

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2025

Dispositif d'Intermédiation Locative

SOMMAIRE

Présentation de l'IML chez Habitat et Humanisme Isère	3
Profil des personnes concernées	4
Focus sur les logements	5
Retour sur l'année 2025	6
Perspectives pour 2026	7
Enjeux du dispositif	8
L'articulation avec le conseil départemental et le droit commun.....	8
L'articulation avec le SIAO.....	8
Captation des logements	9
Le besoin d'une gestion locative adaptée locale.....	Erreur ! Signet non défini.
Le logement, un moyen mais pas une finalité.....	10
Conclusion	11

Présentation du dispositif

Habitat et Humanisme Isère a débuté l'exercice de mesures d'intermédiation locative en 2023. Aujourd'hui, ceux sont 8 ménages qui sont accompagnés dans le cadre de l'IML.

Cet accompagnement est mené par une travailleuse sociale (1 ETP). En complément, intervient une équipe de bénévoles qui peuvent intervenir dès l'entrée dans le logement avec une aide pour le déménagement, durant l'occupation des lieux avec un soutien dans les petites réparations et à la sortie pour remettre en état le logement. Des bénévoles interviennent aussi sur le pôle immobilier pour notamment capter de nouveaux logements par le biais de l'achat ou du dispositif propriétaires solidaires. Des bénévoles sont également présents lors des commissions d'attribution pour étudier les candidatures des ménages et décider de la validation de l'orientation ou non.

S'ajoute le poste du directeur de l'association chargé de la coordination et du fonctionnement du dispositif ainsi que de l'appui à la travailleuse sociale.

La gestion locative est assurée, pour une partie des logements, par une AIVS du mouvement Habitat et Humanisme, Régie Nouvelle, et pour une autre partie des logements, une agence immobilière grenobloise, le Fichier de la Construction.

Les ménages sont accompagnés individuellement par le biais de visites à domicile, entretiens au bureau et/ou accompagnements dans des lieux extérieurs. L'accompagnement se veut souple afin de s'adapter aux besoins des ménages. La fréquence des rendez-vous, les lieux des entretiens et leur durée sont donc variables. La démarche d'aller vers est partie prenante de l'accompagnement. En effet, il a été constaté que certains ménages ne sont pas en demande apparente mais lorsque nous insistons pour les rencontrer, au fil des entretiens, la demande apparaît progressivement. La visite à domicile est généralement un outil clé dans ces situations. Elle permet de se rendre compte de l'appropriation du logement et de constater des problèmes techniques que le ménage n'a pas osé signaler. Le fait de répondre à un premier problème d'ordre technique permet parfois d'enclencher un accompagnement plus large.

Actuellement, aucun document type contrat d'engagement ou projet d'accompagnement n'est mis en place. Nous sommes en réflexion à ce sujet. L'objectif est de trouver un juste milieu entre le besoin de cadrer la mesure et la nécessité d'amener les ménages vers une certaine autonomie étant donné que la mesure IML est la dernière marche avant l'accès au logement autonome.

L'ensemble des locataires d'Habitat et Humanisme dont les ménages en IML ont également accès à des temps collectifs (repas, sorties, ateliers...). Ce deuxième axe s'est révélé indispensable. En effet, l'isolement social est largement présent chez les ménages en IML. Certains ménages sont ainsi très présents durant les temps collectifs et moins en demande d'accompagnement individuel. Les temps collectifs permettent de ne pas se retrouver seul dans le logement, d'autant plus que l'entrée en logement n'est pas toujours synonyme de soulagement comme nous pourrions le voir plus bas. Habitat et Humanisme Isère dispose ainsi d'un lieu nommé l'Escale Solidaire. Il s'agit d'une petite salle aménagée d'une cuisine et un jardin situés à notre siège. Les temps proposés dans ce lieu sont à nouveau construits avec les locataires en fonction de leur demande et envies. Cet espace est un outil de valorisation des compétences

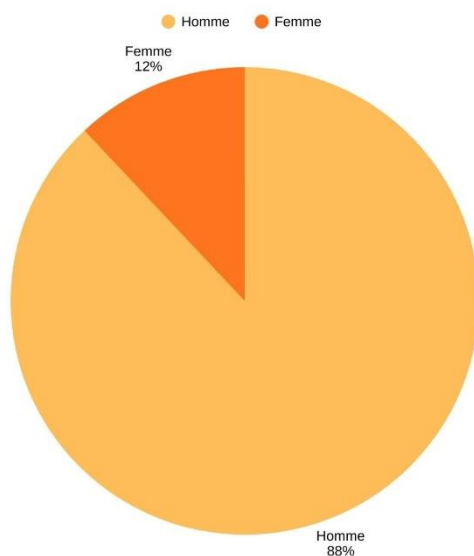
des ménages qui sont nombreuses. En effet, les ménages expriment régulièrement leur besoin de ne pas se situer uniquement du côté de « celui qui reçoit ». La position de « l'aidé » peut être dénigrante et impacte l'estime de soi. Ce lieu permet donc aux ménages de se retrouver dans l'autre position, « celui qui donne » en transmettant des savoirs (cuisine, jardin...). Les ménages sont également impliqués dans l'organisation des temps forts de l'association toujours dans l'optique de valoriser leurs compétences. L'Escale est également un moyen de laisser une porte ouverte aux ménages une fois la fin de l'accompagnement en IML. La fin de l'accompagnement peut être difficilement envisageable du fait de la relation de confiance créée et le collectif permet de garder un lien pour une transition en douceur.

Profil des personnes concernées

Les personnes actuellement accueillies dans le dispositif IML sont majoritairement des personnes isolées de sexe masculin. Certains ont des enfants mineurs et les reçoivent un weekend sur deux ou de manière irrégulière.

Avant leur entrée en IML, les ménages ont tous connus des hébergements temporaires ou précaires : hébergement en famille, en structure d'hébergement, logé par l'employeur le temps d'un contrat de travail, caravane...Au moins la moitié ont connu la rue. Il est difficile de dresser une photographie de la situation des ménages lors de l'entrée en IML car cela ne reflèterait pas leur parcours souvent marqué par les ruptures et l'irrégularité des modes d'hébergement : alternance entre périodes à la rue, hébergement d'urgence, famille...

Concernant les revenus et la situation professionnelle des ménages, là encore les profils sont variés : Allocataire du RSA, de l'AAH, en emploi, arrêt maladie...De la même manière que pour la situation des ménages au niveau du logement, la situation professionnelle des ménages est ponctuée par une forme d'instabilité. Les ménages alternent entre des périodes d'emploi, de chômage, d'arrêt maladie puis de retour à l'emploi, les allocataires de l'AAH peuvent également cumuler emploi et AAH durant quelques temps.



Focus sur les logements

En 2025, notre parc de logements en intermédiation locative est constitué de 8 logements répartis sur l'agglomération grenobloise. Habitat et Humanisme fait le choix de proposer des logements hors quartier politique de la ville et avec des diagnostics de performance énergétique suffisants.

Les logements proviennent, pour la moitié, du parc privé. L'autre moitié se partage entre des logements issus du parc social et des logements dont la foncière d'Habitat et Humanisme est propriétaire.

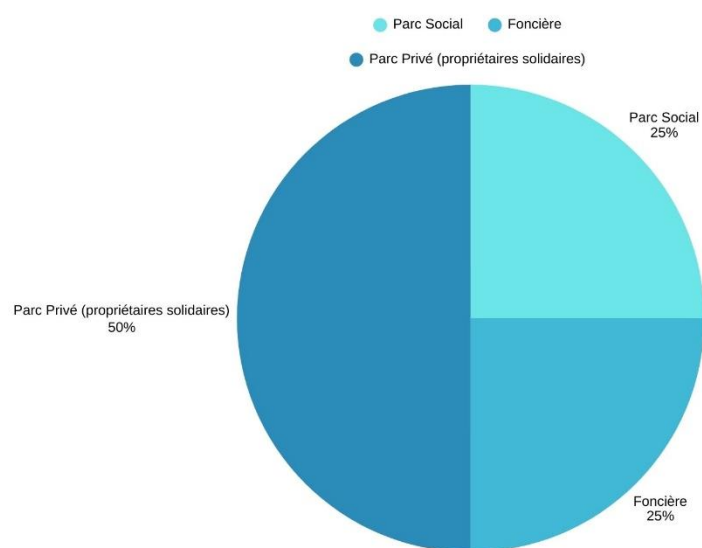
Les T2 représentent la moitié du parc. En effet, la majorité des orientations venant du SIAO concernent des personnes seules. Les T3 sont aussi des logements régulièrement captés mais font face, en général, à une vacance importante, faute d'orientation.

Les logements ne sont pas meublés. Pour faire face aux difficultés des ménages, nous essayons de mobiliser notre réseau pour obtenir des dons de mobiliers. Les ménages reçoivent également une aide de 500€ sous forme de virement bancaire à leur entrée dans les lieux.

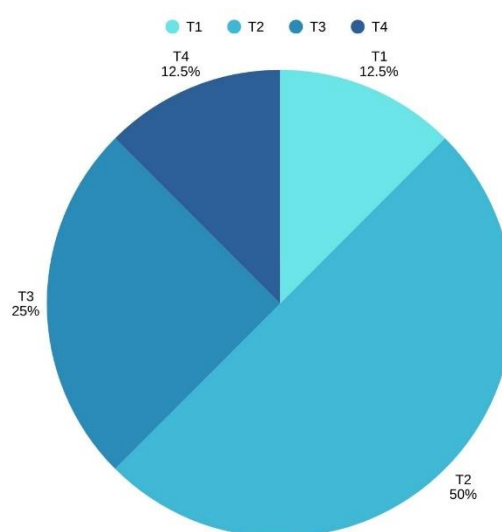
A leur entrée dans le logement, les ménages doivent fournir l'attestation d'assurance habitation, un dépôt de garantie équivalent à un mois de loyer sans charge (n'ayant pas accès au FSL accès pour le moment) et des frais de gestion pour l'agence immobilière qui va assurer la gestion locative (80€ pour Régie Nouvelle et 120€ pour le fichier de la construction).

L'IML peut prendre deux formes : location/sous location ou mandat de gestion. Nous pouvons constater que la sous location est majoritaire. Cela s'explique en partie par le besoin des propriétaires d'être sécurisés. En effet, la sous location par l'association leur offre plus de garanties. Le glissement de bail n'est pas toujours possible en fonction des propriétaires.

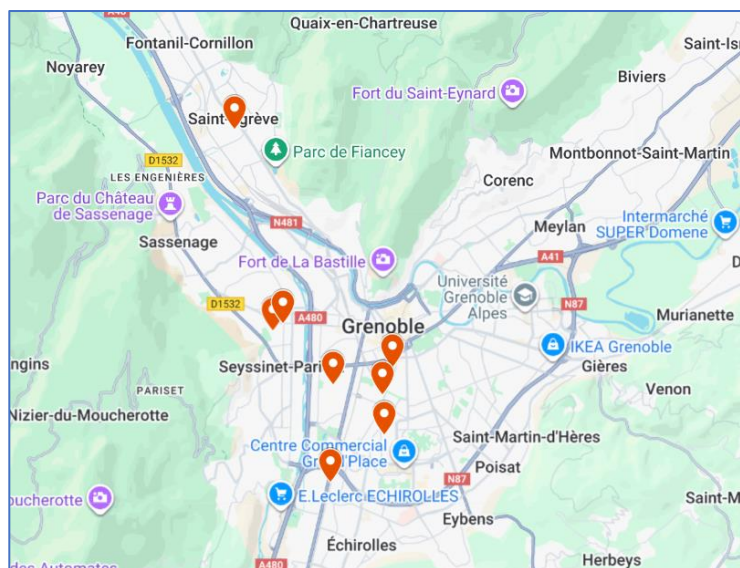
1- Provenance des logements



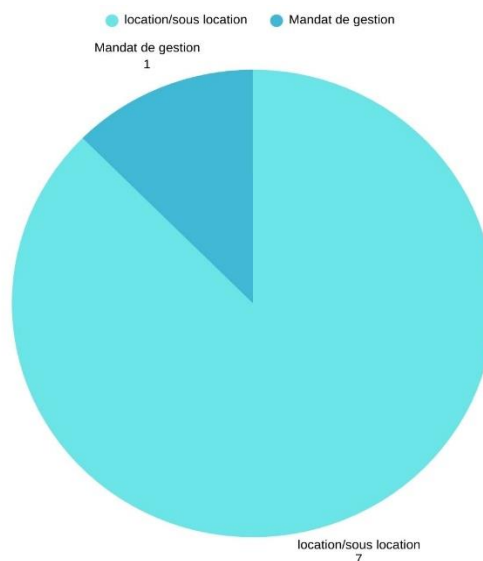
2- Typologie des logements



3- Localisation



4- Mode de gestion



Retour sur l'année 2025

Durant l'année 2025, le SIAO de l'Isère a orienté 8 ménages. Sur ces 8 ménages, 2 sont entrés sur le dispositif. Les 6 autres ont refusé le logement ou ont fait l'objet d'un refus de la part d'Habitat et Humanisme notamment pour inadéquation des ressources par rapport au loyer et de la situation administrative par rapport au cadre de l'IML.

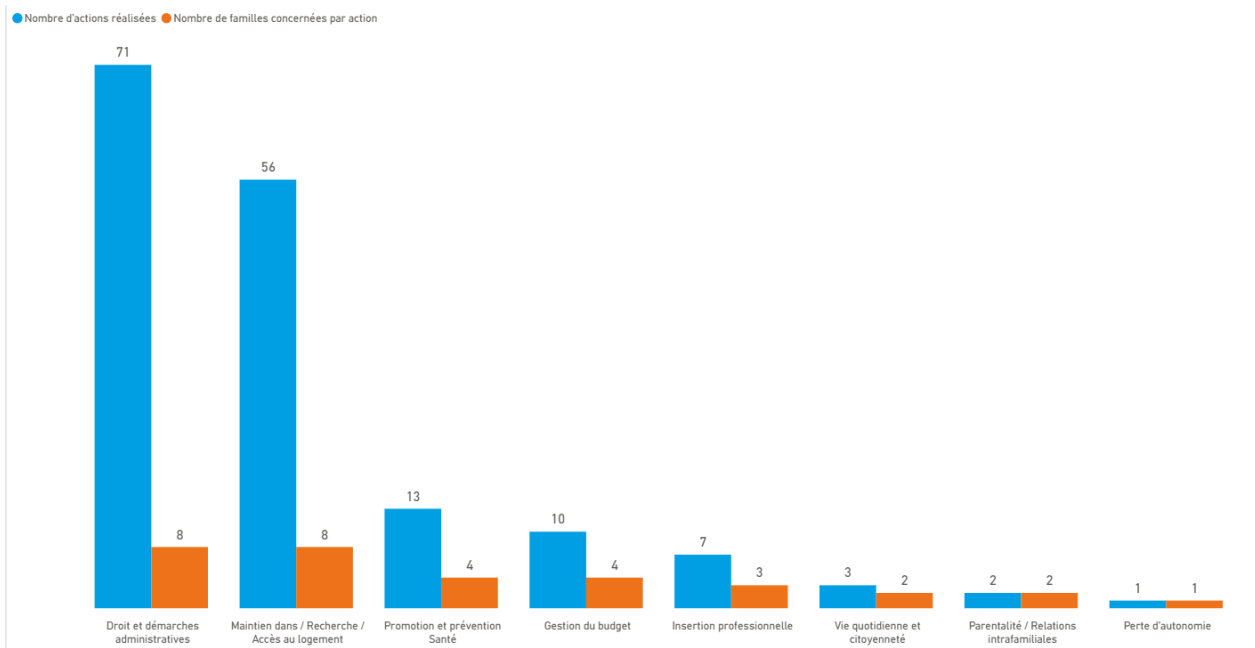
Du point de vue du parc de logements, une propriétaire solidaire a rejoint l'association Habitat et Humanisme en mettant à disposition un logement de type 3. Le parc a également été complété par deux logements issus du parc public. A l'inverse, une propriétaire solidaire a décidé de reprendre son logement suite à une vacance trop importante.

Un ménage qui était entré sur le dispositif IML en 2024 dans l'attente d'une captation d'un logement a pu entrer dans un logement du parc social avec une sous location pendant 6 mois et un glissement de bail prévu aux termes des 6 mois.

Concernant les sorties, un ménage a pu bénéficier d'un glissement de bail avec une poursuite de la mesure durant 6 mois afin de sécuriser le glissement.

Au total, 103 entretiens ont été réalisés à domicile, au bureau ou dans un lieu extérieur. La moitié des personnes accompagnées bénéficient d'un accompagnement renforcé avec des entretiens toutes les deux semaines voir toutes les semaines suivant les besoins. Les 4 autres personnes expriment des besoins plus ponctuels, en moyenne une fois par mois. Les entretiens se concentrent principalement autour des thématiques « droit et démarches administratives » et « maintien dans/recherche/accès au logement ». L'accès et le maintien des droits est un point majeur durant l'accompagnement IML. Les ménages sont en effet en difficultés dans

la réalisation des démarches administratives et font face à la fracture numérique qui les éloigne encore plus du système administratif.



Perspectives pour 2026

En 2026, une personne devrait bénéficier d'un glissement de bail dans le parc public. La mesure IML se poursuivra 6 mois supplémentaires pour sécuriser le glissement. La mesure IML du ménage dont le bail a glissé en 2025 devrait prendre fin.

Pour les autres ménages, il n'y a pas encore de perspectives de fin de mesure. Cela s'explique par différentes raisons :

- Une personne possède un récépissé de demande de titre de séjour qui ne lui permet pas de bénéficier d'un logement social ou d'un glissement de bail ;
- Trois personnes sont actuellement en dette de loyer, ce qui bloque l'accès au logement social ou glissement de bail. Pour une de ces trois personnes, un relogement dans un logement d'Habitat et Humanisme plus petit ou une orientation en CHRS diffus est envisagée, ne pouvant se maintenir dans son logement actuel ;
- Une personne est entrée en septembre 2025 ;
- Une personne est déjà titulaire de son bail dans le parc social mais a des besoins d'accompagnement. L'évaluation est en cours pour identifier le partenaire adéquat.

La captation de logement dans le parc privé se poursuivant, de nouveaux logements seront proposés au SIAO.

Enjeux du dispositif

L'articulation avec le conseil départemental et le droit commun

Dans le cadre de l'installation des ménages, nous constatons que la configuration en IML sous location n'ouvre pas de droit au Fond de Solidarité pour le Logement. Les ménages se trouvent dans l'obligation de financer par eux-mêmes le dépôt de garantie lors de l'entrée dans le logement alors que nous faisons face à des ménages en situation de précarité. Nous souhaitons travailler cette articulation. Le dispositif IML fait face à certaines limites dont l'articulation avec le conseil départemental. En effet, aujourd'hui, les ménages en sous location dans le cadre de l'IML

De plus, en cas d'impayés de loyer, les possibilités d'action sont minimales. En résulte des mesures IML qui durent dans le temps, voire dépassent les 18 mois prévus par le dispositif. En effet, un ménage en dette de loyer ne peut ni prétendre à un glissement de bail, ni à une attribution de logement. L'accueil de nouveaux ménages est donc fortement impacté. D'autant plus que nous savons que le public orienté en IML est un public davantage exposé aux risques locatifs.

A cela s'ajoute la difficulté d'obtenir un rendez-vous avec les Services Locaux de Solidarité. Le fait d'être accompagné par un travailleur social dans le cadre de la mesure IML constitue un frein pour obtenir un suivi avec une assistante sociale de secteur. Or, la mesure IML est censée se centrer sur l'accompagnement lié au logement uniquement. De plus, le travail en partenariat autour de situations complexes est primordial pour accompagner au mieux les ménages. Le travailleur social exerçant la mesure IML peut donc se retrouver assez isolé avec des situations de plus en plus complexes qui nécessitent un accompagnement sur tous les plans : administratif, budgétaire, parentalité, santé, emploi... Le travailleur social devient alors parfois l'unique intervenant de proximité auprès du ménage durant plusieurs mois durant lesquels une relation de confiance s'installe. Le ménage peut ainsi avoir des difficultés à envisager la fin de la mesure IML et le passage vers le droit commun.

Pour illustrer ce point, nous pouvons prendre l'exemple d'un ménage avec qui un rendez-vous a été fixé pour envisager le glissement de bail et la fin de la mesure IML. Du point de vue de la travailleuse sociale, ce ménage était autonome et ne présentait plus de demandes individuelles. Durant l'entretien, il n'a pas été possible d'aborder clairement la fin de la mesure puisque le ménage a abordé tout d'un tas d'autres sujets. Il a donc été convenu de faire glisser le bail dans un premier temps et de prolonger la mesure 6 mois pour sécuriser le ménage. Quelques temps après, le ménage a sollicité la travailleuse sociale pour la réalisation d'un CV. Nous pouvons imaginer que l'optique de mettre fin à la mesure a été perçue comme insécurisante et que le ménage a eu besoin de trouver un motif pour la prolonger.

L'articulation avec le SIAO

En tant qu'opérateur d'IML, Habitat et Humanisme Isère travaille régulièrement avec le SIAO pour assurer une cohérence entre les logements disponibles et les orientations des ménages. Nous cherchons à préciser cette corrélation entre les besoins des

ménages, les caractéristiques des logements et les profils des ménages orientés, au regard des critères attendus dans le cadre de la mesure IML. Sont parfois orientés des ménages dont les conditions de régularité du droit au séjour ne sont pas remplies, des ménages avec des ressources trop hautes ou trop basses par rapport au montant du loyer et aux plafonds de ressources de l'ANAH auxquels nous sommes soumis. Les ménages étant orientés un par un, cela produit à la fois une vacance importante des logements et des faux espoirs pour les ménages qui sont informés de l'orientation. Les conséquences principales sont une augmentation de la vacance des logements (le temps d'étudier un profil, de refuser une orientation pour les raisons évoquées, d'attendre un nouveau profil), une absence de loyer préjudiciable aux propriétaires ou à l'association si nous ne coupons pas la sous-location, jusqu'à la reprise d'un logement faute d'orientation concluante. Ce point a fait l'objet d'une rencontre avec le SIAO en octobre 2025 et sera sûrement le sujet d'un travail en partenariat pour renforcer la compréhension mutuelle de nos attentes et besoins.

Captation des logements

Malgré sa place historique dans le secteur de l'immobilier, la captation des logements chez Habitat et Humanisme reste un axe de travail majeur. Avec le contexte budgétaire incertain actuel et l'absence de visibilité sur le devenir des différentes aides à destination des propriétaires et notamment celles de l'ANAH, il peut être difficile d'attirer de nouveaux propriétaires. Le travail de prospection et communication à destination des propriétaires constitue également une charge de travail non négligeable, assuré par des salariés et des bénévoles d'Habitat et Humanisme.

De plus, le temps de captation n'est pas toujours en adéquation avec la temporalité des besoins. En effet, des points réguliers ont pu être fait avec le SIAO pour connaître la typologie des ménages en liste d'attente IML et ainsi adapter la captation des logements. A un instant T, des logements de type 3 sont attendus. S'engage alors le travail de recherche qui peut prendre plusieurs mois et lorsque nous présentons un ou des T3 au SIAO, des logements de type 2 sont à présents nécessaires. Pour faire face à cette problématique, Habitat et Humanisme a parfois accepté des ménages en IML avant que le logement ne soit disponible pour être sûr de capter le logement adapté. Cette option n'est pas sans difficulté. En effet, le ménage peut encore rester de longs mois sans solution de logement et sans qu'il soit possible d'être orienté sur de l'hébergement dans l'attente. Le ménage pour qui cette situation s'est présentée a finalement fini par accéder à un logement du parc social en sous location durant 6 mois avec glissement de bail à la clé avec une importante mobilisation de l'ensemble des acteurs du logement de l'agglomération par la travailleuse sociale exerçant la mesure IML. Cependant, lors de la journée régionale consacrée à l'IML a été évoqué la fin de la sous location dans le parc public car l'intermédiation locative a avant tout été mise en place pour mobiliser le parc privé.

Le logement, un moyen mais pas une finalité

Le dispositif IML s'inscrit au sein de la politique du Logement d'Abord. Le logement est en effet un besoin fondamental s'inscrivant au sein de la pyramide de Maslow. Cependant, il est important de notifier que l'entrée dans un logement n'est qu'une étape dans un parcours semé d'embûches et ne rime pas toujours avec joie et soulagement, bien au contraire. En effet, lorsque nous accompagnons les ménages de l'orientation jusqu'à l'entrée dans le logement nous pouvons constater deux comportements paradoxaux. Cela concerne notamment les ménages ayant connu une longue période d'errance.

Lors de la première rencontre, les ménages peuvent exprimer leur soulagement de se voir proposer un logement, l'envie de l'intégrer rapidement, ils peuvent également s'y projeter : le sommeil qu'ils vont retrouver, l'ameublement... Puis, les premières craintes peuvent apparaître quand le moment est venu de valider l'orientation ou lorsque l'entrée dans les lieux approche. Certains ménages peuvent soudainement faire marche arrière et refuser le logement pour des motifs divers parfois perçus comme des futilités par les intervenants extérieurs. Cela peut créer des incompréhensions et tensions entre le ménage, l'intervenant ayant initié la demande SIAO et les opérateurs IML.

Certains ménages, notamment ceux hébergés par des structures de l'hébergement d'urgence, se voient dans l'obligation d'accepter le logement. Si nous creusons plus loin avec le ménage, nous pouvons nous rendre compte que le retour dans un logement peut être synonyme d'angoisse et de stress car le logement représente le vide, la solitude, une perte de repère... Il vient bousculer tout un fonctionnement de survie qui s'est installé progressivement et qui ne laissait plus place à la pensée.

Lorsque les besoins fondamentaux sont assurés, cela laisse place à toutes les pensées oubliées, aux démons du passé et confronte les individus aux besoins psychologiques (appartenance, estime de soi...). Cela est d'autant plus visible pour les ménages qui parviennent à arriver jusqu'à l'entrée dans les lieux. Nous pouvons constater que certains ne dorment pas dans le logement les premières semaines, ou dorment sur le canapé, sont à l'extérieur durant la journée...



Pyramide de Maslow

Ces comportements peuvent s'accompagner d'un épisode de mal-être difficile à exprimer puisque dans les représentations communes, l'accès à un logement après la rue est perçu positivement, elle signifie la fin des difficultés et un retour à la normal. Lorsque ce sujet est abordé avec les ménages, un soulagement est exprimé. L'échange permet de normaliser les ressentis, de ne plus se sentir seul et accepter de

prendre le temps pour se sentir mieux. L'installation et l'appropriation du logement peut prendre ainsi plusieurs mois selon le rythme du ménage.

C'est également pour cela qu'Habitat et Humanisme, au-delà de fournir un toit, met l'accent sur le lien social et propose des espaces collectifs à l'ensemble de ses locataires. Cependant, la limite reste la recherche de financement pour ces actions.

Conclusion

L'intermédiation locative ne se résume donc pas à l'accompagnement social individuel lié au logement des ménages même s'il en occupe une place centrale. Elle englobe une multitude d'acteurs et d'axes de travail : captation des logements, traitement des orientations, gestion locative, entretien du parc, accompagnement social individuel et collectif des ménages.

Ce travail est mené grâce à une fine articulation entre salariés, bénévoles et partenaires. Face à la baisse de l'engagement bénévole, nous nous questionnons sur le devenir de l'ensemble des missions indispensables qu'ils assurent. Une coordination de l'ensemble des partenaires semble également à mettre en place afin d'assurer le bon fonctionnement et la pérennité du dispositif.

La gestion locative est un enjeu fort pour Habitat et Humanisme Isère. L'objectif est de pouvoir acquérir un nombre suffisant de logements qui nous permettra d'assurer en interne la gestion locative et ainsi proposer aux ménages un accompagnement toujours au plus près de leurs besoins et réalités.

L'IML ne pourrait exister sans la possibilité de proposer des logements aux ménages. La captation est un travail complexe. Pour attirer de nouveaux propriétaires, il semble important que les mesures avantageuses perdurent dans le temps et qu'elles continuent de se développer pour rassurer les propriétaires et leur permettre de s'engager à nos côtés. Le parc social reste un moyen pour des ménages d'accéder à un logement avec des possibilités de glissement de bail parfois plus nombreuses que dans le parc privé. Dans ce cas, l'IML permet de rassurer le bailleur social du fait de passifs parfois complexes des ménages qui auraient bloqué l'attribution du logement en CALEOL.

Il est important de retenir que l'accès au logement reste un moyen de réinsertion mais ne constitue pas une finalité en soi. Il peut s'accompagner de symptômes importants nécessitant un accompagnement médico-social rapproché. Le respect des choix des ménages et de leur temporalité est à mettre au cœur de toutes les politiques et dispositifs.

Habitat et Humanisme souhaite aujourd'hui continuer de développer les mesures IML. En effet, elles s'inscrivent parfaitement dans la double vocation de l'association : En premier lieu, fournir un Habitat grâce à un fort savoir-faire développé au fil du temps dans le champ de l'immobilier. Puis, y accompagner la personne avec Humanisme en s'adaptant au plus près des besoins des ménages et en leur proposant des espaces pour tenter de les inscrire dans un environnement social où leurs compétences sont valorisées (actions bénévoles et/ou temps collectifs).

Merci aux partenaires institutionnels et financiers



Direction départementale de l'emploi,
du travail et des solidarités de l'Isère



Régie Nouvelle
Agence Immobilière à Vocation Sociale



**habitat &
humanisme**

