

RAPPORT ANNUEL 2019



fapil

Sommaire



- Les chiffres clés — 4
- Les moments forts de l'année 2019 — 6
- Agir pour le Logement d'Abord — 10
- Produire des logements très sociaux — 16
- Mobiliser le parc privé — 22
- L'accompagnement social et l'accès aux droits — 28
- Agir ensemble — 32
- Le centre de formations de la Fapil — 34
- Le suivi juridique et actualités — 35
- La Fapil renforce sa communication — 36
- L'organisation — 38



Édito

Au moment où j'écris ces lignes, la France, comme de nombreux pays dans le monde, est frappée par une crise sanitaire qui freine l'ensemble des activités sociales et économiques. Cette crise, nous le constatons chaque jour, affecte tout particulièrement les personnes les plus vulnérables, celles qui vivent déjà dans la précarité et l'isolement. Alors que le confinement «chez soi», demandé par les autorités publiques pour se protéger, est derrière nous, le logement apparaît clairement comme ce qu'il est : un élément indispensable à l'existence de chacun.

Dans ce contexte, le plaidoyer de la Fapil depuis plus de 30 ans en faveur du Logement d'Abord exprime toute sa force : le logement ne doit pas être une récompense qui viendrait conclure un parcours chaotique au cours duquel les personnes en difficulté auraient successivement prouvé leur capacité à habiter. Au contraire, le logement est un point de départ, un support indispensable à l'insertion.

Qui, aujourd'hui, viendrait remettre en cause ce Droit au logement ? Qui, aujourd'hui, pourrait encore prétendre que le logement est un bien économique comme un autre, uniquement régi par les lois du marché que l'on sait pourtant excluantes ?

Qui, aujourd'hui, pourrait contester le rôle essentiel que jouent l'ensemble de nos associations sur le terrain ? Elles produisent des logements très sociaux, elles mobilisent le parc privé pour le gérer dans un but social, elles accompagnent les ménages en fonction de leur demande et de leurs besoins, elles défendent les droits des personnes qui font face au mal logement. Et, dans cette période où les valeurs de solidarité et de mobilisation citoyenne sont appelées en renfort, il est également important de rappeler que nos associations s'appuient déjà fortement sur la société civile pour dé-

velopper leurs actions auprès des personnes en difficulté.

Dès le début de la crise, nos associations ont réagi rapidement pour pouvoir poursuivre l'essentiel de leurs activités. Elles ont prouvé leur capacité à s'organiser en urgence et à s'adapter aux circonstances exceptionnelles, tout en préservant la santé de leurs salariés et bénévoles. Il nous reviendra, dès que la crise sera dépassée, de rappeler combien le secteur associatif du logement d'insertion est un acteur clé des politiques de lutte contre l'exclusion et comment il a su se mobiliser au bénéfice des ménages les plus fragiles.

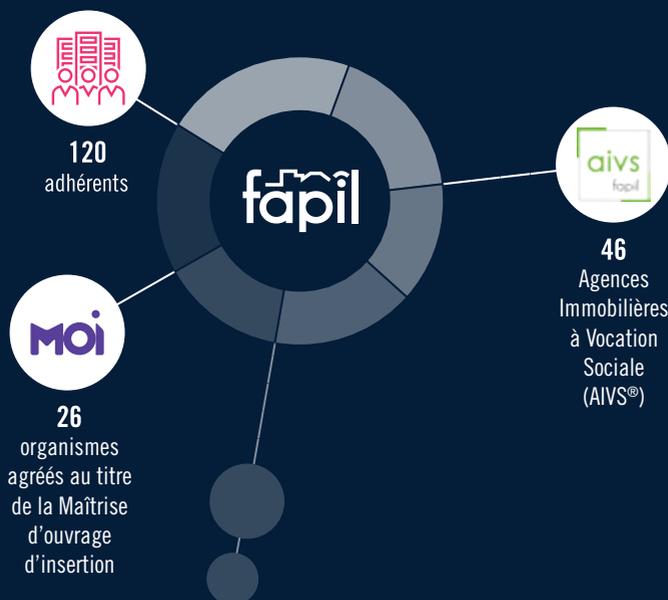
Ce Rapport annuel de la Fapil illustre l'activité de la Fédération tout au long de l'année 2019. Elle a été intense, marquée par de nombreuses initiatives qui visent à soutenir l'activité de nos adhérents. Nous avons produit des ressources, nous avons poursuivi le développement du centre de formation et nous avons beaucoup travaillé avec les pouvoirs publics, notamment dans le cadre de la mise en œuvre du Plan Logement d'Abord.

Aujourd'hui, la Fapil, et à travers elle tous ses organismes adhérents, est reconnue comme un acteur incontournable de la lutte contre l'exclusion liée au logement. D'ailleurs, notre Fédération regroupe chaque année davantage d'associations (10 adhérents supplémentaires sur l'année 2019) et le réseau a vocation à encore s'élargir.

L'épisode sanitaire que nous traversons prouve que nos efforts auprès des personnes en difficulté ne sont pas vains, leur utilité est au contraire mise en lumière de manière éclatante. Ils sont à renouveler sans cesse car le combat, malheureusement, n'est pas terminé.●

Thierry Debrand
Président de la Fapil

Les chiffres clés



Les logements et places d'hébergement gérés



*Appartements et maisons répartis dans le tissu urbain

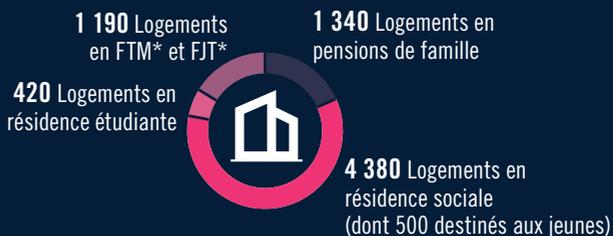
Les ménages accueillis, logés et accompagnés



L'offre en diffus*



L'offre en collectif



*Foyer de travailleurs migrants et Foyer de jeunes travailleurs

Les moments forts de l'année 2019

L'année 2019 a été marquée notamment par la poursuite du Plan Logement d'Abord : la Fapil a largement contribué à sa mise en œuvre et s'engage pour que les objectifs décidés soient atteints. Avec ses partenaires associatifs, et principalement dans le cadre des Acteurs du Logement d'Insertion avec l'Unafu et Soliha, elle milite pour que les politiques publiques donnent les moyens d'agir aux associations qui, sur le terrain, agissent pour le Droit au logement.

Janvier

Audit annuel des organismes MOI avec la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS)

Mars

La Fapil signe l'Appel de Grenoble du Haut comité pour le logement des personnes défavorisées (HCLPD) pour le droit des personnes sans abri

Mai

Rencontre des fédérations avec les candidats aux élections européennes

Journée des Acteurs du Logement d'Insertion pour le Logement d'Abord, à Bordeaux

Participation au Rassemblement du Collectif des Associations Unies, dont la Fapil est membre, à Paris en faveur des personnes sans-abri et des #Oubliésdela République

Rencontre inter-associative avec Leilani Farha, rapporteuse spéciale des Nations Unies (ONU) sur le droit à un logement convenable

Lancement du groupe de travail contre les discriminations avec les adhérents Fapil

Avril

Février





AGIR POUR LE LOGEMENT D'ABOR





AGIR POUR LE LOGEMENT D'ABORD



Le Logement d'Abord, un principe fondamental

Le Logement d'Abord, concept défini et mis en œuvre par la Fapil depuis plus de 30 ans, est fondé sur une idée simple : le logement ne doit pas être considéré comme une récompense après un parcours chaotique au cours duquel une personne aurait dû démontrer sa « capacité à habiter » ; au contraire, le logement est un point de départ, un élément indispensable à l'insertion.

Dans cette perspective, **les adhérents de la Fapil produisent une offre de logements de qualité et à des niveaux de quittance accessibles aux ménages en situation de précarité tout en proposant un accompagnement social adapté à la demande et aux besoins des personnes.** Ces deux dimensions constituent bien les bases du Logement d'Abord, en les associant à la défense des droits des personnes.

La mise en œuvre du Plan quinquennal du Logement d'Abord par les pouvoirs publics s'est organisée selon ces principes : production de logements très sociaux, intermédiation locative dans

le parc privé, nouvelle organisation de l'accompagnement social et prévention des expulsions. Tout ceci fait naturellement écho au cœur des métiers et des activités de nos adhérents.

Cette politique publique et le changement de paradigme qu'elle impose dans le secteur du logement et de l'hébergement, permettent d'envisager de nouvelles opportunités pour lutter contre l'exclusion. D'ailleurs, de nombreuses associations de l'hébergement ont rejoint la Fapil ces dernières années : elles souhaitent repenser leurs actions au regard du Logement d'Abord, et notre fédération les accompagne dans ce mouvement.

Sans renoncer à en démontrer les limites et les insuffisances, **la Fapil a décidé de mobiliser son expertise et son expérience pour que le Plan Logement d'Abord soit efficacement mis en œuvre dans tous les territoires, en associant naturellement ses adhérents qui sont les acteurs historiques du Logement d'Abord.**

L'implication de la Fapil dans le Plan Logement d'Abord

Dès son lancement, la Fapil s'est impliquée dans la mise en œuvre du Plan pour en renforcer les dispositifs et pour soutenir l'ensemble des adhérents.

En 2019, nous avons d'abord poursuivi l'analyse du développement de

l'intermédiation locative (IML) : en se fondant sur les conventions signées par nos adhérents sur leur territoire, nous avons notamment mis en lumière les difficultés persistantes de financement en mandat de gestion et le recours insuffisant à l'identification des différentes actions qui composent

cette activité (captation, gestion, accompagnement). En revanche, nous avons perçu des progrès quant à l'articulation avec les SIAO.

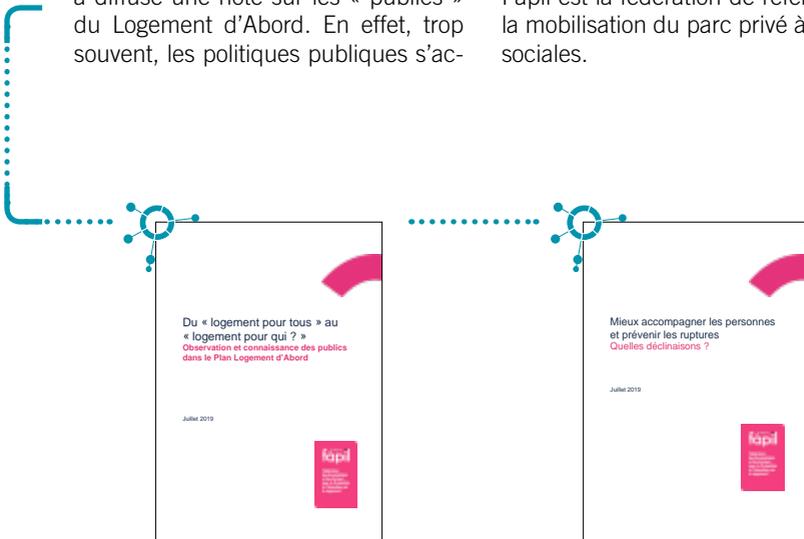
Par ailleurs, **la Fapil a produit des notes thématiques pour faire partager son analyse des effets du Plan et tenter de l'orienter différemment le cas échéant. Trois notes ont ainsi été diffusées à l'ensemble des acteurs nationaux et locaux : sur l'accompagnement des personnes et notamment la mise en place de plateformes territoriales, sur les modalités de prospection des logements du parc privé, sur les conditions de sécurisation des opérateurs en IML.**

Par ces notes, le message de la Fapil est clair : le renforcement massif d'une offre de logements accessibles aux personnes en difficulté passe par un changement d'échelle et la mise en cohérence des initiatives des acteurs nationaux et locaux.

Mais plus fondamentalement, la Fapil a diffusé une note sur les « publics » du Logement d'Abord. En effet, trop souvent, les politiques publiques s'ac-

cordent sur des priorisations de ménages alors que le Logement d'Abord se construit autour du Droit au logement, droit généraliste. Nous voulons donc rappeler que, par leurs actions, les adhérents de la Fapil s'adressent à toutes les personnes qui sont en difficulté et que les politiques publiques doivent concerner l'ensemble de ces situations.

Enfin, **la Fapil a passé une Convention avec l'État (Dihal, DGCS, DHUP) afin de construire et d'animer dans chacune des régions une journée d'information et d'échanges autour de l'intermédiation locative en mandat de gestion.** Ces journées s'adressent à tous les acteurs du territoire : services de l'État et des collectivités locales, associations, SIAO, ADIL, etc. Elles sont l'occasion de préciser le cadre juridique et économique de cette forme d'intermédiation locative mais aussi de débattre des meilleurs moyens d'en assurer le développement. Forte de son réseau de 46 Agences Immobilières à Vocation Sociale (AIVS®), la Fapil est la fédération de référence de la mobilisation du parc privé à des fins sociales.



Quelques projets réalisés en 2019

Mobiliser davantage de logements

À Lyon, les adhérents de la Fapil participent à la mise en place d'une plateforme commune pour la captation de logements en intermédiation locative.

La Plateforme Louer Solidaire pour la métropole de Lyon et la CAF, lancée le 1^{er} juillet 2019, est financée par la métropole et l'État. Elle prend la suite d'une MOUS « captation » qui avait été lancée dès 2003 : les associations du territoire sont donc présentes sur le sujet depuis longtemps. Une conseillère immobilière à temps plein contacte et renseigne les propriétaires bailleurs avant de les orienter vers l'association correspondant à leurs besoins. Membres de la Fapil, les associations AILJO (loca-

tion/sous-location avec travaux) et Entre2Toits (location/sous-location sans travaux) participent à cette plateforme ; en partenariat avec Soliha (mandat de gestion) et le dispositif Un Chez-soi d'abord. Début 2020, la plateforme avait permis aux associations de capter 22 logements et au dispositif Un Chez-soi d'abord d'en capter 15.

D'autres projets de plateformes mutualisées voient le jour dans les territoires de mise en œuvre accélérée du Plan Logement d'Abord (Strasbourg, Bordeaux...) : c'est un outil important qui permet de coordonner les moyens et de contacter plus efficacement les propriétaires.



Création d'une AIVS® dans les Côtes-d'Armor

Dans les Côtes-d'Armor, l'association AMISEP crée une nouvelle AIVS® et travaille avec d'autres associations pour répondre aux objectifs de création de places en intermédiation locative.

L'association AMISEP est implantée dans le Morbihan et les Côtes-d'Armor, où elle gère un parc important dans le domaine de l'hébergement. Elle lance en juin 2018 un projet d'Agence Immobilière à Vocation Sociale dans le Morbihan, et l'agence ouvre en septembre 2018.

En janvier 2019, la DDCS des Côtes-d'Armor lance un appel d'offres pour financer l'intermédiation locative dans le département. L'AMISEP, déjà présente sur le territoire, forme un groupement d'associations pour y répondre. L'AIVS® sera chargée de la captation et de la gestion locative adaptée de tous les logements mobilisés dans le département ; l'accompagnement des ménages est partagé avec les associations ADALEA, Penthièvre Action et Steredenn. Ce sont des associations avec lesquelles AMISEP a l'habitude de travailler, puisqu'elles se sont déjà groupées



pour répondre à des appels d'offres concernant les mesures d'Accompagnement Social Lié au Logement. Un tel groupement permet de coordonner les différentes associations et d'éviter que celles qui ne répondent pas à l'appel d'offres ne voient leur activité diminuer.

En termes d'objectifs chiffrés, la première année a été difficile : l'AIVS® a pu capter 19 logements sur les 25 demandés, mais la DDCS avait fixé des objectifs très précis en termes de typologies et de localisation. Elle n'a donc accepté de financer que 8 de ces 19 logements. L'année 2020 débutait mieux jusqu'à l'émergence de la crise sanitaire, qui a empêché l'AIVS® de capter de nouveaux logements et a également rendu plus difficile la coordination avec les autres associations du groupement. Pour assurer sa pérennité au cas où la DDCS ne renouvellerait pas sa convention en 2021, l'AIVS® recherche aujourd'hui d'autres sources de financement (conseil départemental par exemple).



Dans l'ensemble et malgré ces difficultés, l'AMISEP note tout de même que ce projet a permis à des associations majoritairement présentes dans le domaine de l'hébergement de se réunir autour du Logement d'Abord et de mettre en place une vraie dynamique dans le territoire des Côtes-d'Armor.

PRODUIRE DES LOGEMENTS TRÈS





PRODUIRE DES LOGEMENTS TRÈS SOCIAUX



Produire des logements de qualité et abordables pour les ménages en difficulté est une priorité pour la Fapil. En effet, le parc privé traditionnel est généralement trop cher ou en très mauvais état et le parc HLM est parfois inaccessible du fait de la file d'attente ou de loyers trop élevés.

Nos organismes agréés au titre de la Maîtrise d'ouvrage d'insertion s'emploient à réaliser des opérations de logements très sociaux, par la construction neuve ou par la réhabilitation d'un patrimoine existant. À la Fapil, nous nous mobilisons pour valoriser leur savoir-faire et favoriser les conditions de production de logements en Maîtrise d'ouvrage d'insertion.

Renforcer la Maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI)

Pour développer l'offre très sociale et garantir une quittance très basse, nos organismes ont besoin d'un financement public supplémentaire. **C'est pourquoi la Fapil est fortement impliquée pour améliorer le PLAI-adapté qui apporte une subvention complémentaire pour les logements dans le diffus dont les loyers et les charges sont maîtrisés et qui bénéficient d'une gestion locative adaptée.** Les adhérents de la Fapil figurent parmi les principaux opérateurs, avec plus de 600 logements ainsi programmés.

L'Agence nationale de l'habitat (Anah) propose des aides à destination des organismes agréés MOI, autre levier important de production de logements très sociaux que nous souhaitons renforcer. Nous défendons le retour du taux de TVA à 5,5% pour les opérations bénéficiant d'une subvention Anah-MOI, et la possibilité de garantie des Prêts Habitat Privé (PHP), qui financent les opérations de logement sociaux conventionnés avec l'Anah, par la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS).

Cela n'enlève pas les difficultés que rencontrent nos organismes pour produire davantage : les financements PLAI baissent et sont très variables selon les territoires, et l'État ne contribue plus au Fonds National des Aides à la Pierre (FNAP). Nous avons obtenu fin 2019 le retour à un taux de TVA réduit à 5,5%, qui permet de maîtriser les coûts de réalisation de logements très sociaux. Toutefois, l'objectif de 40 000 logements par an en PLAI fixé par le Plan Logement d'Abord ne sera pas atteint sans des financements adéquats et un environnement réglementaire stable.

La CGLLS est un lieu privilégié de mobilisation pour la Fapil : en 2019, nous avons défendu les dossiers de trois adhérents au titre de Fonds de Soutien à l'Innovation et débloqué une enveloppe de 135 000 €. Thierry Debrand, Président de la Fapil, représente les organismes MOI au conseil d'administration de la CGLLS. Au sein de cette structure, les évolutions des politiques publiques du financement du logement social et leurs impacts sur les organismes HLM, SEM et MOI y sont traités.



Chiffres clés de la MOI :

- 26 organismes agréés MOI ;
- 8 087 logements détenus (et équivalents logements) ;
- 844 logements en cours de production ou de réhabilitation, dont 84% pour la production d'une offre nouvelle.

Signature de la Charte de la Maîtrise d'ouvrage d'insertion

Dans un contexte de profonde mutation du secteur du logement social, nos organismes MOI ont porté la rédaction d'un document commun, concrétisant une identité partagée : la Charte de la Maîtrise d'ouvrage d'insertion de la Fapil. **Cette Charte a vocation à être un support de réflexion sur les pratiques et l'identité des organismes MOI du réseau, et à les rendre davantage visible auprès des partenaires et des collectivités.** Elle affirme les principes et objectifs communs à nos adhérents :

- Produire des logements de qualité, abordables et vecteurs d'insertion pour mettre en œuvre le Droit au logement.
- Produire du logement en cohérence avec les besoins du territoire, en partenariat avec la société civile, le tissu associatif, les collectivités et les services de l'État.

La Charte a été signée le 26 novembre 2019 par Thierry Debrand, en présence des adhérents MOI, à l'occasion du séminaire annuel de la Fapil.



Retrouvez la charte
sur fapil.fr





Quelques projets réalisés en 2019

Inauguration de la Ferme du Rail à Paris

Le 17 décembre, l'association Réhabail a inauguré le site de la Ferme du Rail, situé dans le 19^e arrondissement de Paris. Lauréat de l'appel à projet Réinventer Paris, ce projet ambitieux intègre un centre d'hébergement et des logements étudiants au cœur d'une ferme urbaine comprenant un potager de 200m², un bassin de filtration des eaux pluviales, un composteur ouvert aux riverains, ainsi qu'un

restaurant solidaire. L'ensemble fonctionne grâce à des salariés en insertion et des étudiants en horticulture, hébergés sur place.

Le projet social de la Ferme du Rail est doublé d'un projet architectural aux enjeux environnementaux recherchés, privilégiant l'utilisation de matériaux locaux, de réemploi et visant une réduction des besoins en énergie.

Réhabail

Première année de fonctionnement pour la pension de famille Cœur d'Hérault à Lodève

Inauguré en mai 2018, l'ensemble immobilier, dont l'association Adages est maître d'ouvrage, compte 24 logements dédiés à la pension de famille et deux autres logements destinés à des personnes victimes de violence, gérés par l'association ATU. La pension de famille apporte une solution de logement durable à des personnes souffrant d'exclusion ou d'isolement, sur un territoire où ce type d'offre est rare, en dépit d'un taux de pauvreté très élevé.

de l'impact environnemental et de maîtrise des charges, via l'installation d'une chaudière à bois, de panneaux solaires, d'un potager, d'un poulailler et d'un compost.

Au bout de presque deux ans de fonctionnement, la pension de famille offre maintenant un cadre de vie stable à ses locataires.



adages
habitat et logement durable

Pour s'adapter au plus près de leurs besoins, les futurs hôtes et habitants ont été associés à la conception du projet architectural. Celui-ci intègre également un objectif de réduction



© Rahabail



© Laurent Rebel



© Adages



© Laurent Rebel

MOBILISER LE PARC PRIVÉ





MOBILISER LE PARC PRIVÉ

En 2019, la Fapil a tout d'abord renforcé les outils développés les précédentes années pour le réseau dans le cadre de sa démarche dédiée « PPVS » (Parc Privé à Vocation Sociale) : information au réseau sur le prélèvement à la source, création d'une « moulinette » fiscale, formation dédiée sur la fiscalité des propriétaires solidaires...



La Fapil AURA a publié l'édition annuelle de la plaquette « fiscalité » pour la déclaration des revenus 2018.

La Fapil Auvergne-Rhône-Alpes réunit un groupe de travail sur la thématique de la prospection en mandat de gestion. En 2019, ce groupe s'est rencontré deux fois avec pour chacune des sessions, six à huit associations participantes. Le premier groupe s'est intéressé à la question de la fiscalité et les outils pour construire un argumentaire fiscal auprès d'un propriétaire. Le second groupe a travaillé sur la

communication des AIVS® auprès des institutions et médias locaux. En 2020, le groupe poursuit ses rencontres à raison d'une session par semestre.

Dans le cadre du Plan Logement d'Abord, la fédération a fortement contribué au volet « captation » et « sécurisation » de l'intermédiation locative : production de notes d'analyse dédiées, travail auprès de l'Anah en vue de la reconduction du Louer Abordable ou encore l'évolution du site Facil'habitat. Elle a également mis son expertise au service des collectivités en produisant une nouvelle édition du Guide « Développer le parc privé à vocation sociale » qui présente l'ensemble des solutions existantes et leurs conditions réglementaires de mise en œuvre.

Enfin, la Fapil a développé des outils de communication à destination des bailleurs privés en refondant totalement le « Guide du propriétaire solidaire en Île-de-France » et en réalisant, pour la première fois, ce guide au niveau national. Il est à ce jour le seul document qui recense de façon claire et didactique tous les dispositifs accessibles aux propriétaires privés pour proposer leur(s) bien(s) en location sociale.



Retrouvez ces deux documents sur www.fapil.fr/nos-publications



La Gestion locative adaptée

Pour soutenir les adhérents dans la Gestion locative adaptée (GLA), la Fapil anime des journées professionnelles et des partenariats. Elle déve-

loppe également des outils spécifiques et accompagne les adhérents dans la consolidation de leurs missions.

La journée Gestion Locative Adaptée

Dans le cadre du séminaire annuel de la Fapil, la journée consacrée à la GLA organisée en novembre a réuni près d'une centaine de participants autour de thématiques et formats diversifiés : la présentation d'une initiative menée autour de l'enjeu des économies d'énergies, des ateliers questionnant l'adaptation des pratiques en matière de gestion locative à l'objet social des associations, une séquence sur l'as-

surance multirisques habitation en pratique, etc.



© Fapil

Développer des partenariats opérationnels

Garantir le risque locatif et faciliter la solvabilisation des ménages

Dans le cadre d'une convention signée entre l'APAGL et la Fapil, les AIVS® disposent de prérogatives particulières pour que la garantie Visale bénéficie à l'ensemble des nouveaux ménages qu'elles logent. Une journée partenariale Fapil / Soliha / APAGL / Dihal a été organisée en juillet afin d'accompagner le réseau dans l'utilisation de ce dispositif.

- **Plus de 3000 Visas** délivrés aux locataires des AIVS®

La Fapil a également négocié un accord-cadre avec la compagnie d'assurances SADA pour la prise en charge des impayés et des dégradations locatives. Ce dispositif s'inscrit en parfaite complémentarité avec Visale.

Des sessions de formations ont été organisées au sein d'une dizaine de structures tout au long de l'année 2019.

- **2 859 lots assurés**

Par ailleurs, en décembre 2019, la Fapil a lancé des nouveaux contrats-cadres pour proposer aux propriétaires et aux locataires des solutions d'assurances (contrat Propriétaire Non-Occupant et Multirisques Habitation) à des prix avantageux.

APAGL

sada ASSURANCES
Groupe SIFAC

Fiabiliser l'activité des structures

La Fapil anime un partenariat avec la Caisse Européenne de Garanties et de Cautions (CEGC) pour que les AIVS® puissent disposer d'un garant financier, conformément à la réglementation.

Des audits sont organisés auprès de chaque structure afin de les accompagner dans la personnalisation de leur métier d'administrateur de biens et sécuriser ainsi leur activité.



Promouvoir et développer le mandat de gestion à des fins sociales

Le réseau AIVS® compte aujourd'hui 46 structures labellisées partout en France.

Dans le cadre du Plan Logement d'Abord et pour accompagner plus fortement le développement de l'intermédiation locative en mandat de gestion, les services de l'État ont confié à la Fapil l'organisation et l'animation de journées régionales d'information. Ces journées à destination des associations et des collectivités ont pour objectif de sensibiliser et de mieux faire connaître le mandat de gestion à des fins sociales afin d'en valoriser les potentialités pour loger les ménages en difficultés d'accès ou de maintien dans le logement.

En tant que détentrice du label AIVS®, la Fapil a accompagné en 2019 une dizaine de porteurs de projet d'AIVS® et a édité un Kit de création AIVS®.

Deux nouvelles AIVS® ont été créées en 2019 : le Graal (Nord) et AMIE 55 (Meuse).

En Île-de-France où la situation en matière d'accès au logement est particulièrement tendue, la Fapil et l'UR Soliha ont travaillé avec les services de l'État à un état des lieux sur l'intermédiation locative en mandat de gestion et aux enjeux de développement de cette modalité. Ce travail sera approfondi tout au long de l'année 2020 en lien avec les associations concernées.



Quelques projets réalisés en 2019

LE GRAAL labellisé AIVS®

La labellisation du GRAAL (Groupe de Recherche pour l'Aide et l'Accès au Logement) en 2019 a permis de renforcer la professionnalisation de son service de gestion locative. Avec cette labellisation, l'accent a particulièrement été mis sur l'Intermédiation locative (IML) : inciter les bailleurs à louer leur logement dans une démarche solidaire et favoriser l'accès au logement des personnes prioritaires entrant dans le cadre du PDALHPD grâce à la mise en œuvre de moyens concrets :

○ **Mise en place** d'une équipe dédiée pour une collaboration cohérente et évolutive avec l'ensemble des acteurs : gestionnaires locatives, travailleurs sociaux, comptable, etc.

○ **Mise en place** d'outils permettant la professionnalisation : états des lieux numériques, logiciels de gestion locative et comptabilité, etc.

○ **Renforcement** de la communication autour de l'action : présentation de l'action auprès des partenaires, notamment à la préfecture du Nord (2 juillet 2019), plaquette d'information, outils de communication interactifs, vidéo retour d'expérience des bailleurs, etc.

En 2019, ce sont 97 dossiers en IML qui sont gérés par le GRAAL, dont 21 nouvelles propositions de logements.

Focus sur la plateforme FAC'il

H&H Gestion Alsace, l'AIVS® du Bas-Rhin, a remporté en juillet 2019 la mise en place de la plateforme FAC'il via un marché public de l'Eurométropole de Strasbourg, territoire de mise en œuvre accélérée du plan Logement d'Abord. FAC'il est une plateforme de captation des logements du parc privé à des fins d'intermédiation locative.

Son objectif est de centraliser et ventiler l'offre en logements privés entre les organismes agréés soit en location/sous-location, soit en mandat de gestion, les logements devant être conventionnés avec l'Anah en social ou très social.

Six mois de réflexion, préparation et d'échanges avec les associations locales et le SIAO, ont permis de lancer officiellement la plateforme en janvier 2020.

Une campagne de communication (communiqué de presse ainsi qu'une campagne d'affichage) et la sensibilisation permettent d'assurer un déploiement de la plateforme pour augmenter les contacts avec les propriétaires et massifier l'intermédiation locative.



L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL ET L'



ACCÈS AUX DROITS



L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL ET L'ACCÈS AUX DROITS



Deux tiers des adhérents de la Fapil proposent un accompagnement social aux ménages afin de les soutenir dans leur projet de logement. En 2019, près de 34 000 ménages ont bénéficié de cet appui. Pour ceux qui ne vivent pas

dans le parc de l'association, l'accompagnement vise dans la moitié des situations à éviter une expulsion. Cette part en augmentation constante fait écho au constat dressé chaque année par la Fondation Abbé Pierre.

Positionnement de l'accompagnement

Dans le cadre du développement du Plan Logement d'Abord, des réflexions ont été engagées sur le contenu des dispositifs d'accompagnement et leur gouvernance. La Fapil, militant depuis des années pour un accompagnement facilement mobilisable, souple et adaptable, considère qu'il est essentiel de contribuer à cette démarche. **Le Conseil d'administration de la Fapil a donc décidé de lancer un groupe de réflexion chargé de définir un positionnement commun sur le thème de l'accompagnement social.**

Ce groupe a démarré ses travaux en 2019 : après avoir dressé différents constats sur l'évolution de l'accompagnement, des pistes d'approfondissement ont émergé. L'objectif de ce groupe de réflexion est d'élaborer une stratégie commune pour renforcer la voix des acteurs de terrain dans l'élaboration et le suivi des politiques publiques, ainsi que dans le débat sur les évolutions du secteur.

Évaluation de l'accompagnement

La Fapil s'emploie depuis plus de cinq ans à favoriser les échanges entre professionnels, bénévoles et personnes accompagnées, à formaliser ces réflexions et rendre visibles les actions conduites. **Chaque année, les adhérents se réunissent pour des séances de travail autour d'un thème défini. En 2019, le thème de l'éva-**

luation de l'accompagnement social a été choisi, et une première séance a eu lieu à l'automne. Nous poursuivons le travail sur ce thème en 2020, l'enjeu étant d'identifier les effets de l'évaluation sur le travail d'accompagnement social et de dégager des pistes d'amélioration des grilles d'évaluation actuelles.

Dématérialisation des démarches

La généralisation de la dématérialisation et la fermeture des guichets modifient profondément les démarches en matière d'accès aux droits et aux

prestations sociales des personnes en situation de précarité. **Le numérique est désormais une réalité incontournable pour les intervenants sociaux**

et induit des évolutions dans leurs pratiques professionnelles. En 2019, la dématérialisation des démarches fut le thème de la journée « accompagnement » du séminaire de la Fapil.

À cette occasion, les adhérents ont échangé sur les conséquences de la dématérialisation des démarches dans leurs structures et bénéficié de l'expérience de professionnels de terrain et de chercheurs ayant travaillé sur cette question.

La Fapil engagée contre les discriminations

Depuis deux ans, la Fapil, à l'initiative de son Conseil d'administration, s'est résolument engagée contre les discriminations liées au logement en mobilisant le réseau de ses adhérents. L'objectif est de mieux repérer les situations qui peuvent générer des discriminations et de donner les moyens aux associations d'agir pour garantir l'égalité de traitement des personnes auprès desquelles elles interviennent. Il s'agit également de diffuser cette mobilisation auprès des autres parties prenantes du logement d'insertion (collectivités publiques, partenaires associatifs notamment) afin d'impliquer tous les acteurs et agir ainsi plus efficacement.

Plusieurs actions ont déjà été mises en place. Par exemple, le centre de formation de la Fapil programme désormais une session annuelle spécifique sur cette question. Autre exemple : les séminaires professionnels organisés par la Fapil autour des différents métiers des adhérents (accès aux droits, mobilisation des logements du parc privé, gestion locative et accompagnement des personnes) intègrent un module dédié à la lutte contre les discriminations. En 2019, un groupe de travail, aidé du Cabinet Concept RSE, a démarré la rédaction de fiches qui donnent des réponses juridiques et opérationnelles face à des situations concrètes de discriminations observées par les associations. Un ensemble de 12 fiches sera diffusé à tout le réseau et les partenaires courant 2020.

Retrouvez les
3 premières
fiches sur fapil.fr :



Rendre effectif l'accès aux droits

Historiquement, le réseau de la Fapil s'est construit autour du principe fondateur du Droit au logement. **Au niveau local, les adhérents de la Fapil contribuent à garantir l'accès des personnes mal-logées à leurs droits. Au niveau national, la fédération participe au Comité de suivi Dalo, interpellant régulièrement l'État sur le non-respect de ses obligations.** Ce comité est l'occasion de faire remonter les dysfonctionnements d'application du droit par les commissions de médiation, les commissions d'attribution et les Préfets. Par ailleurs, la Fapil a animé jusqu'en septembre 2019, les comités de veille Dalo franciliens et participé activement aux interpellations régionales avec la Fondation Abbé Pierre, la Fédération des Acteurs de la Solidarité et le Secours Catholique.



La Fapil suit également avec attention la réforme des attributions dans le parc social qui doit favoriser le relogement des ménages prioritaires et à bas revenus. Ainsi, dans les Hauts-de-Seine, et dans la continuité de ses actions franciliennes, la Fapil a co-organisé une rencontre des acteurs associatifs membres des Conférences Intercommunales du Logement afin de

les outiller et d'organiser le plaidoyer. **Au-delà du relogement des ménages accompagnés, la Fapil s'est attachée cette année à la question de l'accès et du maintien des aides au logement. Elle a notamment réalisé une enquête auprès de ses adhérents franciliens sur le rôle joué par ces aides auprès des ménages, les dysfonctionnements rencontrés et les recours effectués par le réseau.** Cette action sera approfondie en 2020 avec l'organisation d'une rencontre visant à outiller les adhérents en matière de connaissances des règles et de leurs évolutions et d'accompagnement aux recours.

La fédération est également membre des réseaux Jurislogement et « Accès aux Droits Liés à l'Habitat » visant à outiller les associations et valoriser l'accompagnement sociojuridique.



La Fapil est également attentive à l'outillage de ses adhérents en développant des formations dédiées à l'accès aux droits (DALO, accès au parc social francilien, droits relatifs au logement des personnes étrangères, discriminations...).

Échange avec un locataire de Freha

Steeven Garreau, Paris



Je m'appelle Steeven, j'ai 24 ans. J'ai été pris en charge depuis tout petit jusqu'à ma majorité par le dispositif ASE (aide sociale à l'enfance). Ensuite, j'ai eu un contrat jeune majeur, qui m'a permis de faire avec Louez Solidaire de trouver un appartement. J'ai vécu toute ma vie à Paris, ou en banlieue quand j'étais tout petit.

Je suis sous-locataire de Freha depuis juin 2016. J'habite actuellement dans le 14^e, c'est un F2 de 30 m². L'appartement me plaît, je l'entretien bien, il est propre. Il y a tout ce qu'il faut à l'intérieur.

Bientôt mon dossier va passer en commission pour que je puisse avoir un logement pérenne sur Paris.

J'ai eu deux conseillères sociales, avant l'actuelle, avec qui j'ai de bonnes relations. Elles m'ont bien accompagné

dans les démarches, en m'expliquant ce qu'il fallait savoir, faire, ou ne pas faire. L'accompagnement proposé est pour ma part très utile.

Les rendez-vous avec la conseillère étaient au début toutes les deux semaines, maintenant une fois par mois, ou quand il y a un besoin précis. J'apprends vite, je suis un peu rodé car j'ai eu des éducateurs toute ma vie, mais ça dépend des situations des personnes.

J'ai appris des choses que je pourrai maintenant faire tout seul, comme les démarches administratives. On m'a aidé à gérer mon budget, ce qui me sera utile pour ma formation actuelle. Je suis en ce moment animateur, je compte devenir directeur dans le périscolaire, et extra-scolaire en passant un Bpjeps loisir tout public, avec une structure dans le médico-social. Je suis en relation avec des autistes, troubles spectre autistiques, et problème de comportement. C'est très enrichissant.

J'ai des revenus réguliers, c'est important pour moi la stabilité.

J'ai un projet immobilier dans l'avenir : acheter une petite maison dans le Sud ou même à l'étranger, et investir ensuite petit à petit.

Le dispositif d'accompagnement m'a beaucoup aidé personnellement. Mais pour que ça marche, il faut s'investir personnellement. Les conseillers nous orientent, mais nous devons être moteurs. ”





Agir ensemble

Pour la Fapil et ses adhérents, la lutte contre l'exclusion liée au logement se construit forcément grâce à la coopération des acteurs et les approches transverses. **Cette coopération s'illustre d'abord dans nos relations avec les pouvoirs publics, nationaux comme locaux : c'est pourquoi nous travaillons avec les administrations, les élus et l'ensemble des organismes qui contribuent à l'élaboration et la mise en œuvre des politiques publiques en matière de logement d'insertion.**

Il s'agit d'une coopération exigeante, dans laquelle la capacité d'initiative des associations doit être reconnue. Les associations de la Fapil ne sont pas des « prestataires » des autorités publiques, ni même des « opérateurs » : **elles sont des organismes, articulés à la société civile, qui observent et analysent les situations des personnes en difficulté, proposent des évolutions des politiques publiques, trouvent des solutions et les mettent en œuvre.**

Dans le même esprit, nous sommes à l'écoute d'acteurs privés du logement. Les représentants des propriétaires privés, des administrateurs de biens sont notamment des interlocuteurs pertinents dans notre dynamique de développement du parc privé à vocation sociale. Par ailleurs, la Fapil a signé une convention avec Nexity pour remettre sur le marché locatif social des logements vacants et pour développer les pensions de famille.

Des relations fortes et anciennes nous lient à la Fédération européenne pour le logement des plus démunis (Feantsa) et à la Fondation Abbé Pierre. En apportant l'expérience de nos adhérents, nous contribuons notamment aux actions d'interpellations qu'elles conduisent. Nous contribuons également aux actions menées par le collectif ALERTE qui regroupe une cinquantaine d'associations de solidarité.

Les Acteurs du Logement d'Insertion

Pour aller plus loin en matière de coopération associative, la Fapil, l'Unaf et Soliha ont lancé, dès 2011, les Acteurs du Logement d'Insertion (ALI) : **ce regroupement permet de travailler ensemble autour des problématiques communes de nos adhérents, de les mobiliser sur le terrain pour mener des actions concrètes et d'interpeller plus fortement sur les enjeux du secteur.**

L'année 2019 a permis notamment de mener une recherche-action sur les liens entre les SIAO (cf ci-après) et l'offre de logements de nos adhérents. Une autre démarche territoriale a été menée dans les Yvelines : face aux

questions posées en matière de mobilité des ménages au sein de l'offre de logement d'insertion et de solutions « intercalaires » lors de réhabilitations, les associations de nos réseaux présentes dans le département ont engagé un travail sur les mutations et réorientations au sein de leur parc. Pendant un an et demi, des rencontres régulières animées par le cabinet Aatiko ont permis aux structures d'apprendre à mieux se connaître, de créer une dynamique de groupe et d'instaurer une vision commune sur le sujet des mutations. À l'issue de ce travail, un outil de travail commun a été créé pour leur permettre de communiquer et d'échanger des in-



formations de manière plus fluide. Le groupe a planifié des réunions tout au long de l'année à venir pour continuer

le travail amorcé et engager de nouvelles relations avec les partenaires territoriaux.

Le Collectif des Associations Unies

Le Collectif des Associations Unies (CAU) réunit plus de quarante organisations nationales en faveur du logement des plus démunis. Ce collectif vise à la fois à interpeller l'opinion publique et à intervenir auprès des responsables publics pour lutter efficacement contre la crise du logement.

En 2019, de nombreuses initiatives ont été prises : conférences de presse, rassemblements, tribunes dans les

médias... C'est par le regroupement de l'ensemble des acteurs associatifs que nous pouvons porter notre message avec force. D'ailleurs, le CAU est désormais considéré par les pouvoirs publics comme un interlocuteur légitime des pouvoirs publics. Dans le cadre du Plan Logement d'Abord notamment, nous avons rédigé et diffusé des propositions afin d'en élargir les cibles et d'en augmenter les moyens.



L'étude-action des Acteurs du Logement d'Insertion sur les SIAO

En juin 2019, les ALI ont lancé un travail collectif sur le sujet du SIAO et ses relations avec les organismes du logement d'insertion. Cette action est menée à une échelle locale et vient alimenter les réflexions au niveau national. Trois territoires ont été sélectionnés : la Métropole Européenne de Lille, les Alpes-Maritimes et la Haute-Savoie. Des monographies et

une synthèse ont d'ores été réalisées et présentées dans les territoires début octobre afin de mettre en œuvre un accompagnement autour des axes jugés prioritaire par les acteurs locaux. Cette action fait écho bien évidemment à la mission de réflexion confiée au Dihal sur le service public de la Rue au Logement.

Les vœux du CAU au Président de la République

Dans le but d'interpeller le Président de la République pour que des mesures d'importance pour une lutte efficace contre le mal-logement soient prises en 2020, le Collectif des Associations Unies a envoyé une série de 10 vœux. Ces derniers présentent des actions concrètes pour enrayer l'augmentation dramatique du nombre de personnes sans domicile fixe ou mal logées.



Retrouvez les 10 vœux sur fapil.fr :





Le centre de formations de la Fapil

Adapter la formation continue aux besoins de ses adhérents, perfectionner les savoir-faire, échanger sur les pratiques de chacun : tels sont les objectifs de la Fapil en matière de formation professionnelle. Dans un contexte mouvant, cette dernière est indispensable pour comprendre les transformations de notre cadre d'intervention et inscrire toujours plus les pratiques en accord avec les principes du Logement d'Abord. Elle est nécessaire pour répondre aux besoins d'un secteur aux compétences particulièrement spécifiques (captation de logements, gestion adaptée, accompa-

gnement social lié au logement, production sociale dans le diffus...). Pour cela, la fédération a développé une offre de formation autour de quatre champs :

- 1 L'accès aux droits et l'accompagnement des personnes
- 2 La gestion locative adaptée
- 3 L'appréhension des relations avec les personnes accueillies
- 4 La production et la mobilisation de logements d'insertion

En 2019, la Fapil a organisé 33 sessions de formation dont 6 nouvelles. Certaines de ces formations sont réservées aux AIVS® (répondant à des obligations réglementaires de formation) et aux organismes de Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion adhérents.

Par ailleurs, face au resserrement des financements dédiés à la formation, la Fapil constate une sollicitation croissante de formations en « intra » dé-

diées à ses adhérents. Enfin, en 2019, la fédération a conforté sa démarche qualité initiée en 2017 avec l'agrément Datadock, indispensable pour permettre aux stagiaires d'obtenir le remboursement de leur OPCO. Cette démarche qualité sera un chantier important de 2020 dans le cadre des nouvelles modalités de la labellisation prévues pour les organismes de formation (démarche Qualiopi).



En 2019, l'action de formation de la Fapil c'est :

33
sessions
de formation différentes



394
stagiaires
formés



86
structures
différentes formées



25
formateurs
différents



Le suivi juridique et actualités

La Fapil effectue un suivi juridique régulier de l'ensemble des activités du réseau. Celui-ci prend la forme de notes juridiques sur les évolutions législatives et réglementaires importantes pour le secteur du logement d'insertion. Une veille juridique régulière est également publiée afin de synthétiser ces évolutions et d'approfondir les questions récurrentes posées par les adhérents de la Fapil.

La fédération s'est par ailleurs mobilisée sur de nombreux enjeux juridiques nécessitant une expertise précise pour notre réseau : circulaire AHI, décrets d'application de la loi Elan, consé-

quences du prélèvement à la source pour les propriétaires bailleurs, évolutions du dispositif Louer Abordable en vue de sa reconduction, réformes des aides au logement, propositions relatives au rapport Nogal, projet de loi de finances 2020, etc.

Enfin, la Fapil publie des lettres d'information généralistes ou thématiques sur son site internet. Elle met à disposition ses publications via le site fapil.fr



Face aux nombreuses mutations juridiques et techniques du secteur du logement d'insertion, la Fapil agit pour renforcer les connaissances et les savoir-faire du réseau.

La Fapil renforce sa communication

Les éditions de la Fapil

La Fapil édite régulièrement des plaquettes et brochures afin d'informer les collectivités territoriales et décideurs publiques des intérêts à favoriser la mise en place d'actions locales en faveur du Logement d'Abord, de sensibiliser les propriétaires immobiliers aux solutions pour mettre à disposition leur logement aux personnes en difficultés, mais aussi de faciliter les missions de ses adhérents.

La Maîtrise d'ouvrage d'insertion en Île-de-France



Guide : Développer le Parc Privé à Vocation Sociale



Le Guide du propriétaire solidaire



Le Guide du locataire



Le Guide du propriétaire solidaire en Île-de-France



Retrouvez l'ensemble des brochures et guides de la Fapil sur : www.fapil.fr/nos-publications/liste-des-publications



Le numérique

Les réseaux sociaux

Début 2019, la Fapil a créé un compte sur deux plateformes de réseaux sociaux d'importance : Twitter et LinkedIn. Ces comptes, régulièrement animés, permettent à la Fapil de diffuser à un public professionnel les actualités et informations de la fédération et de ses adhérents, de mettre en valeur auprès des pouvoirs publics les innovations des adhérents, et de contribuer à peser en faveur du Logement d'Abord. Nous vous invitons à nous suivre !



twitter.com/Fapil



linkedin.com/company/Fapil

Le site web



fapil.fr

Le site web a été étoffé pour proposer un contenu plus complet sur les missions de la Fapil et de ses adhérents.

© James Keogh

Une interface de recrutement a été créée début 2019 afin d'élargir l'audience des offres d'emploi proposées par nos associations.

© Laurent Rebel

Les actualités ont la part belle, ainsi que les Lettres d'actualités bimestrielles. Les internautes peuvent maintenant, via un module, s'inscrire pour les recevoir sur leur messagerie.

© Oh les murs

Dans une démarche de prospection, une page web est maintenant disponible pour faire découvrir aux propriétaires immobiliers les solutions proposées par les adhérents de la Fapil pour valoriser leur patrimoine tout en contribuant à la lutte contre le mal-logement.

© Laurent Rebel



L'organisation

Le Conseil d'administration

Il comprend 27 structures adhérentes et une personne qualifiée : **Jean-Louis Auriau** (AIVS® Objectif Logement), **Abdelkader Atia** (Ampil), **Christian Bel Latour** (Entre2Toits), **Frank Berthod** (Logiah), **Pierre Calassa** (AIVS® Alis), **Thierry Debrand** (Freha), **Jean-François Déral** (Nema Lové), **Florence Desplat** (AIVS® AL Prado), **Sophie Lambert** (AIVS® de Rennes Métropole), **Gwenaëlle Dufour** (SNL Union), **Jean-Noël Dupont** (AIVS® du Nord), **Éric Fine** (Adages – Maison du Logement), **Maude Féral** (SNL Paris), **André Gachet**, **François Gillet** (Un Toit Pour Tous), **Evelyne Guerraz** (Alpil), **Thierry Guyon** (Addsea), **Lionel Fromont** (Appuis / AIVS® Actilog), **Éric Meyer** (Aléos), **Virginie Mahieux** (AIVS® IS 62), **Marc Morain** (Fapil Auvergne-Rhône-Alpes), **Hélène N'Diaye-Bodin** (Habitat et Humanisme Île-de-France), **Aurore Pesenti** (AIVS® Soligone), **Simone Pinault** (AIVS® Tandem Immobilier), **Jean-Paul Preynat** (AIVS® La Clef 43), **Kalim Souadia** (Habitat et Humanisme Gestion), **Carole Timstitt** (AIVS® ASL), **Leila Tisgouine** (AIVS® 80).

Marie-Aimée Mathaud, présidente de l'Union régionale Fapil PACA, est membre invitée. **Michel Roux** (Le Grillon) a quitté le Conseil d'administration courant 2019.

Le Bureau

Thierry Debrand, Président ; **Evelyne Guerraz**, Vice-présidente ; **Aurore Pesenti**, Trésorière ; **Jean-Noël Dupont**, Trésorier-adjoint ; **Jean-Louis Auriau**, Secrétaire ; **Pierre Calassa** ; **André Gachet** ; **Lionel Fromont** ; **Simone Pinault** ; **Jean-Paul Preynat**.

L'équipe

Sébastien Cuny, Délégué général ; **Agnès Damothe**, Chargée de mission GLA/AIVS® ; **Justine Gineste**, Chargée du suivi juridique et ingénierie de formation ; **Quentin Laudereau**, Chargé de communication ; **Pauline Maisondieu**, Chargée de mission animation et développement du réseau ; **Yasmine Moustabchir**, Assistante de gestion et de direction ; **Valentine Thomas**, Chargée de mission MOI et référente du réseau Île-de-France.

En Auvergne-Rhône-Alpes : **Marine Polycarpe**, Déléguée régionale et **Matthieu Héricher**, Chargé d'animation.

Toutes les informations et toutes les publications sont disponibles sur le site internet de la Fapil : fapil.fr



The logo for Fapil, featuring the word 'fapil' in a bold, lowercase, sans-serif font. The letter 'a' is stylized with a house-like shape above it, and the 'i' has a small house-like shape above it as well.

**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.fr
www.fapil.fr



@Fapil

Fondé sur la mise en commun des expertises et des expériences de ses adhérents, notre réseau développe plusieurs modes d'intervention pour répondre aux difficultés rencontrées par les ménages :

- accueillir, orienter et informer les personnes ;
- les accompagner ;
- produire des logements de qualité et abordables ;
- et assurer une gestion locative adaptée.

Notre fédération apporte un soutien opérationnel et utile à ses adhérents et favorise les échanges. Nous associons d'autres acteurs à nos réflexions, convaincus de l'importance des partenariats pour construire ensemble des réponses à la hauteur des enjeux du mal-logement.

Avec le soutien : du Ministère de la Cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales ; 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.