RAPPORT ANNUEL 2020

fapil

« Sommaire »

4 La politique du logement d'insertion et le rôle des associations
8 Les chiffres clés
10 Les moments forts de l'année 2020
12 Agir pour le Logement d'Abord
16 Produire des logements très sociaux
20 Mobiliser le parc privé
26 L'accompagnement social et l'accès aux droits
30 Agir ensemble
31 Le centre de formations
32 La communication de la Fapil
34 L'organisation

« Édito »

Sommes-nous sortis de la crise sanitaire dans laquelle nous nous débattons depuis plus d'un an ? Au moment où j'écris ces lignes, la situation s'améliore en effet. Mais allons-nous sortir indemnes de cette crise ? Certainement pas sans une mobilisation massive en faveur du logement d'insertion.

D'abord, cette période a été révélatrice de l'extrême précarité dans laquelle se trouvent des millions de personnes et que nous ne cessons de dénoncer. Lorsque nous affirmons qu'avoir un logement digne devrait être un droit pour tous, indiscutable, on nous répond encore trop souvent par des mesures ponctuelles d'urgence et par une série de dispositifs spécifiques et complexes à mettre en œuvre. Or, les associations de la Fapil défendent l'idée que 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. C'est ça le sens du Logement d'Abord ! Il faut que cette crise conforte la mise en pratique plus massive de ce principe, dans les grandes métropoles comme dans tous les autres territoires.

Ensuite, dès le début de la crise et encore aujourd'hui, nos associations ont réagi rapidement pour pouvoir poursuivre leurs activités. Alors que, partout, les portes se fermaient, elles ont prouvé leur capacité à s'organiser en urgence et à s'adapter aux circonstances exceptionnelles pour rester au contact des personnes, tout en préservant la santé de leurs salariés et bénévoles. Désormais, il nous semble essentiel de rappeler que le secteur associatif du logement d'insertion est un acteur clé des politiques de lutte contre l'exclusion et qu'il doit être reconnu comme tel. Cela passe notamment par une revalorisation des métiers et une reconnaissance plus grande des pouvoirs publics de notre capacité d'initiative.

Enfin, nous ne sortirons pas indemnes si nous ne changeons pas nos méthodes de travail. La crise a peut-être eu une vertu : elle a montré aux associations et aux pouvoirs publics que l'on pouvait agir plus efficacement en allégeant les procédures, en étant agiles, en se faisant confiance. C'est comme cela que, collectivement, nous avons fait face à la détresse des personnes et aux difficultés incroyables d'organisation qui se sont dressées devant nous. Il faut une prise de conscience : pour lutter plus efficacement contre la précarité et l'exclusion, il nous faut construire des relations plus simples, plus directes, plus transparentes entre les pouvoirs publics et le secteur associatif.

Dans ce contexte, la Fapil ne cesse de se développer. Elle rassemble désormais près de 130 associations de terrain, mobilisées pour produire des logements, accompagner les personnes en difficulté et faciliter l'accès à leurs droits. Pour la fédération, l'année 2020 n'a pas du tout été une année au ralenti, bien au contraire, et nous avons su imaginer de nouvelles formes d'actions pour renforcer encore nos liens avec les adhérents et les pouvoirs publics. Ce rapport d'activité illustre parfaitement cette capacité d'initiative.

Les prochains mois verront s'ouvrir, concrètement, la campagne pour l'élection présidentielle. Notre souhait est de faire partager aux candidats et candidates les enjeux posés par le mal-logement et les leviers qu'il nous semble indispensable d'actionner si l'on veut réellement y mettre fin. Nous serons donc particulièrement mobilisés pour faire partager nos propositions et en inventer de nouvelles ! •

Thierry Debrand
Président

« La politique du logement d'insertion et le rôle des associations »

INTERVIEW

Thierry Debrand, Président de la Fapil et Directeur général de Freha et **Evelyne Guerraz**, Vice-Présidente de la Fapil et Directrice de l'Alpil

LES ASSOCIATIONS DU LOGEMENT D'INSERTION METTENT EN ŒUVRE LES PRINCIPES DU LOGEMENT D'ABORD DEPUIS DE NOMBREUSES ANNÉES. QUELLES ÉVOLUTIONS AVEZ-VOUS REMARQUÉES ?

THIERRY DEBRAND : Le contexte socio-économique a beaucoup changé depuis le début de l'application des principes du Logement d'Abord. Il y a eu, entre autres, la crise migratoire et la paupérisation de toute une partie de la population que l'on ne voyait pas dans nos associations avant. Une série de coups de boutoir qui rend l'exercice du bilan difficile. Néanmoins, je peux quand même dire que le Logement d'Abord est devenu une priorité politique. Il y a peu de gouvernements qui ont remis en cause cette logique.

ET, AUJOURD'HUI, EN PÉRIODE DE PANDÉMIE, COMMENT SE DÉVELOPPE LE PLAN « LOGEMENT D'ABORD » ?

EVELYNE GUERRAZ : Il y a beaucoup d'interférences avec la crise sanitaire et l'évolution rapide de la société. Son application est complexe pour nous. Le plan se heurte à la réalité, au quotidien des personnes. Comme avec la dématérialisation par exemple. On ne peut pas faire uniquement de l'accompagnement à distance car cela ne correspond pas à tous les profils de bénéficiaires et à toutes les situations. L'accompagnement administratif en présentiel reste indispensable, même en période de crise sanitaire. De plus, il y a encore de gros trous dans la raquette. Nous manquons d'outils et de moyens pour soutenir les personnes dans leurs démarches. La solvabilisation des ménages et les services de droit commun comme l'accompagnement santé doivent encore être améliorés. Sur toutes ces questions, nous n'avançons pas assez vite.

LA CRISE SANITAIRE A DONC MIS EN ÉVIDENCE LES PROBLÈMES D'APPLICATION DE CE PLAN. AU POINT DE REVENIR DESSUS ?

THIERRY DEBRAND : Non, il faut plutôt le renforcer. La politique du Logement d'Abord ne vaut que s'il y a une politique de logement d'ensemble. Et là, on peut être un peu plus dubitatif sur la volonté politique à mettre en place le logement pour tous. Les moyens mis en œuvre ne sont peut-être pas encore à la hauteur de ce que l'on pourrait attendre pour solutionner la crise du logement.

Il faut aussi ajouter de l'humanité à ce Plan : des services de proximité, du contact. Il faut que les associations restent des lieux d'accueil. Ce n'est pas facile en temps de pandémie d'expliquer à ses salariés qu'on va garder les lieux ouverts alors que

les services publics sont fermés aux bénéficiaires. Mais, comme l'évoquait Evelyne, c'est nécessaire.

LES ASSOCIATIONS N'ÉTAIENT PAS PRÉPARÉES À CETTE CRISE. COMMENT ONT-ELLES RÉAGI ?

THIERRY DEBRAND : Je crois que l'on peut féliciter l'ensemble du tissu associatif pour sa réactivité. Nombre d'associations, suite à l'annonce du premier confinement, se sont rapidement mises en situation de crise. Elles ont su protéger leurs salariés et se remettre à l'action très vite. Passées les premières semaines du premier confinement, elles ont recommencé les états des lieux d'entrée, de sortie, les visites à domicile, au bureau et sur le terrain. Et les moyens informatiques ont suivi. Nous ne nous sommes pas arrêtés de travailler parce qu'il manquait un téléphone ou un ordinateur portable, nous avons trouvé des moyens. Le milieu associatif a montré sa souplesse et sa robustesse. C'est un peu le roseau de la fable : certes on a plié mais on était toujours là à la fin de la tempête. S'il y a bien une leçon à retenir, c'est que face à certaines lourdeurs de nos administrations, le tissu associatif a été agile. Ces derniers mois, je crois que l'État a compris l'intérêt d'avoir

des associations qui maillent le terrain. Même si ce n'est pas suffisant car nous atteignons aussi nos limites. Au bout d'un moment, il n'y a que la puissance publique pour organiser un maillage sur la totalité des territoires.

TRAVAILLER AVEC DES PARTENAIRES PUBLICS EST DONC INDISPENSABLE ?

EVELYNE GUERRAZ : C'est indispensable de faire partie de la commande publique, tout en étant capable de faire un pas de côté, de faire entendre aussi les besoins des bénéficiaires. De leur côté, les pouvoirs publics ont eux aussi reconnu l'importance d'avoir des partenariats avec des associations pendant la crise sanitaire. Notamment pour faire le lien entre les décisions centrales et la mise en œuvre sur le terrain.

QU'EST CE QUE VOUS VOULEZ DIRE QUAND VOUS PRÉCISEZ QUE LES ASSOCIATIONS DOIVENT ÊTRE "CAPABLE DE FAIRE UN PAS DE CÔTÉ" PAR RAPPORT AUX DEMANDES DES POUVOIRS PUBLICS ?

EVELYNE GUERRAZ : La spécificité des associations est de savoir utiliser les outils mais aussi de ne pas simplement être des agents d'exécution. Parce qu'elles ont des valeurs, un projet. Elles respectent le cadre mais ne se satisfont pas de l'existant et vont essayer de créer autre chose, d'adapter, d'expérimenter et de construire avec les personnes. Le temps où l'intervenant social arrivait pour « éduquer » des classes sociales en difficulté est révolu. Les associations ont imposé le principe qui veut que, s'il y a des personnes démunies, elles ne sont pas démunies de tout, de sens commun. Elles ont une expérience, un réseau, savent ce qui leur convient ou non. Maintenant, nous travaillons avec elles et plus sur elles. Ce sont les associations qui ont développé cette posture, et en premier celles de la Fapil.

© Thomas Carrage

THIERRY DEBRAND : Nous devons être aux côtés des services publics. Cela ne veut pas dire à leurs bottes mais être en bonne intelligence collective. Dans certains cas, nous devenons des délégataires du service public, nous faisons ce que les services publics n'ont plus les moyens de faire ou ne se donnent plus les moyens de faire. C'est pour cela que, dans les prochains mois, j'aimerais que la reconnaissance que l'on a eu de notre travail prenne une forme plus concrète.

COMMENT CETTE RECONNAISSANCE DU TRAVAIL FOURNI PAR LES ASSOCIATIONS AVANT ET PENDANT LA CRISE SANITAIRE POURRAIT-ELLE SE TRADUIRE ?

EVELYNE GUERRAZ : Les associations sont reconnues comme étant nécessaires mais la rémunération des salariés, les capacités de promotion ne suivent pas. Il va falloir que cela change. On ne peut pas vouloir des personnes formées et professionnelles et les payer à peine au Smic. Ce n'est pas possible. Plus de reconnaissance pourrait aussi passer par le fait de ne plus nous demander de rendre des comptes en permanence. Nous ne sommes absolument pas contre l'évaluation : elle fait partie de l'ADN des associations, nous sommes convaincus que nous ne pouvons pas expérimenter si nous n'avons pas analysé nos problèmes. Mais il faut redimensionner les évaluations.

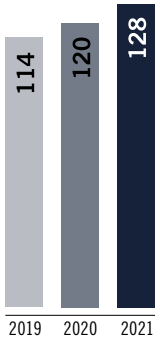
UNE ACTION MISE EN PLACE PENDANT LA CRISE ET QU'IL FAUDRAIT FAIRE PERDURER ?

EVELYNE GUERRAZ : Il est nécessaire de faire perdurer le lien de confiance qui s'est mis en place pendant le premier confinement avec les pouvoirs publics. Nous sommes allés au-delà des chicaneries habituelles. Comme nous étions seuls sur le terrain, qu'il fallait agir, les décisions étaient plus fluides. Cela doit continuer pour les nouvelles procédures. Travailler en partenariat sur des situations complexes, c'est ingrat et chronophage. On risque de revenir à notre ancienne façon de fonctionner pour de mauvaises raisons, pour de l'économie immédiate. Cette agilité et cette souplesse seront sans doute difficiles à maintenir dans la durée mais il faut que l'on en soit tous garants et que l'on travaille ensemble.

« Les chiffres clés »

« Un réseau en forte croissance »

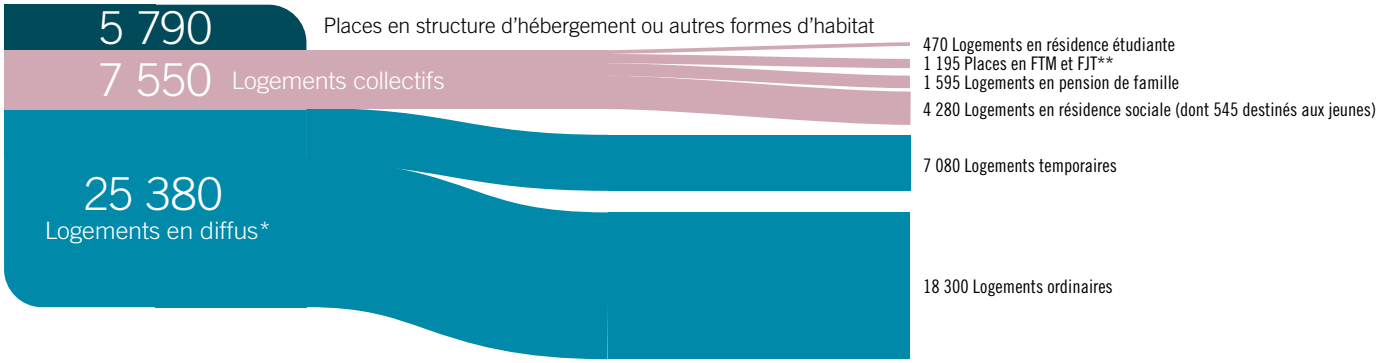
128
Adhérents



29
Organismes agréés au titre de la Maîtrise d'ouvrage d'insertion

50
Agences immobilières à vocation sociale AIVS®

38 720
Logements et places d'hébergement gérés



59 195
Ménages logés ou hébergés

77 830
Ménages accueillis et informés

41 380
Ménages accompagnés par les équipes dans leur projet logement ou plus largement pour une insertion durable

*Appartements et maisons répartis dans le tissu urbain

**Foyer de travailleurs migrants et Foyer de jeunes travailleurs

« Les moments forts de l'année 2020 »

Durant l'année 2020, malgré la crise sanitaire, les associations se sont fortement mobilisées sur le terrain pour mettre en œuvre les principes du Logement d'Abord et agir en faveur des ménages en difficulté. La Fapil les a soutenues tout au long de l'année en lançant de nouvelles actions et en adaptant ses pratiques et ses modes de fonctionnement à la situation sanitaire. « Clubs Logement d'Abord » en visio-conférence, journées régionales à distance dédiées à l'IML en mandat de gestion, publications de guides et de livrets, appui juridique… : notre fédération est restée à l'écoute de ses adhérents pour les accompagner dans leurs missions.

Par ailleurs, la Fapil a poursuivi son implication au sein des Acteurs du Logement d'Insertion et du Collectif des Associations Unies pour mener des travaux communs et défendre des prises de position fortes vis-à-vis des pouvoirs publics.

JANVIER

10 vœux au Président de la République par le Collectif des Associations Unies (CAU), dont la Fapil est membre

Journée Mandat de gestion à vocation sociale : Région Pays de la Loire

Journée Mandat de gestion à vocation sociale : Région Bourgogne-Franche-Comté

FÉVRIER

« Clubs Logement d'Abord » : Plateformes de captation de logements en intermédiation locative

Journée Mandat de gestion à vocation sociale : Région PACA

MARS

Plan Logement d'Abord : 2e bilan IML par la Fapil

AVRIL

Covid-19 : la Fapil s'associe à l'appel « Chacun chez soi, oui, chacun pour soi, non ! » avec de nombreuses autres associations

MAI

Mission d'accompagnement pour le développement du mandat de gestion en Île-de-France, avec Soliha

Le Collectif ALERTE, dont la Fapil est membre, appelle à un plan de rebond solidaire

Les Acteurs du logement d'insertion réclament un engagement fort de l'État

Covid-19 : le CAU propose 15 mesures à adopter d'urgence

Enquête de la Fapil : hausse de 49% du nombre de ménages en incident de paiement à cause de la crise sanitaire

JUIN

« Clubs Logement d'Abord » : Rôle du SIAO en matière d'orientation sur l'offre d'intermédiation locative

Session de travail du Groupe évaluation accompagnement social de la Fapil

AOÛT

Fapil et l'APAGL : signature de la charte d'expérimentation sur la mobilisation de la garantie Visale Intermédiation Locative après un glissement de bail

SEPTEMBRE

« Clubs Logement d'Abord » : Les échecs d'orientation vers l'IML

Publication du livret « *La Maîtrise d'ouvrage d'insertion en Île-de-France* » et rencontre avec l'Association des maires d'Île-de-France

Visite par Emmanuelle Wargon, Ministre du Logement, d'un immeuble réhabilité par notre adhérent Adages à Sète

Bilan des deux ans des territoires de mise en œuvre accélérée dans le cadre du Plan Logement d'Abord par la Dihal : implication forte de nos adhérents

Session de travail du Groupe évaluation accompagnement social de la Fapil

OCTOBRE

Publication du Livret « *La Fapil agit contre la précarité : le logement des jeunes* »

Participation au comité de pilotage du second AMI pour la mise en œuvre accélérée du Plan Logement d'Abord et participation au comité de sélection en 2021

NOVEMBRE

Participation au comité technique interfédéral pour le déploiement de l'IML en PACA

Journée Mandat de gestion à vocation sociale : Région Auvergne-Rhône-Alpes

DÉCEMBRE

« Clubs Logement d'Abord » : Bilan des conventions IML 2020

Séminaire professionnel de la Fapil sur trois journées

Lancement du groupe de travail « Qualité de la relation aux locataires dans le cadre de la GLA » avec les AIVS® de la Fapil

« Agir pour le Logement d'Abord »

ENTRETIEN

avec **Arthur Lhuissier,** Directeur d'Un Toit Pour Tous

© Nadine Barbançon

UN TOIT POUR TOUS

Un Toit pour Tous est une association créée au début des années 1990. Elle intervient sur les territoires de l'aire urbaine de Grenoble, ainsi que le nord de l'Isère, via une offre 700 logements très sociaux gérés. Environ 2 000 personnes en difficulté bénéficient de ses actions.

DEPUIS LE DÉMARRAGE D'UN TOIT POUR TOUS, VOUS METTEZ EN ŒUVRE LES PRINCIPES DU LOGEMENT D'ABORD ET CHERCHEZ À CE QU'ILS SOIENT DÉVELOPPÉS AU NIVEAU NATIONAL. QUEL ÉTAT DES LIEUX DRESSEZ-VOUS AUJOURD'HUI ?

La philosophie du Logement d'Abord s'instille progressivement. Il existe à présent toute une dynamique de travail collectif et d'évolution des pratiques qui est positive. Cependant, nous nous rendons compte qu'il y a un écart important entre les constats qui sont faits et les moyens mobilisés par les pouvoirs publics pour y remédier. Le Plan Logement d'Abord est mis en place à un moment où les bailleurs sociaux sont affaiblis dans leurs fonds propres et la production de logements en prend un coup. Si d'un côté on enlève des crédits permettant de construire ou de maintenir un parc de logements très sociaux et, de l'autre côté, on saupoudre quelques crédits temporaires pour amorcer les démarches de Logement d'Abord, il y a un risque que les moyens ne soient pas à la hauteur des enjeux.

À VOTRE ÉCHELLE, COMMENT CONTRIBUEZ-VOUS AU PLAN ?

Depuis 30 ans, nous produisons 25 logements sociaux supplémentaires par an, mobilisons des biens de propriétaires privés et permettons aux publics les plus vulnérables d'accéder à nos logements grâce à la mise en place d'une gestion locative adaptée. Ces actions correspondent exactement aux orientations du Plan Logement d'Abord privilégiées par la Métropole.

POUR TRAVAILLER AVEC GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE OU PLUS LARGEMENT LES ACTEURS IMPLIQUÉS AU NIVEAU LOCAL, IL A FALLU VOUS METTRE D'ACCORD SUR L'AMPLEUR DES BESOINS DU SANS-ABRISME. QU'AVEZ-VOUS MIS EN PLACE POUR CELA ?

Nous avons dû dresser un état des lieux du public cœur de cible du Logement d'Abord. Sachant qu'il y avait, comme un peu partout, une polémique, une guerre des chiffres entre le préfet et les associations. Nous avons donc organisé, en janvier 2019, la « Nuit de la solidarité ». C'était une grande opération de dénombrement des personnes sans domicile personnel présentes dans les rues de l'agglomération grenobloise. L'enjeu de la Métropole était de compter le nombre de personnes qui pourraient bénéficier d'une politique de logements accompagnés, du développement de logements très sociaux ou de l'augmentation du volume de logements captés auprès des propriétaires privés dans le diffus. Grâce à l'aide de nombreux bénévoles et à une méthodologie d'enquête construite avec un conseil scientifique, nous avons pu recenser 1 750 personnes.

En revanche, nous n'avons pas pu compter les personnes hébergées par des tiers. Et certaines personnes, comme les demandeurs d'asile, ne sont pas des cœurs de cible pour la Métropole car elles sont considérées comme n'ayant pas le statut pour accéder à un logement de droit commun. Pourtant, elles sont à prendre en compte dans les besoins de logements.

QUE METTEZ-VOUS EN PLACE POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DE CES MÉNAGES SANS-DOMICILE ET POUR TROUVER UN TOIT À CEUX MIS DE CÔTÉ ?

Nous essayons de faire en sorte que la Métropole prenne la compétence en matière d'hébergement d'urgence. Cela permettrait une approche plus locale de cette problématique et un traitement de l'ensemble de la chaîne avec un seul acteur plutôt qu'un éclatement entre les services de l'État, du Département et de la Métropole. Nous travaillons aussi sur des dispositifs expérimentaux pour prendre en charge ces publics. Comme celui baptisé « LASUR » (Logement d'attente en réponse à des situations d'urgence) mis en place avec la Fondation Abbé Pierre. Il consiste à trouver un logement à des ménages qui sont sans droit ni titre. Il a pour vocation de soutenir les initiatives citoyennes pour apporter des solutions aux ménages migrants en portant la collecte de fonds et la gestion du logement. Nous trouvons le logement, organisons l'intermédiation locative, aidons le collectif dans ses démarches... L'originalité de ce dispositif est d'être entièrement associatif et de reposer surtout sur du financement participatif aux charges du logement. Cela concerne une vingtaine de logements aujourd'hui. En moyenne, après 24 mois, 80 % des ménages accèdent à leurs droits et se réinsèrent.

Nous sommes en train de travailler au développement de la captation de logements privés avec l'État et la Métropole. Nous travaillons étroitement avec eux à mettre en place une plateforme territoriale de la captation.

EN PARALLÈLE, VOUS MISEZ SUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS TRÈS SOCIAUX. CETTE STRATÉGIE SE CONFIRME-T-ELLE EN 2021 ?

Oui, nous sommes en train d'essayer d'accélérer notre production de logements. Pour cela, nous allons entériner une évolution des statuts de notre coopérative. Depuis avril, l'ouverture du capital permet d'aller chercher des fonds propres complémentaires, notamment auprès des particuliers. Grâce à cela, nous aimerions passer, d'ici 5 ans, de 25 à 35 logements construits par an. À travers ce changement des statuts, de nouveaux investisseurs vont également devenir coopérateurs et des locataires seront associés à la gouvernance de la coopérative. Pour nous, c'est un pas important et un nouveau moyen de renforcer la dynamique collective !

© Nadine Barbançon

« Le Logement d'Abord, un principe fondamental avivé par la crise sanitaire »

Les ménages en situation de précarité ont souffert plus que les autres des effets et des conséquences de la crise sanitaire : beaucoup ont vu leurs revenus baisser, ont subi la fermeture des services sociaux, de santé, de loisirs. Le confinement et le couvre-feu ont également aggravé l'isolement de nombreuses personnes.

Assignant à l'errance les ménages sans domicile ou des ménages mal-logés, la crise sanitaire a néanmoins permis une prise de conscience élargie et tangible de la violence de la privation de toit et a mis en lumière le rôle fondamental du soutien de proximité, aux côtés des personnes vulnérables. Aussi, si l'engagement de notre réseau dans le Plan Logement d'Abord demeure, il est urgent d'amplifier d'abord l'offre de logements abordables tout en garantissant aux associations les moyens d'accompagner en proximité. Cela passe avant tout par l'augmentation de l'offre locative sociale en PLAI mais aussi par la production via tous les outils initiés et mis en œuvre par notre réseau depuis plus de 30 ans : la création d'une offre très sociale en Maîtrise d'ouvrage d'insertion et le recours au parc privé à des fins sociales via l'intermédiation locative. Il est aussi impératif de rappeler le rôle de soutien des équipes associatives qui contribuent à maintenir à flot toujours plus de personnes touchées par la précarité.

Cette année révèle enfin les capacités d'adaptation du tissu associatif pour répondre à l'inédit. Dans ce contexte, la Fapil a aussi fait preuve de réactivité en apportant un soutien à ses adhérents en les informant des mesures spécifiques à la crise, en contribuant à relayer et coordonner les initiatives pour y répondre et en poursuivant son travail d'appui aux activités.

« 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 2020, le suivi de la politique publique en matière d'intermédiation locative a conforté les analyses précédentes. Du côté des financements, la Fapil note un manque de visibilité des mesures et *in fine* des objectifs, des moyens d'accompagnement encore trop souvent minorés ou inexistants en mandat de gestion, une tendance à la segmentation des appels à projets par activité sans anticipation de la coordination des organismes, le caractère inadapté du financement à la place, etc. Du côté des SIAO, l'articulation entre l'offre en IML et les services demeure laborieuse et le besoin d'acculturation encore très important. Cependant ces constats révèlent aussi la place nouvelle faite à l'intermédiation locative dans le secteur « accueil, hébergement, insertion » et le chemin accompli depuis quatre ans.

Cette année a aussi été celle des journées régionales d'échanges autour de l'intermédiation locative en mandat de gestion dont l'organisation et l'animation ont été confiées à la Fapil par l'État (Dihal, DGCS, DHUP). Au total, cinq régions en ont bénéficié en 2020, autour d'un panel large d'acteurs (services de l'État et des collectivités locales, associations, SIAO, ADIL, délégations Anah, bailleurs sociaux, bureaux d'étude, etc.). Elles ont été l'occasion de préciser le cadre juridique et économique de cette forme d'intermédiation locative, d'en éclairer les conditions localement mais aussi de présenter des initiatives pour améliorer cette mise en œuvre et de débattre des meilleurs moyens d'en assurer le développement.

Reconnue pour ce travail de sensibilisation et son expertise, l'État mandate à nouveau la Fapil pour une mission d'appui au développement de l'IML en mandat de gestion dans trois territoires dès 2021.

« Produire des logements très sociaux »

ENTRETIEN

avec **Roland Franquemagne,** Président de l'association Monde En Marge, Monde En Marche **; Delphine Thieuleux,** Coordinatrice des travailleurs sociaux ; **Alexandre Facchin,** Responsable de la Maîtrise d'ouvrage

© MMM

MONDE EN MARGE, MONDE EN MARCHE

Monde en Marge Monde en Marche a été créée en 2006, et localise son action dans le département de l'Essonne. Son parc de logements très sociaux comprend 89 logements, et 33 en cours de production.

MONDE EN MARGE, MONDE EN MARCHE EST UNE ASSOCIATION QUI PRODUIT DES LOGEMENTS POUR LES PLUS DÉMUNIS DANS LE DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE, DANS UNE RÉGION TENDUE. QUELS SONT LES FREINS HABITUELS DANS LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX ?

ALEXANDRE FACCHIN : En Île-de-France, l'un des plus grands freins à la construction est le prix du foncier. Nous arrivons parfois à l'absorber avec des subventions supplémentaires de la part des communes. Mais pour cela, il faut que tous les acteurs acceptent de se mettre autour de la table et participent. Et ce n'est pas si simple que ça !

Ce qui mène à un autre frein : l'acceptabilité par la population des opérations de production de logements très sociaux. Quand nous proposons un projet dans un nouveau quartier, il nous arrive de recevoir des pétitions d'habitants qui rejettent notre idée.

LES MAIRES SONT-ILS AUSSI RÉTICENTS ?

ALEXANDRE FACCHIN : Ce n'est pas encore le cas de tous les maires mais, depuis quelques années, beaucoup d'élus s'habituent à l'idée que « logement social » n'est pas un gros mot. Tout simplement parce que la population commence à le comprendre aussi. Les maires ont saisi que, s'il est possible de répartir 25 % de logements sociaux sur toutes les communes, c'est mieux que d'avoir quelques villes à 100 %. Nous expliquons aux élus qu'en Île-de-France, c'est positif d'avoir des logements sociaux un peu partout. Nous menons de petites opérations : c'est intéressant pour avoir un modèle plus diffus, donner à des familles différentes l'occasion de se côtoyer et favoriser la mixité sociale.

LA MISE EN PLACE D'UNE MAÎTRISE D'ŒUVRE URBAINE ET SOCIALE (MOUS) PAR L'ÉTAT ET LE DÉPARTEMENT EN ESSONNE VOUS AIDE-T-ELLE À CONVAINCRE LES ÉLUS ? QUELS EN SONT LES AVANTAGES ?

ROLAND FRANQUEMAGNE : Cela a un impact non négligeable. La MOUS nous aide à convaincre les maires : en leur expliquant que nous sommes missionnés par l'État et par le département, notre image est encore plus solide. Si les pouvoirs publics nous confient de l'argent pour produire des logements, c'est qu'ils reconnaissent la nécessité de nos actions ! Cela nous permet également d'aller chercher des opérations, de monter des projets avec des architectes, de les payer, et, si on s'aperçoit que le projet n'est finalement pas viable ou s'il est refusé par la mairie, de passer à d'autres choses. Sans ce dispositif, lorsque nous ne sommes pas certains de notre projet, nous ne pouvons pas le tester.

UNE FOIS LES LOGEMENTS CONSTRUITS, VOTRE MISSION NE S'ARRÊTE PAS LÀ : VOUS ACCOMPAGNEZ ÉGALEMENT LES LOCATAIRES AU QUOTIDIEN. QU'EST-CE QUE CELA IMPLIQUE CONCRÈTEMENT ?

DELPHINE THIEULEUX : Nous faisons de l'accompagnement social financé par le Fonds de solidarité logement. Nous essayons de concentrer notre travail sur le logement et de renvoyer les bénéficiaires vers des structures plus spécialisées, en fonction de leurs besoins. Nos missions : installation, aide pour trouver des meubles, entretien, soutien pour le paiement des charges ou du loyer, relation avec les voisins... Ensuite, lorsque l'on estime que la famille est prête, nous les aidons à accélérer leur démarche de relogement, avec, in fine, la constitution du dossier.

POUR CELA, VOUS ÊTES AIDÉS PAR UNE CINQUANTAINE DE BÉNÉVOLES ACTIFS. QUELLES TÂCHES EXÉCUTENT-ILS ? SONT-ILS FORMÉS ?

ROLAND FRANQUEMAGNE : Les bénévoles ne s'occupent pas de tout ce qui relève du social et des dossiers administratifs. Par contre, ils aident

pour l'installation des locataires, la comptabilité, le bricolage, l'entretien des logements... En ce qui concerne l'accompagnement, chaque année, une formation d'une demi-journée est donnée par un professionnel sur le thème de la pauvreté. Le but : que les bénévoles comprennent bien tous les aspects de la précarité. Nous sommes également en train de mettre en place une deuxième formation sur les différences culturelles. Les familles des locataires ont des origines culturelles variées et cela permettra aux bénévoles de mieux les aborder.

TOUT CELA SUFFIT-IL À METTRE LES MÉNAGES SUR LE CHEMIN D'UN LOGEMENT DURABLE ?

DELPHINE THIEULEUX : Certains ménages, après avoir été logés au sein de notre association, se cassent la figure une fois en HLM traditionnel parce qu'ils ne sont plus accompagnés, que la structure manque de flexibilité. En sortant de nos logements, ils arrivent face à une machine complètement différente de la nôtre et, si dans la majorité des cas cela se passe bien, certains peuvent se faire broyer. En réalité, certaines personnes auraient eu besoin de rester dans un logement d'insertion pendant plus longtemps, afin de mieux stabiliser leur situation. Mais, d'un autre côté, il faut veiller à ne pas trop reculer le moment où la personne va accéder à un logement pérenne.

ROLAND FRANQUEMAGNE : Pour ne pas mettre de pression à des personnes pour qui le temps ne veut plus dire grand-chose, nous avons développé des « pensions de famille » adressées aux personnes qui partent de très loin. C'est une alternative à l'hôtel. Chaque résident est locataire d'un studio pour lequel il paye une redevance. Ce ne sont donc pas des logements temporaires mais des baux pérennes. Cela permet aux bénéficiaires d'avoir un chez eux et un hôte qui s'occupe d'eux dans la journée et avec qui ils peuvent se sociabiliser. Des espaces communs permettent aussi de se retrouver pour des moments de convivialité. Nous comptons développer d'autres offres de logements de ce type : trois nouvelles pensions de famille, pour un total d'une soixantaine de studios, devraient sortir de terre d'ici deux ans.

PENSION DE FAMILLE DU CLOS DU LAVOIR À LONGPONT-SUR-ORGE

© MMMM

« Produire des logements très sociaux : renforcer la Maîtrise d'ouvrage d'insertion »

Nos organismes agréés au titre de la Maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI) réalisent 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, complémentaire de celui des bailleurs HLM, et leur garantir des conditions de production favorables.

En 2020, l'activité des adhérents et l'action de la Fapil en matière de Maîtrise d'ouvrage d'insertion ont été impactées par une actualité chargée. La crise sanitaire a engendré un arrêt temporaire des chantiers, dont les effets économiques restent difficiles à mesurer. La Fapil a suivi les travaux autour du plan de relance, en veillant à ce que les organismes MOI puissent en bénéficier. Par ailleurs, le renouvellement des équipes municipales a pu impacter le calendrier des opérations de MOI : via notre livret « La Maîtrise d'ouvrage d'insertion en Île-de-France », nous avons souhaité sensibiliser les maires d'Île-de-France nouvellement élus à l'intérêt et la richesse de la production en MOI.

Aux côtés des Acteurs du Logement d'Insertion, la Fapil a négocié un ajustement des conditions de financement du PLAI-adapté pour permettre un meilleur équilibre des opérations. Ce dispositif, fortement encouragé par la Fapil, permet de garantir une quittance très basse avec une gestion locative adaptée, au moyen d'une subvention complémentaire. En 2020, le nombre d'opérations financées en PLAI-adapté a doublé, montrant qu'une augmentation des niveaux de subvention permet de produire des logements réellement accessibles aux plus modestes.

La subvention PLAI-adapté ne compense toutefois pas la baisse tendancielle des financements du logement social. Nous militons pour que l'État redevienne contributeur au Fonds National des Aides à la Pierre : l'objectif de 40 000 logements PLAI produits par an, fixé par le Plan Logement d'Abord, ne sera pas atteint sans des financements adéquats et un environnement réglementaire stable.

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 ces opérations, par la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS).

La CGLLS est un lieu privilégié de mobilisation : Thierry Debrand, président de la Fapil, représente les organismes MOI à son conseil d'administration. En 2020, la Fapil a participé aux travaux de refonte de la procédure d'aides aux organismes en difficulté, afin d'en faciliter l'accès aux organismes MOI. Enfin, nous avons défendu les dossiers de deux adhérents au titre du Fonds de Soutien à l'Innovation et débloqué une enveloppe de 133 000 €.

MOI

Chiffres clés de la MOI

- **29** organismes agréés, dont trois nouveaux en 2020 : UES Hestia-Habitat Solidaire pour les départements de l'Indre, du Cher et de la Nièvre ; AMIE 55 dans la Meuse et AGIS 06 dans les Alpes-Maritimes ;
- Plus de **8 000** logements et équivalents détenus ;
- **775** logements en cours de production, dont 93 % pour la production d'une offre sociale nouvelle et 7 % pour la réhabilitation du patrimoine.

« Mobiliser le parc privé »

ENTRETIEN

avec **Aurore Pesenti,** Directrice de l'AIVS® Soligone

AIVS® SOLIGONE

Soligone est une Agence Immobilière à Vocation Sociale, créée en 2003. Elle gère 175 logements conventionnés sur le département du Vaucluse pour le bénéfice de 500 personnes en difficulté.

AU SEIN DE L'AIVS® SOLIGONE, LES LOGEMENTS QUE VOUS GÉREZ SONT ISSUS DU PARC PRIVÉ. LA CRISE SANITAIRE A T-ELLE EU UN IMPACT SUR LA MOBILISATION DE CES LOGEMENTS ?

Effectivement, en 2020, nous avons eu énormément de ventes par rapport aux autres années. Nous avons, en quelque sorte, « perdu » 70 logements. Soit 28 de plus qu'en 2019. Beaucoup de propriétaires ont eu peur pour l'avenir. Certains parents avaient, par exemple, fait cet investissement dans la pierre pour pouvoir transmettre un héritage mais quand leurs enfants ont été mis au chômage à cause de la crise, la vente du logement a été le seul moyen de les aider financièrement à redémarrer une vie professionnelle. On parle de logements « perdus » mais ça n'est pas irrémédiable et il n'est pas rare de voir des biens revenir dans notre parc.

QUELLE STRATÉGIE AVEZ-VOUS MIS EN PLACE POUR CONTRER CES DÉPARTS ?

Nous n'avons pas spécialement déployé de nouvelles méthodes, nous travaillons simplement davantage. Notre objectif : convaincre encore plus de nouveaux propriétaires de nous confier la gestion de leur bien immobilier. Après la période intense du premier confinement, il a donc fallu trouver un second souffle pour reprendre de manière plus intensive l'activité de prospection tout en s'adaptant au protocole sanitaire. Une mission complexe car les conditions de visite des logements ne sont plus les mêmes. Certains propriétaires âgés ne veulent pas venir nous voir, ne connaissent pas toujours le fonctionnement d'une visioconférence… Heureusement, nous avons réussi à rentrer de nouveaux logements, ça nous a permis de redresser la barre !

AU-DELÀ DE LA CRISE, COMMENT ÉVALUEZ-VOUS L'IMPACT DU DISPOSITIF LOUER ABORDABLE AUPRÈS DES PROPRIÉTAIRES ?

Beaucoup de nouveaux propriétaires sont venus vers nous grâce au dispositif Cosse. Avant, la plupart de ceux qui nous contactaient, le faisaient principalement parce qu'ils avaient une fibre sociale. Aujourd'hui, l'attrait de l'avantage fiscal permet d'atteindre des personnes que l'on n'aurait sans doute pas pu intéresser auparavant. Cela nous rend aussi plus visible auprès du public : il n'est pas rare de voir arriver des personnes qui ont entendu parler de nous grâce aux différents services de l'État. Résultat : en 2020, le dispositif Louer abordable a permis le conventionnement de 18 logements supplémentaires par rapport à 2019. On ne peut que s'en réjouir et la Fapil a joué un rôle majeur pour l'adoption de cette mesure !

LES OUTILS DE SÉCURISATION SPÉCIFIQUES À LA LOCATION SOLIDAIRE, COMME SADA ET VISALE, PERMETTENT-ILS ÉGALEMENT DE MOTIVER LES PROPRIÉTAIRES ?

Aujourd'hui, ces outils nous sont indispensables pour apporter plus de sécurité aux propriétaires et les rassurer. Si un propriétaire confie son bien à une AIVS® parce qu'il cherche un complément de retraite mais ne souscrit pas à des assurances et s'il doit payer des frais d'avocat suite à un contentieux, il peut lui-même se retrouver en difficulté sociale. Sans assurance, nous risquerions de ne plus pouvoir mobiliser beaucoup de logements.

LE TRAVAIL DE PROSPECTEUR SOLIDAIRE NE SE RÉSUME DONC PAS À EXPLIQUER AUX PROPRIÉTAIRES LES AVANTAGES FISCAUX AUXQUELS ILS ONT DROIT ?

Il y a une approche défensive de ce travail : présenter les incitations fiscales, expliquer aux propriétaires que « ménage en insertion » ne correspond pas à l'idée reçue de la « personne au RSA qui profite du système », les rassurer sur l'entretien de leur bien, etc. Mais il y a aussi une approche plus positive : expliquer notre projet social, démontrer l'utilité de notre travail, la mission d'intérêt général. Pour beaucoup de propriétaires, ce sont aussi des arguments auxquels ils sont sensibles. Et puis, il est nécessaire d'être en permanence à leur écoute, toujours proche d'eux. Leurs besoins sont parfois très concrets. Nous devons, par exemple, souvent prendre du temps pour leur

expliquer comment créer une adresse internet et s'inscrire sur la plateforme de l'Agence nationale de l'habitat ! Au final, ce métier de prospecteur solidaire est un métier nouveau, très spécifique, qui nécessite des compétences variées.

LORSQUE LES LOCATAIRES NE PAYENT PLUS LEUR LOYER, EST-IL ENCORE POSSIBLE DE RASSURER LES PROPRIÉTAIRES ET D'ÉVITER L'EXPULSION ?

C'est possible. À l'AIVS® Soligone, nous avons mis en place en 2016, un dispositif baptisé « bail de sauvegarde ». Son but : aider les ménages menacés d'expulsion à rester dans leur logement. Pour cela, nous rassurons leur bailleur en prenant un bail au nom de l'association sur une période donnée. Le temps que les locataires se refassent une santé, puissent s'organiser et, par exemple, paient leurs dettes. Ce dispositif est toujours en cours et fonctionne bien. Pour le diffuser encore plus, nous avons profité de la fusion du Fonds national d'accompagnement vers et dans le logement. Nous l'avons inclus dans l'appel à projet en collaboration avec de gros bailleurs du département. On espère que cette action pourra perdurer !

©Guillaume Samama

« Mobiliser le parc privé »

La mobilisation du parc privé est un moyen efficace d'amplifier l'offre de logements abordables et de qualité. L'intérêt est triple : d'abord, les logements existent déjà, il n'y a donc pas de délais importants avant de les mettre à disposition ; ensuite, ils sont généralement bien situés, au cœur des villes et à proximité des services ; enfin, cette mobilisation permet de s'inscrire dans une dynamique urbaine de revitalisation et de lutte contre la vacance.

Plus que jamais, la Fapil se positionne à la pointe de cette démarche. Les outils que nous avons développés, les partenariats que nous avons noués, notre implication dans les politiques publiques en la matière, font de la Fapil l'acteur incontournable du parc privé à vocation sociale, à la fois comme lieu ressource pour les associations et comme interlocuteur des pouvoirs publics.

Au-delà de toutes nos interventions en lien avec le Plan Logement d'Abord et son volet « intermédiation locative » (cf. page 15), la Fapil a 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, édition annuelle de la plaquette « fiscalité » pour la déclaration des revenus et groupe de travail sur la thématique de la prospection en mandat de gestion par la Fapil Auvergne-Rhône-Alpes.

PPVS

De plus, la Fapil est la seule fédération à publier plusieurs guides dédiés au parc privé. D'une part le « *Guide du propriétaire solidaire* » (édition nationale et régionale) afin de permettre à nos associations de présenter aux propriétaires les différentes modalités possibles de valorisation solidaire de leur bien ; d'autre part, le Guide « *Développer le parc privé à vocation sociale* » par lequel la Fapil met son expertise au service des collectivités en décrivant l'ensemble des solutions existantes et leurs conditions réglementaires de mise en œuvre.

Dans la même perspective, la Fapil a contribué aux réflexions préparatoires au Plan de lutte contre la vacance présenté par la Ministre chargée du Logement en janvier 2021. Cette dimension constitue une clé majeure pour développer le parc privé, en proposant de nouveaux outils et en mobilisant l'ensemble des collectivités publiques et des acteurs associatifs.

Zoom sur l'action de la Fapil Auvergne Rhône-Alpes

fapil Auvergne-Rhône-Alpes

La Fapil AURA a publié l'édition annuelle de la plaquette « fiscalité » pour la déclaration des revenus 2019.

La Fapil Auvergne-Rhône-Alpes réunit par ailleurs un groupe de travail sur la thématique de la prospection en mandat de gestion. En 2020, ce groupe a été mutualisé avec l'Union Régionale des CLLAJ d'Auvergne-Rhône-Alpes afin d'ouvrir cette initiative à des structures réalisant de la sous-location. Deux sessions de groupe ont ainsi été organisées, réunissant une dizaine d'associations, avec pour thèmes :

- Le premier groupe s'est intéressé à la question de la construction d'un plan local de lutte contre la vacance.
- Le second groupe a pris la forme d'une session grand témoin avec la participation de représentants locaux et nationaux de l'Anah. La présence de ces intervenants a permis de rappeler le fonctionnement des conventionnements de l'Anah et de répondre aux interrogations des participants.

« Promouvoir les Agences Immobilières à Vocation Sociale (AIVS®) »

Le réseau AIVS® compte aujourd'hui 50 structures labellisées partout en France. Ces associations, porteuses de la carte professionnelle d'agent immobilier, sont des outils indispensables du Logement d'Abord : en logeant des ménages modestes avec un statut de locataire de droit commun et en assurant une gestion locative de proximité, elles mettent en œuvre ce Droit au logement que la Fapil défend depuis plus de 30 ans.

Le réseau des AIVS® ne cesse de croître car les collectivités publiques saisissent l'intérêt de soutenir cette activité, qui trouve notamment toute sa place dans le développement de l'intermédiation locative porté par le Plan Logement d'Abord. En tant que détentrice du label AIVS®, la Fapil a accompagné en 2020 des porteurs de projets et trois nouvelles AIVS® ont été créées cette même année : l'AMPIL (Bouches-du-Rhône), le GIP Puy-de-Dôme (Puy-de-Dôme) et l'association ATRIUM (Hautes-Pyrénées). Le cahier des charges AIVS® qui fixe le cadre du label a par ailleurs été actualisé en fin d'année.

En Île-de-France où la situation en matière d'accès au logement est particulièrement tendue, l'État (Drihl) a confié une mission à la Fapil et à Soliha pour analyser la possibilité de renforcer l'activité des AIVS®. En effet, le dispositif Solibail permet aux associations de reloger des personnes en difficulté, mais uniquement dans le cadre d'une sous-location. La proposition de la Fapil est de favoriser le développement des relogements en mandat de gestion, où les ménages sont titulaires du bail et donc stabilisés d'un point de vue résidentiel. C'est pourquoi, après la réalisation d'un état des lieux puis un travail par groupes thématiques (les publics, la territorialisation et le financement de cette activité), la Fapil et Soliha ont remis à la Drihl un ensemble de préconisations pour favoriser le développement de ce type d'offre lors d'une restitution en novembre 2020.

©Mathieu Delmestre

« La Gestion Locative Adaptée »

Pour soutenir les adhérents dans la Gestion locative adaptée (GLA), la Fapil anime des journées professionnelles et des partenariats. Elle développe 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 décembre a réuni près d'une centaine de participants autour de thématiques et formats diversifiés : un éclairage juridique sur le congé donné dans le cadre d'une colocation, des ateliers à partir des pratiques du réseau (suivi technique du logement, visite technique annuelle), la présentation par un bailleur social d'une démarche autour de la qualité de service à destination des locataires, etc.

Au sein du réseau de la Fapil :

- Près de **5 400** Visas délivrés aux locataires depuis le démarrage du dispositif
- **39 organismes** mobilisent la garantie Visale spécifique à l'intermédiation locative

« 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 organismes titulaires des agréments « intermédiation locative et gestion locative adaptée » et de la carte professionnelle d'agent immobilier disposent de prérogatives particulières pour que la garantie Visale bénéficie à l'ensemble des nouveaux ménages qu'elles logent.

La Fapil anime cette convention et accompagne ses adhérents dans l'utilisation de ce dispositif en lien avec l'APAGL.

La Fapil a également négocié un accord-cadre avec la compagnie d'assurances SADA réservé aux AIVS® pour la prise en charge des impayés et des dégradations locatives dans le cadre d'un mandat de gestion. Ce dispositif s'inscrit en parfaite complémentarité avec la garantie Visale. Plusieurs sessions d'information en intra sur le contrat ont été organisées à la demande des adhérents et des améliorations ont été apportées au contrat afin d'être le plus adapté possible aux pratiques des AIVS®.

Depuis 2019, d'autres contrats-cadres ont également été créés pour proposer aux propriétaires et aux locataires des solutions d'assurances (contrat Propriétaire Non-Occupant et Multirisques Habitation) à des prix avantageux.

« 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 professionnalisation de leur métier d'administrateur de biens et sécuriser ainsi leur activité.

La Fapil dispose également d'un accord-cadre avec l'association de médiateurs agréés Medimmoconso afin de permettre aux AIVS® souscriptrices de proposer une médiation gratuite à leur mandant, en conformité avec le Code de la consommation.

« L'accompagnement social et l'accès aux droits »

ENTRETIEN

avec **Malika Benzineb,** Responsable de service au MAS

© Thomas Carrage

LE MAS

Créée en 1961 pour, à l'origine, accompagner les sortants de prison dans le cadre de la probation ou de la libération conditionnelle, le MAS s'est développé pour aujourd'hui accompagner et aider un public varié : personnes en précarité, usagères de drogues, ou en situation de handicap. Le MAS intervient sur la Région Auvergne-Rhône-Alpes, et 7 000 personnes bénéficient de leur accompagnement.

ON IMAGINE QUE LA CRISE SANITAIRE A FORTEMENT IMPACTÉ L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL AUPRÈS DES PERSONNES QUE VOUS SUIVEZ ; COMMENT VOTRE ASSOCIATION S'EST-ELLE ADAPTÉE ?

CORINNE VALLARD : Lors du premier confinement, nous avons surtout dû gérer la peur et l'angoisse des bénéficiaires. Nous avons fait beaucoup de dépannage alimentaire et aidé les familles à garder un lien avec l'école de leurs enfants pour le suivi des cours.

Avant, nous ne faisions qu'accompagner les bénéficiaires dans leur démarche, mais pendant cette période, nous avons parfois dû les faire à leur place. C'était trop difficile pour eux de gérer tout ça dans ce contexte. Pendant les premiers mois de la crise sanitaire, il était par exemple très compliqué d'ouvrir des droits et de les faire valoir. Seulement quelques lignes téléphoniques de certaines institutions étaient ouvertes, nous avons dû les appeler sans cesse.

MALIKA BENZINEB : Oui, il est certain que cette crise modifie nos méthodes d'intervention. Lors du premier confinement, nous avons dû nous décentrer de nos missions habituelles et nous concentrer sur les besoins premiers de nos bénéficiaires. Cela consistait à nous assurer qu'ils allaient bien, qu'ils avaient de quoi manger, de quoi se coucher... Nous avons notamment intensifié nos visites à domicile pour aller voir les personnes pour lesquelles nous étions le plus inquiets.

MALIKA BENZINEB : Oui, nous avons eu des réponses et des opportunités de la part des financeurs qui étaient intéressantes. Nous avons, par exemple, ouvert une structure pour femmes victimes de violences en quatre jours. C'est très rapide pour nous ! Il n'y avait pas besoin de faire quatorze réunions. Il suffisait d'un coup de fil pour dire « on y va » ou « on n'y va pas ». D'habitude, nous avons un peu plus de difficultés pour présenter un projet, avoir le financement… Aujourd'hui, nous sommes toujours dans cet élan !

Mais d'un autre côté, la crise sanitaire a également accéléré la dématérialisation des démarches. Je suis peut-être de la vieille école mais je ne conçois pas l'accompagnement social comme ça. La rencontre physique est très importante. Avec les personnes que nous suivons et dans ce contexte, il était impossible pour nous de fonctionner par visioconférence.

POURQUOI ? LA DÉMATÉRIALISATION DES DÉMARCHES NE CONVIENT-ELLE PAS À TOUS LES PUBLICS ?

CORINNE VALLARD : La volonté première de la dématérialisation était louable : simplifier les démarches. Si sur le papier, elle correspond aux besoins de la majorité de la population, dans les faits c'est souvent l'inverse qui se produit, ça complexifie les démarches et ça fragilise l'accès aux droits. La dématérialisation n'est pas adaptée aux populations que nous accompagnons : langage administratif lourd, fonctionnement peu évident, nécessité d'accès à internet, etc. La dématérialisation est souvent source d'échec pour une grande partie de notre public, surtout celui en hébergement. Parce qu'une case n'est pas cochée,

ENTRETIEN

avec **Corinne Vallard,** Directrice adjointe du Club de Prévention d'Épernay

©Tristan Meunier

CLUB DE PRÉVENTION D'ÉPERNAY

Le Club de Prévention d'Epernay, créé en 1978, s'est donné à l'origine pour mission l'accompagnement et l'insertion sociale des jeunes (12 à 25 ans). Au fil des années, le Club s'est développé et a diversifié ses activités : solution et offre de logements très sociaux, ateliers socio-linguistiques. Cette association a accompagné 1700 personnes en 2020.

parce que leur situation est toujours un petit peu atypique, nous n'avons pas d'autre choix que de remplir les dossiers avec eux.

Au Club de Prévention, nous accompagnons aussi beaucoup de personnes vivant dans des territoires ruraux et donc plus isolées géographiquement. Et certaines doivent parfois attendre plusieurs semaines avant d'avoir un rendez-vous physique qui débloquera leur situation.

MALIKA BENZINEB : Oui ! Certains bénéficiaires ont eu du mal à joindre la CAF... nous aussi ! Au début de ma carrière, quand j'avais un souci avec la sécurité sociale, j'appelais et j'avais toujours le même interlocuteur au bout du fil. Au fur et à mesure, nous prenions l'habitude de travailler ensemble. Cette personne avait confiance en moi et n'hésitait pas à m'aider quand un de mes dossiers était bloqué. Maintenant, cela fonctionne avec une "adresse mail partenaire", nous sommes censés faire quoi avec ça ?

CELA PERTURBE-T-IL AUSSI LA MISSION DES TRAVAILLEURS SOCIAUX ?

MALIKA BENZINEB : Je trouve finalement qu'aujourd'hui, les seuls points d'accès aux droits, ce sont les permanences des associations : des lieux où les bénéficiaires peuvent venir spontanément et rencontrer quelqu'un. C'est aussi en vous rendant au domicile des bénéficiaires, en les observant dans leur contexte de vie, que vous obtenez des informations impossibles à deviner à travers un écran.

CORINNE VALLARD : Ce contact est indispensable. Je vous donne un exemple. En 2014, le Club de Prévention a mis en place un dispositif d'accompagnement qui permet de lutter contre les expulsions locatives. On entend souvent parler de « l'aller vers ». Avec le projet « April », nous appliquons ce principe dans le sens d'ouvrir la porte des logements, d'aller chez les locataires qui risquent une expulsion. On essaye de les convaincre de discuter avec nous afin de faire un diagnostic ensemble de leur situation. Ensuite, nous les accompagnons dans leurs démarches auprès du bailleur, auprès de la CAF… On s'aperçoit, grâce à ce travail de proximité, que l'on peut souvent agir sur les causes réelles de la situation des personnes et éviter ainsi l'expulsion. Beaucoup de personnes devaient quitter leur logement pour de mauvaises raisons, comme une méconnaissance de leurs droits ou une situation de dépression qui les a coupées du monde et enseveliies sous les problèmes. Et les résultats sont là : à partir du moment où on s'intéresse précisément à la situation des locataires, la plupart des paiements de loyer reprennent. Ce dispositif est déjà bien installé à Épernay où, depuis un an, il est porté par le département. Nous venons de recevoir la confirmation qu'il va pouvoir également perdurer pendant quatre ans sur le territoire de Reims.

COMPTE-TENU DE TOUTES CES ÉVOLUTIONS, NE FAUT-IL PAS INSISTER SUR L'ÉVALUATION DES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT ?

MALIKA BENZINEB : Oui, tout à fait. Au Mas, pour notre dernière évaluation interne, nous avons organisé des entretiens et reçu les bénéficiaires pour en savoir plus sur leurs besoins et leurs attentes. Ce processus nous permet de nous pencher sur les effets des changements des politiques publiques et sur les évolutions des publics accompagnés, notamment avec la crise sanitaire et le gel des expulsions. Nous essayons d'évaluer l'impact de nos actions sur plusieurs années pour réfléchir à les adapter à moyen terme. C'est absolument nécessaire.

« Accès aux droits »

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 du Haut Comité pour le Logement des personnes défavorisées. Elle est également membre des réseaux Jurislogement et « Accès aux Droits Liés à l'Habitat » visant à outiller les associations et valoriser l'accompagnement sociojuridique.

En 2020, la Fapil a suivi plus particulièrement deux sujets en lien avec l'accès aux droits : la réforme du calcul de l'APL (« contemporanéisation » des ressources prises en compte) et l'éligibilité du chèque énergie aux ménages sous-locataires qui devrait être opérationnelle en 2021.

La Fapil est également attentive à l'outillage de ses adhérents en développant des formations dédiées à l'accès aux droits (DALO, droits relatifs au logement des personnes étrangères, prévention des discriminations, accès aux droits sociaux…). Pendant la crise sanitaire, et particulièrement le premier confinement de mars, la Fapil s'est mobilisée en diffusant des « Flash Covid » à ses adhérents, qui reprenaient des informations juridiques, mais aussi des documents ressources et des conseils pratiques pour maintenir le lien avec les personnes logées et accompagnées.

Enfin, la journée « Accompagnement » du séminaire professionnel 2020 a été notamment dédiée au non-recours aux droits chez les jeunes. Benjamin Vial, sociologue et politiste, a animé la matinée sur le sujet en proposant une réflexion collective sur les causes du non-recours des jeunes à l'aide publique, puis en présentant le problème public du non-recours et la typologie du non-recours.

« Accompagnement social »

« Évaluation de l'accompagnement social »

Depuis cinq ans, la Fapil propose aux équipes sociales du réseau de participer à des groupes de travail, dédiés à un thème différent chaque année. En 2020, les groupes ont travaillé sur l'évaluation de l'accompagnement social, dans l'optique d'identifier les effets de l'évaluation de l'accompagnement sur le travail social, puis d'identifier des pistes pour construire une démarche évaluative mieux adaptée aux structures du réseau.

« 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, qui défend un accompagnement 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. Le groupe a démarré ses travaux en 2019, et s'est réuni plusieurs fois en 2020. Ce travail fera l'objet d'une publication qui sortira en 2021.

« Étude sur le recrutement des travailleurs sociaux »

Suite à des inquiétudes remontées par ses adhérents franciliens, la Fapil a commandé une étude sur les difficultés de recrutement des travailleurs sociaux en Île-de-France. L'étude, conduite de janvier à juin 2020 par l'Université Paris-Est Créteil et restituée en septembre, a permis de dresser des constats et des recommandations aux adhérents de la Fapil sur des sujets tels que le sens donné au travail, les spécificités de l'accompagnement en diffus et la qualité de vie au travail.

« Agir ensemble »

La Fapil a toujours considéré que la lutte contre l'exclusion liée au logement devait forcément se construire par la coopération des acteurs et la mise en commun d'approches transverses.

Cette coopération s'illustre d'abord dans nos relations avec les pouvoirs publics, nationaux comme locaux : nous travaillons avec les administrations, les élus et l'ensemble des organismes qui contribuent aux politiques publiques et à leur mise en œuvre. Cette coopération se veut exigeante, fondée sur la capacité d'initiative des associations.

COLLECTIF ASSOCIATIONS UNIES

Par ailleurs, la Fapil noue des relations toujours plus fortes avec le milieu associatif, notamment au sein du Collectif des Associations Unies. Ce Collectif réunit plus de quarante organisations nationales en faveur du logement des plus démunis. Il vise à interpeller l'opinion publique et à intervenir auprès des pouvoirs publics pour lutter contre le mal-logement. Dans le même esprit, la Fapil participe aux travaux de la Feantsa qui travaille à l'échelle européenne.

Les Acteurs du Logement d'Insertion
Fapil + Soliha + Unafo

Enfin, en 2011, la Fapil a créé les Acteurs du Logement d'Insertion (ALI) avec l'Unafo et Soliha : 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 les pouvoirs publics sur les enjeux du secteur.

En 2020, nous avons poursuivi nos travaux, notamment en accompagnant nos adhérents sur les questions de santé mentale en Val-de-Marne et sur un outil de partage de l'offre dans les Yvelines. Nous avons également approfondi notre recherche-action sur le lien entre les SIAO et le secteur du logement d'insertion (cf. ci-dessous).

« L'étude-action sur les SIAO »

Dans un contexte de renforcement du rôle des SIAO et de la politique du « Service public de la rue au logement », les ALI ont lancé en 2019 une action visant à mieux saisir la place de l'offre de logement d'insertion au sein de l'activité des SIAO.

Cette démarche s'est traduite par le lancement d'une recherche-action, confiée à l'ANSA, et conduite sur trois territoires : la Métropole Européenne de Lille, le Département des Alpes-Maritimes et celui de la Haute-Savoie. Une première étape a permis de réaliser un état des lieux des liens entre les SIAO et nos associations sur les trois territoires. Depuis octobre 2019, les parties prenantes ont été accompagnées pour mettre en œuvre une action choisie collectivement sur chaque territoire. Dans les Alpes-Maritimes et en Haute-Savoie, les acteurs locaux ont choisi de travailler sur la meilleure diffusion de l'information sur l'offre existante et les procédures d'orientation auprès des travailleurs sociaux, se traduisant notamment par la production de guides (et dans un territoire, testé par les services sociaux de secteur). Dans la Métropole Européenne de Lille, l'action visait à améliorer l'inclusion de l'offre en résidences sociales dans les orientations du SIAO.

La recherche-action est disponible sur le site web de la Fapil.

fapil.fr

« Le centre de formations »

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.

« Le centre de formations de la Fapil face à la crise sanitaire »

En 2020, le centre de formation de la Fapil a vu ses actions bousculées par la crise sanitaire et a dû s'adapter rapidement. La majeure partie des formations a pu être transformée vers une offre en distanciel, pour la première fois. Les premières « classes virtuelles » ont ainsi été organisées à partir du mois de juin, le temps de se former aux exigences de l'animation à distance et retravailler avec les formateurs les programmes en ce sens.

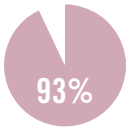
CATALOGUE DE FORMATION 2020

Dans ce contexte, la Fapil a néanmoins connu une baisse des sessions de formation et du nombre de participants entre 2019 et 2020 : 24 sessions (33 en 2019) et 225 participants en 2020 (394 en 2019).

Nous tirons de cette transformation « à marche forcée » plusieurs enseignements positifs : les économies de temps de transport et donc de fatigue pour les participants, la connaissance de nouveaux outils d'animation à distance, l'effort d'adaptation du contenu vers l'essentiel… C'est pourquoi une partie de notre offre pour 2021 maintient cette modalité à distance. Pour autant, si les formations sont des temps d'apprentissage auprès d'experts, elles constituent aussi de précieux moments d'échanges de pratiques entre les participants, souvent dans les moments informels. C'est pourquoi nous sommes confortés dans notre volonté de maintenir une offre en présentiel.

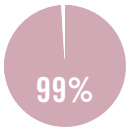
Au-delà du contexte sanitaire, 2020 a été marquée par le renforcement de la démarche qualité du centre de formation dans l'optique du passage de Datadock au référentiel Qualiopi en 2021 auquel nous serons soumis.

« Indicateurs de satisfaction 2020* »

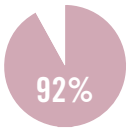


Satisfaction générale

Satisfaction quant aux réponses aux attentes des stagiaires



Satisfaction quant à la qualité des interventions



Satisfaction quant à la qualité de l'organisation des formations

*Chiffres issus des bilans à chaud retournés par les stagiaires

« La communication de la Fapil»

« Les éditions de la Fapil »

La Fapil édite régulièrement des plaquettes et brochures afin d'informer les collectivités territoriales et décideurs publics 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 FAPIL AGIT CONTRE LA PRÉCARITÉ

Livret introductif

Le logement des Jeunes

Le logement des familles monoparentales

LA FAPIL LUTTE CONTRE LES DISCRIMINATIONS

8 cas pratiques

PLAIDOYER

« Ensemble, mobilisons-nous pour développer le parc privé à vocation sociale ! »

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

« Le numérique »

« Les réseaux sociaux »

La Fapil est active 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

« Les lettres d'actualité et les veilles juridiques »

Tous les deux mois, la Fapil envoie à ses partenaires et adhérents une lettre d'actualité par email, détaillant les nouvelles informations concernant la fédération (publications, plaidoyers, nouveaux adhérents, etc.), ses adhérents (projets, réalisations, innovations, etc.) et le logement d'insertion.

https://www.fapil.fr/actualites/lettres-dactualite

Plusieurs fois dans l'année et en fonction des actualités, la Fapil envoie à son réseau des veilles juridiques sur les évolutions législatives et réglementaires importantes pour le secteur du logement d'insertion.

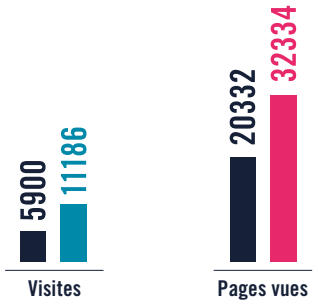
« Le site web »

fapil.fr

- Le contenu du site web est régulièrement mis à jour afin de rester au plus près de la situation réelle de nos adhérents et de la fédération.
- La Fapil a mis en place un formulaire de commande : nos adhérents et partenaires peuvent commander en ligne quatre publications de la Fapil, sur : https://www.fapil.fr/nos-publications/commandes
- L'interface de recrutement, créée début 2019, propose régulièrement des offres d'emploi de nos associations adhérentes.
- Les actualités ont la part belle, ainsi que les Lettres d'actualités bimestrielles. Les internautes sont nombreux à s'être inscrits pour les recevoir sur leur messagerie.

UN SITE WEB DE PLUS EN PLUS VISITÉ

ÉVOLUTION 2019 / 2020



« L'organisation »

« Le Conseil d'administration »

Il comprend 27 structures adhérentes et une personne qualifiée : Adages – Maison du Logement (**Éric Fine**), ADDSEA (**Séverine Fulbat**), AGIS 06 (**Stéphane Pennec**), AIVS® du Nord (**Jean-Noël Dupont**), AIVS® 80 (**Leila Tisgouine**), AIVS® AL PRADO (**Guylaisne Manson**), AIVS® Objectif Logement (**Jean Louis Auriau**), AIVS® Soligone (**Aurore Pesenti**), Aleos (**Éric Meyer**), ALIS (**Pierre Calassa**), Alpil (**Evelyne Guerraz**), APPUIS (**Lionel Fromont**), ASL (**Carole Timstit**), Entre2Toits (**Sabine Rovello**), Freha (**Thierry Debrand**), GRAAL (**Olivier Desrousseaux**), Habitat Humanisme Gestion (**Éric Lamoulen**), Habitat Humanisme Île-de-France (**Olivier Launay**), Immobilière sociale 62 (**Virginie Mahieux**), La Clef 43 (**Jean-Paul Preynat**), LOGIAH (**Franck Berthod**), Néma Lové (**Jean-François Deral**), SNL Paris (**Maude Feral**), SNL Union (**Gwenaelle Dufour**), Tandem Immobilier (**Simone Pinault**), Un Toit pour Tous (**François Gillet**), Fapil Auvergne-Rhône-Alpes (**Marc Morain**), **André Gachet**.

Marie-Aimée Mathaud, présidente de l'Union régionale Fapil PACA, est membre invitée.

« Le Bureau »

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

« L'équipe »

Sébastien Cuny, Délégué général ; **Agnès Damothe**, Chargée de mission "GLA/AIVS®" ; **Justine Gineste**, Chargée de mission "Ingénierie du Centre de formations" et "Veille juridique et accès aux droits" ; **Cécile Honigman**, Chargée de mission "Métiers de l'accompagnement" et "Animation du réseau Île-de-France" ; **Quentin Laudereau**, Chargé de communication ; **Pauline Maisondieu**, Chargée de mission "Politiques publiques et orientations stratégiques du réseau" et "Développement du parc privé à vocation sociale" ; **Yasmine Moustabchir**, Assistante de gestion et de direction ; **Valentine Thomas**, Chargée de mission "Maîtrise d'ouvrage d'insertion".

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

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.

Depuis plus de 30 ans, la Fapil, réseau national d'associations et d'acteurs, est engagée sur le terrain auprès des personnes mal-logées et met en œuvre les principes du Logement d'Abord.

128 adhérents

29 organismes agréés au titre de la Maîtrise d'ouvrage d'insertion

50 Agences Immobilières à Vocation Sociale (AIVS®)

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

Conception, infographie et réalisation : pascalrdel.com – photo de couverture : © Mathieu Delmestre

fapil

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