



# FAPIL

Actes des rencontres nationales

Lyon, 15 et 16 Juin 2017



# Sommaire

|                                                                                                                            |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| La Fapil en chiffres                                                                                                       | 4  |
| Table-ronde                                                                                                                | 6  |
| Sur-mesure ou Droit commun : comment apporter une réponse adaptée aux besoins sans segmenter les catégories de personnes ? |    |
| Atelier                                                                                                                    | 9  |
| Le non-recours lié au logement                                                                                             |    |
| Atelier                                                                                                                    | 11 |
| J'Appart : le logement des jeunes                                                                                          |    |
| Atelier                                                                                                                    | 14 |
| Le dispositif APPEL : associer les compétences pour prévenir et lutter contre les expulsions locatives                     |    |
| Table-ronde                                                                                                                | 17 |
| Tous mobilisés pour le parc privé à vocation sociale                                                                       |    |
| Atelier                                                                                                                    | 20 |
| L'accueil et le logement des demandeurs d'asile et des réfugiés                                                            |    |
| Atelier                                                                                                                    | 23 |
| L'accompagnement et le logement des personnes sortant de prison                                                            |    |
| Atelier                                                                                                                    | 26 |
| Le club des Ailojiens : favoriser le pouvoir d'agir des habitants                                                          |    |

# Édito

Cette année, nos Rencontres nationales se tenaient à Lyon. Elles constituent un moment fort pour le réseau de la Fapil : tous nos adhérents se réunissent pour deux journées d'échanges et de débats autour des enjeux actuels du logement d'insertion.

Hasard du calendrier, elles se sont déroulées quelques semaines après la nomination du nouveau Gouvernement et son annonce d'un effort particulier pour le logement des personnes en difficulté par la relance d'un plan pluriannuel en faveur du « Logement d'Abord ».

Replacer le principe du « Logement d'Abord » en première ligne nous intéresse : pour nous, [le logement est le point de départ indispensable à l'insertion](#) ; il ne doit pas être une sorte de récompense offerte aux personnes à la fin d'un parcours chaotique au cours duquel on leur aurait imposé de transiter d'un hébergement précaire à un autre. Pour autant, nous affirmons que la mise en œuvre d'une nouvelle politique du Logement nécessitera une véritable mobilisation de l'État et des collectivités locales : des aides à la production de logements très sociaux, un appui aux associations qui développent le parc privé à vocation sociale, un soutien aux actions d'accueil et d'accompagnement des ménages.

Les 108 associations de la Fapil sont positionnées pour rendre concret le « Logement d'Abord », elles sont mobilisées pour trouver des solutions aux ménages en situation d'exclusion et elles en ont développé toutes les compétences. La Fapil rappelle sans cesse l'exigence d'un soutien renforcé des pouvoirs publics aux associations qui, chaque jour sur le terrain, conduisent des actions efficaces pour lutter contre la précarité et rendre effectif le Droit au logement.

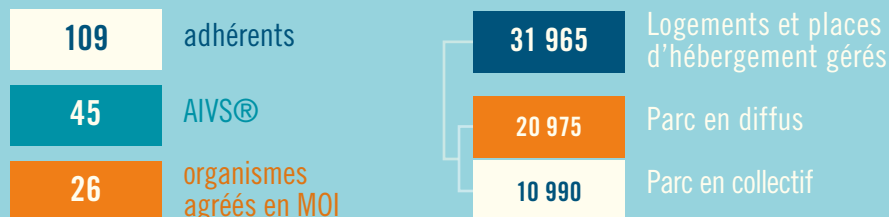
Les Actes de ces Rencontres ne sont pas exhaustifs, ils présentent néanmoins un reflet fidèle de la diversité des modes d'intervention de notre réseau. D'ailleurs, si ces Rencontres à Lyon ont été une réussite, nous le devons aux adhérents de notre Fédération qui apportent toujours leur expérience et leur expertise pour les inscrire dans le débat. C'est une « marque de fabrique » de notre réseau à laquelle je suis très attaché.

Je souhaitais, enfin, remercier nos associations de la Région Auvergne-Rhône-Alpes et l'union régionale de la Fapil qui ont su nourrir les échanges en se fondant sur leurs actions dans les territoires, au profit des personnes en difficulté. •

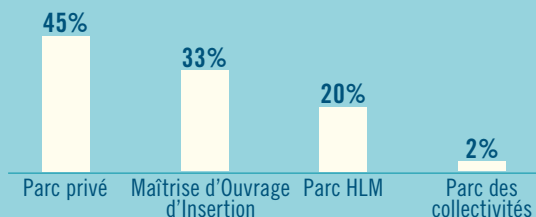
Thierry Debrand  
Président de la Fapil

## La Fapil en chiffres

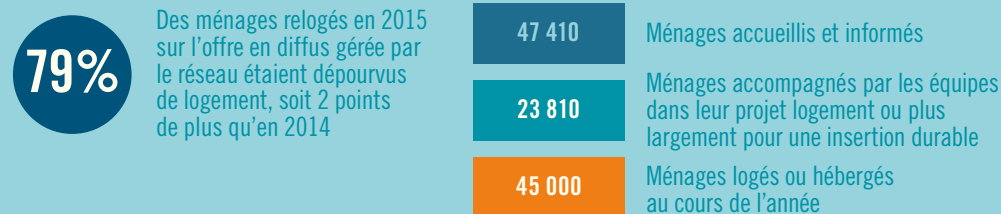
### LE PARC



### Un parc issu du travail de mobilisation et de production du réseau

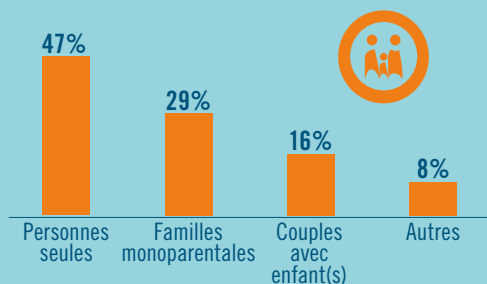


### LES PUBLICS

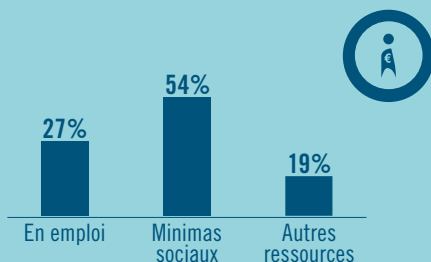


### Les nouveaux ménages logés sur le parc en diffus

#### Composition familiale



#### Nature de la ressource principale



## L'action de la Fédération

### Le réseau de la Fapil :

- 109 associations adhérentes, sur tout le territoire
- 45 Agences immobilières à vocation sociale (AIVS®)
- 26 organismes de maîtrise d'ouvrage d'insertion

En tant que fédération, la Fapil soutient l'action de ses adhérents en faveur du Droit au logement pour tous. Elle noue aussi des partenariats avec les pouvoirs publics et les réseaux associatifs afin de renforcer sa capacité d'influence sur l'évolution des politiques.

La Fapil s'appuie également sur ses unions régionales en PACA, Auvergne-Rhône-Alpes et Île-de-France.

### Nos principales actions :

- Contribuer à l'élaboration des politiques publiques en faveur du logement des personnes en difficulté.
- Valoriser les actions menées par les associations sur le terrain et animer des dynamiques communes.
- Rassembler les adhérents pour débattre des problématiques qu'ils rencontrent au quotidien.
- Produire des outils professionnels destinés aux adhérents en matière notamment de :
  - › production et mobilisation de logements très sociaux ;
  - › gestion locative adaptée ;
  - › accompagnement des ménages et accès aux droits.

### Un centre de formation :

Centre de formation agréé, la Fapil forme les adhérents et les réseaux partenaires aux métiers du logement d'insertion. Toutes les formations sont proposées en inter, car la Fapil est convaincue que les temps de formation doivent aussi être des temps d'échanges entre professionnels.

Le catalogue de formation est articulé autour de quatre grands axes :

1. La réponse aux besoins des personnes et l'accès aux droits.
2. La production de logements en maîtrise d'ouvrage d'insertion.
3. La gestion locative adaptée.
4. La gestion immobilière avec l'École Supérieure de l'Immobilier.

Chaque année, ce sont près de 30 sessions différentes qui sont organisées, à Paris et en régions, et qui accueillent 400 stagiaires.



## Table-ronde

### Sur-mesure ou Droit commun : comment apporter une réponse adaptée aux besoins sans segmenter les catégories de personnes ?

#### Intervenants :

Andrée Demon, présidente de Un Toit Pour Tous (Grenoble)

Sylvain Camuzat, directeur de l'AVDL (Villeurbanne)

René Dutrey, secrétaire général du HCLPD

David Grand, sociologue, IREIS

Sylvain Mathieu, délégué de la DIHAL

Ce sujet traverse nos associations qui sont fondées sur le principe du Logement d'Abord. Le logement est un point de départ à nos actions d'insertion. Ces actions d'insertion partent d'une identification précise des besoins des personnes, avec elles, afin de déboucher sur les réponses les plus adaptées. La question qui se pose alors est de savoir jusqu'où apporter une réponse spécifique, précisément adaptée à la situation, sans priver les personnes du Droit général d'avoir un logement « comme tout le monde » ? la notion de Droit commun n'est pas simple à manipuler dans cette perspective car elle n'est pas elle-même juridiquement précisée.

#### La définition des besoins

Avant d'apporter une réponse adaptée, il faut bien identifier le besoin de la personne. La question de l'objectivisation de ce besoin est donc posée. Est-ce qu'un besoin est identifié par l'expression de la personne ou surdéterminé par certaines représentations sociales et par l'offre disponible sur le territoire ?

L'identification des besoins de la personne doit être au centre des dispositifs d'accompagnement et chaque personne doit être considérée en tant que personne avec des difficultés mais aussi des ressources, avec des devoirs mais aussi des droits.



## Face à la crise du logement, la tentation d'une massification des réponses

La tension est forte entre le sur-mesure et le Droit commun : comment faire du sur-mesure (qui nécessite forcément un travail « de dentelle », qui prend du temps) alors que les besoins sont massifs et exigent une réponse en volume ? On sait aussi que le Droit commun est protecteur alors que le sur-mesure peut être le règne de la subjectivité. D'un autre côté, les parcours de vie rentrent mal dans des cases administratives : la massification des réponses exclut ceux qui ont des parcours de vie moins linéaires.

En réalité, le Droit commun et le sur-mesure sont complémentaires et l'enjeu est de trouver une articulation adéquate. Ce sont les passerelles entre les deux qu'il faut travailler : les besoins d'une personne peuvent évoluer, il devrait donc être possible de bénéficier d'un dispositif spécifique à un moment donné, sans s'y enfermer. Dans cette perspective, l'information complète de la personne est centrale pour qu'elle fasse des choix et adopte une stratégie : elle doit avoir connaissance de la complexité des dispositifs, mais aussi de l'ensemble de ses droits.

## La logique d'appel à projets face à la multiplicité des besoins

La multiplication des appels à projets répond à plusieurs logiques des pouvoirs publics : la visibilité (il est plus facile de communiquer autour d'un appel à projets qu'autour d'une politique continue), la sécurité financière (avec un appel à projets, la collectivité ne prend pas d'engagement financier à long terme mais annonce au contraire une enveloppe définie et ponctuelle), l'efficacité supposée (l'appel à projets correspond à un besoin, les réponses sélectionnées sont « forcément » pertinentes). Mais, face à ces « avantages » supposés, la multiplication des appels à projets tend à segmenter les personnes en différentes catégories et, par conséquent, à segmenter l'offre de logement, d'hébergement et d'accompagnement de ces personnes. De plus, cette logique se traduit pas une évaluation des actions de manière quantitative plutôt que qualitative.

Ceci n'empêche pas les associations, et l'exemple d'Un Toit Pour Tous dans l'Isère est particulièrement probant, de développer des actions qui visent des



situations particulières en apportant des réponses pertinentes et efficaces. Mais la finalité, même dans ces dispositifs, doit être de faire bénéficier les personnes de l'ensemble de leurs droits et de les inscrire dans une logique de logement pérenne. L'appui des pouvoirs publics est indispensable dans cet objectif à longue temporalité, mais la mobilisation citoyenne l'est également, notamment face à l'urgence de la prise en charge de situations dramatiques.

## Le principe du Logement d'Abord est fondamental

Le principe du Logement d'Abord repose sur une offre de logement pérenne et la possibilité de bénéficier d'un accompagnement souple et adapté : le logement est un point de départ, indispensable à l'insertion, mais il ne suffit pas toujours. C'est ce principe qui donne du sens aux solutions sur-mesure et qui les rend complémentaires du « Droit commun ».

Sur les territoires, ce principe serait efficacement mis en œuvre si il intégrait les capacités d'intervention de l'État et des collectivités locales : à partir de la connaissance des situations (portée notamment par les associations), un « pacte » pourrait être négocié entre les collectivités compétentes pour intervenir à la fois en matière d'hébergement et en matière de logement d'insertion. Car c'est bien l'articulation de ces deux secteurs qui peut sortir les personnes de l'exclusion et de la précarité. Davantage de logements, davantage de capacité à mobiliser de l'accompagnement, un secteur de l'hébergement recentré sur ses missions : sortir de la crise passe par une approche globale à laquelle tous les acteurs d'un territoire doivent participer. •



## Atelier

### Le non-recours lié au logement

#### Intervenants :

Pierre Mazet, ODENORE (Observatoire des non-recours aux droits et services)

Angélique Petit, RAHL 42 (Loire)

**M**algré l'augmentation de la précarité, on observe une tendance au recul de la saisie des dispositifs d'accès et de maintien dans le logement, comme le 115, le FSL, la demande de logement social, etc.

L'observatoire des non-recours aux droits et services (ODENORE) précise les différentes situations que recouvre ce concept :

- le non-recours par non connaissance d'un dispositif ou manque de compréhension ;
- le non-recours par non demande (connaître l'existence d'un dispositif mais ne pas le demander par désintérêt, alternative, peur de stigmatisation) ;
- le non-recours par non réception (faire une demande de logement social mais qui n'aboutit pas) ;
- le non-recours par non proposition (par l'intermédiaire social car il estime qu'elle ne correspond pas à la situation de la personne).

Le RAHL 42, réseau qui fédère les associations pour le droit au logement dans le département de la Loire a étudié la situation des ménages faisant appel à la permanence d'accueil de l'association stéphanoise ASL (Agence immobilière à vocation sociale – AIVS®) et montre en quoi elle permet de diminuer les cas de non-recours :

- une meilleure information sur les dispositifs existants ;
- un dialogue avec des travailleurs sociaux qui permet d'établir un projet logement conforme aux réalités de l'offre et aux besoins du ménage, et qui réimpulse ainsi une dynamique d'insertion ;
- l'aide dans les démarches d'accès au logement (lorsque la situation est urgente et qu'une offre de logement correspond aux besoins du ménage, lorsque la demande de logement social est faite mais n'aboutit pas à une proposition) ;



- la « vitrine » d'agence immobilière de l'ASL : les ménages viennent chercher un logement, ils s'adressent donc à un professionnel de l'immobilier, la vocation sociale de l'association est secondaire à ce stade.

### Pourtant, des raisons au non-recours subsistent :

- la dimension temporelle : les démarches sont longues pour une demande simple et encore plus pour des situations complexes, provoquant abandon par la personne ou recherche de solutions alternatives par défaut dans le parc privé ;
- la dimension administrative ;
- la dimension sociale : la difficulté d'exposer par la personne à maintes reprises sa situation privée ;
- la dimension technico-financière : l'impossibilité pour l'ASL de traiter toutes les demandes et le renvoi aux travailleurs sociaux de secteur pour les situations moins urgentes.

Les participants de l'atelier ont chacun leur méthode pour tenter de réduire le non-recours. L'ALPIL à Lyon choisit de se présenter non pas dans une posture de réponse à un besoin mais d'accompagnement.

Le problème trouve également souvent sa source dans la qualité de l'orientation. Certains professionnels constatent que la moitié des ménages qu'ils reçoivent viennent spontanément, sans avoir été orientés, alors que, dans le même temps, des travailleurs sociaux ne dirigent pas les ménages demandeurs vers les services d'associations : on voit bien que beaucoup reste à faire pour fluidifier le chaînage des intervenants et améliorer l'efficacité des services.●



## Atelier

### J'Appart : le logement des jeunes

#### Animatrice :

Carole Tessier, Fapil Auvergne Rhône-Alpes

#### Intervenants :

Gilles Porte, AIVS® ASL (Saint-Étienne)

Angélique Petit, RAHL 42 (Loire)

### Une structuration associative qui favorise les synergies entre les associations locales

La complémentarité des structures locales permet une grande synergie entre les associations et favorise l'émergence de projets innovants pour répondre aux besoins des personnes. Le projet J'Appart a ainsi mobilisé plusieurs organismes :

- l'ASL est une AIVS® et a donc notamment pour mission la gestion locative adaptée ;
- le RAHL 42 est un collectif d'associations locales qui favorise l'observation, les échanges inter-associatifs et les interpellations dans le département de la Loire ;
- Néma Lové est un organisme de production de maîtrise d'ouvrage d'insertion ;
- le Fonds de dotation Un Toit Pour Tous permet la rénovation des logements dégradés.

### Une étude sur le logement des jeunes en insertion à l'origine de J'Appart

J'Appart est un dispositif mis en place suite à une étude du RAHL 42 réalisée à partir d'une interpellation de la mission locale de Saint-Étienne sur la situation des jeunes en matière de logement. Les cinq missions locales de la Loire ont participé à cette étude et ont fait part des difficultés qu'elles rencontraient au quotidien pour répondre aux besoins des jeunes. En effet, le logement est trop souvent un élément déstabilisant et qui complique



l'insertion professionnelle des jeunes (recherche d'emploi, de formation ou d'apprentissage) : trouver un logement est difficile, notamment compte tenu de son coût, des garanties demandées, etc.

Réalisée à partir de questionnaires (plus de 450) et d'entretiens qualitatifs conduits auprès des jeunes, l'étude a dressé un état des lieux de l'existant, caractérisé les besoins liés au logement et a présenté des préconisations afin d'adapter l'offre de service pouvant leur être proposée.

Plusieurs constats sont ressortis :

- Un taux de chômage élevé et une précarisation de l'emploi : 27 % des jeunes sont au chômage (contre 12,7 % pour l'ensemble de la population) et 30 % des jeunes sont en emploi à temps partiel.
- Leurs ressources sont faibles : 22 % des jeunes sont pauvres sur le territoire contre 18,8 % en Rhône-Alpes.
- Une forte proportion de jeunes dans les dispositifs d'hébergement : jusqu'à 30 % des jeunes dans les accueils de jour et de 25 à 30 % en hébergement d'urgence.
- Des problématiques liées au logement : 32 % des jeunes demandeurs d'une aide au FAJD (Fonds d'Aide pour les Jeunes en Difficulté) étaient sans domicile personnel (hébergés par un tiers, en CHRS ou sans abri). 10 % des jeunes fréquentant les missions locales sont en situation de mal-logement et 32 % se sentent en difficulté de logement.

## Un dispositif de sous-location adapté aux besoins de flexibilité et de mobilité des jeunes accompagnés par les missions locales

Présenté à la DDCS et à la CAF locale, ce bilan a fait émerger l'idée d'un dispositif souple d'habitat, adapté aux besoins de flexibilité et de mobilité des jeunes engagés dans un parcours d'insertion. Financé par la DDCS (en IML), ce dispositif comprend la mise à disposition en sous-location de 10 logements meublés de type 1 ou studio.

- L'orientation des jeunes se fait via la permanence de la mission locale de Saint-Étienne. Le conseiller réalise un diagnostic social qui évalue notamment la capacité du jeune à s'engager dans une démarche d'insertion et de prise d'autonomie.



- La commission SIAO étudie les dossiers et valide les candidatures.
- L'association ASL, locataire des logements et titulaire d'un mandat de gestion, accompagne le locataire dans l'entrée dans les lieux et réalise l'accompagnement social et la gestion locative adaptée. Le jeune logé bénéficie donc d'un accompagnement global liant l'emploi et le logement.

Le résultat est probant puisque les 10 logements sont désormais occupés.

### Comment sécuriser le parcours locatif des jeunes ? : échanges avec la salle

Le projet J'Appart s'adresse principalement à ceux qui sont déjà dans un parcours d'insertion professionnelle viable : c'est une posture prise par les acteurs locaux, il existe d'autres projets dans la Loire qui prennent en compte d'autres profils, d'autres situations.

J'Appart est aussi un projet d'accompagnement au long terme (de 18 à 24 mois) et les marchés locatifs locaux sont relativement accessibles donc le relogement des jeunes lorsqu'ils quittent le dispositif ne pose pas de difficultés particulières a priori.

Autre exemple : l'association ADAGES-Maison du Logement à Montpellier a répondu à un appel à projets pour la création de résidences sociales à destination de jeunes en alternance. En effet, dans ce type de formation, des périodes de regroupement de plusieurs semaines sont organisées et beaucoup de jeunes, faute de solutions de logement sur place sont contraints de trouver des solutions « alternatives » (voiture, hébergement chez un ami, chambre d'hôtels, etc.).

Une pluralité de réponses innovantes peut être apportée. Mais, avant tout, **il est essentiel de mettre d'abord en place des outils d'observation des besoins afin de créer des solutions sur mesure opérantes.** Le décroisement des secteurs (santé, emploi, logement) est également une condition *sine qua none* pour proposer des solutions adaptées aux besoins observés. •



## Atelier

### Le dispositif APPEL : associer les compétences pour prévenir et lutter contre les expulsions locatives

#### Intervenants :

**Dalila Boukacem**, chargée de projet à l'Alpil (Lyon), coordinatrice et co-animatrice du dispositif APPEL

**Marie-Noëlle Frery**, avocate au Barreau de Lyon et référente du dispositif APPEL au sein de la Commission d'Accès aux Droits du Barreau de Lyon

**Bouchra Job**, assistante sociale de la CAF du Rhône

#### Agir ensemble contre les expulsions

**L**e dispositif APPEL (Action Permanente de Prévention des Expulsions Locatives) est une initiative dans le Rhône visant à renforcer les passerelles entre la justice et les services sociaux. Son objectif est d'informer, accompagner et mobiliser des ménages menacés d'expulsion lors de permanences d'accueil et aussi de contribuer aux politiques publiques locales et nationales de prévention des expulsions locatives.

APPEL est le fruit de la rencontre de différents acteurs de la justice (particulièrement un juge et un avocat), du secteur associatif (un salarié de l'Alpil, fondateur de l'association) et des droits sociaux. Elle fut créée par anticipation de la loi du 29 juillet 1998 de lutte contre les exclusions ; loi visant notamment à renforcer l'effectivité des droits et à laisser une place à l'action sociale dans les procédures juridiques. Par la suite, la CAF du Rhône s'est impliquée par la mise à disposition de travailleurs sociaux lors des permanences. En parallèle, les collectivités (Conseil départemental et État) ont successivement soutenu le dispositif par le financement de son animation-coordination et du temps associatif consacré aux permanences. Plus récemment, la Métropole a repris les compétences du Conseil départemental.



## La permanence en pratique

Les permanences APPEL se déroulent hebdomadairement au sein des trois tribunaux d'instance du Rhône, le jour des audiences en résiliation de bail. Il s'agit d'un accueil gratuit et sans rendez-vous, ouvert à tous, assuré par un avocat, un travailleur social de la CAF du Rhône ou de la Métropole et un conseiller logement des trois associations (Alpil, CLLAJ Lyon, AVDL). Si certains ménages se présentent directement, la majorité est orientée par des partenaires (services sociaux de secteur, Adil...) mais aussi par les magistrats le jour de l'audience. L'accueil au sein même du tribunal est un facteur essentiel dans la réussite de cette initiative.

La consultation permet de donner une information aux ménages sur leurs droits et obligations, des conseils juridiques et de proposer un plan d'action en vue du maintien dans le logement ou d'un relogement quand celui-ci s'impose. La permanence est aussi un lieu d'écoute qui permet aux personnes, souvent désorientées dans leurs démarches, d'exposer leur situation et tout type de problématique d'ordre locatif (impayés, congé, état du logement...). La permanence est également ouverte aux propriétaires bailleurs. Lorsque le ménage nécessite davantage de soutien dans ses démarches, la permanence assure son orientation vers les services sociaux, juridiques (assistance d'un avocat en vue d'une assignation ou d'une demande de délai auprès du juge) ou associatifs adéquats.

## L'articulation des compétences

La spécificité de la permanence APPEL tient à son approche qui croise les regards de chaque intervenant en matière de droit, d'action sociale et de technicité logement. L'avocat apporte sa maîtrise de la procédure juridique. Sa parole bénéficie souvent de davantage de légitimité aux yeux de certains ménages. Les associations ont une bonne connaissance des droits et dispositifs liés au logement ainsi qu'un savoir-faire en matière de diagnostic et de maîtrise des dispositifs sociaux, conjointement avec la CAF du Rhône. Enfin, l'intervention d'un travailleur social de la CAF permet bien souvent d'initier les démarches de régularisation des droits sociaux, voire de les débloquer le jour-même (le travailleur social dispose d'une ligne directe avec le service Prestations de la CAF du Rhône pendant le temps des permanences).



Le dispositif APPEL ne se limite pas à l'information des ménages. Les animateurs mènent conjointement des actions de sensibilisation et d'information mais également l'organisation de groupes de travail pluridisciplinaires.

L'Alpil siège à la CCAPEX au titre des permanences APPEL.

## Appuis

La mise en place d'une permanence APPEL suppose, au minimum, la mobilisation d'acteurs de la justice, du droit et du social. Dans l'agglomération lyonnaise, l'initiative a bénéficié et bénéficie toujours d'un soutien indéfectible de la part du Barreau et du CDAD du Rhône. •



## Table-ronde

### Tous mobilisés pour le parc privé à vocation sociale

#### Intervenants :

**Kathy Bourguignon**, directrice de l'AIVS® Se Loger en Terre Catalane (Perpignan)

**Christian Mourougane**, directeur général adjoint de l'Anah

**Michel Le Faou**, vice-président de la Métropole de Lyon, à l'Urbanisme et le renouvellement urbain, l'Habitat et le cadre de vie

**Jean-Marc Tomi**, délégué territorial Auvergne Rhône-Alpes d'Action Logement

“

*Il faut donner un large choix aux salariés pour se loger, nous ne pouvons pas nous contenter de nos réservations dans le parc HLM.*

*Jean-Marc Tomi*

”

Le parc privé à vocation sociale constitue une offre de logement importante pour répondre aux besoins des ménages les plus précaires. Complémentaire au logement social public, c'est aujourd'hui une solution indispensable qui présente l'avantage d'être disponible immédiatement et le plus souvent bien située. Son développement repose sur des structures associatives engagées pour favoriser l'insertion par le logement ainsi que sur des partenaires et des financeurs essentiels pour les aider à mobiliser des propriétaires et à gérer les logements. Malgré un développement important de l'intermédiation locative ces dernières années, le parc privé à vocation sociale demeure néanmoins encore peu développé sur de nombreux territoires, comme en témoigne la saturation des centres d'hébergement. Face à ce constat, les associations et leurs partenaires publics et économiques se mobilisent pour trouver de nouvelles solutions.

C'est dans cette optique que l'Agence nationale pour l'habitat (Anah) a vu sa mission de développement du parc privé à vocation sociale devenir un axe politique d'intervention fort. La gestion des conventions fixant des plafonds de loyer dans le parc privé, en contrepartie de subventions ou de déductions fiscales, constitue l'outil privilégié de développement de ce parc privé. Après une baisse du nombre de conventions signées depuis 2013, une nouvelle hausse a été constatée en 2016. Depuis 2015, l'Agence soutient plus spécifiquement l'intermédiation locative avec une prime spécifique de 1 000 euros destinée aux propriétaires confiant leur logement à une association à des niveaux de loyer « social » ou « très social ». Environ 600 primes ont été versées à ce jour. L'Anah finance également l'ingénierie dans les opé-



rations programmées (OPAH) pour permettre aux collectivités de promouvoir le conventionnement sans travaux. Par ailleurs, le nouveau dispositif de défiscalisation « Louer Solidaire » devrait favoriser l'intermédiation locative en conférant aux propriétaires des avantages fiscaux plus avantageux.

De son côté, l'Union d'économie sociale Action Logement intervient également sur le parc privé grâce aux fonds de la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC). Si le cœur de métier du groupe demeure l'accès au logement des salariés, une action plus généralisée sur le parc privé est également menée notamment avec le dispositif de cautionnement locatif Visale permettant de couvrir les impayés des jeunes salariés et des personnes logées en intermédiation locative. La signature d'une convention avec l'Anah devrait aussi renforcer l'intervention d'Action Logement sur le parc privé. À terme, un tiers des conventionnements Anah devront faire l'objet de réservations permettant à Action Logement de loger les publics salariés visés. Des partenariats bilatéraux pourraient également se créer avec les associations locales pour rendre opérationnelles ces réservations.

Par ailleurs, les collectivités territoriales ont également tout intérêt à inscrire le développement du parc privé social dans leur politique locale de l'habitat. Les logements conventionnés avec l'Anah sont comptabilisés dans le décompte des logements sociaux et les subventions apportées pour soutenir les aides de l'Anah sont déductibles des pénalités SRU. À titre d'exemple, la Métropole de Lyon doit répondre à une situation très tendue avec près de 60 000 demandes de logements sociaux par an. Elle doit également intervenir sur de l'habitat dégradé ou indigne par l'intermédiaire des programmes d'intérêts généraux (PIG) et des opérations programmées (OPAH). Une politique volontariste d'intervention sur le parc privé permet ainsi de réhabiliter le parc existant tout en créant une nouvelle offre sociale. La Métropole de Lyon a ainsi mis en place des subventions supplémentaires pour les propriétaires rénovant leur logement et qui le louent ensuite à un niveau de loyer social.

Pour les associations intervenant sur le parc privé, le volontarisme des différents partenaires est essentiel pour créer les conditions favorables à l'émergence d'une offre sociale via l'intermédiation locative ou la maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI). Dans les Pyrénées-Orientales, deux structures

“

*Le parc privé permet de faire la jonction entre le parc social existant et le parc locatif libre à travers une production sociale ou intermédiaire.*

*Michel Le Faou*

”

“

*Nous souhaitons développer le partenariat entre l'Anah, Action Logement et les associations afin d'apporter des garanties au propriétaire tout en ayant une gestion des réservations plus fluides.*

*Christian Mourougane*

”



“

*Les associations s'engagent auprès des élus pour intervenir sur des biens communaux et produire du logement social dans les centres anciens. Il faut être ambitieux pour proposer des solutions aux personnes sur les territoires où le logement social est peu présent.*

*Kathy Bourguignon*

”

font reposer leur projet social sur la mobilisation du parc privé : l'AIVS® Se Loger en Terre Catalane et la Fédération départementale pour le logement social (FDPLS). L'AIVS® gère un parc d'environ 300 logements en mandat de gestion afin de proposer une offre de logement pérenne à des personnes qui en sont exclues. Elle mobilise pour cela les propriétaires privés grâce à un savoir-faire spécifique de prospection et de gestion locative de proximité. Elle a notamment développé un outil de défiscalisation pour inciter les propriétaires à conventionner leur logement avec l'Anah. De son côté, la FDLPS mobilise des logements en réhabilitant le parc privé des communes. Ces deux interventions complémentaires sont essentielles pour permettre de répondre aux besoins locaux dans un territoire où le taux de pauvreté est de 20 %. Elles reposent sur une collaboration de proximité avec l'État et les collectivités locales : l'enjeu est aussi de convaincre tous les acteurs qu'une intervention en secteur détendu est aussi indispensable qu'en zone tendue, la précarité y étant tout aussi prégnante.

En dépit des outils et des partenariats existants, le développement du parc privé se heurte encore à de nombreuses difficultés sur les territoires. La première difficulté est de réussir à mobiliser des propriétaires sur un niveau de loyer social. Les associations regrettent d'ailleurs que Louer Abordable fixe un taux de déduction fiscale similaire entre le « social » et « l'intermédiaire » en intermédiation locative. La communication sur les dispositifs incitatifs existants est également encore à améliorer autour d'un message simple et clair. Ce travail d'incitation et d'information des propriétaires doit permettre de capter plus de logements. Cependant, les actions en direction des propriétaires ne sont réellement opérantes que si elles sont accompagnées d'un soutien aux associations pour la gestion des logements et l'accompagnement des locataires. **Les associations ne pourront augmenter le parc géré à moyens constants au risque de dégrader la relation de proximité avec le locataire et le propriétaire.**

Il est enfin nécessaire de fluidifier les relations entre l'État, les collectivités, l'Anah, Action Logement et les associations. La mise en commun des compétences de chacun peut amener à mieux définir le financement de la mobilisation du parc, à assurer la gestion de réservations ou encore à développer la programmation territoriale. C'est donc une véritable ingénierie d'intervention qui est à construire dans l'intérêt de chacun et autour d'un meilleur maillage associatif sur l'ensemble du territoire.●



## Atelier

# L'accueil et le logement des demandeurs d'asile et des réfugiés

### Intervenants :

**Maude Feral**, déléguée générale de Solidarités Nouvelles pour le Logement Paris

**Frédéric Cesbron**, directeur d'Un Toit Pour Tous (Isère)

**D**epuis de nombreuses années, les associations d'insertion par le logement proposent des solutions de logements adaptés pour les personnes fuyant les conflits et les persécutions dans leur pays d'origine. Ces deux dernières années, beaucoup d'entre elles se sont mobilisées par accueillir les réfugiés syriens et irakiens en leur proposant un premier logement et un accompagnement adapté. En plus de la nécessité pour ces personnes de bénéficier d'un toit, les associations de la Fapil sont également vigilantes à coordonner l'insertion par le logement avec les problématiques liées à l'emploi, à l'apprentissage du français, à la scolarisation ou à la prise en compte des traumatismes psychiques. Les actions de Solidarités Nouvelles pour le Logement (SNL) à Paris et d'Un Toit Pour Tous dans l'Isère en sont l'illustration.

### SNL Paris : l'appui à la mobilisation citoyenne pour le logement des réfugiés

SNL est un mouvement francilien créé suite à la mobilisation de citoyens pour loger des personnes en situation de rue ou de mal-logement. À Paris, les familles sont logées dans des logements-passerelles, en majorité propriétés de SNL, pour une durée moyenne de 3 ans et demi avant d'accéder au parc social. Les ménages sont accompagnés par un binôme travailleur social/bénévole issu d'un Groupe Local de Solidarité.

L'accueil spécifique de réfugiés au sein du parc de SNL est le fait d'initiatives citoyennes qui se sont multipliées à partir de 2014. L'association a été une première fois sollicitée par des habitants s'étant mobilisés pour loger des réfugiés mais n'ayant pas les compétences suffisantes en matière de relogement.



ment et d'accompagnement social. Depuis, ces initiatives ont essaimé dans d'autres arrondissements de la capitale et d'autres départements franciliens.

Le parc de SNL étant en grande majorité conventionné, l'association loge des réfugiés statutaires ou sous protection subsidiaire. Le Groupe Local de Solidarité et SNL recherchent des logements et lèvent des fonds privés afin d'assurer le paiement des loyers aux propriétaires pendant trois ans environ. C'est l'association qui attribue les logements, via ses propres circuits de désignation ou ses partenaires associatifs. SNL est responsable de la gestion locative et de l'interface avec le bailleur. Enfin, elle assure l'accompagnement social du ménage qui nécessite une attention particulière sur certains points comme le besoin d'interprétariat, le sentiment de déclassement (notamment professionnel) vécu par certains et des parcours de vie marqués par l'exil, le deuil et les traumatismes psychologiques qui en résultent.

À ce jour, SNL Paris accueille 27 familles de réfugiés, soit 64 personnes dont 28 enfants.

## Un Toit Pour Tous : proposer des solutions de logements à ceux qui n'entrent pas dans les cases

Un Toit Pour Tous est une association iséroise mettant en œuvre des solutions d'hébergement et de logement pour des ménages à faibles ressources à travers son propre parc ou celui de propriétaires privés.

À ce jour, environ 3500 personnes sont sans domicile fixe à Grenoble, dont 80 % de migrants. Beaucoup n'ont pas accès au parc social classique du fait de leurs droits non ouverts. L'association a engagé trois types d'actions visant à répondre à ces situations, en lien avec les pouvoirs publics ou avec des initiatives citoyennes.

La première initiative est menée dans le cadre d'une MOUS avec l'Agglomération de Grenoble pour le logement de familles Roms. Dans le cadre de logements temporairement mis à disposition, un Toit Pour Tous gère l'accueil des familles et travaille avec elles sur la notion d'habiter tandis que deux autres associations les accompagnent sur l'apprentissage du français et l'insertion professionnelle.



La deuxième mission s'inscrit dans le cadre du dispositif « 10 000 réfugiés » du Ministère de l'Intérieur. Un Toit Pour Tous a été retenue pour loger des familles réfugiées syriennes. L'association a mobilisé pour l'instant une dizaine de logements financés par un forfait global pour l'accompagnement, la gestion, la captation et les avances de loyer.

Enfin, la troisième initiative rejoint celle de SNL : il s'agit de donner un appui et un cadre aux nombreuses mobilisations citoyennes pour le logement des réfugiés. Nommé LASUR (Logement d'Attente pour répondre à des Situations d'URgence), cette initiative vise à accompagner vers le logement des demandeurs d'asile, des réfugiés statutaires ou non. Cet accueil passe par la mobilisation de logements à titre gratuit ou à bas loyers que l'AIVS® Territoires se charge de gérer et par l'accompagnement des familles (une vingtaine à ce jour). Des dons privés, ainsi que l'ALT, financent ce dispositif.

## Mobilisation citoyenne et action publique

Ces initiatives amènent les deux associations à engager une étroite collaboration avec les collectifs citoyens pour l'accueil des migrants, provoquant de nouvelles manières de faire pour donner appui à cette mobilisation citoyenne. Se pose la question de la prise en charge par les pouvoirs publics, tant locaux que nationaux, de l'accueil et de l'accompagnement des migrants et notamment des déboutés du droit d'asile, qui ne peut reposer sur la seule initiative citoyenne et associative. •



## Atelier

# L'accompagnement et le logement des personnes sortant de prison

### Intervenants :

David Souchet et Aurore Vincent, Le Relais 18 (Cher)

Nicolas Molle, Association Le Mas (Lyon)

Naïma Djoudi, CLLAJ de Lyon

Barbara Coura, Service Pénitentiaire d'Insertion et de Probation de la Maison d'arrêt de Lyon – Corbas

Le logement des personnes sortant de prison est un facteur déterminant pour assurer leur future stabilité psychique et sociale, et éviter une récidive. Le programme « Lutte contre les récidives » de l'association Le Relais 18 et le programme « Passage » porté par l'association Le Mas et le CLLAJ de Lyon, ont pour objectif de prévenir les récidives et de trouver des solutions en matière de logement.

### Comment éviter les ruptures à la sortie de détention ?

Le Relais 18, association départementale du Cher, agit avec de multiples dispositifs internes à la structure : centres d'hébergement, logements temporaires, logements pérennes gérés via l'AIVS® Assimmo 18, services d'accompagnement social et ateliers de remobilisation des compétences sont autant de leviers qui peuvent être mobilisés afin de construire une réponse adaptée à chaque situation et de soutenir le parcours résidentiel des personnes à la sortie de détention.

De nombreuses personnes incarcérées perdent leur logement durant la période de détention du fait de la difficulté à maintenir le paiement des loyers. Face à ce problème, l'association assure l'accompagnement des détenus les plus précarisés et les plus isolés socialement dès l'entrée en prison afin de favoriser le maintien du logement lorsque c'est envisageable, notamment via la mise en place d'un fonds de secours qui prend en charge les coûts liés au logement. L'association assure l'accompagnement des personnes afin de préparer la sortie de détention puis les oriente vers le dispositif adapté.



Le programme Passage, créé dans le cadre de l'appel à projets de la Dihal en 2014, a également pour objectif de favoriser le maintien du logement pendant la détention, l'accès direct à un logement et l'insertion globale des sortants de prison. Depuis la création du programme, 40 personnes incarcérées ont été ainsi accompagnées. Les détenus rencontrant des difficultés sont repérés durant l'incarcération via le Service Pénitentiaire d'Insertion et de Probation (SPIP) et les acteurs du milieu fermé comme le dispositif de logement des Sortants de Prisons porté par Le Mas. Une information collective leur est alors proposée, puis une préparation à la sortie plus individualisée : ateliers, groupes de paroles, aides aux démarches, etc. Une convention est signée avec l'association Aralis pour la mise à disposition de 10 logements de type 1 en centre-ville. À leur sortie, les personnes peuvent donc accéder directement à un logement, tout en bénéficiant d'un accompagnement global (logement, santé, emploi). La remobilisation des personnes sortant de prison passe également par une dimension collective : ateliers vidéo autour de témoignages, organisation de séjours et repas collectifs sont autant d'outils permettant également de lutter contre la récidive.

## Comment se structure le partenariat associatif et quelle coopération avec les services judiciaires ?

Le programme PASSAGE demande un important travail de coordination entre les acteurs associatifs, assuré par la coordinatrice pédagogique et deux référents parcours logement. Durant la phase exploratoire du programme, des ajustements ont été nécessaires pour le rendre opérant et efficace. Une négociation avec l'association ARALIS, partenaire du programme, a par exemple permis une adaptation quant à la signature des baux immédiatement à la sortie afin de faciliter l'entrée dans le logement, sans dépôt de garantie et sans ressources. Par ailleurs, un partenariat a également été établi avec l'association le GREP pour favoriser l'insertion professionnelle des sortants de prison.

De son côté, Le Relais 18 a mis en place un référent hébergement/logement chargé d'assurer la coordination avec les différents dispositifs internes à l'association mais également avec les services extérieurs (santé, insertion professionnelle, bailleurs sociaux, ...).

Par ailleurs, au sein des deux programmes, le partenariat avec le SPIP est prépondérant. L'objectif premier de l'intervention du SPIP est la prévention



de la récidive mise en œuvre par différents moyens : une réflexion sur les circonstances du délit et ses conséquences, l'évaluation de la situation de l'intéressé, le contrôle du respect des obligations, le repérage des besoins et l'orientation vers le droit commun. Le travail partenarial entre le SPIP et les acteurs associatifs intervenant en milieu fermé et proposant un accompagnement à la sortie est donc essentiel. Il permet de travailler davantage sur l'aménagement de peine des personnes détenues dont la « sortie sèche » (sans suivi après la sortie) aurait favorisé la récidive.

Pour répondre à cet enjeu, le Relais 18 a mis en place un dispositif de placement extérieur pour les personnes détenues pour lesquelles l'aménagement de peine est envisageable mais qui ne disposent pas de logement. Une place en CHRS leur est proposée afin qu'elles bénéficient de l'aménagement de peine dans un cadre sécurisant. Une fiche de liaison permet de faire le lien durant les différentes étapes de l'accompagnement : diagnostic social, réflexion, orientation et mise en place, accompagnement et évaluation du dispositif. Des ateliers collectifs d'accompagnement au logement sont également proposés afin d'informer les personnes sur leurs droits et devoirs en tant que locataires, les démarches administratives et permet un échange d'expériences entre les sortant de prison ou personnes placées sous mains de justice. De la même manière, la prévisibilité de l'accès dans un logement ou la possibilité du maintien dans le logement initial offerte par le programme PASSAGE facilite la proposition d'aménagement de peine par le SPIP au juge de l'application des peines.

## Sur quels financements reposent ces programmes ?

Le programme de lutte contre la récidive du Relais 18 est soutenu par la Fondation Abbé Pierre et la Fondation de France qui financent le poste de référent hébergement-logement et allouent une enveloppe budgétaire au maintien du logement des personnes. Le Ministère de la Justice finance le dispositif de placement extérieur ainsi que les ateliers logement proposés en maison d'arrêt comme à l'extérieur.

Le programme PASSAGE faisant suite à un appel à projets, les financements sont répartis entre la Dihal, la DDCS et la Fondation de France. •



## Atelier

### Le club des Ailojiens : favoriser le pouvoir d'agir des habitants

#### Intervenants :

Claire Debard, directrice d'AIOJ (Rhône)

Alix, AIOJ (Ailojienne et administratrice)

La participation des jeunes relève d'une préoccupation historique à AIOJ, association basée à Villeurbanne, qui agit pour favoriser le logement des jeunes de 18 à 30 ans. Les jeunes occupent des logements du parc privé dont AIOJ est locataire. L'association a également récemment développé un atelier chantier d'insertion sur des activités de déménagement (DEM'AIOJ) et de rénovation (RENOV'AIOJ). Dès sa création, l'association AIOJ a porté l'intégration des usagers à la vie de l'association, elle a d'ailleurs dès le départ fait apparaître dans ses statuts la création d'un collège des usagers au sein de son conseil d'administration. Pour autant, il a fallu beaucoup de temps et un changement des pratiques avant que ce collège ne soit réellement investi.

L'intégration des Ailojiens à la vie de l'association est mise en pratique au fil du temps avec la création du « comité des usagers », devenu en 2016 le « club des Ailojiens » qui s'adresse à tous les jeunes logés par l'association et aux salariés en insertion. Une salariée, chargée de développement et d'animation, assure le suivi du club des Ailojiens et coordonne deux volontaires en service civique qui assurent le lien avec les Ailojiens et l'animation au quotidien.

Un conseil des Ailojiens se réunit une fois par mois et permet aux jeunes d'échanger sur des idées d'activités, de débats et d'ateliers. Les Ailojiens ont la main sur ce qui se décide, et réfléchissent non seulement à comment mettre en place les projets qu'ils ont imaginés, mais également à la manière de les financer. Cela passe généralement par des activités peu chères voire gratuites ou par de l'auto-financement via l'organisation d'événements. La mobilisation des Ailojiens se fait via différents outils de communications : un courrier (le « Mailoj »), une page Facebook et une chaîne YouTube qui

“

*Sur le papier, l'intégration des usagers à la vie de l'association était encrée depuis 20 ans dans les statuts, mais pour que ce soit intégré dans les pratiques ça ne se fait pas tout seul.*  
Claire Debard

”



permettent de diffuser des vidéos et de communiquer entre Ailojiens et administrateurs.

Les bénéfices pour les jeunes peuvent être multiples : rompre l'isolement, découvrir et contribuer à l'amélioration du fonctionnement d'une association, favoriser une démarche citoyenne via la découverte du fonctionnement des politiques locales et l'organisation de débats, éveiller une curiosité chez les jeunes et leur permettre de s'ouvrir vers l'extérieur pour mieux s'inscrire dans la société.



*C'est vraiment quelque chose qui rythme toute la vie de l'association aujourd'hui et le fait de retravailler tous ensemble, administrateurs, salariés et Ailojiens, c'est aussi ça qui permet à l'association de garder cette dynamique et de continuer à s'investir.*

*Alix*



Cette dynamique implique l'ensemble des acteurs de l'association : Ailojiens, salariés, services civiques, administrateurs. Le collège usagers du conseil d'administration est aujourd'hui investi par sept Ailojiens, en charge de faire les retours des éléments discutés lors du conseil des Ailojiens via des outils ludiques, comme des montages vidéo. Cela a demandé un temps de formation à l'équipe afin d'investir les différents lieux d'échange de manière participative. L'assemblée générale, par exemple, est dorénavant préparée par les Ailojiens. L'ensemble de cette dynamique vient questionner le projet associatif, actuellement retravaillé en concertation avec les Ailojiens et les salariés en insertion. Des réflexions sont actuellement en cours, comme l'ouverture d'un collège salarié au conseil d'administration, afin que toute l'équipe soit partie prenante, mais également aux anciens Ailojiens. Les manières de faire ont du être repensées et se veulent davantage dynamiques, ce qui se répercute sur l'investissement des administrateurs et des salariés. •



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

6, avenue du Professeur André Lemierre  
75020 Paris  
contact@fapil.net – [www.fapil.net](http://www.fapil.net)

Avec le soutien : du Ministère de la Cohésion  
des territoires ; du Ministère des Solidarités  
et de la Santé ; de la Caisse de garantie du logement  
locatif social ; de l'Agence nationale de l'habitat (Anah)  
et de la Fondation Abbé Pierre.