



FONDS DE SECURISATION INTERMEDIATION LOCATIVE 177 BILAN 2022



Avec le soutien de la DREETS
Auvergne-Rhône-Alpes



Grenoble Alpes Métropole



Table des matières

Introduction.....	4
I. Évènements marquants du fonds en 2022.....	5
1) Une progression significative du nombre d'adhérents	5
2) Retours sur l'enquête de connaissance du fonds	5
3) Une visibilité accrue auprès des partenaires.....	6
4) Vie institutionnelle du fonds.....	7
II. Consommation et caractéristiques du fonds au 31/12/2022.....	8
1) Situation financière du fonds.....	8
2) Les grandes caractéristiques des recours au fonds jusqu'au 31.12.2022	9
III. Perspectives 2023	11
ANNEXES.	13

INTRODUCTION

Le plan logement d'abord a impulsé une volonté de développement et de renforcement de l'intermédiation locative. C'est donc dans cette optique qu'un groupe d'acteurs IML de la région et des représentants des réseaux (FAS, FAPIL, URHAJ et SOLIHA) se sont réunis afin d'engager une réflexion autour d'un système ouvert à tous ceux qui le souhaitent, de **sécurisation pour les logements IML relevant du Programme 177**.

Fin 2018, la **DREETS Auvergne-Rhône-Alpes décide d'abonder le fonds régional mutualisé** à hauteur de 230 000 euros.

Puis en 2019, **Grenoble Alpes Métropole complète cet abondement** de la DREETS à hauteur de 23 000 euros. Cette participation s'inscrit dans la lignée du plan Logement d'Abord et sa mise en œuvre accélérée sur le territoire.

Les acteurs associatifs participent également à la mutualisation de la sécurisation par un système d'adhésion et de cotisation au fonds.

Le fonds est ouvert à tous les opérateurs de la région AuRA, et uniquement à destination des logements IML financés par le Programme 177. Il s'agit avant tout d'un fonds de secours, à ne pas confondre avec une assurance ou une garantie.

Le fonds de sécurisation intervient donc après l'intervention éventuelle des autres dispositifs existants. La prise en charge du sinistre n'est pas systématique et dépend de plusieurs critères inscrits dans le règlement intérieur du fonds. Ce règlement intérieur prévoit les conditions de recours et de prise en charge des sinistres. Les dossiers déposés par les associations sont étudiés puis évalués, et donnent suite à une prise en charge totale, partielle ou refusée.

I. ÉVÉNEMENTS MARQUANTS DU FONDS EN 2022

1) Une progression significative du nombre d'adhérents

L'année 2022 est caractérisée par une augmentation sensible du nombre de nouveaux contacts et du nombre de nouvelles adhésions.

Sur cette année, le fonds a été présenté en individuel à 12 structures différentes. La présentation du fonds s'est fait sur demande des associations : la Fapil Auvergne-Rhône-Alpes présente le fonds, son fonctionnement et le règlement intérieur. Ces rendez-vous peuvent être l'occasion d'aborder des situations spécifiques et envisager leur éligibilité au fonds.

En 2022, on dénombre **9 nouvelles adhésions**. Ainsi, cela porte à **15 le nombre total d'adhérents au fonds sur l'année**.

La journée régionale IML a été l'occasion de présenter assez largement le fonds aux structures pratiquant le dispositif. Suite à cette journée, plusieurs associations ont souhaité plus d'informations sur le fonds. Néanmoins, en l'absence de sinistres en 2022, l'année étant presque terminée, leur adhésion, pour la plupart, est à considérer sur 2023 où l'on dénombre déjà 8 nouvelles adhésions (donnée à mai 2023).

Parmi la douzaine de nouveaux contacts 2022, on constate que :

- 1/3 ont fait l'objet d'une adhésion dans la foulée de la rencontre avec la Fapil,
- une large partie poursuit sa réflexion sur une adhésion :
 - o 1/3 reportent leur adhésion sur 2023
 - o 1/3 travaillent depuis peu sur l'IML et cheminent encore sur l'idée d'adhérer.

En constatant une augmentation des demandes de présentation du fonds fin 2022, la Fapil Auvergne-Rhône-Alpes organise **depuis début 2023 un webinaire par mois**. Ce format mensuel est proposé aux structures qui se questionnent sur le fonctionnement du fonds et souhaitent des renseignements. Une petite part des participants se trouvent aussi être des salariés de structures adhérentes au fonds. Ces professionnels viennent d'arriver dans la structure ou reprennent le sujet de la sécurisation et suivent donc le webinaire pour comprendre comment saisir le fonds.

2) Retours sur l'enquête de connaissance du fonds

Suite aux réflexions des membres du COPIL, à l'automne 2022, une enquête a été menée auprès des structures de l'IML de la région Auvergne Rhône Alpes. Cette enquête a permis de questionner les structures sur leur niveau de connaissances et l'usage qu'elles ont de ce fonds. **32 structures ont répondu à cette enquête**. Cela représente près de la moitié des acteurs de l'IML sur la région, d'autant plus que tous ne pratiquent pas nécessairement de la GLA.

Globalement le fonds est plutôt bien connu des structures, avec **91% des répondants qui affirment avoir connaissance de l'existence du fonds** contre 9% de répondants qui ne le connaissent pas.

La connaissance de ce fonds vient principalement de la communication faite par les réseaux. En premier lieu, par la Fapil AuRA avec 45% des répondants qui affirment avoir eu connaissance du fonds par ce biais. Cependant, cette donnée est à nuancer car la plupart des structures qui ont répondu sont adhérentes à la Fapil AuRA, et ont donc plus facilement accès aux informations diffusées par le réseau.

Les autres canaux de communication par lequel les répondants ont connu le fonds concernent principalement le bouche-à-oreille inter-réseaux associatifs (Fapil, FAS, Soliha, URHAJ...). En effet, 28% des répondants affirment avoir connu le fonds par ce biais.

Les autres sources varient : DDETS, DREETS ARA, recherche web, et bouche-à-oreille.

Alors que 91% des répondants ont connaissance du fonds, 69% d'entre eux y sont adhérents. La raison principale de cette adhésion concerne « **l'anticipation des besoins de sécurisation** » (90%), puis se partage entre « la diversité des possibilités de prise en charge » (40%), et l'attractivité du fonds reconnue par un montant de cotisation raisonnable par rapport au risque IML) (40%).

Parmi ceux qui ne sont pas adhérents au fonds, soit 31% des répondants, plusieurs motifs sont retenus :

- Intérêt moindre dans l'immédiat au regard de la taille réduite du parc de logements
- Intérêt moindre dans l'immédiat au regard du peu de sinistres enregistrés
- Manque de connaissance sur le fonds et/ou réflexion en cours sur l'intérêt du fonds et d'une potentielle adhésion
- Montant de la cotisation
- Complexité du processus de la saisine du fonds

Il est à préciser que la taille du parc de logements et le nombre de sinistres constatés par les répondants sont les motifs qui ont été le plus motivés.

Point essentiel du fonctionnement et de l'attractivité du fonds, les répondants ont été plutôt favorables au système d'adhésion actuel. **79% des répondants considèrent que le montant de la cotisation est adapté** au regard des risques pouvant exister dans la mise en œuvre du dispositif IML et du parc de logements de la structure. A l'inverse **21% des répondants considèrent cette cotisation relativement élevée.**

Ces données sont à remettre en perspective de la taille du parc de logements et de la taille des associations.

3) Une visibilité accrue auprès des partenaires

2022 a été une année de plus forte visibilité pour le fonds de sécurisation. En effet, le fonds a pu être **présenté en CHAL en mars 2022** et ainsi sensibiliser les partenaires sur son existence, l'enjeu de la sécurisation et la possibilité de saisine de celui-ci par les acteurs de l'IML.

Par ailleurs, lors de la **journée régionale IML d'octobre 2022**, le fonds a pu être présenté à l'ensemble des participants. Suite à cette rencontre, la Fapil Auvergne-Rhône-Alpes a reçu

plusieurs demandes de renseignements sur le fonds qui ont pu se traduire par des adhésions (soit en 2022 soit en 2023).

4) Vie institutionnelle du fonds

Les membres du COPIL se retrouvent autour de différents temps d'animation et de gestion du fonds. Nous en retrouvons différentes instances ci-dessous :

❖ COPIL

Le fonds prévoit un COPIL par an en présence de ses membres et participants. Ces participants sont composés des acteurs suivants :

- DREETS Auvergne-Rhône-Alpes
- Grenoble Alpes Métropole
- Représentants de chacun des réseaux (FAS, Fapil, URHAJ et SOLIHA)
- Opérateurs adhérents

Lors du COPIL de l'été 2022, **la question du montant de l'adhésion en location/sous-location s'est posée**. En effet, en faisant le point sur les nouvelles adhésions et les réticences à l'adhésion, la question du montant de la cotisation a été posée.

La question du changement du montant des cotisations se pose uniquement sur le volet Location/Sous-location. En effet, en Mandat de Gestion, la cotisation forfaitaire n'apparaît pas comme un frein.

Afin de mieux connaître l'avis des acteurs de l'IML sur cette question, **le COPIL a proposé qu'une enquête soit adressée aux opérateurs pour connaître leur avis par rapport au montant de la cotisation** (cf. enquête présentée en I. 2).

❖ Commissions

Les commissions de sécurisation ont lieu au maximum une fois par trimestre, **le rythme des commissions peut être révisé au regard de la montée en charge des dossiers de saisine**.

Les personnes présentes lors de ces commissions sont: les associations concernées par les sinistres, les associations adhérentes au fonds, la DREET, Grenoble Alpes Métropole, et les représentants de chacun des réseaux (FAS, Fapil, URHAJ et SOLIHA).

Ces commissions concernent les dossiers qui ne correspondent pas aux critères d'instruction directe. L'ensemble des membres de la commission, exceptés les associations concernées par le sinistre étudié, prennent acte ensemble des suites à donner aux dossiers au regard du règlement intérieur du fonds. En amont de la commission, la Fapil instruit la partie administrative du dossier.

En 2022, ce sont 3 commissions qui ont été organisées. A ces occasions, 8 dossiers ont été traités.

❖ Instruction directe

L'instruction directe ne nécessite pas de passage en commission. Cette instruction concerne les dossiers qui respectent les premières tranches de plafonds décrites dans le règlement intérieur du fonds.

La gestion quotidienne du fonds et de l'instruction directe est assurée par la Fapil AuRA. A compter de la réception du dossier complet, la Fapil AuRA dispose d'un délai de trois mois pour l'instruire. Une fois le dossier complet étudié et le mémoire de frais de l'association concernée reçu, le paiement est effectué directement.

En 2022, cela concerne 6 dossiers ont été instruits et réglés.

II. CONSOMMATION ET CARACTERISTIQUES DU FONDS AU 31/12/2022

1) Situation financière du fonds

Les abondements initiaux au fonds ont été apportés par la DREETS Auvergne-Rhône-Alpes pour 230 000€ en 2018 puis par Grenoble Alpes Métropole pour 23 000€ en 2019 dans le cadre des crédits de l'AMI Logement d'Abord.

Le fonds a ensuite été également alimenté par les cotisations des structures mettant en œuvre l'IML et adhérant au fonds.

Les structures recourent également au fonds dans le cadre des sinistres qu'elles rencontrent.

ANNÉE	ABONNEMENTS	COTISATIONS	SINISTRES	TOTAL
2018	+ 230 000 €			230 000€
2019	+ 23 000 €			253 000€
2020		+ 8 280 €	- 3 579	257 701 €
2021				257 701 €
2022		+ 34 750 €	- 37 566 €	254 884 €

Au 31 décembre 2022, le montant total du fonds s'élève à 254 884 €.

Les sinistres présentés et décomptés ici sont ceux qui sont traités et réglés : les dossiers ont été étudiés par la Fapil, l'ensemble des justificatifs ont été fournis, instruits par la Fapil et en commission au besoin. Enfin, ces dossiers ont été réglés aux structures.

Pour rappel, l'année 2021 a été une année blanche pour le fonds. Des demandes de recours au fonds avaient été déposées mais elles n'ont abouti qu'en 2022. Ces sinistres sont comptabilisés dans le montant présenté pour 2022. De même, 2021 avait une année de questionnement sur la cotisation, en ce sens, il n'y a pas eu d'appels à cotisation pour cette année-là.

Concomitamment à l'évolution du nombre d'adhérents, le nombre de sinistres et recours au fonds a augmenté :

- 2020 : **1 situation** examinée et instruite
- 2021 : pas de recours instruits (des dossiers déposés mais ils n'ont abouti qu'en 2022) ;
- 2022 : **13 dossiers** instruits et réglés.

Nous constatons que cette dynamique se poursuit d'ores et déjà en 2023 avec 7 situations instruites et réglées.

Nous pouvons considérer 2020 et 2021 comme des phases expérimentales du fonds. Les règles du fonds peuvent en grande partie expliquer le décalage entre la création du fonds et le recours au fonds :

- Un seul recours au fonds par ménage : cela nécessite donc d'attendre la sortie du ménage du logement pour faire appel au fonds ;
- Sont éligibles les logements dont les ménages sont entrés à partir de 2018.

Par ailleurs, l'augmentation du nombre d'adhérents au fonds et la plus grande visibilité du fonds sont également des éléments à prendre en compte pour comprendre l'augmentation des nombres de recours au fonds.

2) Les grandes caractéristiques des recours au fonds jusqu'au 31.12.2022

L'ensemble des sinistres traités jusqu'ici par le fonds concernent exclusivement des logements en **location/sous-location**. Cela correspond au parc des adhérents du fonds qui est en majorité composé de logements dans cette modalité.

Par ailleurs, on remarque que les logements sont **majoritairement issus du parc privé**, soit 78% des situations.

En s'appuyant sur les données des sinistres enregistrés en 2022¹, nous avons pu relever quelques grandes tendances du fonds.

❖ Sinistre moyen

Sur les 14 sinistres enregistrés, toute nature du sinistre et nature du parc confondus, nous constatons **un sinistre moyen s'élevant à 2 690,83 €**.

Le sinistre le plus élevé concerne un dossier de saisine avec une demande d'indemnisation s'élevant à 7 697,35 €. Il concerne un sinistre multiple croisant les 4 types de problématiques proposées par le fonds : impayés, dégradations, frais de procédures, et vacances. Il s'agit d'une sous location dans le parc public. La conclusion de la commission pour ce dossier indique une indemnisation totale du montant demandé.

Le sinistre le moins élevé concerne un dossier de saisine avec une demande d'indemnisation s'élevant à 252,96 €. C'est un dossier qui a été instruit et validé en direct sans passage en

¹ Un des quatorze sinistres qui va être présenté a été enregistré en 2020.

commission, pour un logement relevant de la sous-location dans le parc privé. Il concerne un sinistre simple : impayé de loyer. Il a été décidé pour ce dossier une indemnisation à hauteur de 75,89 €, pour cause de plafonnement à 30% étant donné que l'association n'était pas adhérente au fonds au moment de la saisine du fonds.

❖ Problématiques sollicitées

La problématique la moins sollicitée dans le recours au fonds concerne les frais de procédure, soit 4 dossiers sur 14 (28%). La vacance peut également être citée étant donné que cette problématique ne concerne que 6 dossiers sur 14 (43%).

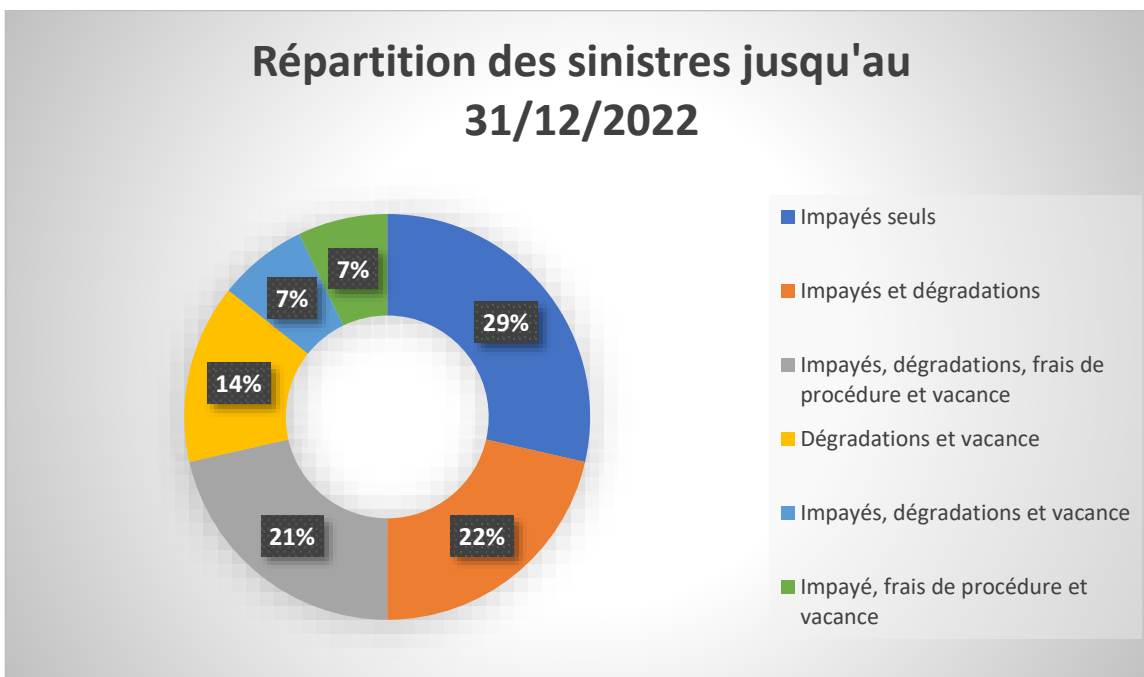
Nous constatons que la majorité des dossiers de saisine du fonds concernent des problématiques multiples : 10 dossiers sur 14 (71%).

Parmi ces 10 dossiers, 100% des cas incluent à la fois de l'impayé et de la dégradation locative.

Dans la majorité des cas les demandes sont associées à de l'impayé de loyer, que ce soient des problématiques simples ou multiples :

- 12 sinistres sur 14 incluent de l'impayé de loyer
- Sur les 4 sinistres simples déclarés, il s'agit uniquement d'un sinistre lié à de l'impayé de loyer.

Cette tendance montre bien que la question de l'impayé est prégnante dans le dispositif et dans la vie des logements en IML.



❖ Recours à d'autres dispositifs

Une des volontés de ce fonds de sécurisation est de s'inscrire comme un filet de sécurité, soit un recours face à l'absence d'autres solutions déjà existantes. Il est donc induit que la saisine du

fonds de sécurisation intervient après sollicitation des solutions d'indemnisation auxquelles la structure a droit. Sur 14 dossiers, seulement 2 dossiers ont obtenu une aide du FSL, cela illustre bien l'évolution importante des règlements intérieur des FSL sur les territoires. Ces derniers interviennent de moins en moins pour les sinistres en IML.

De même, plusieurs situations ont sollicité le fonds pour des situations qui semblent davantage relever de l'assurance. Dans ces cas le fonds doit rester vigilant à ne pas se substituer à la place de l'assurance.

❖ Dérogations au règlement intérieur

Pour finir, nous pouvons également observer **trois dérogations au règlement intérieur**.

La commission a accordé **trois dérogations dans le cadre de la vacance** :

- Vacance suite au décès dans le logement et remise des clés
- Vacance pour infestation de nuisibles : besoin de temps supplémentaires pour les protocoles et les travaux.
- Vacances pour travaux : délais exceptionnellement longs d'intervention des professionnels.

Bien que ne figurant pas en tant que tel dans le règlement intérieur, les désinsectisations sont prises en charge par le fonds après accord de la commission dans des cas exceptionnels.

De même, la commission a intégré la notion de vacance suite à un décès dans le logement avant reprise des clés.

La vacance reste souvent liée à l'appréciation de la commission étant donné qu'il est difficile d'en établir une règle stricte.

III. PERSPECTIVES 2023

Au vu du recours au fonds des logements issus du parc public, la règle d'un passage systématique en commission pour l'ensemble des sinistres pourrait être révisée.

Nous constatons, depuis la création du fonds, le recours pour 6 sinistres relevant du parc public. Sur ces 6 dossiers, 2 auraient pu passer en instruction directe au regard des critères appliqués au parc privé.

Nous proposons d'étudier un assouplissement de cette règle.

Au vu de l'importance des passages en commission, il serait peut-être intéressant de se pencher sur la question des montants des plafonds, ou a minima des marges de manœuvres et de l'appréciation laissée à l'équipe gestionnaire du fonds.

Aussi, en s'appuyant sur les cas de dérogations au règlement intérieur, **nous proposons d'intégrer au règlement intérieur l'élargissement des motifs de prise en charge de la vacance à la vacance pour décès et reprise des clés.**

Au 31.05.2023, le montant total du fonds s'élève à **260 755 €.**

Ce montant intègre :

- **9 009 € de sinistres** traités et réglés en 2023 (soit 7 dossiers)
- **14 880 € de nouvelles adhésions** pour 2023 (soit 6 nouveaux adhérents)

ANNEXES

ANNEXE 1: Le formulaire de saisine du fonds

https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSfuIBJEu6zKeBU_vMuISK6kWPru32XK9qsh4PeUliJ6dz8FDA/viewform

Formulaire de saisine - Fonds de sécurisation IML 177 Auvergne-Rhône-Alpes

Ce formulaire vous permet de saisir vos demandes de prise en charge des sinistres (impayés de loyer, dégradations, vacance locative et frais de procédure) pour les logements IML 177 en région Auvergne-Rhône-Alpes. Ce fonds de sécurisation est ouvert à tous les opérateurs IML pour les logements financés par le programme 177 sur la région.

Vous avez des questions relatives au fonctionnement du fonds ou au remplissage de ce formulaire ?

➔ Contactez-nous à l'adresse contactARA@fapil.fr

Adresse e-mail *

Adresse e-mail valide

Ce formulaire collecte les adresses e-mail. [Modifier les paramètres](#)

Après la section 1 Passer à la section suivante

Rubrique 2 sur 11

Informations générales sur la structure

Description (facultative)

Nom de la structure *

Réponse courte

ANNEXE 2: Webinaire de présentation du fonds IML



Présentation du Fonds de sécurisation du dispositif d'Intermédiation Locative

financé par le Programme 177 En Auvergne-Rhône-Alpes



ANNEXE 3 :

Adhérents 2022

ASSOCIATION	TERRITOIRE	ANNEE PREMIERE ADHESION
Un Toit Pour Tous	Isère	2020
AVDL	Rhône	2020
HH 07 26	Ardèche Drôme	2020
LAHSO	Rhône	2020
Oiseau Bleu	Isère	2020
Habitat et Humanisme Rhône	Rhône	2020
Mission Locale Chablais	Haute-Savoie	2022
La Clef 43	Haute-Loire	2022
Mission Locale Bresse Dombes	Ain	2022
Entre2Toits	Rhône	2022
SOLIHA LOIRE	Loire	2022
Groupe SOS 63	Puy-De-Dôme	2022
Entraide Pierre Valdo	Loire Isère	2022
AIOJ	Rhône	2022
ASL 42	Loire	2022

Nouvelles adhésions au 31/05/2023

ASSOCIATION	TERRITOIRE	ANNEE PREMIERE ADHESION
ANEF 63	Puy-de-Dôme	2023
APART 63	Puy-de-Dôme	2023
Croix Marine 63	Puy-de-Dôme	2023
Diaconat 26 07	Drôme Ardèche	2023
Foyer Notre Dame des Sans-Abri	Rhône	2023
ALPIL	Rhône	2023