



# Retours Journée IML

## en Auvergne-Rhône-Alpes 2023

Janvier 2024

Fapil Auvergne-Rhône-Alpes



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

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

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



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

Auvergne-Rhône-Alpes

# Sommaire

<b>Introduction</b>	<b>3</b>
Eléments généraux sur la journée	4
<b>Thème 1 : le bail glissant</b>	<b>6</b>
<b>Thème 2 : prendre en compte les problématiques de santé des personnes accompagnées en IML</b>	<b>8</b>
<b>Thème 3 : accompagner les personnes sur les problématiques liées à l'emploi pour favoriser l'accès et le maintien dans le logement.</b>	<b>10</b>
<b>Thème 4 : construire une stratégie de captation adaptée aux enjeux locaux</b>	<b>12</b>
<b>Thème 5 : les enjeux de l'orientation des ménages en IML</b>	<b>14</b>
<b>Thème 6 : les enjeux et défis des sorties du dispositif</b>	<b>16</b>
<b>Conclusion</b>	<b>19</b>
<b>Ressources</b>	<b>20</b>

# Introduction

**Suite au succès de la première édition, une seconde édition de la journée Auvergne-Rhône-Alpes IML a eu lieu le 22 novembre 2023.**

La croissance du nombre d'opérateurs, passé de 28 en 2018 à 78 en 2023, ainsi que **l'hétérogénéité de ces derniers, en termes de pratiques et d'ancienneté** dans le dispositif, nécessite de co-construire une culture commune via des espaces de rencontres et de partages.

**Cette nouvelle journée est ainsi venue approfondir plusieurs sujets qui ont émergé durant l'édition 2022.** Cette dernière s'était en effet construite sur un état des lieux du dispositif en AuRA et des ateliers thématiques reprenant les principaux métiers de l'IML. La restitution avait permis de faire ressortir des sujets d'interrogations précis, portant tant sur des **pratiques d'accompagnement spécialisées, de coordination entre acteurs que de mobilisation spécifiques de logements.**

L'organisation de cette seconde journée régionale a donc eu pour objectif de renouveler un moment de rencontre entre opérateurs tout en offrant un panel de groupes de travail élargi afin de traiter des sujets précis, au plus près des enjeux des professionnels de l'IML.

**Plus de 180 personnes**, en provenance du secteur associatif, des services déconcentrés de l'Etat, des collectivités locales ou des SIAO ont participé activement à cette journée de travail. Cela représente une hausse de 50% de participants par rapport à la première édition et confirme l'importance de proposer des espaces d'échanges autour de ce dispositif.

Ce document de synthèse des échanges vise à **retranscrire les débats qui ont eu lieu et d'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 AuRA.**



## Éléments généraux sur la journée

L'introduction de cette journée a été réalisée par **Pierre Barruel**, Directeur régional délégué de la DREETS ARA, et **Philippe Banc**, Président de la Fapil AuRA.

Ces interventions sont venues rappeler l'importance de l'IML dans **la mobilisation de logements abordables en région AuRA** afin de permettre à des ménages dans le besoin **d'accéder à une solution abordable et autonome de logement**. L'IML fait partie des réponses mises en place pour lutter contre le sans-abrisme, dans un contexte de saturation des dispositifs d'hébergement d'urgence en dépit du volume important de places déployées (près de 19 000 places pour la région).



*« Dans un contexte d'inflation importante où les questions relatives aux difficultés d'accès au logement sont de plus en plus prégnantes, et l'accompagnement des publics précaires est complexe, il est important de pouvoir prendre le temps de se rencontrer et de réfléchir ensemble. »*

**Pierre Barruel**, Directeur régional délégué de la DREETS ARA.

La DREETS AuRA et la Fapil AuRA ont réalisé une présentation du **bilan régional 2022 de l'activité IML sur la région**. Ce dernier met notamment en lumière une prédominance de la location /sous-location comme mode de gestion bien que le mandat de gestion progresse et représente désormais 16% des logements en IML. Le parc global a **crû de 22% en atteignant 2 073 logements correspondant à 6 468 places théoriques**. En cohérence avec la philosophie du dispositif, les **logements captés dans le parc privé représentent la très grande majorité du stock (69%)**. De même, les petites typologies sont majoritaires (35%) en raison d'un fort besoin exprimé et identifié par **les SIAO, qui orientent la majorité des ménages entrants (78%)**. Ce nouveau bilan vient également confirmer le bon fonctionnement

du dispositif en relevant une durée d'occupation moyenne de 18 mois, en cohérence avec la circulaire d'application, et **un faible taux de sorties non satisfaisantes (25%)**.

Enfin, ce bilan détaille **les principaux enjeux locaux qui impactent le développement de l'IML**. Ces derniers concernent notamment l'amélioration énergétique des logements captés et prospectés ainsi que la mise en place de l'IML Ukraine.

Enfin, deux interventions ont précédé la tenue des groupes de travail. Tout d'abord, **Manuel Hennin**, directeur de la mission Accompagnement, Parcours et Accès au logement à la DIHAL, a présenté **les objectifs et enjeux du plan Logement d'Abord 2**. Lors de son intervention, Manuel Hennin est revenu sur les résultats du premier plan Logement d'Abord, sur l'intérêt du déploiement de l'IML sur les territoires et il a présenté les enjeux de ce deuxième plan. Concernant l'IML, ce sont donc 30 000 nouvelles places à mobiliser sur la période 2023 – 2027 avec une orientation privilégiée autour de la mobilisation du parc privé. Puis **Nicolas Chambon**, sociologue à l'Osperre-Samdarra, est intervenu sur **la prise en compte des problématiques de santé mentale dans les parcours de logement d'abord**<sup>1</sup>. Son approche, en tant que sociologue, a permis d'aborder une thématique de l'IML avec un autre regard.

A la suite de cette plénière, les participants se sont répartis dans différents ateliers qui portaient sur 6 thématiques :

- *Thème 1 : le bail glissant en IML*
- *Thème 2 : prendre en compte les problématiques de santé des personnes accompagnées en IML*
- *Thème 3 : accompagner les personnes sur les problématiques liées à l'emploi pour favoriser l'accès et le maintien dans le logement.*
- *Thème 4 : construire une stratégie de captation adaptée aux enjeux locaux*
- *Thème 5 : les enjeux de l'orientation des ménages en IML*
- *Thème 6 : les enjeux et défis des sorties du dispositif*

---

<sup>1</sup> Présentation détaillée à retrouver dans la rubrique « Ressources » en fin de document.

# Thème 1 : le bail glissant

Une modalité de déploiement de l'IML est le bail glissant.

Le bail glissant est une solution alliant une période temporaire de sous-location et une transition vers un bail direct dans le même logement. Cette modalité répond aux besoins des ménages d'avoir une période de transition pour passer du statut de sous-locataire à locataire. En Auvergne-Rhône-Alpes, le bail glissant correspondait à 23%<sup>2</sup> des logements du parc IML de 2022 soit 475 logements. Les logements en bail glissant correspondent à 35% des logements captés en 2022.

Cette modalité se décline principalement sur le parc public mais elle est aussi, de manière plus marginale, déployée sur le parc privé.

Quel que soit le parc mobilisé, la question du glissement de bail et des conditions de glissement est essentielle.

Au cours de la journée IML, les participants ont pu échanger sur le bail glissant et les conditions favorisant le glissement au sein deux ateliers, l'un dédié au parc public et l'autre au parc privé.

## La définition des conditions de glissement avec le bailleur dans le parc public

En bail glissant, le bailleur est décisionnaire du glissement de bail. Afin de préparer au mieux le glissement du bail, la définition des conditions à réunir pour le glissement de bail sont à établir en amont avec le bailleur.

L'association Entre2toits a présenté le fonctionnement du partenariat avec les bailleurs sociaux pour le bail glissant dans le Rhône. Depuis une dizaine d'années, une **charte des baux glissants** est utilisée et permet de servir de repères pour favoriser le glissement de bail. Cet outil, avec la **commission de régulation des baux glissants**, facilite les relations association - bailleur social. Ainsi, l'expérience sur le Rhône confirme la nécessité d'**établir dès la signature du bail avec le bailleur social les conditions pour le glissement du bail**. Le témoignage de Tremplin, qui pratique fortement le bail glissant dans le parc public, confirme l'**indispensable lien à nouer avec le bailleur en amont de la contractualisation**. Dans l'Ain, une commission permet également de réunir les partenaires pour consolider ce dialogue autour du bail glissant.

## Les outils favorisant le glissement de bail

Le parc privé peine à mettre en place du bail glissant du fait de **la crainte qu'expriment les propriétaires au moment du glissement de bail**. De fait, lorsque le ménage est dans la période transitoire avec le statut de sous-locataire, le propriétaire dispose du soutien de l'association qui est alors locataire et donc porteuse du risque. A l'inverse, avec le glissement de bail, le propriétaire n'a plus l'intermédiaire de l'association et porte donc seul le risque sans outil de sécurisation.

---

<sup>2</sup> Donnée issue du bilan IML en Auvergne-Rhône-Alpes 2022

L'AIVS® ALEOS de Mulhouse est venue témoigner d'une **expérimentation récente sur une année avec Action Logement permettant un élargissement de la Garantie Visale pour les ménages en bail glissant dans le parc privé.**

Actuellement, les ménages en bail glissant dans le parc privé ne sont pas éligibles à la Garantie Visale. Cette expérimentation d'un an a permis de mesurer l'intérêt d'élargir l'outil à cette modalité de gestion. En effet, pendant cette année d'essai, **les propriétaires, rassurés par le soutien de la Garantie Visale, ont accepté de s'engager pour un bail glissant.** La sécurité de la Garantie Visale ajoutée à la relation de confiance nouée avec l'AIVS® ont été les facteurs essentiels à la contractualisation des baux glissants. Ainsi, pendant une année, ce sont **16 baux glissants qui ont pu être mis en place.** Cette expérience a mis en avant l'intérêt d'élargir cet outil de sécurisation au bail glissant afin de soutenir le développement du bail glissant dans le parc privé.

### Perspectives

En septembre 2024, Action Logement devrait proposer une **extension de la Garantie Visale au bail glissant dans le parc privé.** Cette extension constituerait un vrai soutien au développement de l'IML dans le parc privé et permettrait de favoriser le maintien dans les logements pour les ménages en IML.

### Aller plus loin :

- [Guide ANIL / FAS / USH 2023 : Le bail glissant : définition, conditions, mise en oeuvre](#)
- [Charte des baux glissants du Rhône, dont en annexe le modèle de convention bailleur - association](#)

### Intervenants pour cette thématique :

- Stéphane Alain – Tremplin – Ain
- Ayse Durdu – ALEOS AIVS®
- Valérie Vardanéga – Entre2Toits – Rhône

## Thème 2 : prendre en compte les problématiques de santé des personnes accompagnées en IML

L'accompagnement en IML peut aborder de nombreuses thématiques et ne se définit pas exclusivement par les démarches liées au logement.

L'accompagnement des personnes en IML peut, dans certains cas, poser la question du lien entre logement et santé. Près de 10% des ménages accompagnés en IML en 2022 en Auvergne-Rhône-Alpes ont bénéficié d'un accompagnement lié aux démarches de santé et de soins<sup>3</sup>.

Du somatique à la santé psychique l'accompagnement peut souvent être impacté par les difficultés locales de santé.

L'IML santé pose la question du lien entre le logement et le soin, et la nécessité parfois de repenser le maillage et la coordination entre les acteurs locaux de la santé et du logement. L'appel à projet de l'IML Santé Isère rappelle lui-même l'urgence que fait sentir l'augmentation des besoins d'accès aux soins des personnes en situation de précarité :

*« En effet, les besoins en santé des publics en situation de précarité, signalés depuis plusieurs années par les professionnels accompagnant ces ménages, se sont sensiblement accrus ces dernières années : précarisation sociale, crise sanitaire, dématérialisation des procédures, désertification médicale, manque de dispositifs articulant les volets sanitaires et sociaux, listes d'attente sur les dispositifs proposant un accompagnement global renforcé comme les CHRS, etc ».*<sup>4</sup>

Ce constat a été largement partagé lors de cette journée IML. **L'augmentation des besoins d'accompagnement vers le soin, implique un réagencement des missions du côté des professionnels de l'accompagnement**, et parfois l'impression de devoir multiplier ses missions.

Les équipes poursuivent un effort d'orientation vers le droit commun, cependant, **l'établissement d'un carnet d'adresses et une meilleure mise en réseau des acteurs** qui gravitent autour de l'accompagnement global des personnes, permettraient de **faciliter ce travail d'orientation** et de mieux soutenir et informer à la fois les professionnels et les personnes accompagnées.

Aujourd'hui, l'Isère porte une expérimentation de **l'IML Santé**. Celle-ci est née des constats partagés des acteurs de terrain du manque de ressources pour ces situations spécifiques.

Le "Un Chez Soi d'Abord" est le principal dispositif développé par le plan Logement d'Abord pour répondre aux problématiques de santé psychique et de parcours de rue.

Face à la multiplication des besoins des personnes accompagnées et la crise que connaît le secteur sanitaire, **comment créer des outils et des dispositifs qui permettent de mieux accompagner les personnes qui ne relèvent pas d'Un Chez Soi d'Abord et qui sont dans de l'IML classique ?**

Lors de cette journée **la question de l'incurie a également été discutée**, et a permis de donner à voir les acteurs qui opèrent sur la région. La prise en charge des situations d'incurie

<sup>3</sup> Donnée issue du bilan IML en Auvergne-Rhône-Alpes 2022

<sup>4</sup> Extrait issu de l'Appel à projet pour l'expérimentation d'un dispositif d'intermédiation locative renforcée en santé, DDETS de l'Isère, 2022.

nécessite une coordination forte entre l'action sociale et le sanitaire, et doit permettre une meilleure inter-connaissance des partenaires. La situation d'incurie peut représenter un risque à la fois pour la sécurité des personnes et/ou leur environnement, **l'intervention en aller-vers doit alors permettre de rompre l'isolement des personnes et de travailler à une solution pérenne.**

Les dispositifs présentés sur l'incurie lors de cette journée, travaillent tous en réseau avec les acteurs locaux publics (Agences Régionales de Santé, mairies etc), privés et associatifs, et soulignent donc bien **le besoin pour les professionnels de l'accompagnement d'être soutenues par des personnes ressources** sur cette problématique. **Des pôles ressources associatifs existent sur le territoire**, et il est possible de s'en saisir afin d'obtenir un soutien et une expertise sur le sujet.

La vie dans le logement peut difficilement être décorrélé des problématiques de santé que vivent les personnes en IML, et c'est pourquoi les acteurs de l'accompagnement et du logement soulignent le besoin de pluridisciplinarité des actions à penser et à mettre en œuvre.

### Aller plus loin :

Les sites internet des intervenantes et intervenants :

- [L'Alpil](#)
- [L'Anef Puy de Dome](#)
- [Ain'Appui](#)

Liens ressources sur la question de l'incurie:

- [L'Alpil, "Prise en charge des situations d'incurie dans le logement"](#)
- [Les guides du pôle national de lutte contre l'habitat indigne.](#)
- [Actes de la journée d'étude annuelle de l'ORSPERE-SAMDARRA "Incurie dans l'habitat: Évaluation clinique, partenariats, modes d'intervention"](#)

### Intervenants pour cette thématique :

- Claire Deboves - DDETS de l'Isère - Isère
- Christelle Dupont - Ain'Appui - Ain
- Claude Faucheux - Anef 03- 63 - Allier
- Sandrine Hamon, Alpil - Rhône

## Thème 3 : accompagner les personnes sur les problématiques liées à l'emploi pour favoriser l'accès et le maintien dans le logement.

Le bilan IML 2022 précise que **37% des ménages qui entrent dans le dispositif perçoivent le RSA, et 3% des ménages sont sans ressources**<sup>5</sup>. De manière générale, les personnes qui entrent en IML ont de très faibles ressources.

Le lien entre emploi et accès au logement reste fort, l'accès au logement dans le diffus reste conditionné à des ressources et un emploi non précaire. **Le parcours en IML peut être l'occasion de travailler au retour et/ou l'accès à l'emploi via des accompagnements individualisés et/ou collectifs.**

Les programmes d'accompagnement vers l'emploi visent la levée des freins périphériques à l'emploi (mobilité, santé, addictions...) et l'adaptation des besoins spécifiques des personnes (exemple : permettre un moyen de garde en parallèle de la recherche d'emploi dans le cas des parents isolés avec enfants à charge).

Cette proportion de ménages sans ressources ou percevant le RSA pose la question de l'accès et de l'accompagnement vers l'emploi des ménages en IML.

**Comment l'insertion professionnelle permet-elle de favoriser le maintien du ménage en IML ?**

**L'accompagnement vers l'emploi permet-il de sécuriser les parcours en IML ? Comment l'accompagnement peut-il se doter d'un réseau local d'acteurs de l'insertion professionnelle ?**

**Quelles ressources sont à la disposition des ménages aujourd'hui ?**

Malgré le travail amorcé par les politiques du logement d'abord et la nécessité de déconditionner le droit au logement des problématiques d'accès à l'emploi, les acteurs associatifs restent en difficulté lorsqu'il s'agit de convaincre les bailleurs. Les liens entre accès au logement et emploi stable restent très présents dans l'esprit des partenaires privés.

L'IML est un dispositif logement. De ce fait, un préalable indispensable à son accès est de disposer de ressources afin de régler le loyer ou la redevance. Les participants se sont questionnés sur les temporalités nécessaires à l'entrée dans un logement et les démarches liées aux ressources (emploi ou accès aux droits). Le plan logement d'abord place l'accès au logement comme prioritaire, néanmoins, disposer de ressources demeure un pré-requis.

La question de l'accès à l'emploi lié à un parcours en IML doit également se poser du côté des personnes ressortissantes de l'Union Européenne (UE) et les personnes disposant d'un titre de séjour.

Afin de mettre en œuvre cet accompagnement vers l'emploi, certaines associations ont pu développer des réseaux et des partenariats avec Pôle Emploi ou des associations spécialisées, dans le cadre de leur programme. Parmi les stratégies déployées, certaines associations comme **Forum Réfugiés à travers son \*programme « Accelair » travaillent notamment à la valorisation des diplômes des personnes accompagnées.**

---

<sup>5</sup> Donnée issue du bilan IML Auvergne-Rhône-Alpes 2022

Un des défis de l'accompagnement vers l'emploi est l'adaptation des programmes aux besoins des personnes. Dans le cas des personnes ressortissantes de l'UE l'accès au logement est conditionné à l'emploi, car les personnes n'ont pas accès aux minima sociaux. A travers son programme **Logement D'Abord, l'Alpil a permis de repenser les parcours d'intégration en permettant aux personnes de s'installer dans un logement en IML sans conditions de ressources**. L'objectif est de travailler avec les personnes leurs besoins et leurs priorités dans le processus d'installation.

Les programmes d'accompagnement mis en place dans le cadre d'un parcours en IML permettent dans les cas présentés de **sécuriser le parcours en logement, sans qu'il ne soit contraint par une obligation d'accès à l'emploi dès l'arrivée des personnes sur le territoire français**. Finalement, ce sont la logique et les ambitions de la politique du logement d'abord qui sont mises en œuvre.

### Aller plus loin :

- ["Accompagnés par ACCELAIR et... après ?", programme d'intégration Accelair Rhône - Forum Réfugiés](#)
- [Analyse du projet Logement d'Abord de l'Alpil](#)

Sites internet des intervenants :

- [L'Alpil](#)
- [Forum Réfugiés](#)
- [Viltaïs](#)

### Intervenants pour cette thématique :

- Rémi Court - Forum Réfugiés – Rhône
- Andréa Dos Santos - Alpil – Rhône
- Kumran Karga - Viltaïs – Allier

## Thème 4 : construire une stratégie de captation adaptée aux enjeux locaux

Le développement de l'IML, dans le cadre du plan Logement d'Abord, repose sur la mobilisation de logements dans le parc privé. Cela nécessite d'**inclure des propriétaires particuliers dans le dispositif en les incitant à confier leurs biens à des associations** afin qu'ils soient gérés en location / sous-location ou mandat de gestion.

Cet objectif de captation dans le parc privé est complexe car il suppose de convaincre les propriétaires de l'intérêt solidaire et sécurisant du dispositif tout en assurant une rentabilité acceptable. Or, **face aux fortes tensions sur le marché locatif, la mobilisation de logements adaptés est difficile** et nécessite de la part des opérateurs **d'importants efforts de communication et d'informations** vis-à-vis des propriétaires.

Afin de soutenir les acteurs de la captation, **le plan Logement d'Abord propose la mise en place de plateformes de captation**. Ces structures visent à rationaliser les actions et moyens dédiés à la mobilisation de logements privés.

On peut noter deux modèles principaux :

- **le modèle coopératif** : il permet de rassembler les acteurs autour d'un canal d'information unique pour les propriétaires, via une structure identifiée par un nom et une communication dédiée. Les logements captés sont ensuite répartis entre les opérateurs ;
- **le modèle intégré** : un seul acteur assure le métier de captation sur le territoire. Cette solution permet de capitaliser sur l'expérience de la structure en renforçant ses outils de communication et en légitimant son action via un programme soutenu par la collectivité.

Lors de la journée IML, deux groupes de travail ont échangé sur ce sujet. Ces derniers ont ainsi pu mettre en lumière des initiatives locales afin de développer la captation en fonction de réalités et outils ciblés.

### **Développer de nouvelles offres pour les investisseurs.**

Habitat et Humanisme Rhône a réussi à attirer de nouveaux profils de propriétaires en développant le mandat de vente. L'objectif est d'accompagner des propriétaires solidaires dans la mise en vente de leurs biens tout en le proposant à un réseau d'investisseurs prêts à maintenir / débiter un conventionnement en mandat de gestion.

### **Proposer des primes locales ciblées.**

Suite à la définition d'objectifs de captations précis, la Métropole de Grenoble a intégré dans leur plateforme de captation des primes en fonction des typologies proposées et des logements vacants remobilisés. Ce système permet d'étendre le prisme de propriétaires intéressés tout en intégrant le travail de captation dans une politique du logement étendu.

### **Orienter le travail de captation en fonction de besoins identifiés.**

La DDETS du Puy-de-Dôme a fait le choix de moduler le financement places en IML captés afin de favoriser les typologies répondant aux besoins de publics identifiés par le SIAO. Ce dernier a notamment mis en lumière une forte demande de personnes isolées, favorisant ainsi le financement de petites typologies captées.

### **Construire une plateforme de captation coopérative.**

Habitat et Humanisme 73 et l'ASL42 ont présenté des projets de plateformes de captation développées en Savoie et dans la Loire. Ces témoignages ont mis en lumière l'importance d'une phase de construction afin de dresser un état des lieux de la captation, de définir la répartition des rôles entre opérateurs et de construire un schéma de fonctionnement de la plateforme. Cette phase a ainsi pris un an sur le territoire savoyard, conduisant à la création d'un poste porté par l'ADIL Savoie pour gérer le flux de demandes des propriétaires avant leur orientation vers les opérateurs.

Dans la Loire, la plateforme, « Loulse », est coopérative et partagée entre plusieurs acteurs associatifs.

### **Développer un réseau de partenaires locaux.**

L'association Alfa3A a témoigné du lancement de son AIVS® Itinéo sur le territoire de l'Ain. Afin de développer les capacités de captation, les équipes d'Itinéo se sont basées sur une étude du PLH afin d'établir une stratégie de captation pour chaque territoire. D'autre part, des rencontres ont eu lieu avec les élus locaux pour faire connaître la plateforme ainsi que des présentations dans des dispositifs ciblés, tel que le programme Petites Villes de Demain.

### **Perspectives**

Ces deux ateliers et les présentations qui y ont été faites, ont nourri les échanges et réflexions des participants sur les enjeux futurs de la captation.

Ces derniers se sont notamment concentrés sur les besoins d'amélioration de l'habitat et les modalités d'accompagnement des propriétaires dans la réhabilitation de leurs biens.

#### **Aller plus loin :**

- [Le guide de la captation publié par la DIHAL](#)
- [L'AIVS® Itinéo - Alfa3A](#)
- [L'AIVS® Régie Nouvelle - Habitat&Humanisme](#)
- [L'AIVS® ASL42](#)
- [Plateforme de captation Loulse dans la Loire](#)

#### **Intervenants pour cette thématique :**

- Caroline Dambrun - DDETS 63 – Puy-De-Dôme
- Jérémy Gourdon - Alfa3A AIVS® Itinéo - Ain
- Juliette Panisset - Grenoble Alpes Métropole – Isère
- Audrey Taravèle – Habitat et Humanisme Rhône – Rhône
- Carole Timstit - ASL 42 – Loire
- Jérôme Vistalli – Habitat et Humanisme 73 - Savoie

## Thème 5 : les enjeux de l'orientation des ménages en IML

Partenaire incontournable de la mise en œuvre de l'IML, les SIAO étaient fortement représentés lors la journée IML. Bien qu'abordés dans les ateliers de l'année dernière, il paraissait indispensable de proposer de nouveaux ateliers sur l'articulation SIAO - IML au cours de cette journée 2023.

Deux prismes ont été retenus :

- la pratique du logement choisi en territoire tendu ;
- le travail collectif autour des orientations.

### Proposer du logement choisi en territoire tendu

La notion de "logement choisi", pour les participants, renvoie à l'implication de la personne dans son parcours logement. Choisir, c'est pouvoir refuser. **Dans un contexte tendu, il est difficile de pouvoir véritablement choisir.** En effet, la rareté de l'offre contraint les choix des personnes. D'autre part, les participants ont soulevé la question de la place laissée aux personnes pour exprimer leurs besoins.

Dans ce cadre, l'**AIVS® Soliha 74** a présenté la manière dont elle abordait le logement choisi dans un contexte d'extrême tension locative. La structure propose exclusivement du mandat de gestion en IML, c'est-à-dire, une offre pérenne de logement.

Cette activité se développe dans un contexte de marché locatif très tendu sur Annecy. Ainsi, même conventionné, **le coût du logement reste très élevé tandis que l'offre est rare**, ce qui ne permet pas de travailler avec la personne son projet de logement en amont de la captation. **Les ménages orientés sur les logements proposés au SIAO n'ont donc pas choisi le logement en tant que tel.** C'est au moment de la rencontre entre l'AIVS et le ménage que le logement proposé est présenté et qu'une visite est organisée. Avant cette rencontre, l'AIVS a étudié le dossier du ménage avec **une vigilance particulière portée aux ressources du ménage et leur stabilité du fait de l'offre en mandat de gestion.** En effet, l'AIVS travaille à un équilibre entre le besoin des personnes d'accéder à un logement de qualité, mais aussi l'enjeu de conserver l'offre et donc de rassurer le propriétaire.

La rareté de l'offre contraint fortement le choix des ménages. L'AIVS® constate qu'il y a assez peu de refus des ménages; bien qu'elle soit attentive à laisser la place aux personnes d'exprimer leur refus.

Le témoignage de l'AIVS® Soliha 74 est complété par celui du **SIAO de l'Ain**. Sur son département, le SIAO précise que 2 territoires sont particulièrement tendus. **L'IML est pratiquée principalement dans le parc public, les opérateurs ne disposent pas de logements en stock.** Dans ce contexte, la seule visibilité du SIAO est celle sur les ménages orientés vers l'IML avec des vœux de localisation. Il met alors en lien cette demande avec les logements proposés. La question de l'évaluation de l'autonomie dans le logement est centrale pour les SIAO : les bailleurs ou opérateurs demandent au SIAO une garantie d'habiter dans le logement.

Dans un contexte de contrainte, la question du choix est compliquée. D'ailleurs, avec ces délais d'attente très longs pour une orientation en IML, les travailleurs sociaux ne préconisent pas nécessairement le dispositif.

### **La coopération des acteurs au sein du SIAO**

Les participants ont également échangé sur la question de la participation et l'implication des acteurs de l'IML au SIAO.

Afin de participer à une meilleure connaissance des dispositifs pour les prescripteurs, on constate que **de nombreux outils ont été produits sur les territoires**. Ainsi, les SIAO ont réalisé des plaquettes, initié des formations ou organisé des temps d'échanges comme des journées départementales. Par ailleurs, on constate que **les commissions « d'orientation », lorsqu'elles existent, sont également des lieux importants de participation des acteurs au SIAO**.

Malgré ces outils, le dispositif IML demeure en partie peu lisible pour les prescripteurs. Sur ce point, **les critères d'accès au dispositif** ont également été questionnés. Plusieurs points ont été retenus :

- personne en situation régulière;
- une stabilité des ressources : celles-ci doivent être suffisante et durable;
- une adhésion à l'accompagnement proposé.
- Les participants ont relevé un manque de clarté sur les attendus, notamment sur le reste à vivre nécessaire pour le ménage.

Le témoignage sur des expérimentations d'IML, comme **l'IML Jeunes ou Santé en Isère**, a mis en lumière l'intérêt de réfléchir collectivement au dispositif. En effet, la constitution d'expérimentations IML a été l'occasion de réunir les acteurs pour échanger sur le dispositif et partager sur les besoins des ménages. A travers les commissions ou lors des COPIL, **le SIAO crée donc des liens de coopération entre les acteurs permettant de mieux recueillir les besoins et informer davantage sur le dispositif**.

### **Aller plus loin :**

- [Sur le logement choisi et son application sur la Métropole de Lyon – Etude de l'Alpil mai 2023](#)
- [Instruction SIAO 31 mars 2022](#)

### **Intervenants pour cette thématique :**

- Nathalie Blanc et Emilie Fruchard – Siao 38 – Isère
- Sandrine Bonnin – Soliha 74 AIVS® – Haute-Savoie
- Nora Carrot – Siao 01 - Ain
- Jessica Eberlin – Soliha 07 – Ardèche

## Thème 6 : les enjeux et défis des sorties du dispositif

L'instruction IML de 2018 préconise une durée moyenne de présence d'un ménage dans le dispositif de 18 mois. **Le bilan annuel de l'activité IML réalisé en Auvergne-Rhône-Alpes témoigne d'une adéquation de la durée moyenne constatée avec cette directive.**

Néanmoins, on constate également que **25%<sup>6</sup> des sorties du dispositif sont jugées non-satisfaisantes.** Ces dernières correspondent à des situations d'expulsion, des personnes parties sans laisser d'adresse, de sorties vers l'hébergement (chez un tiers ou hébergement insertion / urgence) ou encore de retours à la rue.

Qu'elles soient positives ou insatisfaisantes, **les sorties du dispositif posent la question de la fin d'accompagnement des ménages, de leur maintien ou accès à une nouvelle solution d'habitat ou bien encore de la gestion de potentiels sinistres dans le logement.** De ce fait, les opérateurs doivent pouvoir assurer des évaluations sociales continues permettant une évolution continue des moyens d'accompagnement et de mettre en œuvre des protocoles de suivi d'éventuels sinistres dans l'habitat.

La pérennité du dispositif IML repose également sur celle du parc mobilisé. Ainsi, la sortie du dispositif IML peut également être analysée du point de vue du **renouvellement du parc et des stratégies développées pour maintenir les propriétaires dans le dispositif en fin de conventionnement.**

**Les enjeux de sortie du dispositif interrogent également le travail partenarial local et départemental.** En effet, dans des situations de blocage de l'accompagnement ou de besoin de relogement des ménages, les opérateurs agissent conjointement avec les SIAO ou des dispositifs d'aides, tels que les FSL, pour établir un diagnostic partagé et offrir une solution adaptée au ménage.

Durant la journée régionale IML, plusieurs intervenants sont venus témoigner lors de deux ateliers sur leur vision, enjeux et gestion des sorties du dispositifs.

**Prévenir la sortie de logements du dispositif et inciter au renouvellement des conventions.**

Les associations AIVS® ASL42 et la Clef 43 sont venues témoigner de leurs outils et argumentaires développés auprès des propriétaires en fin de conventionnement.

Il est ainsi possible d'agir lors de la vente de logements conventionnés en accompagnant cette étape afin d'assurer le maintien dans le logement du locataire et d'assurer l'intégration du nouveau propriétaire dans le dispositif.

Face aux impératifs de performance énergétique des logements, **la Clef 43 a fait le choix d'accompagner les propriétaires solidaires dans leurs projets de travaux.** Ainsi, un fonds mutualisé d'aide aux travaux est mis à disposition pour des travaux d'entretien durant la location. Cette initiative a été complétée en 2023 **par un engagement de la communauté d'agglomération du Puy-en-Velay de financer des projets de travaux ambitieux** des propriétaires s'engageant dans un conventionnement Anah avec travaux.

**Accompagner la sortie du ménage tout au long de l'accompagnement.**

Des salariés des associations Un Toit Pour Tous et Anef 03 - 63 sont intervenus pour détailler leurs méthodologies d'accompagnement aux sorties du dispositif. Ces derniers ont insisté sur

---

<sup>6</sup> Donnée issue du bilan IML Auvergne-Rhône-Alpes 2022

**l'importance de questionner le relogement des personnes en location / sous-location dès l'entrée dans le logement IML.** L'un des principaux freins à lever reste la situation administrative de ces ménages, et notamment sur l'obtention des avis d'impôts.

La sortie des logements IML en location / sous-location reste fortement liée au travail partenarial existant localement. Ainsi, des opérateurs du Rhône ont pu témoigner de l'enjeu stratégique de réservation de logements sociaux pour les publics sortants de l'IML, via des accords collectifs.

Les débats lors de cet atelier ont également porté sur la **transversalité de l'accompagnement permettant d'atteindre les objectifs d'accompagnement des ménages.**

Ainsi, la construction de partenariats avec des acteurs de l'insertion par l'emploi ou de la santé permet d'identifier les besoins / attentes des sous-locataires et de mobiliser des moyens humains pour y répondre. Une amélioration de la situation économique et sociale des ménages est ainsi l'un des objectifs de l'IML pour garantir le bon accès à un logement stable.

Les participants ont pointé lors des échanges **l'importance de la réorientation lorsqu'il est constaté que le logement en IML ne convient pas au projet du ménage.** Une bonne communication et la recherche de solutions alternatives avec le SIAO est alors déterminant.

Enfin, plusieurs sorties du dispositif concernent des situations d'impayés. Pour faire face à ces situations et éviter au mieux des procédures d'expulsions, les intervenants ont détaillé **la mise en place de procédures d'aides au quittancement des ménages concernés afin de remobiliser ces derniers dans leur suivi administratif et financier.** Des échanges resserrés avec le bailleur doivent également être assurés pour assurer un maintien du ménage, via la sollicitation de garanties, tels que la VISALE, ou le passage, dans le cas du mandat de gestion, à une solution de bail glissant. Le bail glissant peut être vu comme une sécurité pour le propriétaire et l'engagement du ménage à travailler sur la stabilisation de sa situation financière avant un transfert définitif du bail.

### **Perspectives**

Ces échanges ont mis en lumière d'une part **les enjeux d'accompagnement des propriétaires dans leurs travaux d'amélioration énergétique pour assurer un maintien de ces derniers dans le dispositif.** Ce défi passera par un renforcement de l'outillage des opérateurs mais également par un soutien accru des pouvoirs publics à un échelon local pour garantir une cohérence avec les réalités départementales / métropolitaines.

D'autre part, l'accompagnement des ménages en sorties d'IML, qu'elles soient jugées positives ou négatives, questionnent sa pluridisciplinarité. En effet, **le décroisement des pratiques et la capacité des opérateurs à répondre aux besoins pluriels des ménages est un moteur fort de la réussite de leur parcours IML** et de leur accès stable à un logement autonome. Face aux situations ouvrant droit à des procédures d'expulsion, le dispositif IML doit pouvoir accompagner les opérateurs dans la mise en place de procédure et de dialogue avec le SIAO et les bailleurs afin de travailler à des voies de relogement des ménages ou de sécurisation des propriétaires.

### Aller plus loin :

- [Le conventionnement Loc'Avantages de l'Anah](#)
- [Le fonds de sécurisation IML en AuRA](#)
- [La garantie VISALE](#)

### Intervenants pour cette thématique :

- Annie Bachelier – Un Toit Pour Tous – Isère
- Claude Faucheux - ANEF 03 – 63 – Allier
- Angélique Petit - La Clef 43 – Haute-Loire
- Carole Timstitt - ASL 42 – Loire

## Conclusion

Cette deuxième journée régionale IML a été conclue par **Fabienne Lefevre-Weishard, responsable du Service Hébergement Logement Insertion Intégration de la DREETS ARA et Philippe Banc, président de la Fapil Auvergne-Rhône-Alpes.**

Les ateliers ont permis d'échanger sur des pratiques différentes de l'IML, de donner à voir ce qui se fait sur notre région. **Les différents témoignages ont mis en avant la souplesse de l'IML qui peut être mobilisée de manière très différente et donner lieu à des partenariats et coopérations constructives et innovantes.**

L'importante participation à cette journée 2023 souligne l'intérêt de ces rencontres et le dynamisme de la région Auvergne-Rhône-Alpes sur le dispositif d'IML.

Avec les objectifs fixés par le plan Logement d'Abord 2, l'IML poursuit son développement. **Pour la période 2023 - 2027, un objectif national de 30 000 nouvelles places est présenté, dont plus de 3 000 en Auvergne-Rhône-Alpes.** Dans ce contexte de poursuite de déploiement du dispositif, les temps de rencontres et de sont essentiels pour favoriser le partage des bonnes pratiques. En ce sens, la prochaine journée régionale s'efforcera à laisser la place aux échanges entre acteurs.

Dans ce contexte, plusieurs thématiques appellent un suivi attentif, notamment :

- **les enjeux de rénovation énergétique et l'accompagnement des acteurs sur ce point ;**
- **l'évolution des outils de conventionnement ;**
- **l'accompagnement social et son intensité ;**
- **les enjeux de sécurisation du dispositif.**



## Ressources

- [Bilan région IML Auvergne-Rhône-Alpes 2022](#)
- [Bilan région IML Auvergne-Rhône-Alpes 2021](#)
- [Le support de présentation de la journée](#)
- [Instruction IML 2018](#)
- [Instruction Logement d'Abord 2021](#)
- [La feuille de route du plan Logement d'Abord 2](#)
- [Appel à projet pour l'expérimentation d'un dispositif d'intermédiation locative renforcée en santé, DDETS de l'Isère, 2022.](#)
- [Le règlement intérieur du fonds de sécurisation IML en AuRA](#)

245, rue Duguesclin 69003 Lyon  
[www.fapil-auvergne-rhone-alpes.org](http://www.fapil-auvergne-rhone-alpes.org)

Retour Journée IML 2023

@Fapil Auvergne Rhône Alpes

245, rue Duguesclin 69003 Lyon  
[www.fapil-auvergne-rhone-alpes.org](http://www.fapil-auvergne-rhone-alpes.org)

