, par le caractère très sécurisant de la location/sous-location pour les propriétaires, ce qui facilite la captation.

Les logements en baux glissants représentent toujours 26% de la totalité du parc, comme en 2024. Cette modalité s'apparente à la location/sous-location pour la première partie du parcours du ménage. En effet, celui-ci est sous-locataire et les règles de la sous-location s'appliquent le temps de la préparation du glissement de bail (accompagnement, notamment au niveau des ressources). A ce moment, le ménage devient locataire en titre, et il reste dans le logement. Cette solution est pérenne pour le ménage puisqu'il se maintient dans le logement. Elle implique cependant, de régulières nouvelles captations pour maintenir le parc puisqu'une fois le bail glissé, le logement sort du dispositif.

Composition du parc en mandat de gestion :

Le mandat de gestion demeure la modalité la moins mobilisée dans le dispositif malgré l'augmentation constante du nombre de logements en mandat de gestion depuis le déploiement de l'IML. **La proportion de mandats de gestion dans la totalité du parc IML augmente de 2 points pour atteindre 17% des logements, soit encore bien inférieure à l'objectif de 50% fixé par la DIHAL.**

Bien que la proportion sur l'ensemble du parc régional IML de logement en mandat

de gestion soit stable d'une année à l'autre, le nombre de logements qui constituent le parc en mandat de gestion ne cesse d'augmenter : 355 logements en 2023, 384 en 2024, 479 en 2025. **Le parc de mandat de gestion a ainsi augmenté de 25% entre 2024 et 2025.**

Cette lente croissance de la proportion de mandat de gestion dans le parc IML en Auvergne-Rhône-Alpes s'explique de plusieurs manières :

- Tout d'abord, ce type de modalité est porté que par un nombre restreint d'opérateurs puisque cette modalité nécessite des agréments et compétences spécifiques : l'agrément est délivré par les DDETS (intitulés « recherche de logements adaptés » et « activités de gestion immobilière en tant que mandataire »). Une carte

professionnelle d'agent immobilier est indispensable, elle garantit la maîtrise de compétences indispensable à cette activité au sein de la structure [cf infra P11].

- De plus, bien qu'il permette un accès pérenne au logement pour le ménage, le mandat de gestion apparaît comme plus exposé pour le propriétaire puisque ce dernier assume directement les risques locatifs à l'inverse de la location / sous-location où l'opérateur est directement responsable. Le renforcement de l'outil de garantie VISALE, proposé gratuitement par l'organisme Action Logement, permet néanmoins de sécuriser les propriétaires et peut les inciter à confier leur logement en mandat de gestion.



Focus VISALE

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

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

Cet outil est fortement mobilisé dans l'IML pour les logements gérés en mandat de gestion. Il permet de sécuriser les opérateurs tout au long du bail et représente un argument fort pour engager un propriétaire dans le dispositif.

La couverture de VISALE en IML :

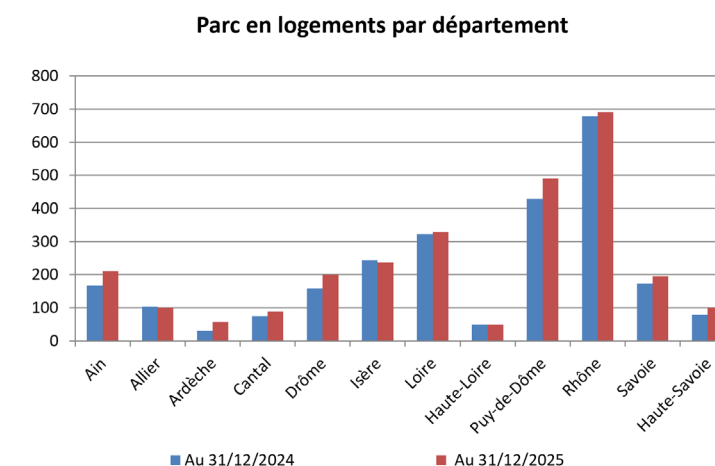
- Une durée de cautionnement de 36 mois d'impayés sur les trois premières années du bail (application de cette durée depuis janvier 2026) et la mise en place du « traitement adapté » pour faciliter la résolution de la dette ;
- La prise en charge des dégradations locatives depuis février 2019 dans la limite de 2 mois de loyers ;
- Le déploiement de VISALE bail glissant permettant de mettre en place la garantie au moment du glissement de bail, entre 12 et 18 mois. Cette évolution est apparue en janvier 2026, la mise en œuvre s'affine encore. L'année 2026 permettra d'avoir une première lecture des impacts de cette évolution et des partenariats qu'elle nécessite.

Augmentation du parc en nombre de logements

Au 31 décembre 2025, sur la base des données collectées, **le parc régional compte 2 747 logements correspondant à 8 293 places financées. En 2025, on relève une augmentation de 9,5% de ces places par rapport à 2024. L'année précédente, l'augmentation du parc était de 8% par rapport à 2023.** En cohérence avec les objectifs du Plan Logement d'abord de déploiement du dispositif, 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 notamment 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).

Par ailleurs, on constate que deux départements dépassent le seuil de 200 logements en 2025, soulignant la dynamique de captation locale : l'Ain et la Drôme.



Source : Remontées annuelles des opérateurs IML 2025 - Traitement SESE - DREETS ARA



Focus Plateformes de captation

Depuis le début du Plan Logement d'abord, des plateformes de captation sont apparues. La possibilité d'organiser la captation sous une forme de plateforme est d'ailleurs mentionnée dans la circulaire de 2018. Si elles concourent toutes aux mêmes objectifs de fluidité, d'efficacité et de lisibilité de la captation, les plateformes peuvent avoir des modèles très différents. Certaines plateformes réunissent l'ensemble des acteurs de la prospection du territoire tandis que d'autres sont portées par un seul acteur.

La plateforme permet ainsi de clarifier les messages envoyés au propriétaire et de proposer une entrée unique pour celui-ci. Elle va donc diffuser de l'information sur

les dispositifs, les acteurs du territoire et les fonctionnements.

En Auvergne-Rhône-Alpes, 4 plateformes sont actives, avec des fonctionnements propres à chacune :

- 🏠 Rhône : Louer Solidaire 69, plateforme multi-partenaire ;
- 🏠 Drôme : Plateforme Logement d'Abord 26, plateforme portée par un acteur ;
- 🏠 Loire : Louise, plateforme multi-partenaire ;
- 🏠 Savoie : Louer Solidaire, Grand Chambéry, plateforme multi-partenaire.

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, 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-crédation de logements ».

Au 31 décembre 2025, on dénombre 2 747 logements IML. Parmi eux, **586 nouveaux logements sont entrés** sur l'année, légèrement en deçà des 636 nouveaux logements entrés en 2024 (-50 logements par rapport à 2024).

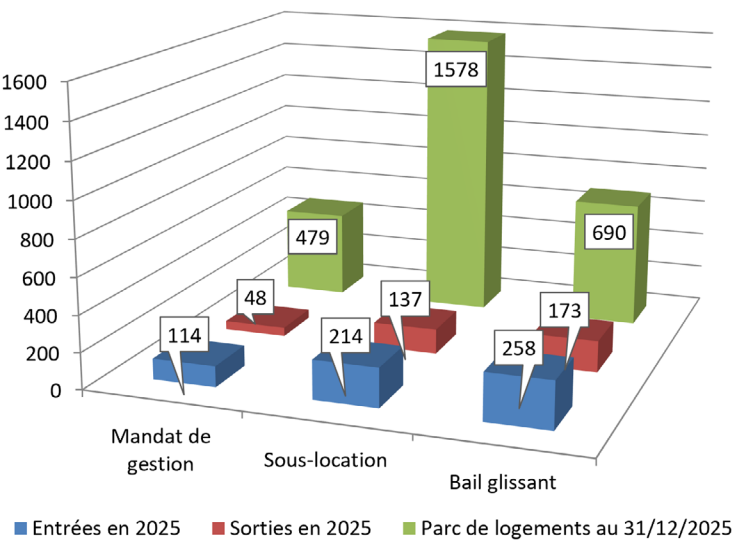
Ces nouveaux logements se répartissent entre :

- D'une part, les **captations/renouvellements** de logements sortis du dispositif et remplacés par de nouveaux logements - le stock initial reste inchangé ; cela représente 346 logements.
- Etd'autrepart, les **captations/créations** correspondant à la mobilisation de logements supplémentaires - le stock initial augmente. Cela représente 240 logements.

Les entrées : Sur les 586 logements entrés en 2025, 114 l'ont été en mandat de gestion, 214 en location/sous-location et 258 en location/sous-location bail glissant. **Cette année, les logements en bail glissant représentent la majorité des logements entrés au cours de l'année, et représente 44% des captations.** Cette prédominance est inédite puisque jusqu'en 2024, les logements en location/sous-location étaient les plus nombreux à être mobilisés. Les logements en location/sous-location et en mandat de gestion représentent quant à eux, respectivement 37% et 19% des captations.

Les sorties : Sur cette même période, on note la sortie de 358 logements du dispositif, toutes modalités confondues. Cette donnée est très proche de 2024 où 366 logements quittaient le dispositif.

Mouvements de captation de logements en 2025



Source : Remontées annuelles IML 2025 des opérateurs - Traitement SESE-DREETS ARA

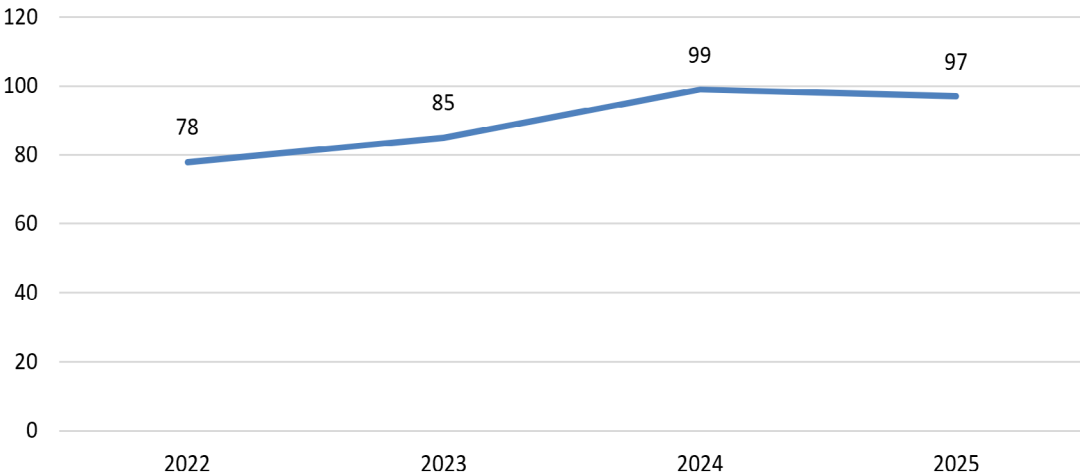
La sortie de logements du dispositif d'IML peut avoir plusieurs raisons :

- Dans le cadre d'un mandat de gestion, un logement sortant s'explique principalement par le maintien du ménage dans le logement et la fin des mesures d'accompagnement en IML. Ainsi, le logement ne fait plus partie du dispositif bien que le ménage accédant à ce logement via le dispositif demeure dans ce même logement. Dans certains cas, le propriétaire peut aussi souhaiter reprendre son logement et mettre fin au bail, sortant ainsi celui-ci du dispositif.
- En bail glissant, la sortie du logement du dispositif s'explique par le glissement du bail.
- Enfin, en location/sous-location, un logement peut sortir du dispositif pour différentes raisons : bien souvent, il s'agit d'une reprise par le propriétaire.

Sur ces 358 logements sortis, 13% étaient en mandat de gestion et 38% en location/sous-location. Enfin, 48% des logements concernés étaient en bail glissant. La forte proportion de logement en bail glissant s'explique par le principe même de cette modalité qui vise au glissement du bail et naturellement sa sortie du dispositif.

Opérateurs régionaux

Nombre d'opérateurs IML en 2025



Source : Remontées annuelles bilan IML 2025 - Traitement SESE - DREETS ARA

La mise en œuvre du dispositif IML sur la région se caractérise par une diversité importante d'acteurs. Depuis le début du plan quinquennal Logement d'abord, on remarque une augmentation significative du **nombre d'opérateurs : de 28 opérateurs en 2018 à 97 en 2025**. En 2025, cette évolution d'opérateur se stabilise après une augmentation forte entre 2023 et 2024. Depuis la mise en place du Logement d'abord et le déploiement de l'IML, cette année marque en effet, pour la première fois une diminution du nombre d'opérateurs. Ainsi, 2025 comptabilise l'arrivée de 2 nouveaux acteurs IML alors que 4 structures ont stoppé cette activité.

En moyenne, chaque opérateur gère un parc IML de 28 logements en 2025. Cet indicateur lisse des disparités fortes entre des opérateurs qui ont peu de mesures et d'autres qui en gèrent un grand nombre. Le dispositif IML nécessite de trouver un équilibre dans son parc, celui-ci est extrêmement fragile lorsqu'il y a peu de mesures. En effet, la sinistralité peut s'avérer très difficile à supporter.

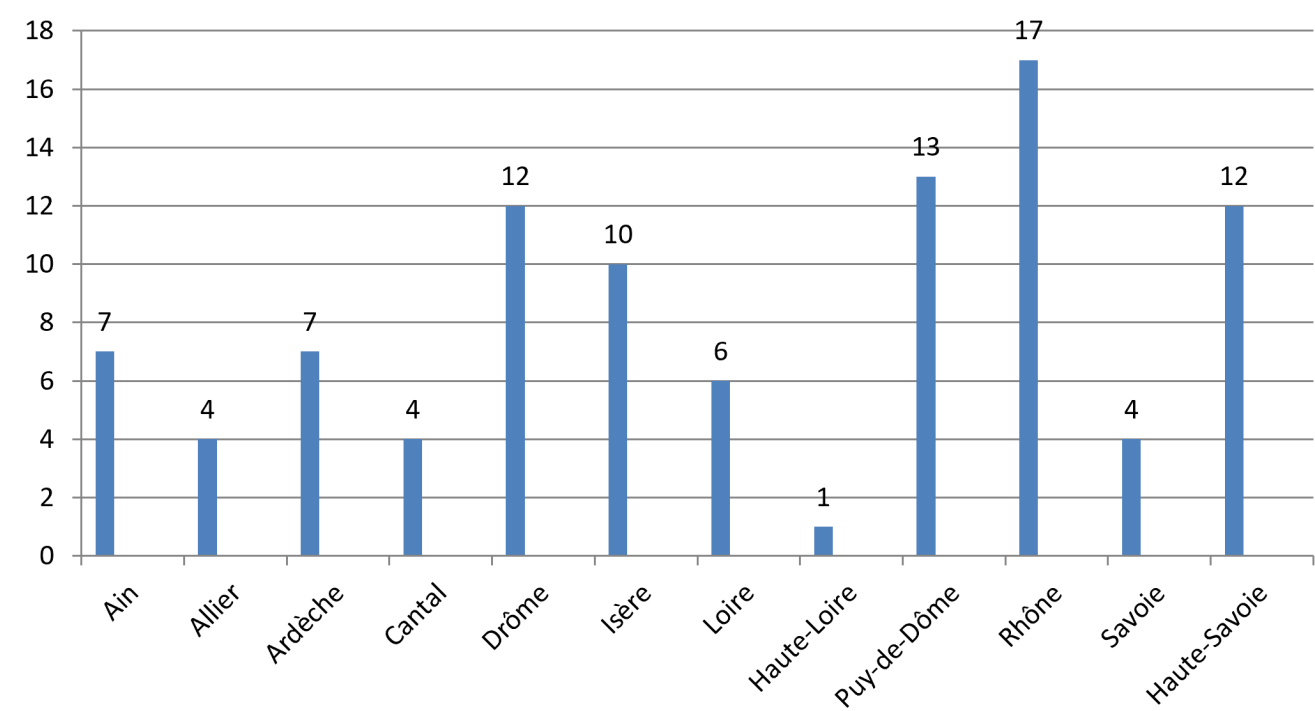
L'IML comprend plusieurs volets d'activités :

la captation, l'accompagnement et la gestion locative adaptée (GLA). Un organisme peut pratiquer l'ensemble de ces activités mais il est aussi possible que plusieurs opérateurs créent un partenariat pour se partager ces activités. A titre d'exemple, un organisme peut assurer la captation et la GLA tandis qu'un autre assure l'accompagnement social du ménage. Par ailleurs, certains opérateurs assurent un accompagnement auprès d'un public dit spécifique (sortants d'institutions, personnes victimes de violences, ...).

Le plus fréquemment, les structures pratiquent l'ensemble des activités : c'est le cas pour 92% du parc. Ainsi, seules 8% des mesures sont gérées de manière distincte, par des structures différentes : GLA et accompagnement.

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

Nombre d'opérateurs par département en 2025



Source : Remontées annuelles IML 2025 des opérateurs - traitement SESE -DREETS ARA

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 de la compétence de l'Etat.

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 les DDETS ou la DREAL 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 les DDETS ou la DREAL 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.

Les caractéristiques des logements mobilisés en IML



Nature du parc privé ou public

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, au 31 décembre 2025, **67% des logements mobilisés relèvent du parc privé**. Ils sont 33% à relever du parc public.

Depuis quelques années, on observait une évolution à la hausse du parc public, au détriment du parc privé, contraire à 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'année 2025 se caractérise par **une stabilité des parcs** puisque ceux-ci se retrouvent dans les mêmes proportions qu'en 2024.

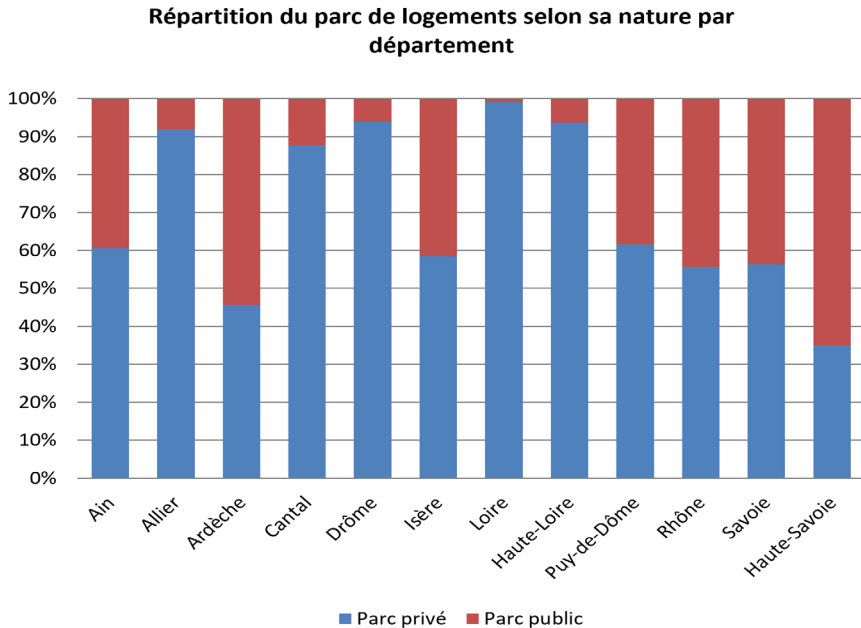
L'importance du parc social sur certains départements s'explique principalement par une forte tension sur le parc privé comme dans le Rhône, l'Isère, le Puy-de-Dôme ou encore la Haute-Savoie. Les DDETS travaillent au quotidien avec les opérateurs locaux pour limiter le recours au parc public et poursuivre les objectifs du Plan Logement d'abord 2 : concentrer les efforts de captation sur le parc privé et le mandat de gestion.

Dans l'instruction de 2018, le parc public est identifié comme une **solution exceptionnelle**

et ne doit pas se généraliser. Ces dernières années ont été marquées par une progression lente de l'ordre de 1 à 2 points chaque année ; la stabilisation des données en 2025 est un premier signal d'évolution du parc régional. Les données de l'année 2026, avec un objectif fixé pour chaque département, permettront de lire les évolutions sur chacun des territoires. **En 2026, la Dihal ayant constaté la situation importante de recours au parc public au niveau national, annonce une trajectoire visant à contenir le parc public à 10% de l'offre total du parc IML d'un territoire.**

L'échelle départementale permet d'observer plus finement les différentes réalités locales. Ainsi, en 2025, on constate que 4 départements ont un parc composé de moins de 10% de logements issus du parc public. Il s'agit ici de territoires dits « détendus », où le marché locatif est moins en tension : l'Allier, la Loire et la Haute-Loire. On relève également de sensibles évolutions vers cet objectif pour certains départements :

- le Cantal se situe à 12% des logements issus du parc public, soit 3 points de moins qu'en 2024 ;
- ou l'Ain avec 39% dans le parc public en 2025 contre 53% en 2024 opérant ainsi une bascule sensible vers le parc privé en quelques années.



Source : Remontées annuelles des opérateurs IML 2025 - Traitement SESE-DREETS ARA

La forte progression de la part du parc privé dans le département de l'Ain (+14 points de pourcentage en 2024 et en 2025) s'explique par **la montée en charge de la nouvelle AIVS® qui capte en mandat de gestion et investit le parc privé**.

La diversité de la **répartition des parcs publics ou privés** s'explique par plusieurs facteurs, dont :

- La tension du marché locatif privé ;
- La tension sur la demande de logement social ;
- L'existence de primes supplémentaires encourageant la location solidaire pour les propriétaires ;
- La capacité des opérateurs à mobiliser du parc privé à vocation sociale, et notamment 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 ;
- Le profil des propriétaires sur les territoires étant plus ou moins sensibles aux arguments du conventionnement.

Parmi les 2 747 logements présents dans le dispositif au 31 décembre 2025, on dénombre :

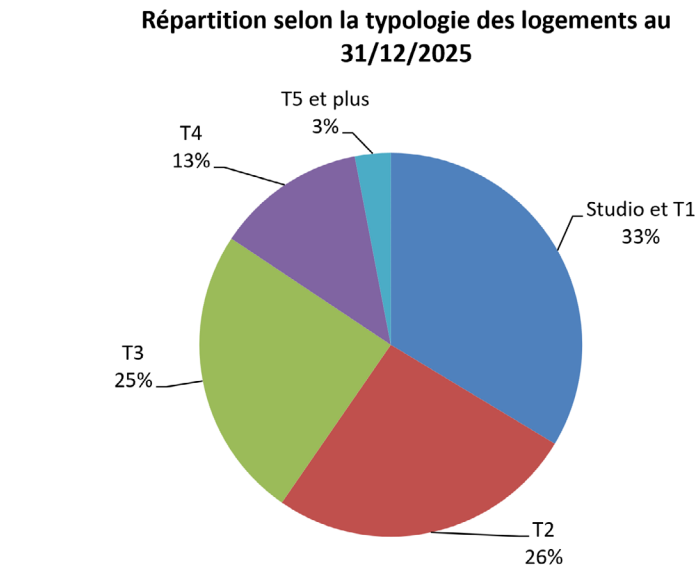
- 923 studios, T1 ou T1 Bis, soit 33% du parc total. Ces typologies

représentent une capacité de 2 places et peuvent donc permettre de loger 1 à 2 personnes, correspondant aux personnes isolées, aux couples sans enfant et aux personnes seules avec enfant en bas âge ;

- 714 logements en T2, soit 26% du parc total. La capacité maximale sur ces typologies est de 3 places, correspondant généralement aux couples avec enfants ou foyers monoparentaux ;
- 678 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 ;
- 347 logements en T4 soit 13% du parc total, avec une capacité maximale prévue de 5 places pouvant accueillir de plus grandes familles ;
- 83 logements sont des T5 ou plus, soit 3% du parc total. Ce sont des grands logements avec une capacité d'au moins 6 places par logement.

Cette répartition est très stable d'une année sur l'autre.

Par ailleurs, il faut prendre en compte la question de la qualité de ces logements pour lesquels un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) suffisant est nécessaire pour la mise en location.



Source : Remontées annuelles des opérateurs IML 2025 - Traitement SESE-DREETS ARA



Focus DPE

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

Un calendrier d'interdiction progressive de location des biens les plus énergivores est prévu :

- Les interdictions de mise en location dans le parc privé :
 - Les logements consommant plus de 450 kWh d'énergie finale par m² et par an, à compter du 1er janvier 2023 ;
 - Les logements classés G à compter de 2025 ;
 - Les logements classés F à compter de 2028 ;
 - Les logements classés E à compter de 2034.

La réalisation du DPE permet aux structures d'accompagner les propriétaires sur ces questions et sur les éventuels travaux à réaliser (rénovation, réduction de la précarité énergétique) pour pouvoir initier ou poursuivre une mise en location.

Depuis le 1er janvier 2026, le coefficient de conversion de l'électricité est révisé et diminue. Cette évolution peut éventuellement amener à un nouveau résultat pour les logements chauffés à l'électricité, notamment les petits logements, avec un gain de l'étiquette énergétique. Il est encore tôt pour estimer les impacts de cette évolution. Néanmoins, elle pourrait sortir de l'interdiction de location des logements qui referaient leur DPE et obtiendraient un gain d'étiquette.

Si les petits logements (studios, T1 ou T1 Bis) constituent la typologie majoritaire du parc au 31 décembre 2025, 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 (33% des logements du parc IML) et celle des personnes seules ou des couples sans enfant, 59% des ménages.**

Bien qu'en tension sur les petites typologies, on constate une augmentation de 4% du parc de petits logements, studios, T1 et T1 Bis.

Malgré une demande de petits logements très forte exprimée auprès des SIAO, ces typologies sont les plus prisées du marché et leur captation est difficile. Cela s'explique notamment par la réalité tendue des territoires et la tension spécifique sur les petits logements, ceux-ci peuvent être notamment fortement sollicités dans les villes étudiantes. La différence de loyers proposés via le conventionnement peut être en décalage sensible avec le niveau de loyer en marché libre, cela rendant le dispositif peu attractif pour un propriétaire.

Conventionnement logement ANAH

Le conventionnement est un outil permettant d'intervenir sur les niveaux de loyers des logements et favorise donc la mobilisation de logements à des prix abordables.

Lorsque le propriétaire accepte de faire un effort sur le niveau de loyer, en respectant les plafonds établis par l'ANAH, il bénéficie alors d'une réduction fiscale.



Focus Loc'Avantages

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

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

3 niveaux de loyers sont proposés aux propriétaires, ils correspondent à 3 différents niveaux d'effort consentis par le propriétaire sur le niveau de loyers. Ils sont calculés en appliquant une décote au niveau de loyer observé sur le marché de la commune. En contrepartie, des réductions fiscales sont associées à ces niveaux : Le propriétaire bénéficie d'un taux de réduction d'impôts croissant selon le niveau de décote consentie. Le dispositif inclut

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%

également des plafonds de ressources à ne pas dépasser pour les locataires.

Le « Loc'Avantages » s'adresse principalement à un certain profil de propriétaire puisque la réduction d'impôts ne concerne que les propriétaires imposables. Le précédent dispositif, « Louer Abordable » proposait une déduction fiscale, argument pertinent également pour les propriétaires non-imposables (qui constituent une partie des bailleurs solidaires). Cet élément peut expliquer, en partie, la baisse observée sur le conventionnement ces dernières années.

Le dispositif est également confronté au contexte de forte tension dans le parc locatif privé. On note que malgré une stabilisation des **taux d'intérêt depuis 2024, la crise globale du logement se poursuit**. Cette situation de blocage et de hausse des coûts locatifs a accru la difficulté de captation de logement dans le parc privé, et par conséquent le conventionnement.

747 logements du parc IML en 2025 ont bénéficié 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 693 logements bénéficiaient d'un conventionnement en 2024 (+54 logements conventionnés). Dans un contexte de marché grippé, cette augmentation témoigne du dynamisme des opérateurs pour maintenir une croissance des logements conventionnés.

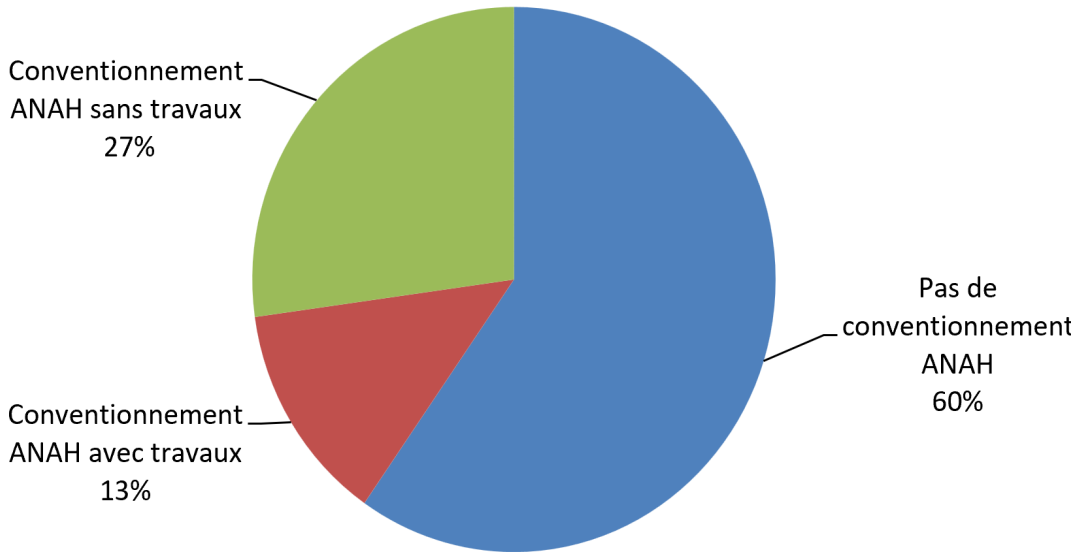
Le mandat de gestion reste la modalité qui recense le plus de logements conventionnés dans son parc, avec 76% des logements conventionnés. Cela peut s'expliquer par une maîtrise plus poussée des argumentaires liés au conventionnement pour les AIVS® et AIS pratiquant cette modalité de gestion. Ainsi, en location/sous-location, seuls 30% des logements sont conventionnés. Ce sont seulement 16% des logements en SL-bail glissant.

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.

Enfin, sur ces enjeux de conventionnement, une problématique spécifique émerge : **le renouvellement du conventionnement**. Pour les propriétaires arrivant au bout des 6 à 9 ans de conventionnement réglementaire, il se pose la question de renouveler le conventionnement. La fin du conventionnement lève la contrainte du plafonnement du loyer et ouvre donc de nouvelles possibilités pour les bailleurs. Pour les structures, la fin du conventionnement et son éventuel renouvellement constitue un véritable enjeu pour le maintien du parc locatif. Plusieurs territoires, sont confrontés à l'arrivée au terme du conventionnement de nombreux logements et le maintien d'un parc conventionné est une problématique forte.

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



Source : Remontées annuelles des opérateurs IML 2025 - Traitement SESE-DREETS - ARA

Loyers

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

A l'inverse, **sur le parc privé, la négociation avec le propriétaire autour du niveau de loyer est une phase essentielle lors de la mobilisation des logements**. En effet, un loyer trop élevé ne correspondra pas aux besoins des ménages ciblés par le dispositif et pourrait entraîner de la vacance locative (car le logement ne trouverait pas de candidat) et des charges pour la structure ou le propriétaire. **Par ailleurs, définir un niveau de loyer adapté est un enjeu primordial pour maîtriser également l'impayé.**

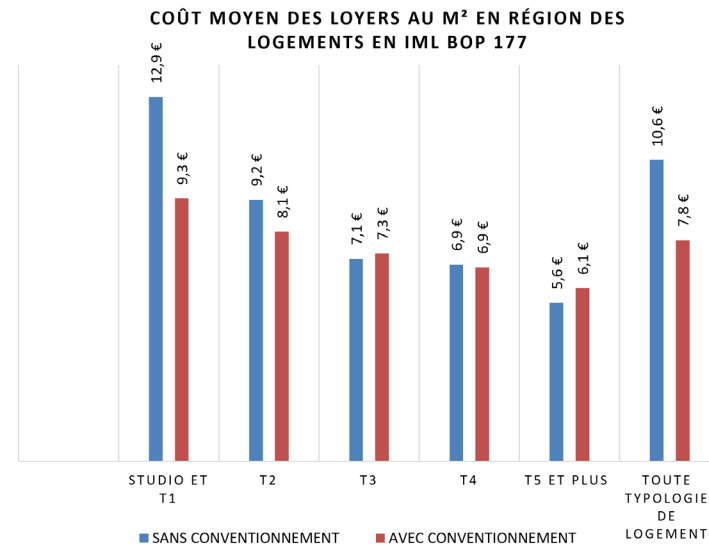
Certains mécanismes permettent de maîtriser ce loyer, comme :

- le **conventionnement avec l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (Anah)** permettant de plafonner les loyers,
- 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.

Les données renseignées dans l'enquête annuelle IML permettent d'établir un loyer moyen au m2 hors charges, payé par les opérateurs aux propriétaires, dans l'ensemble du parc privé conventionné ANAH et non conventionné : sur la région, pour les logements IML conventionné ANAH, il est de 7,80€/m2, toute surface de logement confondue. Cette moyenne est stable par rapport à 2024, elle a augmenté de seulement 0,05€. Ce niveau de loyer est fortement inférieur à celui pratiqué au niveau régional dans le parc privé IML non conventionné ANAH (à

loyer libre) qui se trouve à 10,63€/m² (+ 0,07€ par rapport à 2024). Cet écart de 2,83€ s'explique par les mécanismes de plafonnement de loyer imposé 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.

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



Source : Remontées annuelles des opérateurs IML 2025 - Traitement SESE - DREETS ARA

Ainsi, on remarque que **le conventionnement est un réel levier pour contenir le prix moyen du loyer pour les petites typologies** où un écart significatif (3,6€) est relevé entre loyer conventionné et loyer non-conventionné.

La tension étant moins importante sur les logements plus grands, les propriétaires ont tendance à accepter de baisser davantage leur loyer même si le logement ne bénéficie pas d'un conventionnement ANAH. Ainsi, les différences de prix entre parc conventionné ou non conventionné s'annulent.

Sur l'ensemble du parc privé, avec ou sans conventionnement, on remarque quelques différences selon la modalité de gestion :

- En location/sous-location, le loyer moyen réglé aux propriétaires est de 9,9/m².
- En bail glissant, le loyer moyen réglé aux propriétaires est de 11,1€/m².
- En mandat de gestion, le loyer moyen réglé aux propriétaires est de 7,7€/m².C

Ces données sont des moyennes pour l'ensemble de la région, à lire avec précaution, puisqu'entre les territoires, de vrais écarts existent.

Les charges, qui s'ajoutent au montant du loyer, constituent une dépense difficilement maîtrisable pour les opérateurs. Pour autant, celles-ci peuvent avoir un impact significatif sur les budgets des ménages.

La marge de manœuvre des opérateurs est faible sur la maîtrise de ces coûts qui sont fixés par les fournisseurs d'énergie et non plafonnés dans le dispositif.

Dans le parc public, le loyer moyen observé au m² se trouve à 7,1€. Le parc public propose donc en moyenne, un loyer inférieur à 0,70€ du parc privé conventionné. En proposant un niveau de loyer plus bas que celui observé dans le parc privé conventionné, on remarque que l'offre du parc public se distingue de celle du privé et permet à un public avec des ressources plus faibles d'accéder au dispositif.

Les profils des ménages logés en IML

3

Orientations des ménages

La majorité des ménages sont orientés par les Services Intégrés d'Accueil et d'Orientation (SIAO). Ainsi, sur 1 117 ménages entrés en 2025, **84% ont été orienté par le SIAO**, soit une légère augmentation par rapport à 2024

Ce chiffre de 84% intègre notamment les 9% de ménages orientés par les commissions d'accès au logement (CALEOL) au sein desquelles les SIAO sont partenaires.

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

Parmi les 16% d'orientations « autres », certaines bénéficient d'une organisation spécifique en lien avec le SIAO au regard de la spécificité du public ayant des parcours d'orientations particuliers (par exemple les publics réfugiés, sortants de prison, certains

jeunes suivis par des structures d'insertion ou encore les personnes victimes de violence). Ces situations particulières expliquent des orientations faites par d'autres prescripteurs que le SIAO, tels que les CAF, les Départements ou encore les CCAS.

Dans certains départements, les places sont bien proposées au SIAO. Néanmoins, faute d'orientation du SIAO, l'opérateur peut ensuite proposer le logement à d'autres organismes prescripteurs, cette part d'orientation vient compléter les 16% d'orientation hors SIAO.

Parmi les nouveaux ménages entrés dans le dispositif en 2025, on note que 4% d'entre eux étaient reconnus prioritaires et urgents au titre du DALO, soit une baisse d'1% de ce public. Cette donnée est néanmoins à analyser 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.

Parcours résidentiels des ménages

D'après les données collectées, en 2025, **3 289 ménages étaient présents au moins 1 jour dans l'année** dans le dispositif, soit 10% de plus qu'en 2024.

1 117 nouveaux ménages ont accédé à un logement en IML en 2025 et 891 ménages sont sortis du dispositif.

Parmi les 1 117 ménages entrés en 2025 dans le dispositif, la plupart étaient en hébergement avant l'admission en IML :

- 31% des ménages étaient **hébergés en structures d'urgence ou d'insertion**. Ce chiffre était en baisse ces dernières années mais en 2025 il a augmenté de 2 points par rapport à 2024.

- 22% des ménages étaient **hébergés par un tiers**. Cet hébergement (familial, amical ou connaissance) est le plus souvent très précaire, il peut traduire des réalités d'hébergement très différentes. Cette provenance a diminué de 3 points par rapport en 2024, pour retrouver sa proportion de 2023.

Les ménages étant sans domicile fixe ou en habitat précaire avant l'entrée dans le dispositif représente, en 2025, 11% des entrées dans le dispositif, un chiffre stable par rapports aux années précédentes.

Ressources financières des ménages

Sur l'ensemble des ménages présents dans le dispositif au 31 décembre 2025, quelle que soit la modalité de gestion, **36% perçoivent un salaire, 34% des ménages perçoivent uniquement le RSA** et 5% cumulent RSA et salaire.

Ces tendances sont sensiblement les mêmes qu'en 2024.

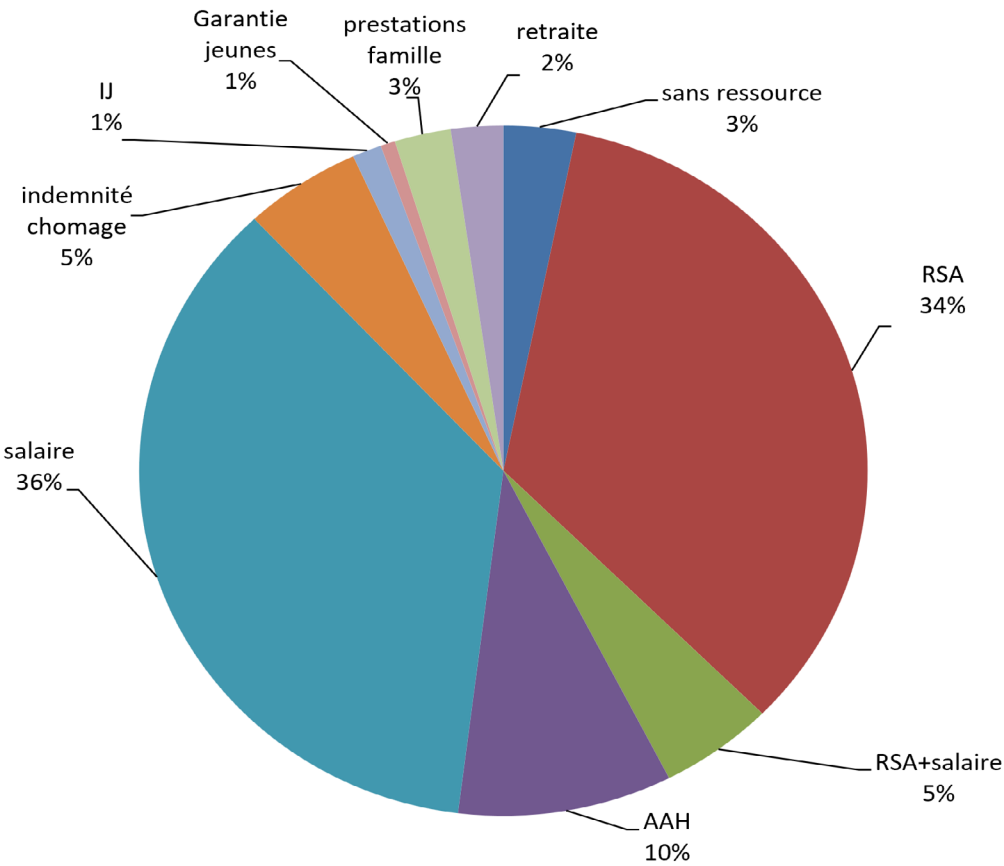
De nombreux ménages accèdent au dispositif avec de faibles ressources (Garantie Jeunes, RSA, prestations familiales, AAH, ...).

On observe que, comme l'année précédente, **3% des ménages sont renseignés sans ressource**. On peut supposer que l'absence de ressource est apparue après l'entrée dans le logement puisque l'IML étant un dispositif logement, il est présupposé que les ménages aient un minimum de ressources pour y accéder.

Cette proportion est relativement faible mais elle donne une alerte. Les publics se retrouvant sans ressource peuvent se trouver dans différentes situations notamment dans l'attente d'un renouvellement de titre de séjour retardé, d'une perte d'emploi, d'une perte de droit entre autres.

En effet, une perte de droits dans un dispositif logement entraine une perte de ressources ce qui fragilise les parcours. Lorsque ces publics récupèrent leurs droits, ils peuvent reprendre le paiement du loyer. Cependant, des difficultés peuvent s'être accumulées durant cette période de perte de droit ce qui rend plus complexe la sortie du logement.

Ressources des ménages présents au 31/12/2025

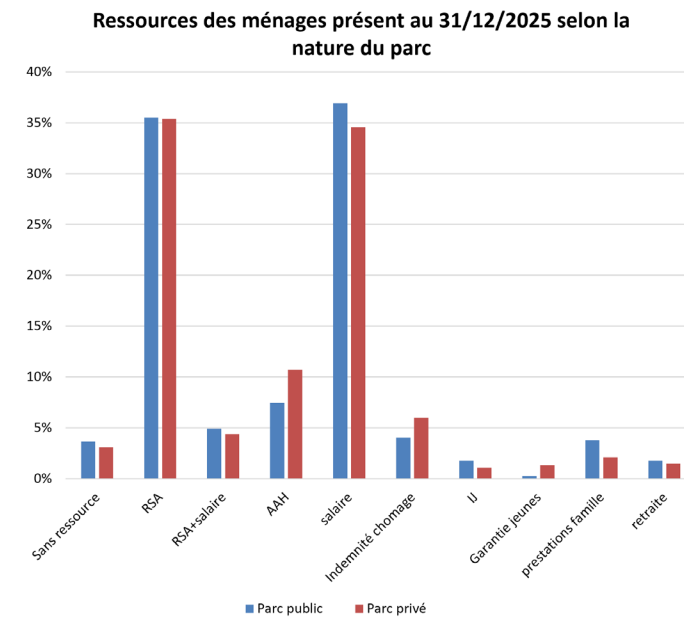


Les ressources des ménages selon la nature du parc public ou privé

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

Cette année, les tendances ont été analysées en prenant compte de la nature du parc. Ainsi, on observe une légère supériorité de ménages ayant un salaire dans le parc public par rapport au parc privé.

La proportion de ménages bénéficiaires de l'AAH est plus élevée dans le parc privé que dans le parc public. Néanmoins, ces variations restent faibles, on ne remarque pas de différence significative de public en fonction de la nature du parc.



Source : Remontées annuelles des opérateurs IML 2025 - Traitement SESE - DREETS ARA

Les ressources des ménages entrés en 2025 en IML

En prenant en compte les ménages entrés en 2025 sur l'ensemble du parc, on constate que les tendances générales sont assez stables. Néanmoins, quelques points attirent l'attention.

Tout d'abord, la part des ménages recevant le RSA est en recul d'environ un point, ce qui révèle, malgré une faible évolution, la **difficulté de mobiliser des logements adaptés en termes de loyers et de charges aux personnes bénéficiaires des minimas sociaux**. La tension observée sur le marché locatif de certains territoires conduit à mobiliser un peu moins de logements et le travail auprès des propriétaires sur le niveau de loyer est d'autant plus complexe. Ces difficultés de captation et de niveau de loyers ont un impact direct sur les publics pouvant accéder au dispositif.

Parmi les ménages entrés dans l'année, on relève une fragilité pour certains d'entre eux puisqu'ils sont déjà identifiés comme sans ressource, 4% des ménages. **Cette proportion de ménages sans ressource dans le dispositif alerte sur l'évolution du profil des ménages**. La perte de revenu dès la première année dans

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

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

Concernant les ménages entrés en 2025, **32% d'entre eux ont rencontré ou rencontrent une problématique d'impayé**. Cette donnée, étudiée depuis 2024, est à interpréter avec prudence puisque, pour plus d'un quart des ménages, cet item est «non renseigné». Il faudra consolider cette donnée dans les années à venir. Néanmoins, ce chiffre souligne bien la fragilité des ménages et l'importance des dispositifs de sécurisation des parcours comme le Fonds de solidarité pour le logement (FSL).

Les ressources des ménages selon la modalité de gestion de l'IML (location/sous-location / mandat de gestion)

Cette année en analysant les ressources des ménages entrés en 2025 selon leur modalité de gestion, on observe des évolutions par rapport à l'année 2024 :

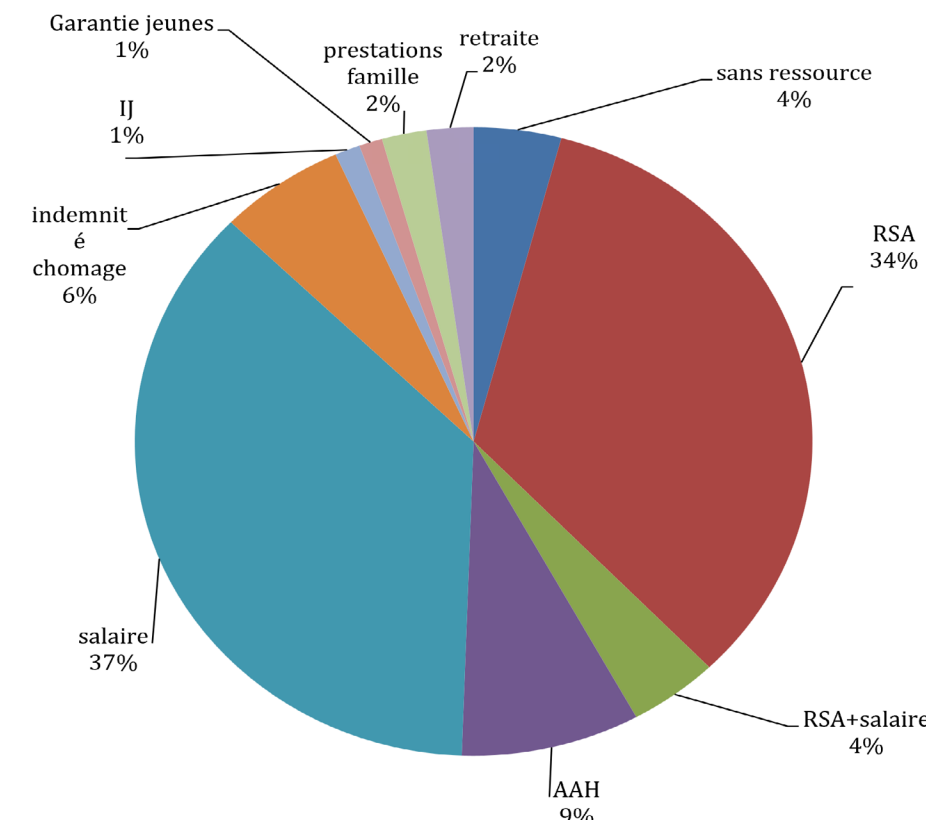
- En location/sous-location, les deux premières ressources sont le RSA et le salaire représentant chacune 35%. La part de ménage touchant un salaire a rattrapé la part de ceux au RSA qui baisse de 2 points par rapport à 2024 ;
- En location/sous-location, bail glissant, les deux premières ressources sont également le salaire et le RSA pour 30% chacune.
- Le salaire est toujours la principale ressource en mandat de gestion (47%) mais avec une augmentation par rapport à 2024, de sa proportion de 9 points, suivi du RSA pour 24 %

des ménages, une baisse de cette part de 9 points.

On peut noter de manière globale un **recul de la part des bénéficiaires du RSA compensé par une progression de la part des ménages dont la principale ressource est le salaire**.

Cette évolution du public entré en 2025 confirme **l'évolution observée sur plusieurs années. L'accès à l'IML avec le RSA comme seule ressource devient de plus en plus complexe ; cette évolution est à corréliser avec le niveau de loyer qui augmente fragilisant l'accès des ménages aux faibles ressources à ces logements**. Bien que la part de ménages ayant des ressources issues du salariat augmente, ces revenus demeurent fragiles et ils nécessitent une maîtrise du niveau de loyer.

Ressources des ménages entrés en 2025



Source : Bilan IML2025 - Traitement SESE - DREETS ARA

Tranches d'âge des ménages

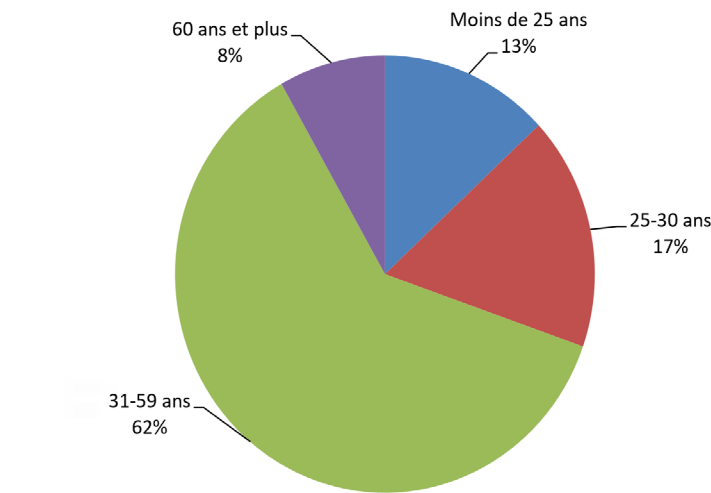
Le dispositif IML ne cible pas une catégorie d'âge spécifique.

Du fait de l'étendue de la catégorie, ce sont logiquement les locataires et sous-locataires âgés de **31 à 59 ans qui constituent la tranche d'âge la plus représentée. Ils sont ainsi 62% des ménages en IML en 2025**, cette proportion est stable depuis plusieurs années.

La part de ménages de 60 ans et plus est de 8% une proportion que se stabilise depuis 2023 après une progression les années précédentes.

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

Répartition par tranche d'âge des ménages



Source : Remontées annuelles des opérateurs IML 2025 - Traitement SESE - DREETS ARA

Typologie des ménages selon leur composition

Le dispositif IML permet de loger à la fois des familles ainsi que des personnes isolées.

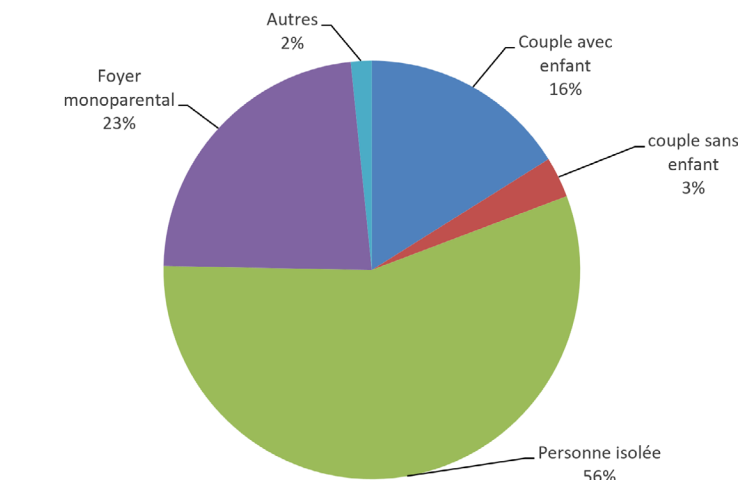
Cependant, **l'offre de logements captés puis mis à disposition des ménages détermine la composition familiale possible dans le logement.**

Les personnes isolées représentent une part importante des publics. Néanmoins, la mobilisation de petits logements, répondant aux besoins de ces ménages, reste très complexe en raison de la rareté de l'offre et de la tension sur ce type de biens.

Le public isolé est majoritaire et constitue 56% des ménages logés, 2 points en dessous de celui de 2024 qui rejoint la tendance de 2023. Parmi ce public, les hommes sont à nouveau surreprésentés à 75%. Comme les années précédentes, on note que près d'un quart des ménages logés sont des familles monoparentales, à 23%. Celles-ci

sont à 68% au moins constituées de femmes isolées avec enfants. Pour 18% des familles monoparentales renseignées dans l'enquête, le genre n'est pas précisé.

Composition familiale des ménages



Source : Remontées annuelles des opérateurs IML 2025 - Traitement SESE - DREETS ARA

Durée d'occupation

En moyenne, la présence de ces 891 ménages a été, de 1 an et 10 mois. Cette donnée place la région un peu au-dessus de la préconisation à 18 mois mentionnée dans la circulaire. Ce chiffre reste assez stable par rapport à 2024.

Plusieurs tendances sont à distinguer selon les différentes modalités de gestion :

- En location/sous-location et en bail glissant, les durées sont assez similaires : de 1 an et 10 mois pour la location/sous-location et de 1 an et 9 mois en bail glissant.
- En mandat de gestion, la moyenne est de 2 ans et 5 mois. Cette moyenne est en baisse de 4 mois par rapport à 2024.

Cette année encore, la durée d'accompagnement en mandat de gestion dépasse la durée moyenne d'accompagnement dans les dispositifs en sous-location. Cela peut notamment s'expliquer par des profils entrant en IML en mandat de gestion nécessitant un accompagnement plus long.

De manière générale, on constate une stabilisation des durées entre 2024 et 2025.

On remarque cependant, qu'en mandat de gestion, la part des ménages restant moins de 6 mois tend à réaugmenter par rapport à 2024.

En location/sous-location, la part des ménages restant entre 12 et 18 mois a diminué tandis que celle restant plus de 24 mois a un peu progressé. Cette augmentation de la durée des ménages peut s'expliquer par plusieurs points :

- Pour la location/sous-location, l'objectif est le relogement des ménages. Celui-ci s'effectue principalement sur le parc public. Les délais pour accéder à celui-ci s'allongent très fortement, il est

aussi très variable d'un territoire à un autre. Un impact sur les ménages en IML peut aussi se ressentir.

- Aussi, le resserrement du dispositif sur des situations nécessitant un accompagnement un peu plus long, impactant naturellement la durée d'occupation pourrait expliquer cette augmentation.

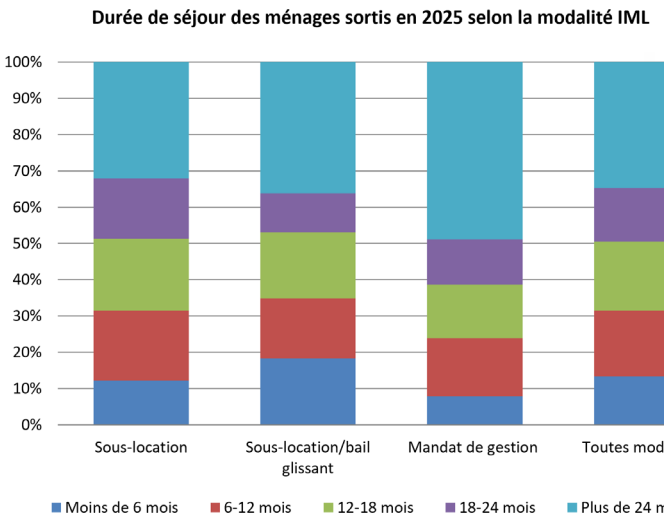
891 ménages sont sortis du dispositif en 2025. Ils se répartissent comme suit selon la modalité de gestion du logement :

- 65% étaient logés en location / sous-location ;
- 25% étaient en bail glissant ;
- 0% relevaient d'un mandat de gestion.

Ces tendances sont proches des années précédentes et des répartitions des différentes modalités de gestion.

La plus forte rotation des ménages en location/sous-location s'explique par la nature transitoire de cette modalité de gestion. La location/sous-location a pour objectif un relogement du ménage dans un habitat pérenne autre, tandis que le bail glissant doit conduire à une acquisition par le locataire du bail à son nom.

Ainsi, le mandat de gestion est la modalité dans laquelle les ménages restent le plus longtemps, par rapport aux autres, puisqu'elle ne présente pas de caractère transitoire.



FOCUS : Le travail engagé autour de la requalification des sorties des ménages

En 2025, lors de la journée régionale IML, un atelier a travaillé à la question de la qualification des sorties du dispositif. En effet, la qualification utilisée jusque-là se limitait aux dénominations « sorties satisfaisantes » et « sorties non satisfaisantes » du dispositif. Cette division paraît trop restrictive dans son interprétation des différentes modalités de sorties et ne permet pas de valoriser suffisamment les parcours de maintien de ménages.

Lors de l'atelier sur les parcours des ménages à l'occasion de la journée IML 2025, des qualifications ont été proposées.

Tout d'abord, afin de garder l'objectif du dispositif IML et donc l'accès à une solution de logement, la première grande catégorie de motifs de sortie est désormais « vers du logement pérenne ». En effet, cette catégorie correspond à l'objectif affiché dans la circulaire 2018, tout en ne préjugant pas de toutes les autres sorties qui peuvent en fonction des situations correspondre aux souhaits ou besoins de certains ménages.

La deuxième catégorie « sortie hors logement » doit être analysée plus finement en fonction des parties qui la composent. Les sorties vers de l'hébergement, malgré leur non-réponse à l'objectif initial, peuvent être la solution la plus adaptée aux ménages lors de leur sortie. Ces situations ne sont pas nécessairement un retour en ar-

rière pour les ménages.

Les situations d'entrée en institution peuvent également, en fonction de la situation, être le lieu le plus adapté au ménage à ce moment-là de son parcours malgré leur non-pérennité.

Les ménages sortis sans laisser d'adresse ou suite à une expulsion locative sont à analyser avec plus d'alerte, puisque majoritairement ces ménages peuvent se retrouver sans solution à la fin de leur passage dans le dispositif IML.

Cette qualification permet donc plusieurs niveaux d'analyse. En prenant d'abord en compte la pérennité de la solution, puis en distinguant les autres solutions en fonction de la correspondance aux ménages. Ce dernier point est plus complexe à objectiver : pour la sortie vers des solutions d'hébergement, le positionnement des ménages sur cette sortie n'est pas évident à recueillir. Cependant, ces sorties se font généralement plus en lien avec les équipes.

Cette année, il a été décidé de davantage analyser les différents types de sortie dans le bilan afin de mettre en lumière les deux niveaux de lecture de cette qualification des sorties. Un focus sur les procédures d'expulsions est également proposé dans le bilan.

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.

Sur les 891 ménages sortis, 69% sont orientés vers des solutions de logement pérenne. Le taux est en baisse de 4 points par rapport à 2024.

Les sorties vers des solutions de logement pérenne se définissent comme un relogement dans un autre logement du parc public ou privé, un glissement de bail ou bien un maintien dans le logement occupé dans le cas du mandat de gestion.

Comme les années précédentes, on observe **une sortie significative des ménages vers un relogement dans le parc public**, avec 34% des ménages concernés sur l'ensemble des ménages sortis en 2025, cette part est en augmentation de 2 points.

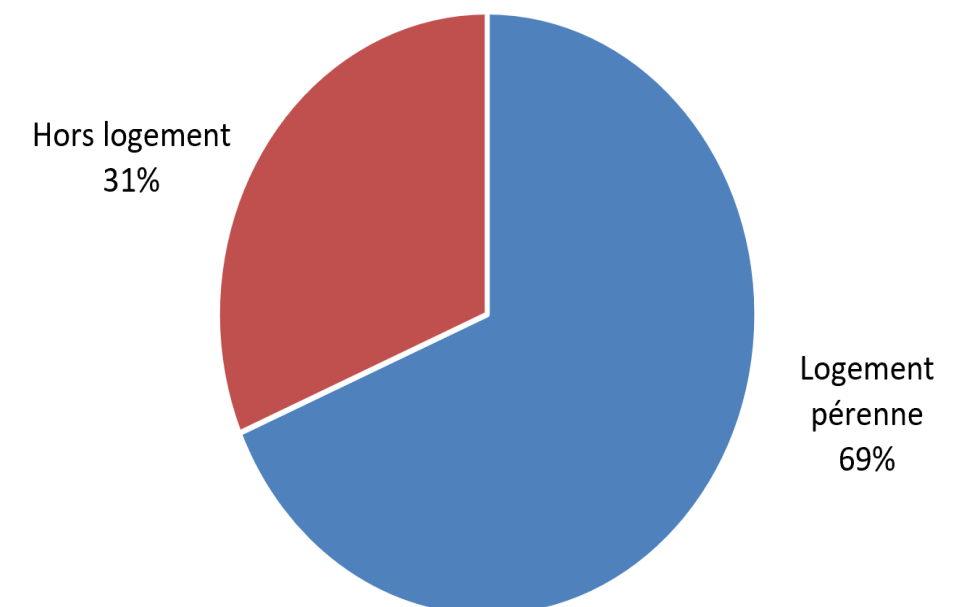
L'IML location/sous-location permet d'offrir une solution de transition à des ménages en vue de stabiliser leur situation, notamment financière. La location/sous-location permet de préparer la recherche et l'accès à un logement adapté à leurs ressources et leurs projets de vie.

15% des ménages restent dans le logement dans lequel ils sont entrés, en début de mesure IML : soit, du fait du glissement du bail soit, en fin de mandat de gestion. Cette proportion est encore en diminution, 4 points de moins qu'en 2024. La diminution du glissement de bail fait écho à la difficulté des structures à convaincre le bailleur (public ou privé) de faire glisser le bail. L'arrivée de la VISALE bail glissant en 2026 pourrait favoriser le bail glissant en ajoutant un argument de sécurisation pour le bailleur.

Enfin, ce sont 8% des ménages qui accèdent à un logement dans le parc privé. Cette proportion est également en baisse de 4 points qui s'explique notamment par les niveaux de loyer du parc privé et ses conditions d'accès (garanties, cautions, ...) qui restent trop élevés pour le public sortant du dispositif IML.

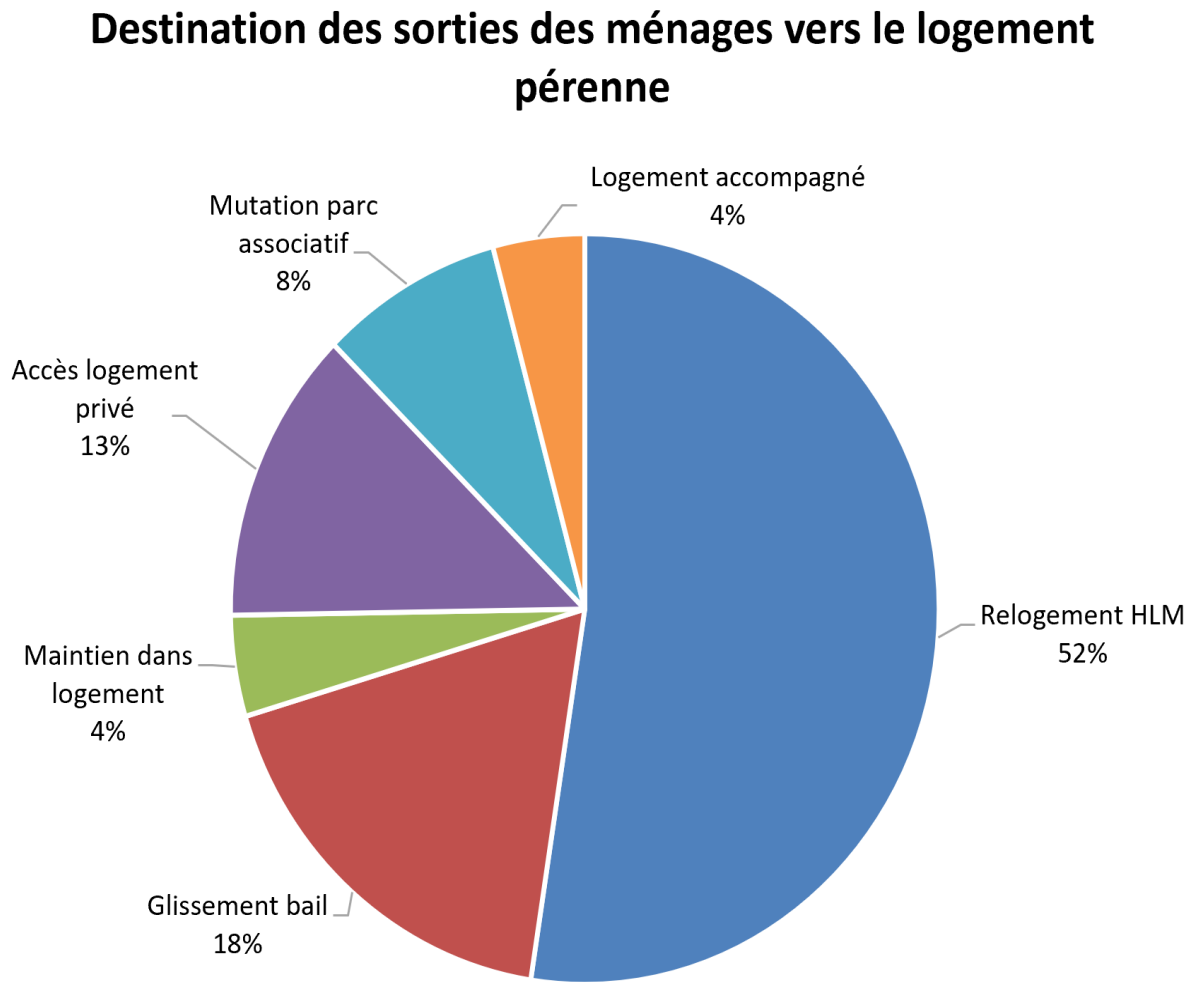
Ces baisses sont corrélées à la diminution de la part des sorties vers du logement pérenne.

Destination de sorties des ménages



Source : Remontées annuelles des opérateurs IML 2025 - Traitement SESE-DREETS ARA

Le graphique ci-dessous présente la répartition des sorties des 574 ménages vers le logement pérenne (les proportions n'incluent pas les sorties hors logement pour plus de lisibilité).



Source : Remontées annuelles des opérateurs IML 2025 - Traitement SESE-DREETS ARA

Mis à part ces sorties, on relève 31% de ménages dont les sorties se sont faites en dehors du périmètre du logement, soit 263 ménages sur les 891 ménages sortis en 2025. Elles correspondent à des situations :

- D'hébergement chez des tiers ou de la famille, 10% (soit 87 ménages) ;
- De personnes parties sans laisser d'adresse, 7% (soit 60 ménages) ;
- D'expulsions 5% (soit 39 ménages) ;
- D'entrées en institutions 3% (soit 24 ménages) ;
- De décès, 3% (soit 24 ménages) ;
- De sorties vers l'hébergement (hébergement insertion / urgence) 3% (29 ménages).

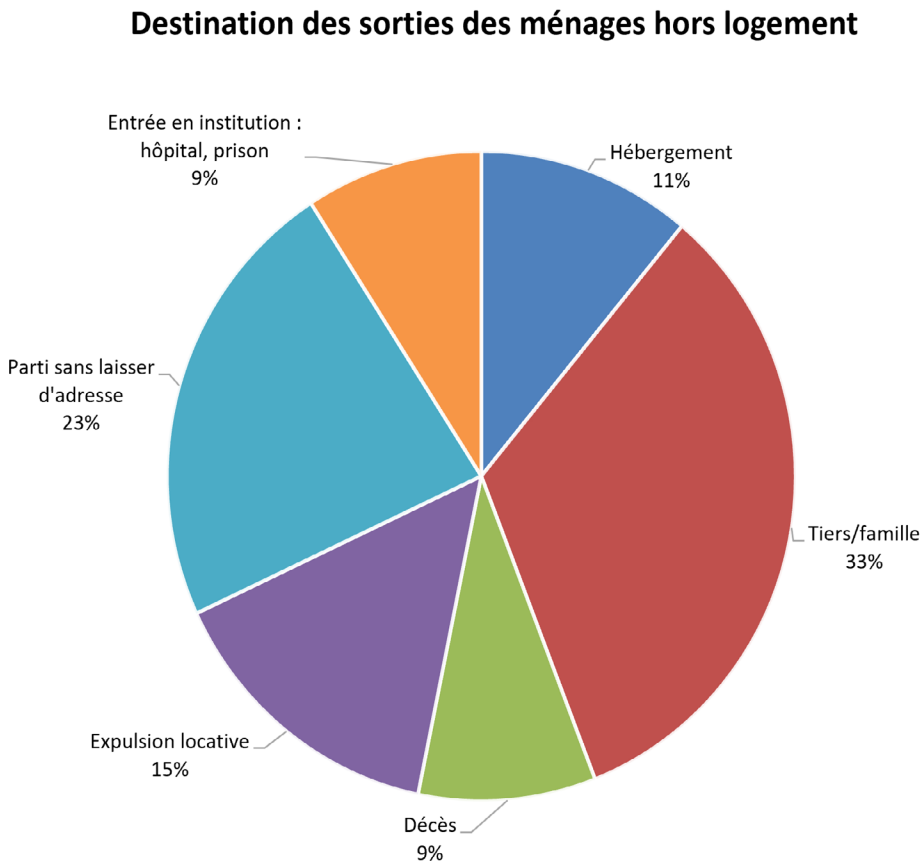
Parmi ces situations, les sorties vers des tiers ou de la famille sont les plus significatives : 10% des ménages sortis en proportion égale à 2024. Après ce groupe, ce sont également les ménages partis sans laisser d'adresse, qui

sont les plus représentés avec 7% des ménages concernés, en très légère augmentation par rapport à l'année précédente. On observe une hausse de 2 points du nombre d'expulsion et du nombre de décès par rapport à 2024.

Si l'IML vise la sortie des ménages vers des solutions pérennes, celle-ci n'est pas systématiquement possible. Au regard de la fragilité du public en IML, les relais d'accompagnement en sortie, peu corrélé aux besoins encore importants de ces ménages, ne permet pas de les orienter vers le logement autonome sans risque pour le ménage.

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

Le graphique ci-dessous présente un focus sur les 263 ménages sortis hors du périmètre logement. Les proportions sont donc recentrées sur ces types de sorties exclusivement.



Source : Remontées annuelles des opérateurs IML 2025 - Traitement SESE-DREETS ARA

Les expulsions locatives dans le dispositif

L'évolution des expulsions dans le dispositif IML est à lier au contexte global d'augmentation des expulsions locatives. La Fondation pour le Logement des Défavorisés rapporte une évolution de plus de 25% des expulsions locatives en 2025. Les expulsions qui avaient fortement diminué avec la crise sanitaire repartent significativement à la hausse ces dernières années, laissant les personnes sans solution à la sortie.

Les procédures mentionnées ici sont celles qui ont été menées, a priori, jusqu'à leur terme. En effet, les ménages partent parfois d'eux-mêmes, par crainte d'une expulsion par la force.

Si une expulsion locative a pour finalité la reprise du logement et la sortie du locataire, elle peut aussi être un outil pour réengager un lien avec le ménage. Pour autant, dans ces 39 situations (5% de l'ensemble des sorties dispositif), la procédure a été à son terme. En regardant davantage le profil des ménages concernés, on observe que la répartition entre location / sous-location, bail glissant et location/sous-location est très proche de la tendance générale observée dans le dispositif.

On distingue peu de différence selon la nature du parc : 41% relèvent du parc public et 56% du privé.

Concernant les ressources, là aussi, la répartition est très similaire à la tendance

générale du dispositif avec une majorité de ménages bénéficiaires du RSA, suivi des ménages touchant un salaire.

Ce sont principalement des ménages qui sont là plus longtemps que la moyenne, 77% depuis plus de 24 mois. Cette durée est plutôt cohérente avec la temporalité des procédures d'expulsion, d'autant plus que celles-ci ne sont pas engagées dès l'entrée du ménage dans le dispositif.

Néanmoins, pour 3 situations, l'expulsion a eu lieu moins de 6 mois après l'entrée dans les lieux.

Enfin, de manière assez cohérente, 77% des situations sont renseignées avec une problématique de sinistralité (impayés et/ou dégradations). Pour 9 situations, cet élément n'est pas renseigné.

Ces évolutions sont à lire au regard d'une **fragilisation des publics accédant au dispositif et d'une moindre stabilité financière des structures.**

Plusieurs acteurs de la région font notamment état d'une **fragilisation du public accédant au dispositif**. Des parcours de ruptures de droits, de ressources, des décompensations dans les logements sont autant de situations rencontrées que d'enjeux financiers pour les structures et les propriétaires privés engagés.

Sinistres à la sortie des ménages

On relève que pour **60% des ménages, il n'y a pas de sinistre à la sortie** sur les 608 ménages sortis en 2025 et pour lesquels l'item a été renseigné.

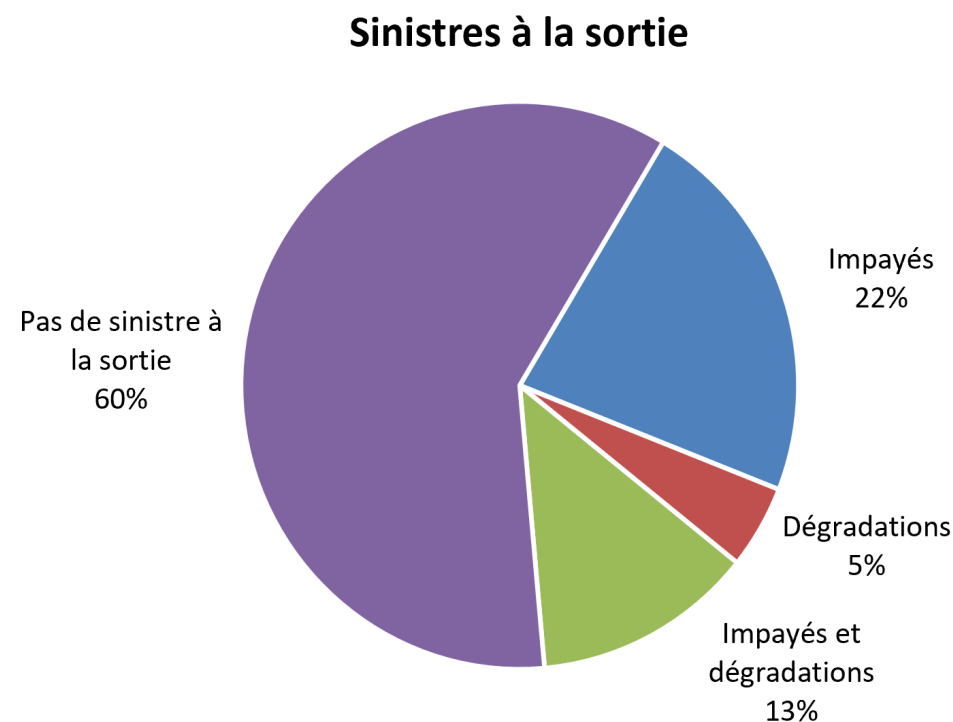
La question de l'impayé à la sortie du logement est la plus récurrente parmi les sinistres rencontrés : elle concerne 22% des sorties de l'année. On relève quelques situations plus complexes croisant impayés et dégradations locatives à hauteur de 13% des situations. Enfin, les dégradations locatives seules (sans situation d'impayés) concernent 5% des sorties.

Le recueil de cette donnée a été ajouté en 2024 et n'est pas encore également renseigné par toutes les structures, **ces tendances sont donc à lire avec précaution** et ne sont pas encore bien représentatives du parc.

En effet, pour 32% la situation du ménage n'est pas connue à la sortie. Souvent lorsqu'un sinistre est en cours, la structure suit ce sinistre et peut renseigner les données. Il est donc probable, que sur les 283 ménages pour lesquels l'information n'est pas renseignée, il y ait une grande proportion sans sinistre à la sortie, cependant il est impossible de l'affirmer.

Les données sur la sinistralité en fin de parcours IML seront à consolider, avec l'augmentation du nombre de renseignements de cet item et l'analyse des évolutions.

En intégrant les ménages pour lesquels l'item est non renseigné dans le calcul, **27% des ménages ont un sinistre avéré à la sortie**. Cette donnée reste stable par rapport à 2024. L'évolution du nombre de sinistre est donc à prendre avec précaution.



Source : Remontées annuelles des opérateurs IML 2025 - Traitement SESE - DREETS ARA

En conclusion

Une captation à inscrire davantage dans le parc privé

Fortement inscrite dans la dynamique de déploiement du dispositif, la région a sensiblement développé son parc IML ces dernières années. Cette année encore, les objectifs de création de nouvelles places sont quasiment atteints, ils soulignent la forte dynamique des acteurs locaux dans la mobilisation du dispositif.

Néanmoins, au-delà de ces objectifs, la mobilisation du parc tend à se complexifier et entraîne même une stagnation ou un ralentissement de la croissance du dispositif sur certains territoires. Afin de maintenir un parc dynamique, des solutions vers le parc public ont pu également être mobilisées dans certains territoires très tendus. Pourtant, celui-ci, s’il apporte une réponse dans un marché en très forte tension, ne peut être la solution première. La circulaire de 2018 précise qu’il doit bien demeurer l’exception. La Dihal réaffirme, en 2026, ce principe et donne un objectif de resserrement du parc public à hauteur de 10% de l’ensemble du parc du dispositif. Ce chiffrage implique nécessairement dès cette année d’une part, des glissements de baux lorsque cela est possible pour les ménages en parc public et, d’autre part, une remobilisation vers le parc privé de manière significative.

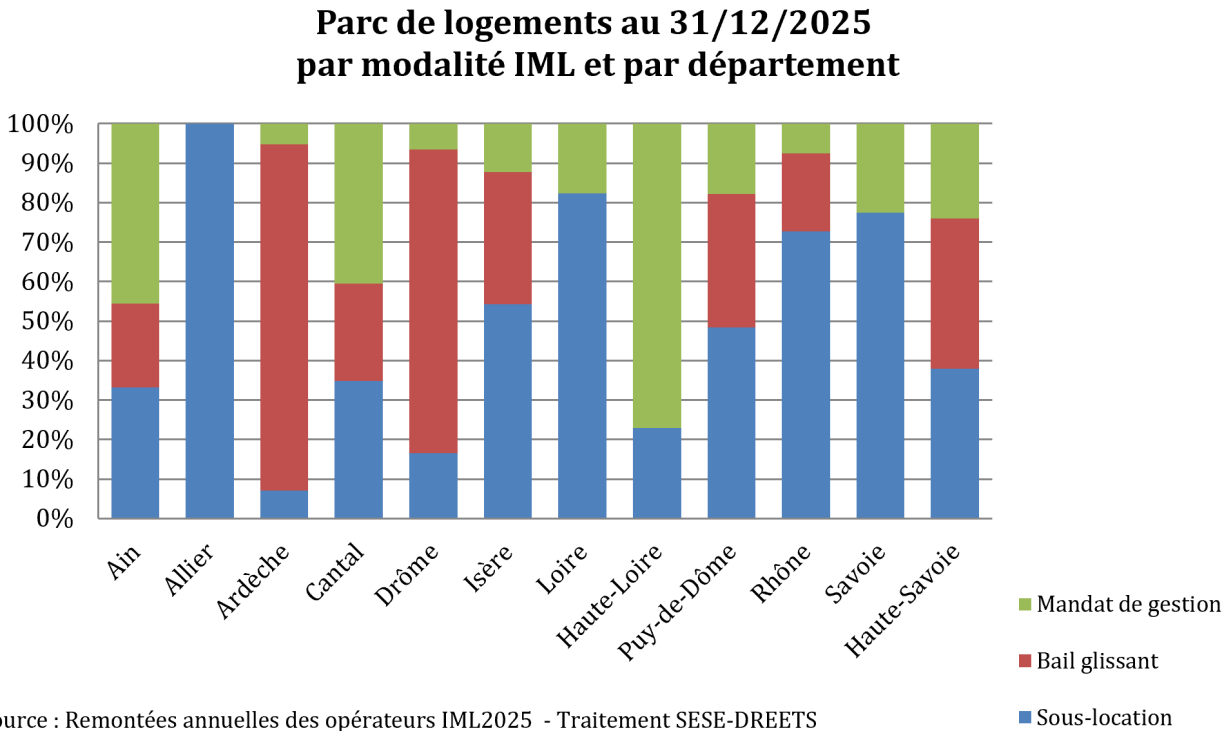
Pour certains acteurs dont le parc était relativement mixte, il s’agit de réorienter vers le parc privé. Néanmoins, pour d’autres structures, dont le parc était majoritairement public, la bascule vers le parc privé doit se travailler et être accompagnée.

Dans ce contexte de recentrage vers le parc privé du dispositif, cette mobilisation s’inscrit autour de plusieurs enjeux :

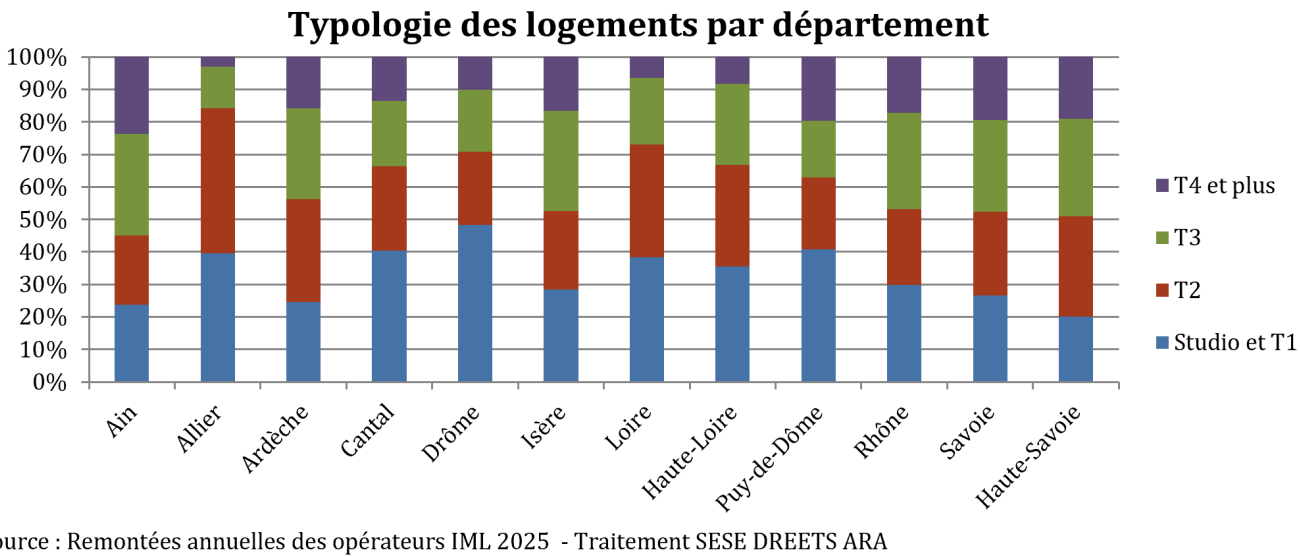
- 🔗 La mobilisation d’une offre adaptée aux besoins des ménages notamment en termes de niveaux de loyers,
- 🔗 Le conventionnement comme outil de maîtrise des loyers,
- 🔗 La visibilité du dispositif auprès des propriétaires privés,
- 🔗 La sécurisation des acteurs du dispositif avec la poursuite du fonds de sécurisation régional pour lequel le réabonnement est toujours au travail.

Annexes

Annexe 1 : La répartition du mode de gestion par département

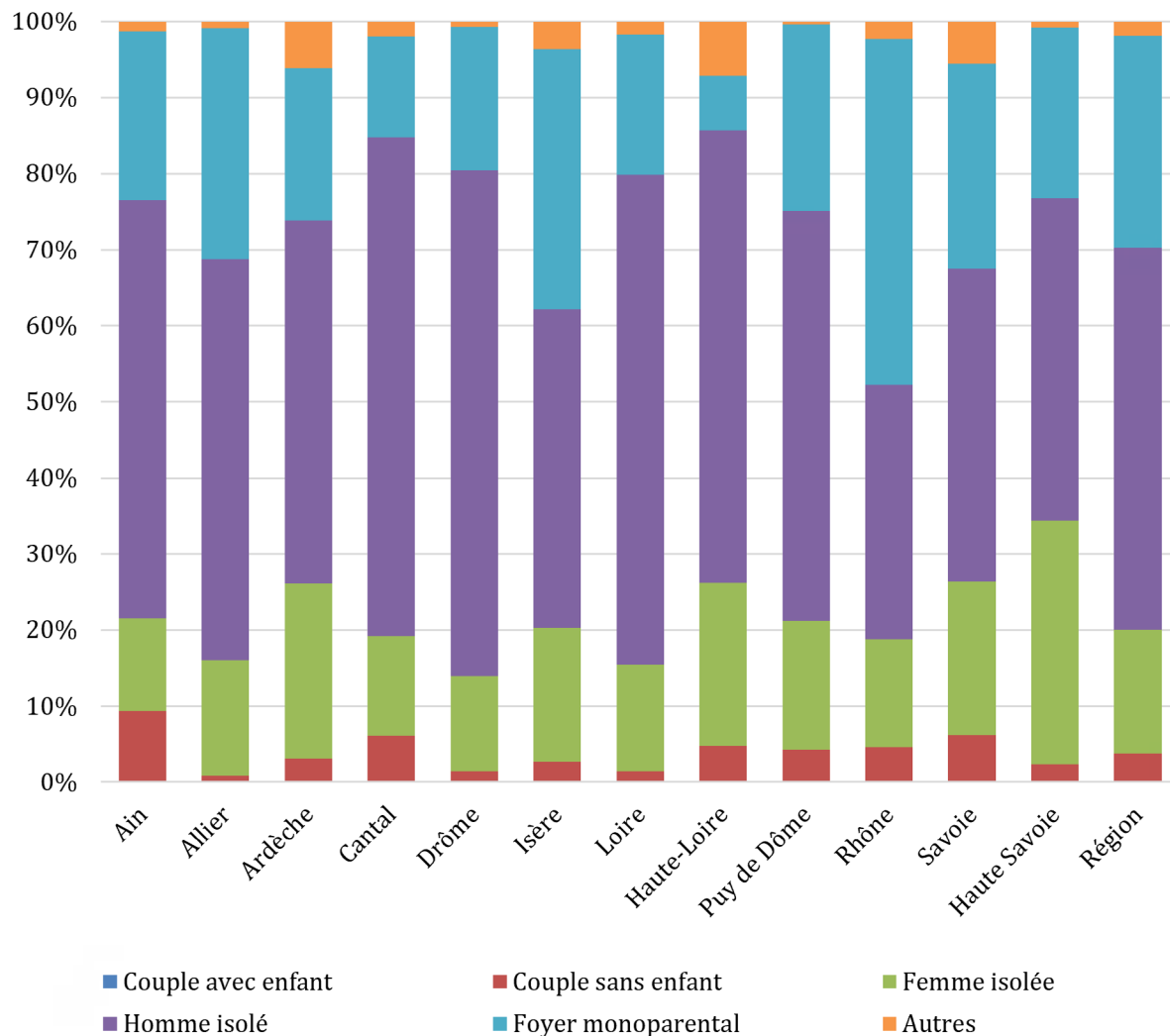


Annexe 2 : La typologie de logements par département



Annexe 3 : La composition des ménages par département

Composition familiale des ménages par département



Source : Remontées annuelles des opérateurs IML 2025 - Traitement SESE - DREETS ARA