



SERVICE INTÉGRÉ D'ACCUEIL ET D'ORIENTATION DE L'AIN  
*Service Public de la Rue au Logement*

# L'intermédiation locative dans l'Ain

## Note sur la territorialisation des besoins

*Étude commanditée par la DDETS 01 au SIAO de l'Ain  
Réalisée par Éric Brun, chargé d'étude, observatoire du SIAO 01*

Décembre 2025

1. Qu'est-ce que l'intermédiation locative ?\_Source : <https://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/guide-des-dispositifs-d-hebergement-et-de-logement-a2159.html>

<b>Definition / missions</b>	<p>Le programme national d'intermédiation locative, a pour objectif de développer, à partir du parc privé, une offre nouvelle destinée à accueillir, de manière pérenne ou temporaire, des ménages en difficultés pour accéder à un logement autonome.</p> <p>Pour le volet location sous-location, la dépense couvre le différentiel de loyer entre un loyer social et le prix du marché (en sous-location), ainsi que l'ensemble des charges de fonctionnement pour les opérateurs (prospection, prise à bail, gestion sociale, équipement des logements) et l'accompagnement social des ménages bénéficiaires.</p> <p>L'intermédiation locative peut également prendre la forme du mandat de gestion. En ce cas l'occupant est locataire du logement et dispose d'un bail d'une durée minimale de trois ans, régi par la loi de 1989, conclu directement avec le propriétaire. Le propriétaire fait appel à un tiers social, organisé sous forme d'agence immobilière sociale, pour qu'il assure une gestion locative adaptée, avec un suivi individualisé dans une logique de prévention.</p> <p>Au-delà des objectifs de programmation, l'instruction du 4 juin 2018 définit un cadre qui permettra la meilleure structuration et harmonisation de l'intervention de l'Etat sur les territoires, la poursuite de la sécurisation des dispositifs pour les locataires, les bailleurs et les opérateurs, et la mobilisation coordonnée de tous les acteurs locaux au niveaux national, régional et départemental dans le cadre des PDALHPD et des PLH et PDH".</p>
<b>Statut et agrément</b>	Les organismes et associations qui exercent les activités d'« intermédiation locative et de gestion locative sociale » mentionnées au 3° de l'article L. 365-1 du CCH sont agréés par l'autorité administrative, le Préfet, pour une période de cinq ans renouvelable selon des modalités définies par décret en Conseil d'Etat.
<b>Public accueilli</b>	<p>Ménages en grande précarité, sans abri, sortant d'hôtel, de structures d'hébergement ou connaissant des difficultés d'accès à un logement ordinaire avec un bail classique du fait de difficultés d'insertion économiques, sociales ou administratives.</p> <p>Ménages identifiés dans les PDALHPD (DALO, personnes menacées d'expulsion, hébergement temporaire de ménages logés dans des logements indignes faisant l'objet de travaux...).</p> <p>Le SIAO (service intégré d'accueil et d'orientation) "se voit mettre à disposition, de façon systématique, l'ensemble des places d'intermédiation locative financées par le programme 177".</p>
<b>Durée de séjour</b>	<p>Dans le cas d'un mandat de gestion, le ménage est locataire. Il signe un bail de droit commun, renouvelable tacitement.</p> <p>Dans le cadre d'une location ou sous-location, l'organisme agréé dispose d'une convention d'occupation avec le locataire pour une durée de 18 mois maximale. L'organisme est locataire et le ménage a le titre d'occupant.</p>
<b>Forme d'habitat</b>	Tout type de logement répondant aux critères de décence avant sa mise en location. L'intermédiation locative financée par l'Etat cible le parc locatif privé.
<b>Mode de fonctionnement</b>	<p>Lorsqu'il est sous-locataire, l'occupant peut bénéficier d'un bail glissant lui permettant de devenir locataire en titre.</p> <p>La gestion locative est dite « adaptée » ou « sociale ». Elle caractérise l'adaptation des fonctions classiques de la gestion locative aux problématiques particulières des ménages accueillis : suivi attentif des impayés, aide renforcée à la résorption de l'impayé, orientation et relais vers les services d'aide. La GLA prolonge les missions de base du bailleur et du gestionnaire par les fonctions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aide aux premiers pas dans le logement ;</li> <li>- Relation locative personnalisée ;</li> <li>- Gestion adaptée des aspects financiers ;</li> <li>- Aide à la gestion technique du logement ;</li> <li>- Favoriser la vie sociale au dedans et en dehors du logement.</li> </ul>
<b>Mode de gestion</b>	<p>Le mandat de gestion est assuré par une Agence immobilière sociale (AIS) ou Agence immobilière à vocation sociale (AIVS). L'opérateur doit être agréé par le préfet pour les activités d'Intermédiation Locative et de Gestion Locative Sociale, et doit satisfaire notamment à des conditions tenant à la détention d'une carte professionnelle portant la mention « gestion immobilière », à une garantie financière et une assurance contre les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile professionnelle.</p> <p>La location/sous location est assurée par une association agréée pour les activités d'Intermédiation Locative et de Gestion Locative Sociale.</p>
<b>Financement (dont participation financière des personnes accueillies)</b>	<p>Le dispositif d'intermédiation locative repose, au delà des financements de l'Etat, sur d'autres sources de financement et dispositifs de sécurisation qui sont également mobilisables: dispositifs portés par Action Logement, financements par les collectivités locales dont les conseils départementaux, etc.</p> <p>Le Fond de solidarité pour le logement (FSL) géré par les conseils départementaux permet également de financer les suppléments de dépenses de gestion locative et/ou sociales, ou encore les frais de remise en état que doivent porter les organismes agréés qui sous-louent des logements ou qui en assurent la gestion. Le montant et les modalités sont définis par le règlement intérieur du FSL (montant forfaitaire annuel).</p> <p>La garantie des risques locatifs ainsi qu'une partie des frais de gestion peuvent être selon les cas pris en charge par certaines collectivités locales.</p> <p>Si le logement nécessite des travaux d'amélioration avant la mise en location, l'association peut les effectuer ou aider les propriétaires à faire les démarches nécessaires pour obtenir une aide au financement de travaux auprès de l'Anah.</p> <p>Les logements peuvent être conventionnés avec l'Anah pour qu'ils soient loués sous plafond de loyer, en contrepartie d'une déduction fiscale.</p>
<b>Solvabilisation des personnes</b>	<p>Dans le cadre de la location / sous location, le sous-locataire est assimilé au locataire. A ce titre, il peut percevoir l'APL ou l'AL.</p> <p>Dans le cadre du mandat de gestion, la solvabilité du ménage est évaluée sur la base d'un taux d'effort plafonné à 50 %.</p>
<b>Références législatives et réglementaires</b>	<p>Instruction du 04 juin 2018 relative à la mise en œuvre du plan de relance de l'intermédiation locative dans le cadre du plan Logement d'abord.</p> <p>Loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (MoLLE).</p> <p>Articles L. 365-1, L. 365-4 et R 365-4 du CCH.</p>
<b>Nombre de places</b>	54 925 places, dont 43 856 en location sous location, et 11 129 en mandat de gestion, au 30/06/2020.
<b>Perspectives et motifs d'évolution</b>	Le plan Logement d'abord fixe comme objectif l'accroissement du parc d'intermédiation locative financée par l'Etat, à hauteur de 40 000 places supplémentaires, dont la moitié en mandat de gestion, sur la période 2018/2022.

## 2. L'intermédiation locative et la sous-location dans l'Ain

Historiquement, dans l'Ain, c'est d'abord le Conseil départemental de l'Ain qui a mis en place un dispositif de sous-location dans le département (sur financement du Fonds de solidarité au logement, FSL). L'État a ensuite créé son propre programme d'intermédiation locative sur financement Bop 177, dit aussi « IML ». Dans l'Ain, ces deux dispositifs cohabitent aujourd'hui avec des financements différents et chacun son propre circuit d'accès (des échanges sont en cours pour aller vers un rapprochement entre les deux dispositifs).

Dans le cas de la sous-location sur financement du Conseil départemental, les demandes sont effectuées par le ménage en lien avec un travailleur social du Conseil départemental qui identifie le besoin et établit alors une « fiche-navette » transmise aux « opérateurs », c'est-à-dire aux structures associatives chargées de capter les logements en sous-location et d'accompagner les ménages en leur sein. Cela débouche sur un rendez-vous tripartite (ménage, travailleur social du département, opérateur) pour acter l'orientation. Les opérateurs restent en droit de refuser cette orientation. De son côté, le SIAO de l'Ain n'a aucune visibilité sur les orientations sur la sous-location sous financement du département de l'Ain, sauf s'il s'agit d'un ménage pour lequel une demande d'insertion lui a été transmise par ailleurs.

Dans le cas de l'intermédiation locative financée par l'État, les demandes transitent par le SIAO : un ménage en lien avec un « prescripteur » (un travailleur social, qui n'est pas forcément rattaché aux services du Conseil départemental : il peut s'agir de travailleurs sociaux en accueils de jour, centres d'hébergement, centres de soin...) transmettent une « fiche de liaison » au SIAO de l'Ain, lequel établit, après évaluation de la situation du ménage à partir des informations contenues dans cette fiche, une préconisation. Dans le cas où cette préconisation porte sur de l'IML/sous-location, le SIAO transmet le dossier à un opérateur (ou plusieurs, en fonction de la zone géographique demandée) qui rencontre alors le ménage en question et reste en droit de refuser l'orientation (en fonction par exemple de ses propres calculs de solvabilité) mais aussi de choisir s'il place le ménage en question sur un logement financé en IML Etat ou en sous-location départementale. Une fois le dossier validé par l'opérateur, celui-ci se met en recherche d'un logement (« captation ») correspondant aux caractéristiques du ménage en termes de typologie et de localisation ou peut utiliser un logement déjà présent dans le stock une fois libéré (hors « glissement de bail »).

Précisons que même dans le cas de l'IML État, toutes les places dans l'Ain ne sont pas à la main du SIAO. Ce n'est pas le cas en l'occurrence des places d'IML dédiées aux jeunes et qui sont portées par les missions locales de Bresse Dombes Côtières et de Bugey Plaine de l'Ain ; des places d'IML dédiées à des publics réfugiés régularisés (Alfa3a) ; ou encore de l'IML en « mandat de gestion » assurée par une agence immobilière à vocation sociale (AIVS) portée par l'association Alfa3a (dans ce cas cela dit, lors d'une nouvelle captation, le SIAO est informé).

En 2024, on comptabilisait dans le cas de l'IML Etat 182 logements (= 410 places) dont 73 sur orientation du SIAO (61 pour Tremplin, 8 pour l'accueil gessien, 4 pour Orsac)<sup>1</sup> ; et 109 hors orientation du SIAO (55 logements en « mandat de gestion » pour l'AIVS ; 40 dédiés au réfugiés

---

<sup>1</sup> À la date du 9 juillet 2025, on comptait 68 ménages (= 154 personnes) sur ces logements IML « à la main » du SIAO.

régularisés, 8 pour la MLJ Bresse Dombes Côtières, 6 pour la MLJ Bugey Plaine de l'Ain). Dans le cas de la sous-location, on est passé entre 2024 et 2025 de 97 logements à 87 logements en raison de réductions budgétaires (+ 10 logements dédiés à des ex-MNA) : 47 pour Tremplin, 22 pour l'Accueil gessien, 18 pour Orsac.

Dans l'Ain, trois opérateurs se partagent les places d'IML « généraliste » (celles à la main du SIAO) et de sous-location départementale :

- Tremplin (le plus important) dont le rayon d'intervention inclut les secteurs Bourg-en-Bresse et alentours, la Bresse, la Dombes, le Val de Saône et le Haut-Bugey.
- Orsac, qui intervient dans le Plaine de l'Ain mais aussi le secteur de « la côtière » et le Bugey ;
- l'Accueil gessien, qui intervient dans le Pays de Gex et sur Valserhône.

Si l'on met de côté l'IML en « mandat de gestion », une grande partie des logements utilisés dans l'Ain pour de l'IML/sous-location se situent au moment de l'étude (en 2024) dans le parc public (aux moyens de partenariats avec des bailleurs sociaux comme Dynacité ou Grand Bourg Habitat). Mais la doctrine de la Dihal veut que les logements captés pour de l'IML se situent uniquement dans le parc privé. La DDETS de l'Ain a ainsi transmis récemment des consignes aux opérateurs en ce sens : toute nouvelle captation de logement doit désormais s'effectuer dans le parc privé.

Notons qu'une partie non négligeable des sorties du dispositif se fait dans l'Ain « en bail glissant » : l'opérateur se retire du bail et met fin à l'accompagnement sans que le ménage lui-même ait besoin de quitter le logement. Ce fonctionnement ne peut être mis en œuvre dans le Pays de Gex en raison des fortes tensions sur le logement (c'est alors au moment de la libération d'un logement que l'opérateur actualise les demandes sur liste d'attente pour choisir un nouvel occupant). Selon les opérateurs, le fonctionnement en « glissements de baux » pourrait du reste s'avérer bien plus difficile à mettre en œuvre si les logements devaient être exclusivement captés dans le parc privé.

Au regard du fonctionnement du dispositif dans l'Ain, qui échappe pour partie au SIAO de l'Ain et qui procède du reste au moins pour partie par un flux de captation/glissements de baux, nous ne sommes pas en mesure de proposer ici une cartographie complète de l'offre en logements IML ou sous-location. Si l'on s'appuie sur les seuls logements connus du SIAO – IML hors mandat de gestion financé par l'Etat (vs par le Conseil départemental) et pour le seul public « généraliste » (vs pour les jeunes de la mission locale et pour les réfugiés régularisés suivis par Alfa3a), à la date du début juillet 2025, la localisation des logements est plutôt concentrée sur Bourg-en-Bresse et on en compte assez peu dans le Pays de Gex, signe sans doute des difficultés à capter des logements sur un tel territoire tendu : Bourg-en-Bresse = 44 ; Péronnas = 4 ; Gex = 3 ; Ferney-Voltaire = 2 ; Valserhône = 5 ; Ambérieu-en-Bugey = 4 ; Oyonnax = 2 ; Autres = 4.

Notons enfin en guise de préalable qu'on comptabilise depuis 2021 dans l'Ain une trentaine d'admissions (en ménages différents) chaque année sur les places IML à la main du SIAO 01.

## Objectifs de l'étude et méthodologie

Dans le cadre de cette étude, réalisée sur une partie de l'année 2024 et finalisée en 2025, il s'agit de mieux saisir la localisation des besoins en IML ou sous-location sur le département de l'Ain.

Pour ce faire, nous disposons premièrement des demandes d'insertion transmises au SIAO, qui ont donné lieu à une préconisation IML ou sous-location. Dans la présente note, nous réalisons un traitement statistique de ces demandes.

Mais étant fondés à penser que les demandes et leur provenance ne sont qu'un reflet imparfait de la localisation des besoins en IML, il s'agissait donc dans le même temps de donner un aperçu des logiques qui peuvent présider à un besoin restant invisible. Pour ce faire, nous avons réalisé des entretiens avec plusieurs travailleurs sociaux du Conseil départemental. Compte tenu des contraintes en termes de temps et disponibilité de l'observatoire du SIAO pour réaliser cette étude, nous avons sélectionné quatre Centres départementaux de la solidarité de l'Ain (CDS), situés sur des territoires variés, pour y faire des entretiens de groupe : Un CDS situé au cœur du département (deux AS polyvalente interrogée); un autre situé à la frontière ouest du département (une CESF interrogée, accompagnée d'une stagiaire) ; deux autres CDS situés à la frontière sud du département (deux AS polyvalentes dans le premier ; l'équipe des travailleurs sociaux dans son ensemble dans l'autre).

Il s'agissait autrement dit de sélectionner des territoires tantôt plutôt urbains (ou proches d'agglomérations), tantôt plus ruraux ; tantôt centraux dans le département, tantôt excentrés ; tantôt situés dans des zones « tendues » en termes d'accès au logement, tantôt dans des zones réputées plus « détendues ».

L'objectif de ces entretiens étaient de sonder la perception par les travailleurs sociaux des problématiques sociales, et plus particulièrement de logement, sur leurs territoires ; et de repérer dans quelle mesure le circuit de l'IML/sous-location était utilisé (ou peu utilisé) pour y faire face. Pour le dire autrement, il s'agissait notamment d'interroger les travailleurs sociaux rencontrés sur leurs (sous-)usages d'outils comme les fiches de liaison au SIAO et les Fiches d'identification public prioritaire (pour le dispositif de reconnaissance public prioritaire à l'accès au logement social).

Nous nous appuyons également ici sur des échanges plus informels, avec les équipes du SIAO de l'Ain et avec des opérateurs, et le compte-rendu de réunions/entretiens organisés par le DDETS de l'Ain dans le cadre de la refonte en cours du dispositif.

Nous tenons à remercier chaleureusement les différents partenaires qui ont consacré du temps pour nous recevoir et répondre à nos questions.

### 3. Les besoins identifiés par les demandes d'insertion transmises au SIAO de l'Ain : quelles localisations ?

Notons pour commencer que le SIAO de l'Ain réalise chaque année, en retour des demandes d'insertion qui lui sont transmises par les ménages accompagnés d'un travailleur social, une centaine de préconisations pour de l'IML ou de la sous-location. Ce nombre semble connaître une tendance à la baisse qui reste à expliquer.

Dans le cas des demandes d'insertion envoyées, on dispose de plusieurs informations ayant trait à leur localisation : la localité du prescripteur de la demande, celle du ménage (depuis 2023) et en théorie, la zone géographique souhaitée par le ménage et associée à la préconisation. Dans ce dernier cas, l'information n'est malheureusement pas suffisamment renseignée pour être exploitable statistiquement de façon fiable. On s'appuiera ici principalement sur les communes de résidence renseignées pour les ménages en demande (regroupées en EPCI), considérées comme indicateur imparfait de la localisation du besoin en places d'IML/sous-location.

#### Sources quantitatives :

Deux systèmes d'information peuvent être utilisés pour produire des chiffres sur le nombre de ménages avec une préconisation du SIAO de 01 pour de l'IML/sous-location : un tableur interne au SIAO 01, actualisé sur le flux et utilisé par les référentes de parcours pour sortir les listes d'attente sur un dispositif à un instant « t ». L'inconvénient de cette source est que lorsque des ménages, en raison d'un changement de situation, voient leur préconisation de dispositif évoluer, la ou les dernières préconisations en date vien(nen)t écraser la ou les précédentes. On l'utilisera donc essentiellement pour des aperçus en « coupe » sur la liste d'attente à une date précise (et pour les chiffres sur les admissions via le SIAO 01 sur les places d'IML à sa main). L'autre source est le SI-SIAO : moyennant plusieurs opérations sur la base de données extraites<sup>2</sup>, cette source permet de comptabiliser le nombre de ménages ayant eu au moins une préconisation IML ou sous-location sur une période relativement longue (une ou plusieurs années).

Comme on peut le voir dans les tableaux 1 et 2 (page suivante), les ménages avec une préconisation pour un logement en IML ou sous-location proviennent en grande partie de Grand Bourg Agglomération. Sur un instant « t », ils représentent souvent autour du tiers des ménages en attente, et à certains moments même près de la moitié. Ils forment 41% de l'ensemble des ménages ayant eu une préconisation IML ou sous-location du SIAO 01 entre 2022 et 2024. Les territoires qui arrivent en deuxième et troisième positions sont respectivement la CA du Pays de Gex et la CC de la Plaine de l'Ain. D'autres EPCI arrivent ensuite, Haut Bugéy Agglomération et Terre Valserhône. Notons enfin que plusieurs EPCI formant le quart sud-ouest du département, regroupant certes une proportion nettement plus faible des ménages avec une préconisation

---

<sup>2</sup> La difficulté de ces opérations vient du fait qu'un même ménage peut avoir plusieurs préconisations à l'issue d'une même demande, faites par le SIAO soit au même moment, soit successivement (au fur et à mesure de l'actualisation de la situation du ménage), soit à l'issue de différentes demandes successives pour un même ménage ou une même personne. En bref l'information quant à l'existence d'une préconisation IML ou sous-location pour un ménage peut se retrouver dans différentes colonnes du tableur extrait.

IML/sous-location, se caractérisent par le fait d'avoir fréquemment 1 ou 2 ménages en attente : CC de la Dombes, CC de Miribel et du plateau, CC de la Côtière à Montluel.

Nombre de ménages sur liste d'attente IML dans l'Ain par EPCI de provenance, au...	06 juin 2022*	30 nov. 2022	10 janv. 2023	21 nov. 2023	11 janv. 2024	11 juin 2024	23 janv. 2025	12 juin 2025
Grand Bourg Agglo	23	10	12	16	17	12	15	16
CA du Pays de Gex	22	13	13	11	8	5	12	6
CC Plaine de l'Ain	2	5	7	3	4	5	6	4
Haut Bugey Agglo	2	3		4	3	1	1	1
Terre Valserhône			2	2	2	3	4	4
CC de la Dombes		4	3	3	2	1	1	1
CC DSV		1		1	1			
CC Miribel/Plateau				1	1			
CC Côtière/Montluel			1			1	2	2
CC Bugey Sud								
CC Bresse et Saône	1							
CC RDAPC			1	1	1			
Non renseigné		10	8	2	2	1	1	1
Hors Ain	1	5	6	3	4	7	2	
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>51</b>	<b>51</b>	<b>53</b>	<b>47</b>	<b>45</b>	<b>36</b>	<b>44</b>	<b>35</b>

Tableau 1- Ménages en liste d'attente IML par adresse renseignée à différentes dates précises depuis 2022 (source : tableur excel « liste d'attente » interne au SIAO 01). Note : pour la colonne 6 juin 2022, c'est l'adresse du prescripteur qui est considérée et non celle du ménage, alors inconnue.

Préconisations IML/sous-loc 2022-2024	Nombre de ménages dont l'adresse est dans l'EPCI...	Répartition en %
Grand Bourg Agglo	120	41%
CA du Pays de Gex	60	21%
CC de la Plaine de l'Ain	32	11%
Haut Bugey Agglomération	21	7%
Terre Valserhône	16	5%
CC de la Dombes	6	2%
CC Dombes Saône Vallée	2	1%
CC de Miribel et du Plateau	6	2%
CC de la Côtière À Montluel	7	2%
CC Bugey Sud	3	1%
CC Bresse et Saône	3	1%
CC Rives de l'Ain Pays du Cerdon	2	1%
CC Val de Saône Centre	1	0%
CC de la Veyle	2	1%
CA Mâconnais Beaujolais Agglomération		
CA Villefranche Beaujolais Saône		
CC Usses et Rhône		
<b>Hors Ain</b>	<b>11</b>	<b>4%</b>
<b>Total général</b>	<b>292</b>	<b>100%</b>

Tableau 2- Nombre de ménages en demande d'insertion ayant eu au moins une préconisation IML/sous-location du SIAO 01 entre 2022 et 2024 (source : SI-SIAO)

Du côté de l'offre, c'est-à-dire lorsque l'on observe la localisation des admissions en IML (sur les places à la main du SIAO 01 uniquement), on observe une concentration plus forte encore sur Grand Bourg Agglomération : depuis 2021, autour des ¾ de la trentaine d'admissions annuelles s'effectuent sur un logement cet EPCI.

Nombre de ménages admis en IML via le SIAO de l'Ain par an et localisation du logement attribué	2021	2022	2023	2024
Grand Bourg Agglo	32 (82%)	16 (48%)	18 (78%)	19 (73%)
CA du Pays de Gex	1 (3%)	2 (6%)	2 (9%)	2 (8%)
CC de la Plaine de l'Ain	2 (5%)	5 (15%)	2 (9%)	2 (8%)
CA Haut Bugey Agglomération	1 (3%)	4 (12%)		1 (4%)
Terre Valserhône	2 (5%)	3 (9%)	1 (4%)	1 (4%)
CC de la Dombes	1 (3%)	1 (3%)		
CC Bresse et Saône		2 (6%)		
CC Bugey Sud				1 (4%)
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>39 (100%)</b>	<b>33 (100%)</b>	<b>23</b>	<b>26</b>

Tableau 3- Ménages admis en IML via le SIAO 01, par année (depuis 2021) et adresse du logement attribué

Rappelons ici que l'adresse renseignée des ménages n'est qu'un indicateur imparfait des localisations souhaitées ou envisagées par eux. De ce point de vue, on peut supposer que la concentration de l'offre sur le principal pôle urbain du département (l'agglomération de Bourg-en-Bresse) n'est pas un « problème » en soi. Qui plus est, on raisonne ici sur des effectifs assez faibles d'admission, lesquelles ne représentent pas l'ensemble des admissions sur l'IML ou la sous-location dans l'Ain, mais seulement les admissions sur les places « à la main » du SIAO 01.

Pour autant, dans le cas de la CA du Pays de Gex, cet écart important entre poids dans la demande et poids dans les admissions laisse à penser à un sous-calibrage important de l'offre en IML.

#### 4. Paroles de travailleurs sociaux du département : un besoin en sous-location non-exprimé dans les demandes d'insertion ?

Ces premières analyses chiffrées gagnent à être complétées par des éléments d'information plus qualitatifs, recueillis par entretiens auprès de quelques travailleurs sociaux du département. Ces éléments incitent en effet à ne pas confondre les besoins tels qu'ils sont identifiés par les demandes transmises au SIAO avec les besoins réels sur les territoires.

Lorsqu'on engage la discussion sur les différentes problématiques rencontrées localement, les TS de CDS interrogées mettent en avant souvent la problématique de l'accès au logement, et ce même sur des territoires ruraux et réputés peu « tendus » en termes d'accès au logement social. Il faut préciser que les problématiques de logement peuvent aussi concerner des problématiques de vieillissement du parc de logement, importantes dans le Bugey par exemple ; et que les problématiques de mobilité sont également importantes dans les secteurs ruraux.

Des TS qui semblent privilégier le circuit de la reconnaissance public prioritaire par Fipp aux demandes d'insertion par fiches de liaison.

Sur les différents lieux visités, les TS racontent faire des Fipp « à la chaîne » : « *Des Fipp on en fait quand même un paquet* », avance par exemple une TS. Une autre évoque aussi une augmentation des demandes DALO : « *Moi j'ai l'impression de faire de plus en plus avec les gens des dossiers DALO alors que passé un temps j'en faisais jamais* ». Mais lorsqu'on évoque les fiches de liaison au SIAO, c'est-à-dire le circuit qui conduit entre autres dispositifs à l'IML Etat, les TS interrogés disent souvent y recourir plus rarement : « *Moi j'avoue que j'en fais pas beaucoup hein [...]. Il y a longtemps que je n'en n'ai pas fait, des fiches de liaison SIAO.* »

Au regard des échanges avec les TS interrogés, on peut penser que cela renvoie à différentes raisons complémentaires.

Des TS qui ne connaissent parfois pas très bien les dispositifs de logement accompagné et/ou le circuit d'accès à ces dispositifs

Lorsqu'on échange avec des TS en petits groupes, sur les raisons qui peuvent expliquer le peu de fiches de liaison transmises au SIAO depuis certains territoires, certaines avancent une question de connaissance des dispositifs concernés : « *Moi je reconnais que c'est une méconnaissance* », avance une jeune AS, avant de préciser avoir abordé l'IML et la sous-location en cours mais ressentir désormais un besoin de compléments d'information sur ces dispositifs.

Pour plusieurs TS interrogées, le recours aux fiches de liaison se justifie précisément par le besoin de bénéficier de l'expertise des référentes de parcours en matière de dispositifs d'hébergement ou logement accompagné : « *Voilà, on fait la fiche de liaison, on sait qu'elle [la référente de parcours du SIAO] va nous rappeler et puis on peut discuter, échanger ensemble et voilà, prévoir des choses* ». Pour d'autres, les fiches de liaison au SIAO semblent utilisées parfois comme une sorte d'alternative à la Fipp dans le cas de ménages qui dépassent les plafonds de ressources requis par cette dernière. Une TS explique ainsi : « *Oui parce que pour les Fipp il y a quand même des plafonds de ressource. Il faut qu'il rentre dans les critères sociaux et critères de ressources. Donc des fois, les gens rentrent pas en Fipp, mais du coup ils peuvent passer en fiche SIAO.* »

On a ainsi le sentiment que la Fipp relève de la pratique « normale » des TS du département, reléguant la « fiche de liaison » à un outil plus « secondaire ».

Des TS qui expliquent privilégier les Fiches d'identification public prioritaire (Fipp) « par défaut »

Certains TS expliquent d'ailleurs réaliser une Fipp y compris pour des personnes qui relèveraient selon elles de dispositifs de logement accompagné (et donc pourrait donner lieu à une demande d'insertion au SIAO) : « *Normalement c'est soit Fipp, soit sous-location, on peut pas faire les deux* », explique à ce propos une TS interrogée (en évoquant sans doute la sous-location départementale), avant d'ajouter : « *Ce qui, moi, m'a toujours un peu interrogé. Parce qu'il me semble quand même que c'est deux choses qui pourraient être complémentaires.* » Elle poursuit ensuite en expliquant pouvoir faire des Fipp y compris pour des personnes nécessitant un accompagnement :

*« Alors qu'on a clairement des gens, pour qui on fait des Fipp, et qui auraient [besoin d'une sous-loc]. Moi je me dis la sous-location, concrètement s'il y en avait plus, je pense qu'on irait plus facilement vers de la sous-location. On pallie par d'autres choses, on a des PAL, on a la mesure budgétaire, voilà, de l'accompagnement social, on pallie un peu par d'autres choses. Si la sous-location il y avait, et le parc de logement qui correspond et l'accompagnement derrière, on irait plus sur de la sous-location. »*

Des TS qui anticipent ce qu'elles connaissent de l'offre locale et peuvent se censurer

L'extrait d'entretien précédent révèle une représentation partagée par plusieurs TS selon laquelle l'offre en sous-location n'est pas suffisante sur leur territoire : « *Par contre, ils ont pas pléthore de logements donc c'est vrai que si on se met toutes à faire des IML, je pense qu'on va attendre un moment* », dit ainsi une des AS interrogées. « *On se censure peut-être* », s'interroge une autre. On peut citer également l'extrait suivant qui va dans le même sens :

*« Pour moi il y a pleins de gens où je ferais plutôt [une fiche de liaison SIAO]. Et puis j'aimerais bien échanger quand même avec des gens du SIAO, pour voir quels types de structures seraient intéressantes pour ce type de personne. Mais bon, en fait j'en fait très peu [des fiches de liaison au SIAO] hein. Je m'en rends compte dans ma pratique, parce que ouais c'est de l'énergie, c'est du temps, et puis s'il y a rien derrière... ».*

Ce qui amène une de ses collègues TS à compléter : « *Oui regarde, si t'avais une structure ici, ça change[rait] tout.* » Dans le même ordre d'idée, ce sont parfois ce que les TS jugent comme des « frilosités » de la part de certains opérateurs de sous-location qui sont mentionnées (ce qui peut renvoyer aussi à une méconnaissance des TS des différences de dispositifs entre sous-location et hébergement d'insertion) :

*« En fait quand on fait la fiche, qu'on pense que la famille relève d'une sous-location, on fait la fiche orientation sous-location, on a un entretien tripartite avec [l'opérateur], nous et la famille, et ensuite c'est décidé, dans une réunion, [avec l'opérateur], qui revient vers nous – ou pas forcément, on revient vers eux – et en fait ils nous disent 'bon bah oui, ça relève d'une sous-location' ou pas... C'est souvent 'ou pas'. En fait, nous on part du principe que si on fait une demande de sous-location, c'est que les gens ne relèvent pas de la Fipp. Parce qu'on peut pas faire les deux. Donc, en général, si on pense que ça relève de la Fipp, on fait une Fipp, si on pense que ça relève pas de la Fipp, on fait une sous-location. Mais quand en face on nous dit : 'Oh bah non, parce que la famille c'est trop compliqué, c'est ci, c'est ça...' Donc en fait ils préfèrent pas trop s'engager. »*

Une image plutôt positive de ce dispositif mais des ménages parfois réticents ?

On le voit au passage, les TS ont plutôt une image positive de ce dispositif : « *Après, la sous-location, enfin moi je trouve, c'est hyper intéressant hein* » dit l'une, tandis qu'une autre dit : « *C'est quelque chose qui, pour moi, devrait se développer la sous-location. Enfin il me semble hein* ».

Mais plusieurs TS expliquent que les ménages concernés peuvent s'avérer souvent réticent. Parfois, c'est l'idée d'un déplacement géographique qui est réhibitoire : « *Les gens nous arrêtent tout de suite : on va pas passer une heure, voire deux, les gens veulent pas. Parce que... par l'éloignement géographique. Parce que certains iraient hein, sur l'hébergement, accompagné, structures d'hébergement. Mais quand on leur parle du bout du monde, les gens...* » Pour autant, on constate ici un possible malentendu : tout se passe comme si les fiches de liaison SIAO étaient vues plutôt comme la porte d'accès aux CHRS, faisant oublier que le circuit de l'IML Etat lui-même laisse ouverte au moins sur le papier la possibilité de se rapprocher des ménages (puisque les opérateurs d'IML vont capter des logements en fonction du besoin du ménage redirigé par le SIAO).

D'autres motifs de réticence de ménage, concernant plus spécifiquement la sous-location, ont cela dit été évoqué par une TS :

*« Disons qu'il faut déjà présenter la sous-location : il faut déjà convaincre entre guillemets les gens qu'ils relèvent d'une sous-location ; qu'ils vont accéder à un logement – alors bail glissant, nous c'est bail glissant en règle générale – mais qu'ils vont accéder à un logement qui pendant 6 mois, un an voire plus, va pas être à eux, complètement, avec des contraintes. Mais quand en plus, vous leurs présentez en entretien que déjà il va falloir trouver le logement et que ça, ça va déjà pas être cadeau, et bah les gens ils partent sur d'autres choses, d'autres secteurs, d'autres dispositifs, ou ils se débrouillent par eux-mêmes quoi. »*

## 5. Ce que nous dit la localisation des ménages RPP avec PAL (comparée à celle des ménages avec une préconisation IML/sous-loc)

On peut déduire des quelques éléments recueillis en entretien auprès de travailleurs sociaux du département qu'il faut rester prudent quant à la territorialisation de la demande tels qu'elle peut être reconstituée à partir des demandes d'insertion (fiches de liaison) transmises au SIAO de l'Ain. Il est possible qu'un besoin non exprimé de dispositifs de type IML/sous-location existe, lequel besoin pourrait être réparti différemment sur le territoire aindinois. Pour tenter d'approcher cette notion de besoin non-exprimé, nous faisons ici l'hypothèse qu'une part des ménages reconnus publics prioritaires (RPP) mais avec une préconisation « PAL » aurait gagné à bénéficier d'un accompagnement plus important dans le cadre d'une intermédiation locative/sous-location.

La localisation de ces ménages entrés dans le vivier RPP avec une préconisation PAL (sur les années 2022-2024) fournit ainsi un point de comparaison intéressant : est-elle différente de la localisation des ménages ayant obtenu une préconisation IML/sous-location (sur les années 2022-2024) ?

Premier constat : si l'on considère l'ensemble des ménages ayant bénéficié d'une reconnaissance public prioritaire tout en ayant une préconisation pour la « plate-forme d'accompagnement au logement » (PAL) sur les années 2022-2024, on obtient un effectif de

ménages nettement supérieur à celui formé par les ménages ayant eu une préconisation du SIAO 01 pour de l'IML ou de la sous-location : plus de 800 contre près de 300, soit environ 500 ménages de plus.

	Adresse des ménages entrés dans Syplo 2022-2024 avec une préconisation PAL (N1)		Adresse des ménages en demande d'insertion ayant eu au moins une préconisation IML ou sous-loc entre 2022 et 2024 (N2)		(R1 -R2) Différence de répartition en points de pourcentage	(N1-N2) Différence en nombre de ménages
	Répartition en % (R1)		Répartition en % (R2)			
Grand Bourg Agglo	301	37%	120	41%	-4	+181
CA du Pays de Gex	109	13%	60	21%	-7	+49
CC de la Plaine de l'Ain	96	12%	32	11%	+1	+64
Haut Bugey Agglomération	48	6%	21	7%	-1	+27
Terre Valserhône	29	4%	16	5%	-2	+13
CC de la Dombes	27	3%	6	2%	+1	+21
CC Dombes Saône Vallée	24	3%	2	1%	+2	+22
CC de Miribel et du Plateau	30	4%	6	2%	+2	+24
CC de la Côtière À Montluel	14	2%	7	2%	-1	+7
CC Bugey Sud	26	3%	3	1%	+2	+23
CC Bresse et Saône	8	1%	3	1%	0	+5
CC Rives de l'Ain Pays du Cerdon	14	2%	2	1%	+1	+12
CC Val de Saône Centre	9	1%	1	0%	+1	+8
CC de la Veyle	21	3%	2	1%	+2	+19
CA Mâconnais Beaujolais Agglomération	4	0%	0	0%	0	+4
CA Villefranche Beaujolais Saône	8	1%	0	0%	+1	+8
CC Usse et Rhône	1	0%	0	0%	0	+1
Hors Ain	42	5%	11	4%	+1	+31
<b>Total général</b>	<b>811</b>	<b>100%</b>	<b>292</b>	<b>100%</b>	<b>0</b>	<b>+519</b>

Deuxième constat : La répartition de ces ménages par EPCI, en se basant sur leur adresse indiquée, apparaît proche de celle observée dans la partie 3. Si l'on ordonne ces EPCI en poids dans la demande, on trouve globalement la même hiérarchie : Grand Bourg Agglomération arrive en tête devant la CA du Pays de Gex, la CC de la Plaine de l'Ain, Haut Bugey Agglomération ; ces 4 EPCI rassemblant à eux seuls une très nette majorité de ménages en demande (près de 70% dans un cas, 80% dans l'autre).

Troisième constat : Les différences de répartition par EPCI entre les ménages RPP+PAL et ceux avec préconisation IML ou sous-location tiennent avant tout à une moindre concentration dans Grand Bourg Agglomération et la CA du Pays de Gex dans le premier cas. Autrement dit, si l'on observe la localisation des ménages disposant d'une RPP avec PAL, celle-ci apparaît un peu plus disséminée sur le territoire, un peu moins concentrée sur les deux principaux territoires pourvoyeurs de demande. Cela conduit à donner une place un peu plus importante à certaines EPCI d'où proviennent très peu de fiches de liaison au SIAO 01 par ailleurs (voire aucune demande ayant conduit à une préconisation IML/sous-location).

Quatrième constat : si l'on réalise simplement une soustraction entre le nombre de ménages RPP+PAL par EPCI et celui avec une préconisation IML ou sous-location, ce sont les principaux territoires habituels qui se dégagent : dans le cas de Grand Bourg agglomération, le nombre de reconnus publics prioritaires avec PAL excède de près de 200 le nombre de ménages ayant eu une préconisation IML ou sous-location ; c'est une cinquantaine dans le cas de la CA du Pays de Gex et une soixantaine dans le cas de la CC Plain de l'Ain.

Que peut-on déduire de ces différents constats ? Si l'on considère que parmi les ménages RPP+PAL il s'en trouve sans doute certains qui auraient pu bénéficier du dispositif de l'IML/sous-location, plusieurs territoires doivent être cités comme disposant possiblement d'un vivier de demandeur supérieur à ce que l'on a pu identifier dans la partie 3.

- Les trois principaux territoires concernés par le secteur de l'hébergement et du logement adapté dans l'Ain, à savoir Grand Bourg Agglomération, la CA du Pays de Gex et la CC de la Plaine de l'Ain. Par exemple, dans le cas de la CC de la Plaine de l'Ain, alors qu'on a comptabilisé une trentaine de ménages ayant obtenu une préconisation du SIAO IML/sous-location sur le volet insertion, on comptabilise près de 100 ménages reconnus publics prioritaires avec une préconisation PAL (soit +64).
- D'autres EPCI situés aux frontières sud et ouest du département : la CC Dombes Saône Vallée, la CC de Bugey Sud, la CC de Miribel et du Plateau, la CC de la Veyle. En effet, ces EPCI, qui se caractérisent par un poids faible voire très faible dans les demandes d'insertion avec préconisation IML ou sous-location, ont un poids un peu plus fort parmi les ménages RPP avec PAL.

## 6. Tentative d'analyse stratégique :

Deux stratégies non exclusives l'une de l'autre peuvent alors se dégager de ces éléments d'observation : une stratégie de concentration dans les territoires avec la plus forte demande identifiée ; et une stratégie de déploiement sur de nouveaux territoires non dotés et avec une demande plus faible mais pour une part sans doute sous-estimée.

- 1) La première stratégie consisterait à investir davantage les « gros » EPCI urbains du département, Bourg-en-Bresse, le Pays de Gex et la Plaine de l'Ain. En effet, ces trois territoires se caractérisent manifestement par un besoin important, et ce quel que soit l'indicateur utilisé pour reconstituer ce besoin. Qui plus est, dans le cas de la CA du Pays de Gex, l'offre actuelle apparaît sous-calibrée au regard des demandes exprimées, aussi bien en hébergement qu'en logement accompagné. La question demeure ici néanmoins des capacités de captation de logements sur ce territoire particulièrement tendu.

Rappelons à ce propos que c'est en raison de ces difficultés de captation sur le Pays de Gex, que l'Accueil gessien ne propose pas de bail glissant aux ménages en IML.

- 2) La seconde stratégie (complémentaire) consisterait à déployer le dispositif sur de plus petits EPCI situés à l'ouest, au sud-ouest et au sud-est du département. On peut décliner cette seconde stratégie elle-même en deux sous-stratégies complémentaires :
  - a) On peut d'abord s'aviser que le circuit d'accès à l'IML État *via* le SIAO de l'Ain répond en lui-même à la problématique de la localisation du besoin : pour rappel, sauf lorsqu'un logement est déjà disponible (libéré par un précédent ménage hors bail glissant), c'est après avoir rencontré le ménage avec une préconisation du SIAO pour de l'IML, et validé cette préconisation, que l'opérateur se met alors en recherche d'un logement à capter *dans la zone souhaitée par ce ménage* (tout en avertissant ce dernier en cas de souhait de localisation trop restrictif, que le risque est alors plus important que le délai d'attente avant captation soit long). Autrement dit, ce circuit assure lui-même une adéquation entre l'offre et la demande. Dès lors, une façon de « rééquilibrer » l'offre actuellement observée consisterait d'abord à « encourager » la demande sur les territoires actuellement peu ou pas concernés par l'IML. Il s'agirait par exemple d'y effectuer un travail d'information auprès des travailleurs sociaux du département, sur le rôle et le fonctionnement des demandes d'insertion au SIAO (les « fiches de liaison »). Un point de vigilance doit cela dit être mentionné ici, qui concerne la capacité réelle des différents opérateurs d'IML dans le département à recouvrir effectivement l'ensemble du territoire. Il conviendrait à ce propos d'identifier avec les opérateurs quelles sont les zones territoriales sur lesquelles ils estiment ne pas être en mesure d'intervenir, afin de repérer les éventuelles zones « blanches » d'intervention et de dégager le cas échéant un plan d'action pour y remédier. Un autre point de vigilance – et non des moindres – doit être rappelé ici, concernant la capacité des opérateurs à capter des logements correspondant aux besoins des ménages au regard des nouvelles consignes consistant à ne capter ces logements que dans le parc privé. Si les captations devaient s'avérer trop compliquées pour les opérateurs, générant alors des délais d'attente très longs, le risque est important que la stratégie consistant à « encourager la demande » vienne se heurter au phénomène d'auto-censure consistant à anticiper une absence d'offre.
  - b) Dans une sous-stratégie qui consisterait, pour rééquilibrer l'offre dans le département, à capter de nouveaux logements destinés à être occupés successivement par différents ménages (sur le modèle plutôt de l'IML en mandat de gestion géré par l'AIVS), il conviendrait de veiller tout particulièrement à ce que leur localisation soit compatible avec une accessibilité des biens et services, en ciblant alors plutôt des pôles urbains – afin de maximiser les chances que cette localisation corresponde aux besoins de plusieurs ménages successivement. En effet, les référentes de parcours du SIAO ont pu témoigner de difficultés à orienter des ménages sur des logements en IML/sous-location éloignés des pôles urbains. Pour ce qui concerne les secteurs actuellement peu concernés par ce dispositif, on pense ici par exemple à des communes de taille non négligeable et situés à l'épicentre des différents EPCI dont la demande est potentiellement sous-estimée, comme Villars-les-Dombes ou Châtillon-sur-Chalaronne.