

The logo for Fapil, featuring the word "fapil" in white lowercase letters on a pink square background. The letter "i" has a small house icon above it.

fapil

RAPPORT ANNUEL 2021



SOMMAIRE

ÉDITO	3
LES CHIFFRES-CLÉS	4
LES MOMENTS FORTS DE L'ANNÉE 2021	6
AGIR POUR LE LOGEMENT D'ABORD	8
PRODUIRE DES LOGEMENTS TRÈS SOCIAUX	14
MOBILISER LE PARC PRIVÉ	22
L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL ET L'ACCÈS AUX DROITS	30
L'APPUI AU RÉSEAU	36
L'ORGANISATION	41

ÉDITO

THIERRY DEBRAND,
PRÉSIDENT DE LA FAPIL



« Nos associations demandent, exigent, un nouveau Plan Logement d’Abord. Les résultats sont là, on ne peut le nier, ils sont néanmoins insuffisants. Une nouvelle ingénierie ou un nouveau dispositif ne sont pas nécessaires, les associations existent, le travail sur le terrain existe, maintenant il faut l’amplifier. »



Pour visionner l’édito en vidéo (4 min 10) : utilisez une application de lecteur de QR code sur votre smartphone, ou téléchargez-en une sur votre Google Play Store ou votre App Store iPhone.

<https://youtu.be/NA-hlv53j-M> ↪

LES CHIFFRES-CLÉS

Au cœur du déploiement des principes du Logement d'Abord, la Fapil rassemble toujours davantage d'associations mobilisées sur le terrain.

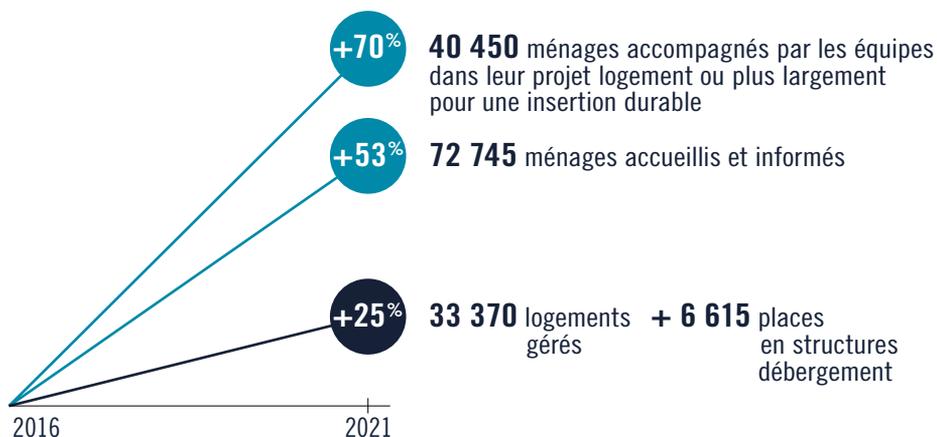
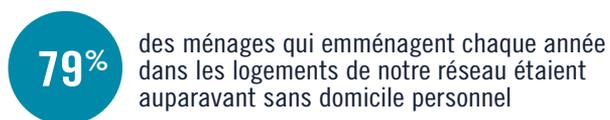
ADHÉRENTS



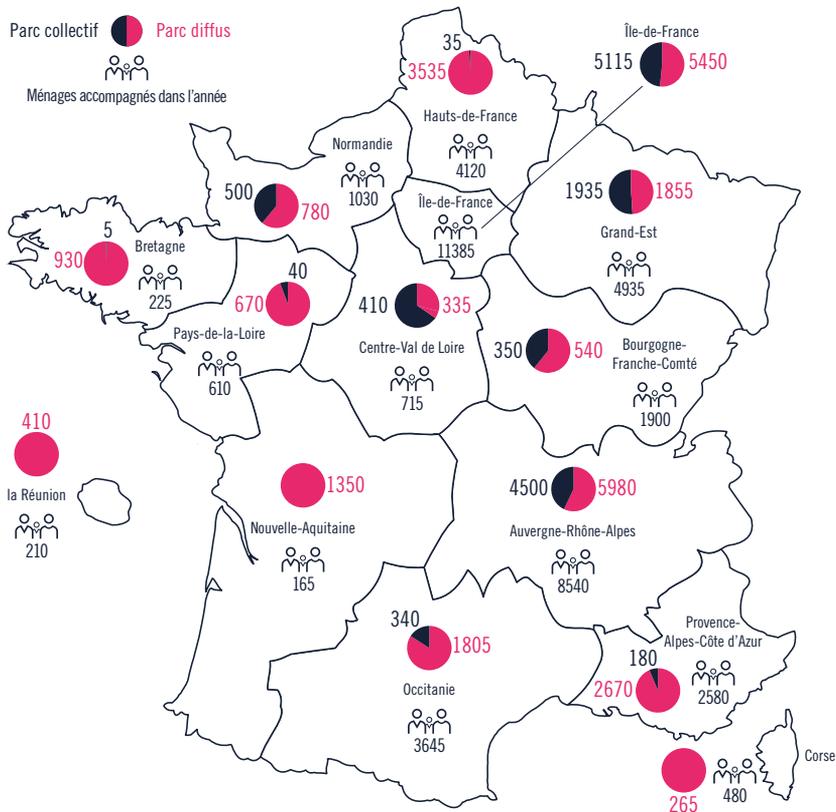
ORGANISMES AGRÉÉS AU TITRE DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE D'INSERTION



AGENCES IMMOBILIÈRES À VOCATION SOCIALE



LE PARC COLLECTIF ET DIFFUS



* Appartements et maisons répartis dans le tissu urbain

LES MOMENTS FORTS DE L'AN

Après les bouleversements de 2020 liés à la crise sanitaire, la Fapil a profité de l'année 2021 pour lancer de nouvelles initiatives auprès de ses adhérents pour soutenir leurs activités sur le terrain. Nous avons notamment amplifié notre organisation en « Clubs », temps d'information et d'échanges à distance autour de thématiques variées (mise en œuvre du Plan Logement d'Abord, Maitrise d'ouvrage d'insertion, AIVS®, mobilisation du parc privé, accès aux droits, etc.). Nous avons également poursuivi nos missions, commandées par l'État, afin de favoriser la mise en place de l'intermédiation locative dans le parc privé.

JANVIER

Le Collectif des Associations Unies, dont la Fapil est membre, lance l'appel *"Ne passons pas d'une crise sanitaire à une crise humanitaire"*

Lancement du groupe de travail *"Qualité de la relation locataire dans le cadre de la Gestion locative adaptée"*

Club Logement d'Abord : *"Mobiliser des petites typologies en zones tendues"*

Lancement d'une série de Clubs *"partenaires AIVS®"*

FÉVRIER

MARS

Deux Journées *"Mandat de gestion à vocation sociale" (Hauts-de-France et Nouvelle-Aquitaine)*

Publication des *"12 propositions de la Fapil pour développer le parc privé à vocation sociale"*

Publication du livret n°2 *"La Fapil agit contre la précarité : le logement des familles monoparentales"*

Club Logement d'Abord : *"L'éco-conditionnalité du Louer Abordable"*

Webinaire Fapil / Unafa *"Le cadre juridique de la MOI"*

Publication du Guide Fapil *"Lutte contre les discriminations : 8 cas pratiques"*

Journée *"Mandat de gestion à vocation sociale" (Occitanie)*

Club Logement d'Abord : *"Les baux glissants"*

AVRIL

MAI

Club Logement d'Abord : *"Le conventionnement avec travaux"*

Webinaire ALI *"Logement d'insertion et SIAO"*

Logement d'Abord : l'État confie à la Fapil une mission pour faciliter la mobilisation du parc privé à vocation sociale

Club Fapil : *"Retours sur la réforme du calcul des APL"*

ANNÉE 2021

La fédération s'est positionnée sur des sujets d'importance, en publiant un plaidoyer sur le développement de l'intermédiation locative dans le parc privé, et en alertant sur l'augmentation des coûts d'opérations de logements d'insertion.

De plus, 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.

JUILLET

Rencontre Fapil / CNAF sur la réforme des APL

Journée "Mandat de gestion à vocation sociale" (Grand-Est)

Club partenaires AIVS® : "La garantie VISALE"

Publication de la recherche-action des ALI "La place du logement d'insertion dans les SIAO"

Webinaire de présentation des aides d'Action Logement pour les organismes MOI

JUIN

SEPTEMBRE

Le centre de formation de la Fapil reçoit la certification Qualiopi

Club MOI : "Rencontre entre la Caisse des Dépôts et les organismes MOI"

Club Logement d'Abord : "Les fonds de sécurisation en IML"

La Fapil participe au Congrès HLM à Bordeaux

La Fapil participe à la Semaine nationale des pensions de famille

Clubs Logement d'Abord : "Plateforme de prospection" et "Plateforme d'accompagnement"

Club AIVS® : "La communication des AIVS®"

Publication du livret "Panorama de la Maîtrise d'ouvrage d'insertion"

Publication du livret n°3 "La Fapil agit contre la précarité : le logement en milieu rural"

OCTOBRE

NOVEMBRE

Conférence de presse : la Fapil alerte sur l'augmentation des coûts d'opérations de logements d'insertion

Séminaire professionnel de la Fapil

Club Logement d'Abord : "Rénovation : repérer et conseiller les propriétaires"

Club partenaires AIVS® : "La médiation de la Consommation"

Club Logement d'Abord : "Réforme du Louer abordable"

Club partenaires AIVS® : "Préparer l'audit du garant financier"

DÉCEMBRE

AGIR POUR LE LOGEMENT D'ABORD



INTERVIEW



OLIVIER DESROUSSEAUX,

DIRECTEUR, GRAAL (NORD)

S'associer

S'ASSOCIER, c'est le point de départ du Groupe de recherche pour l'aide et l'accès au logement (GRAAL) créé il y a plus de 30 ans par une dizaine d'acteurs de terrain. À l'origine, l'association est donc le fruit d'un réseau composé de centres communaux d'action sociale, de missions locales, de centres sociaux et d'associations de prévention spécialisée et d'hébergement qui souhaitaient se donner les moyens d'agir en faveur du Droit au logement étendu à tous les citoyens.

EST-CE UNE NÉCESSITÉ NOUVELLE QUE DE RÉFLÉCHIR ET AGIR À PLUSIEURS POUR METTRE EN ŒUVRE LE DROIT AU LOGEMENT ?

Dès le départ, nous militions pour une approche englobant l'ensemble des enjeux liés au Droit au logement. Il concerne assurément l'accès à un habitat pour les personnes sans domicile mais tout autant la prévention des expulsions, le soin au domicile et plus largement le bien-être dans leur habitat. Les principes prônés par la politique du Logement d'Abord font donc partie de l'ADN de notre organisme. La « nouveauté » apportée par le plan quinquennal éponyme réside plutôt dans le fait qu'il ait poussé les pouvoirs publics à l'échelon local à se mettre en réseau pour définir une stratégie commune en matière d'habitat des plus vulnérables. Même si les acteurs de notre territoire avaient des habitudes de travail en collectif, la définition d'orientations communes autour du logement par les pouvoirs publics locaux donne plus de cohérence aux actions.

« La définition d'orientations communes autour du logement par les pouvoirs publics locaux donne plus de cohérence aux actions. »

JUSTEMENT, COMMENT CETTE LOGIQUE COOPÉRATIVE SE TRADUIT-ELLE DANS VOS ACTIONS ?

Nous contribuons depuis plusieurs années déjà à des dispositifs partenariaux tant sur l'accompagnement des ménages à l'accès ou au maintien dans leur logement que pour la rénovation de leur habitat. À titre d'exemple, nous sommes depuis plus de 5 ans un opérateur reconnu du dispositif *AMELIO +* qui vise l'amélioration des logements, initié par la *Métropole Européenne de Lille*. Dans ce cadre, nous combinons nos expertises sociales et immobilières et nous collaborons avec l'ensemble des partenaires impliqués (des services communaux d'hygiène aux entreprises privées). Au-delà de projets rassemblant largement, nous nous lions plus « classiquement » à d'autres acteurs locaux. Ainsi, nous mêlons nos expertises avec l'association *Accueil Insertion Réfugiés* pour offrir aux bénéficiaires de la protection internationale un appui adapté et un accès au logement facilité. Ou encore, nous organisons régulièrement des « petits déjeuners » pour animer le tissu partenarial. Ces temps conviviaux sont nécessaires pour que les acteurs de terrain se rencontrent, se connaissent. Ce sont eux qui nourrissent le travail de coordination sur le terrain pour apporter à plusieurs des solutions aux situations rencontrées par les ménages.

DIRIEZ-VOUS QUE LA POLITIQUE DU « LOGEMENT D'ABORD » A FAVORISÉ LES ALLIANCES SUR LE TERRAIN ?

Je l'ai dit : les dynamiques sur notre territoire sont anciennes, mais elles sont aujourd'hui contrariées par les modalités de financement de nos actions par les pouvoirs publics. En effet, il faut parvenir à faire coexister notre projet associatif avec le projet politique et les lignes budgétaires existantes, ce qui n'est pas toujours aisé. Il faut aussi composer avec des modalités de financement nouvelles qui tendent à attiser les concurrences entre acteurs de terrain et à modifier sensiblement notre relation aux pouvoirs publics. Nous continuons d'être partenaire des réflexions, notamment pour une meilleure prise en compte des besoins des personnes dans les accompagnements mis en œuvre ou lorsqu'il s'agit de proposer des solutions innovantes ou expérimentales. Mais nous sommes aussi de plus en plus tributaires de cahiers des charges stricts pour mettre en œuvre nos actions et des logiques de financement qui peuvent nous cantonner à un rôle de prestataire.

« Nous sommes aussi de plus en plus tributaires de cahiers des charges stricts. »

Dans le même temps, la mise en œuvre accélérée du Plan Logement d'Abord a conduit au regroupement de l'État, des collectivités territoriales et du département, dans une stratégie partagée autour du logement qui s'est traduite par la création d'un poste dédié à la coordination. C'est essentiel de consacrer des moyens à cette fonction si on souhaite créer des ponts entre acteurs et entre les différents services de la collectivité (habitat, cohésion sociale, santé) qui peinent trop souvent à articuler leurs actions. C'est grâce à ces efforts conjugués qu'on travaille aujourd'hui à un projet global logement et santé qui réunit tous les acteurs autour de la table, notamment l'ARS afin de mieux répondre aux difficultés de santé dans le cadre de l'accompagnement au logement proposé.



LE LOGEMENT D'ABORD, UN PRINCIPE FONDAMENTAL QU'IL FAUT FAIRE VIVRE EN PRATIQUE

L'année 2021 n'a pas dérogé aux précédentes en matière de mobilisation de notre réseau pour faire vivre les principes du Logement d'Abord, qui se traduisent concrètement par un accès non discriminé au logement des personnes en situation de précarité et un soutien de proximité, afin de défendre avec elles leur Droit au logement.

Le Plan quinquennal pour le Logement d'Abord, et les réorientations qu'il appelle en matière d'hébergement et de logement d'insertion, remodelent les périmètres et modes d'intervention des acteurs associatifs de terrain. En témoigne notamment l'augmentation des adhésions à notre fédération de structures issues de l'hébergement d'une part, les missions confiées par le Ministère du Logement et la DIHAL à la Fapil en matière de sensibilisation aux enjeux propres à l'intermédiation locative dans les territoires d'autre part.

Même si les principes sont aujourd'hui unanimement partagés, leur traduction en pratique s'avère encore complexe du fait du temps nécessaire à la transformation des logiques présidant à la mise en œuvre des politiques publiques de l'héberge-

ment et du logement ; des représentations collectives des ménages en situation de précarité encore attachées au prisme des « capacités » ; et de l'intersectorialité désirée la plus large possible mais qui peine à sortir des approches compartimentées en dehors d'initiatives à caractère expérimental.

Si la Fapil se félicite de ces évolutions et de la dynamique que le Plan quinquennal a impulsée, notre réseau demeure attentif à ce que celles-ci ne se fassent pas au détriment d'autres secteurs et à ce que les modalités de mise en œuvre soient à la hauteur des ambitions. Enfin, ces réussites n'occultent pas l'insuffisance d'une offre locative sociale abordable et de sa programmation pour répondre aux besoins.

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 2021, le travail de mise en commun des déclinaisons des axes du Plan s'est poursuivi en particulier en matière d'intermédiation locative : rappel des éléments de cadrage posés par la circulaire de 2018, veille sur les modalités de financement de l'activité, enjeux liés à l'articulation entre observation sociale et développement du parc privé à des fins sociales, etc. Concernant ce dernier volet, la Fédération continue de se mobiliser pour être d'avantage associée aux réflexions animées par l'État sur les SIAO et leur système d'information afin d'intégrer les logiques de l'offre d'insertion, et plus spécifiquement de l'IML aux outils développés pour la mise en place du Service Public de la Rue au Logement.

Cette année a aussi assis un peu plus la Fapil comme Fédération de référence sur l'intermédiation locative, à travers :

- › Le succès des journées régionales d'information et d'échanges autour de l'intermédiation locative en mandat de gestion (onze journées organisées entre octobre 2019 et juin 2021 qui ont rassemblé plus de 800 participants) ;
- › Les publications liées au développement du parc privé à des fins sociales (« Ensemble, mobilisons-nous pour développer le parc privé à vocation sociale »)



sociale » en mars 2021, et « Le mandat de gestion, un outil du plan Logement d'Abord » en juillet 2021) ;

- › L'animation de « Clubs Logement d'Abord » : neufs clubs organisés pour nos adhérents en 2021 réunissant chacun près d'une cinquantaine de participants ;
- › Sa nouvelle mission confiée par le Ministère du Logement et la DIHAL consistant à mettre en lumière les freins et leviers au développement de l'IML en mandat de gestion à partir de l'analyse croisée de plusieurs agglomérations et à proposer des pistes d'action.

Par ailleurs, le second semestre a été marqué par la mobilisation de la Fédération et de ses partenaires (Soliha, Habitat et Humanisme) concernant la réforme du dispositif d'incitation fiscale lié au conventionnement Anah, adopté dans le cadre de la Loi de finances 2022.

Enfin, dans un contexte de renforcement du rôle des SIAO dans le cadre du Service Public de la Rue au Logement, la Fapil, au sein des Acteurs du Logement d'Insertion (Fapil + Unafo + Soliha), a piloté une recherche-action sur la place du logement d'insertion dans les SIAO, à partir de trois territoires d'analyse. 2021 a été marquée par la publication finale de ces travaux et l'organisation d'un temps d'échanges et de restitution des propositions de nos fédérations en la matière. Ce travail trouve d'autant plus d'échos aujourd'hui que le début de l'année 2022 a été marqué par la consultation des acteurs associatifs sur les évolutions du SIAO, en vue d'une circulaire publiée en avril. Les travaux qui feront suite à cette circulaire constituent un enjeu majeur pour la Fapil.



PRODUIRE DES LOGEMENTS TRÈS SOCIAUX



INTERVIEW



JEAN-FRANÇOIS DÉRAL
ET **PIERRE ANQUETIL**, NÉMA LOVÉ (LOIRE)

|Prévoir

| UN MOT POUR PRÉSENTER NÉMA LOVÉ ?



JFD : Néma Lové est une coopérative créée en 2001 et composée de sociétaires qui sont des acteurs du logement d'insertion, qui accompagnent des personnes comme par exemple l'Alpil ou le CLLAJ à Lyon, ou qui les logent comme Le Mas à Lyon ou l'AIVS® ASL à Saint-Étienne. Depuis l'obtention de l'agrément de Maîtrise d'ouvrage d'insertion en 2015, Néma Lové produit une vingtaine de logements par an pour le compte des sociétaires.

| QUE VOUS ÉVOQUE LE MOT « PRÉVOIR » POUR LA MAÎTRISE D'OUVRAGE D'INSERTION ?

JFD : Le terme « *PRÉVOIR* » est au cœur du métier de la maîtrise d'ouvrage, qu'elle soit d'insertion ou pas. Le principe même de la maîtrise d'ouvrage immobilière c'est d'investir sur le long terme et de *PRÉVOIR* le devenir du logement – qui va l'occuper, comment il va vivre et vieillir – de manière à ce qu'il puisse offrir un service de façon permanente dans le temps. D'ailleurs, tous les outils avec lesquels on travaille dans la maîtrise d'ouvrage portent sur des termes de prévision : on fait un budget prévisionnel, un prévisionnel d'exploitation, un prévisionnel d'investissement...

PA : Le principe de la Maîtrise d'ouvrage d'insertion c'est de produire, grâce à des subventions, des logements à très faibles loyers et pour lesquels il faut anticiper les problématiques d'entretien ou de remise en état à l'avenir. Donc, dès l'acquisition, on optimise les travaux pour faciliter le maintien des logements en bon

« Le principe même de la maîtrise d'ouvrage immobilière c'est d'investir sur le long terme et de *PRÉVOIR* le devenir du logement. »

état de fonctionnement pendant la durée du conventionnement, qui va de 25 à 40 années, voire plus.

COMMENT PRÉVOIT-ON CONCRÈTEMENT UNE OPÉRATION DE MAÎTRISE D'OUVRAGE D'INSERTION ?

PA : Techniquement on essaie par exemple de *PRÉVOIR* les enjeux liés aux tarifs de l'énergie, au réchauffement climatique et à l'évolution de nos réglementations. Aujourd'hui, il n'y a pas vraiment d'obligation de l'État en rénovation par exemple, alors que c'est ce que l'on produit le plus : mais dans notre esprit, aussi bien pour les futurs locataires qui ont de faibles ressources que pour des économies d'énergie, on vise au maximum un logement dont l'enveloppe va permettre d'être économe à l'usage, qui va être assez simple, robuste, facile à entretenir et à faire évoluer si possible. On va même travailler sur l'ensemble du cycle de vie des matériaux : par exemple, on se tourne de plus en plus vers des isolants écolos ou bio-sourcés, qui sont plus faciles à recycler et donc seront moins coûteux au démantèlement.

JFD : Un autre aspect, qui n'est pas forcément partagé par tous les opérateurs MOI, c'est qu'en tant qu'Union d'Économie Sociale, nous sommes sur un modèle économique où l'on est peu argenté : donc dans nos prévisions, on est très vigilants au fait que l'exploitation de nos logements ne génère pas de déséquilibre au compte de résultat, et cela va bien au-delà de ce que nous demandent nos financeurs.

PEUT-ON POUR AUTANT TOUT PRÉVOIR ? QUELS ALÉAS PEUVENT-ÊTRE RENCONTRÉS SUR LA DURÉE D'UNE OPÉRATION ?

JFD : Il y a des aléas que l'on peut anticiper : à chaque fois que l'on lance une opération, on prévoit toujours une réserve pour des travaux supplémentaires en cours de réalisation de l'opération, ce qui arrive souvent en rénovation. Pour le reste, il y a des aléas comme l'inflation actuelle que l'on ne peut absolument pas *PRÉVOIR*, et qui ne peuvent se résoudre que par des ajustements de politiques nationales.

« On vise au maximum un logement dont l'enveloppe va permettre d'être économe à l'usage. »

QUELLE PLACE LES PARTENAIRES ET FINANCEURS OCCUPENT-ILS POUR PRÉVOIR SEREINEMENT SON ACTIVITÉ DE MOI ?

JFD : L'observation que je fais, c'est que les inflexions des politiques en matière d'habitat, notamment sur le Logement d'Abord, sont très paradoxales. D'un côté, on dit « Il faut répondre par le logement à de plus en plus de situations », ce qui est une orientation à laquelle on adhère complètement. Et en même temps, les outils de politiques locales ne permettent pas le financement d'une offre de logements d'insertion en phase avec ces objectifs, en dehors du PLAI adapté qui nous aide beaucoup. Il faut des moyens au-delà des déclarations : le logement est un Droit, et il faut donner à chacun les moyens de l'exercer.



LA FAPIL SE MOBILISE POUR PRODUIRE DES LOGEMENTS TRÈS SOCIAUX VIA LA MAÎTRISE D'OUVRAGE D'INSERTION

Au sein de la Fapil, la Maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI) est un levier important de production de logements très sociaux. Nos adhérents agréés au titre de la MOI s'y engagent au quotidien, 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.

LA MOI À LA FAPIL : UN RÉSEAU EN CROISSANCE

De plus en plus de nos adhérents se tournent vers la Maîtrise d'ouvrage d'insertion, souvent sur sollicitation des collectivités avec lesquelles ils travaillent. Les adhérents nouvellement agréés viennent ainsi diversifier le profil des organismes MOI : associations issues du médico-social et mettant en œuvre la politique du Logement d'Abord, Agences Immobilières à Vocation Sociale (AIVS®) souhaitant



- La Fapil compte **31 adhérents** agréés au titre de la MOI, soit deux de plus qu'en 2020 : AGIS 06, basée à Nice, a obtenu son agrément en janvier 2021, et l'association Tremplin 01, agréée MOI dans l'Ain, a rejoint la Fapil fin 2021.
- Les organismes MOI de la Fapil détiennent **8 000 logements** et équivalents.
- Ils ont **870 logements en cours de production**, dont 91 % pour la production d'une offre sociale nouvelle et 9 % pour la réhabilitation du patrimoine.

disposer d'un nouvel outil de mobilisation de logements très sociaux, ou encore structures venant du secteur du handicap et souhaitant développer des projets d'habitat inclusif.

Pour accompagner ce réseau qui s'étend, la Fapil a repris l'organisation de « Clubs MOI » semestriels. Ceux-ci permettent aux adhérents MOI de travailler des sujets communs, qu'ils soient techniques ou stratégiques, et de rencontrer des partenaires et financeurs.

VALORISER ET MIEUX FAIRE CONNAÎTRE LA MOI



La Fapil a publié en octobre 2021 la plaquette « Produire des logements abordables et de qualité » qui dresse un panorama de la Maîtrise d'ouvrage d'insertion et de son modèle économique, chiffres à l'appui. Cette publication détaille les spécificités de la Maîtrise d'ouvrage d'insertion à la Fapil et les contraintes économiques qui y sont attachées : pour produire des logements très sociaux, économes en énergie et bien insérés dans le tissu urbain, nos organismes s'appuient en majorité sur l'apport de subventions, publiques et privées.

En actualisant les chiffres du précédent panorama publié en 2015, la nouvelle publication dresse un constat inquiétant : celui d'une érosion des financements publics à la Maîtrise d'ouvrage d'insertion.

Dans ce contexte, la Fapil est attentive à créer un dialogue avec les partenaires et financeurs de la Maîtrise d'ouvrage d'insertion. Ainsi en 2021, plusieurs temps

d'échange ont été organisés entre nos interlocuteurs nationaux (Banque des Territoires, Action Logement) et les adhérents de la Fapil. Ces réunions ont permis d'échanger sur les conditions de financement de la MOI et sur d'éventuels blocages rencontrés sur le terrain.

ALERTER SUR L'AUGMENTATION DES COÛTS D'OPÉRATIONS

En 2021, suite à l'organisation de groupes de travail dédiés, la Fapil a alerté les pouvoirs publics sur l'augmentation des coûts d'opérations de MOI. Le constat est le suivant : à l'instar du secteur HLM, les adhérents de la Fapil soulignent une augmentation globale du prix de revient de leurs opérations ces dernières années, sans contrepartie en matière de financements.

Ces derniers mois, le sujet a pris une ampleur plus forte avec la flambée des coûts de matières premières, poussant les adhérents à abandonner certaines opérations faute d'équilibre économique.

La Fapil a ainsi appelé l'État à un soutien renforcé des opérations de MOI, au regard de ces conditions défavorables.



LES ACTEURS DU LOGEMENT D'INSERTION INTERPELLENT LES POUVOIRS PUBLICS

Au sein des Acteurs du Logement d'Insertion (Fapil + Unafo + Soliha), la Fapil s'est mobilisée pour garantir un environnement juridique et financier favorable à la Maîtrise d'ouvrage d'insertion. Après avoir contribué en 2020 à la refonte du cadre national du PLAI adapté, les Acteurs du Logement d'Insertion (ALI) ont suivi les travaux pilotés par les services de l'État pour décliner ce dispositif au niveau régional. En apportant un surplus de subvention, le PLAI adapté permet à nos associations de proposer des logements réellement abordables, avec une quittance inférieure au loyer PLAI.



La subvention PLAI adapté ne permet toutefois pas de contrer la baisse tendancielle des financements du logement social, très variables selon les territoires. Nous avons suivi les travaux du Ministère du Logement pour simplifier et réformer l'octroi des agréments de logements sociaux et le calcul de la subvention PLAI. Nous sommes vigilants à ce que le nouveau cadre de financement ne dégrade pas les conditions de financement des organismes MOI, qui prennent toute

leur part à la production de logements très sociaux. Sur le fond, 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. En 2021, la réforme du dispositif Louer abordable, devenu Loc'Avantages, a modifié les niveaux de loyers des logements faisant l'objet d'un conventionnement avec l'Anah : nous avons obtenu un maintien des loyers des opérations Anah-MOI au niveau du PLAI, ce qui garantit la vocation très sociale des logements tout en permettant l'équilibre de ces opérations. Par ailleurs, nous avons milité pour obtenir la possibilité de garantie des Prêts Habitat Privé (PHP), qui financent ces opérations, par la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS) : cette mobilisation de longue date a porté ses fruits début 2022, sur publication d'un arrêté du Ministère du Logement.

Reste un sujet important de mobilisation pour encourager la production de logements très sociaux par nos organismes : le retour du taux de TVA à 5,5 % pour toutes les opérations de Maîtrise d'ouvrage d'insertion, y compris celles bénéficiant d'une subvention Anah-MOI et celles portées en bail à réhabilitation.

PRÉVENIR LES DIFFICULTÉS FINANCIÈRES DES ORGANISMES MOI

À l'instar des autres fédérations de bailleurs, HLM ou associatifs, la Fapil joue un rôle de prévention des difficultés financières relatives à la MOI. Cette mission, menée en lien avec la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social, prend la forme d'un suivi annuel de l'activité et des comptes des organismes MOI, et d'un accompagnement plus poussé pour les organismes en difficulté. En 2021, nous avons travaillé au développement d'outils de stratégie patrimoniale et financière pour nos adhérents, qui leur seront partagés en 2022.

La Caisse de Garantie du Logement Locatif Social est aussi un lieu privilégié de mobilisation et de suivi de la politique du logement social en France : Thierry Debrand, président de la Fapil, représente les organismes MOI à son Conseil

d'administration. En 2021, la Fapil a défendu le dossier d'un adhérent au titre du Fonds de Soutien à l'Innovation et débloqué une enveloppe de 100 000 €.

L'ENJEU DE LA QUALITÉ ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS

Les organismes MOI de la Fapil portent depuis longtemps un objectif de qualité énergétique des logements : cet objectif est indissociable de la production de logements très sociaux, car il vise à minimiser la facture d'énergie dont les ménages s'acquittent, en plus de leur loyer. La rénovation énergétique des logements existants a fait l'objet d'une formation animée par l'association Gefosat, avec une attention particulière portée sur le coût d'usage des logements, et les charges réellement supportées par le locataire.

L'actualité réglementaire en 2021 a rendu encore plus prégnant cet enjeu pour les organismes MOI, notamment à travers la mise en œuvre de la nouvelle réglementation environnementale des bâtiments neufs (RE2020), l'adoption de la loi Climat et Résilience et la réforme des Diagnostics de Performance Énergétique (DPE).

La Fapil a suivi ces différents travaux, qui concernent une grande partie du réseau, autant sur le parc mobilisé auprès de propriétaires privés que sur le patrimoine propre des adhérents. Pour les organismes MOI, la question de la connaissance et de la qualification du parc d'un point de vue énergétique a été abordée lors du séminaire professionnel de la Fapil. L'atelier a permis de mettre en lumière l'enjeu de l'actualisation des DPE sur le patrimoine des organismes MOI, et de leur capacité à financer les nouveaux diagnostics.

MOBILISER LE PARC PRIVÉ



INTERVIEW



ÉLISE MULLER,

DIRECTRICE, AI SOLEIL (LA RÉUNION)

Rassurer

L'AI SOLEIL est une Agence Immobilière à Vocation Sociale qui a été créée en 2005 à la Réunion. Elle gère 449 logements en mandat de gestion. Plus de 4 000 ménages ont été logés au sein de l'association depuis sa création.

EN MATIÈRE DE LOCATION, LA SÉCURISATION DES RISQUES LOCATIFS EST SOUVENT MISE EN AVANT COMME ARGUMENT POUR RASSURER LES PROPRIÉTAIRES QUI CONFIENT LEUR BIEN EN GESTION. EST-CE QUE LES RISQUES LOCATIFS SONT UNE VRAIE SOURCE D'INQUIÉTUDE POUR VOS PROPRIÉTAIRES ?



RASSURER les propriétaires est quotidien dans notre activité de prospection. Les impayés et les dégradations sont effectivement une vraie source d'inquiétude pour tous les propriétaires, mais la manière de les *RASSURER* va être différente selon leur profil. Par exemple, pour un propriétaire investisseur qui cherche de la rentabilité, il sera plutôt rassuré par notre réactivité face aux impayés et les actions concrètes que nous développons dans ce sens (commission mensuelle d'impayés, suivi social du locataire, etc). Un propriétaire modeste dont le loyer va représenter sa seule source de revenus va plutôt avoir besoin d'être rassuré sur la solvabilité du locataire. Les propriétaires recherchent avant tout la tranquillité de gestion. Nous avons vraiment développé une offre de service global qui va dans ce sens : par exemple, en plus des actions menées pour prévenir les risques locatifs, nous réalisons un suivi du parc via notre pôle travaux. Les propriétaires ou les locataires peuvent le solliciter pour les réparations à leur charge avec des tarifs très négociés et une plus grande réac-

« Enfin, il est certain que les changements de régimes fiscaux nécessitent beaucoup de pédagogie. »

tivité que si nous avons fait appel à des artisans. Cette action nous permet d'assurer une veille sur le patrimoine via de nombreuses visites. Pour l'instant, les propriétaires sont peu inquiets concernant les dispositions de la loi Climat car elles ne s'appliqueront qu'à partir de 2028 à la Réunion, mais nous les informons et les sensibilisons déjà. Enfin, il est certain que les changements de régimes fiscaux nécessitent beaucoup de pédagogie de notre part pour expliciter les modifications et effectuer les simulations nécessaires...

L'AI SOLEIL CONSTRUIT UN PARTENARIAT FORT AVEC LES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES DEPUIS PLUSIEURS ANNÉES POUR DÉVELOPPER LE PARC PRIVÉ À VOCATION SOCIALE. POUVEZ-VOUS NOUS EXPLICITER LES ACTIONS MENÉES ?

« La crise sanitaire a engendré plus de décohabitations et donc une explosion des demandes. »

Je dirais qu'il s'agit d'un soutien global des collectivités publiques pour permettre à l'AIVS® de se développer et de poursuivre notre objectif commun, à savoir la mobilisation massive du parc privé à vocation sociale, et non simplement un empilement d'actions cumulées. Cette mobilisation est essentielle sur notre territoire pour répondre à une demande croissante des personnes en situation de précarité. Le rythme de production des logements sociaux et la typologie des logements disponibles de ce parc ne permettent clairement pas d'y répondre. Rien qu'entre 2020 et 2021, le nombre de demandes de logement déposées auprès de l'AI SOLEIL a augmenté de plus de 30 %, essentiellement de personnes seules avec ou sans enfants. À notre échelle, on constate que la crise sanitaire a engendré plus de décohabitations et donc une explosion des demandes même si ce n'est pas la seule explication. Si je ne devais citer qu'un exemple d'action menée en faveur du parc privé à vocation sociale, je citerais le travail mené avec l'État et les propriétaires en 2021 pour capter des logements de petite taille, des T1 et T2. À chaque captation réalisée, l'AI SOLEIL reverse aux propriétaires une prime allant de 1 250 à 3 500 € financée par l'État. Elle ne permet pas de compenser systématiquement la baisse de loyer mais les propriétaires la perçoivent très positivement : c'est une reconnaissance tout d'abord de leur effort en faveur de la location solidaire mais aussi de l'AI SOLEIL en tant que partenaire de l'État, qui renvoie une image positive de notre mission.

AU-DELÀ DES PROPRIÉTAIRES, AVEZ-VOUS LE SENTIMENT QUE VOS PARTENAIRES DOIVENT AUSSI ÊTRE RASSURÉS SUR VOTRE CAPACITÉ À CRÉER UNE OFFRE SOCIALE DANS LE PARC PRIVÉ ?

Je ne suis pas certaine qu'ils aient vraiment besoin d'être rassurés, en tout cas pas sur notre expertise sur le parc privé, nos compétences ou encore notre engagement sur le territoire. En revanche, sur notre capacité à nous adapter, à répondre à de nouveaux besoins, certainement ! Grâce à notre connaissance du marché locatif, nous avons alerté nos partenaires en septembre 2021 sur l'emballlement des loyers et particulièrement dans l'Ouest de l'île qui est un secteur très tendu du fait des locations touristiques, ce qui a permis d'engager une réflexion avec les acteurs locaux pour favoriser la captation dans ce secteur. Il a notamment été acté de doubler la prime octroyée aux propriétaires de petites surfaces pour tenter de réduire l'écart entre un loyer social et un loyer libre... Ce n'est pas gagné, mais c'est un levier supplémentaire ! Autre exemple plus ancien, l'ouverture en 2009 de notre antenne dans le Sud de l'île pour répondre aux demandes croissantes de logement. Aujourd'hui, près de la moitié de notre parc se situe sur cette zone qui concentre encore beaucoup de besoins et des intercommunalités nous sollicitent dans le cadre d'actions de lutte contre la vacance par exemple.

”

fapil

LE PARC PRIVÉ, UN LEVIER DU LOGEMENT D'ABORD

Dans les années 90, les acteurs associatifs font le pari d'un parc privé « solidaire » pouvant répondre aux besoins des ménages sans domicile. Grâce à plus de 30 ans d'initiatives associatives soutenues financièrement par l'État mais aussi par de nombreuses collectivités dont les départements en premier lieu, le parc privé à vocation sociale constitue désormais un axe important de la politique publique en faveur du logement des ménages en précarité.

Ainsi les orientations du Plan quinquennal pour le Logement d'Abord ont été suivies d'effets : près de 30 000 places créées depuis 2018. Mais le recours au parc privé à des fins sociales doit composer avec des dispositifs et cadres réglementaires mouvants, une intersectorialité complexe à mettre en œuvre, une tension immobilière accrue sur les métropoles et les villes moyennes, une paupérisation grandissante des ménages et une exigence renforcée en matière des biens à mobiliser (performance énergétique notamment).

La fin de l'année a également été marquée par la réforme du dispositif fiscal et son corollaire le conventionnement auprès de l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Cette réforme bouleverse à la fois la logique fiscale mais aussi les modalités de mises en œuvre du conventionnement, obligeant l'ensemble des acteurs à une mise à niveau rapide afin de ne pas obérer leur activité de captation. La Fapil a opéré un important travail d'information et d'explicitation des nouvelles conditions et continuera d'assurer un appui et une veille sur les effets du nouvel outil sur la captation à des fins sociales.

PROMOUVOIR ET DÉVELOPPER LE MANDAT DE GESTION À DES FINS SOCIALES



Le réseau des Agences Immobilières à Vocation Sociale (AIVS®) compte aujourd'hui 50 structures labellisées partout en France.

Ces organismes à but non lucratif répondent aux exigences du métier d'agent immobilier en étant notamment porteurs de la carte professionnelle et en respectant l'ensemble des obligations liées à la profession. Parce qu'ils développent le mandat de gestion à des fins sociales partout en France, ils sont des outils indispensables du Logement d'Abord. En logeant des ménages précaires avec un statut de locataire de droit commun et en assurant une gestion locative de proximité et un accompagnement social à la demande, les AIVS® mettent en œuvre le Droit au Logement depuis près de 30 ans.

Le réseau AIVS® se développe fortement : les collectivités publiques saisissent pleinement l'intérêt de soutenir cette activité. En effet, elle répond parfaitement

aux objectifs fixés dans le cadre de l'intermédiation locative du Plan Logement d'Abord.

En tant que détentrice du label AIVS®, la Fapil a accompagné en 2021 des porteurs de projets, et une nouvelle AIVS® a été créée : le groupement de coopération sociale GALILE, dans les Bouches-du-Rhône. Près d'une dizaine d'autres projets sont en cours, témoignant des dynamiques territoriales pour apporter une solution concrète au mal-logement.

Pour rappel, cette année a été rythmée par les différentes missions confiées par l'État à la Fapil en matière de mobilisation du parc privé : l'organisation et l'animation des journées d'échange et d'information sur l'IML en mandat de gestion dans plusieurs régions, le lancement de l'étude sur les freins et leviers au développement de l'IML mandat à partir de l'analyse croisée de plusieurs territoires.

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 novembre a réuni près d'une centaine de participants autour de thématiques et formats diversifiés :

- › Une matinée dédiée à l'accompagnement des propriétaires-bailleurs à la réalisation de travaux de performance énergétique avec l'intervention de l'ANIL et le témoignage d'un adhérent, HH Gestion Vendée.
- › Une après-midi dédiée à la prévention des troubles de voisinage avec l'ADIL de Paris, l'association Entre2Toits basée à Lyon et l'équipe mobile ELIAHS qui développe « l'aller-vers » des locataires du parc social francilien.

RENFORCER LA QUALITÉ DE LA RELATION AVEC LES LOCATAIRES

Dans l'optique de partager les pratiques en matière de gestion locative adaptée et de les améliorer, un groupe de travail composé de salariés de 8 AIVS® s'est réuni tout au long de l'année 2021 pour construire un référentiel sur la qualité de la relation avec les locataires. Cette réflexion s'est structurée autour de 3 moments clés identifiés par le groupe de travail : l'accueil de la demande, jusqu'à l'attribution du logement, l'entrée dans les lieux, la gestion des sollicitations en cours de bail.

Pour donner des perspectives réalistes, ce travail a été enrichi par les témoignages de 11 salariés d'AIVS® qui illustrent la diversité des pratiques associatives mais surtout le même objectif : celui d'assurer une gestion locative de proximité, attentive et respectueuse des personnes logées au sein de notre réseau.

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 **5 000 Visas** délivrés aux locataires des AIVS® / 39 organismes mobilisent la garantie VISALE spécifique à l'intermédiation locative

En lien avec le développement de l'intermédiation locative sur les territoires, la Fapil a plaidé avec la Fédération Soliha pour que la garantie VISALE puisse être mobilisée après un glissement de bail. Une expérimentation a été conduite entre 2020 et 2021 auprès de 11 associations des deux réseaux : elle a pour ambition de favoriser la généralisation de ce dispositif en 2022 et permettre ainsi de sécuriser les propriétaires après une période de location / sous-location.

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 la caution VISALE.



- 2 316 lots assurés

Par ailleurs, la Fapil développe depuis 2019 deux 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.

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'ANIMATION DE CLUBS AIVS®

Cette année, cinq Clubs « partenaires AIVS® » ont été organisés afin de mieux faire connaître chaque contrat-cadre ainsi que leur environnement juridique, dans une optique de partage de pratiques.

- › Club « Visale intermédiation locative », avec l'APAGL ;
- › Club « Assurance propriétaire non occupant », avec le cabinet Brun et JCD – Odealim ;
- › Club « Assurance impayés et dégradations », avec le cabinet Brun et JCD – Odealim ;
- › Club « La médiation de la Consommation », avec Medimmoconso ;
- › Club « Préparer son audit CEGC », avec Éric Dudicourt, expert-comptable mandaté par la CEGC pour l'audit des structures AIVS®.

Ces Clubs ont réuni plus de 130 participants.

L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL ET L'ACCÈS AUX DROITS



INTERVIEW



EVELYNE GUERRAZ,

CHARGÉE DE MISSION, ALPIL (RHÔNE)

| Faire alliance

| DANS VOTRE TRAVAIL D'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL, QUE SIGNIFIE LE TERME « FAIRE ALLIANCE » POUR VOUS ?



Pour moi, ce terme est lié à la notion de projet, au fait de construire un lien de confiance, de ne pas juger ce que la personne amène d'elle-même, de son quotidien, de ses souhaits... Dans certains cas, c'est plus facile parce que la demande part de la personne, par exemple pour une recherche de logement. Dans d'autres cas, par exemple dans le cadre de la résorption des situations d'incurie dans le logement, l'alliance peut paraître moins évidente à mettre en place car la demande vient de l'extérieur. Mais justement, la notion de « FAIRE ALLIANCE » prend tout son intérêt car elle correspond à une étape de rencontre, d'installation de la relation, de la confiance. Essayer de se faire ouvrir la porte et de faire en sorte que la personne accepte qu'il y ait une intervention dans son intimité, c'est déjà une étape. L'idée, même si l'action est plus ou moins coercitive, c'est de rester dans une intervention négociée, de réussir à persuader les personnes que c'est possible de désencombrer, que c'est mieux pour elles, pour leur santé.

| CETTE NOTION SE RAPPROCHE-T-ELLE DE L'IDÉE DE « FAIRE AVEC » PLUTÔT QUE « FAIRE À LA PLACE DE » ?

Finalement, je trouve que la notion de « FAIRE ALLIANCE » dépasse largement tout ce qui peut être dit sur « faire avec » et « faire pour ». L'enjeu va être dans la négociation, voir ce que les personnes sont en capacité de faire ou non, des compétences qu'elles ont ou pas, et si elles ne les ont pas, elles peuvent s'acquiescer. Mais le plus important, c'est d'entrer dans une relation de confiance, et dans cette notion de projet commun. Faire avec elles, qu'elles fassent toutes

« La notion de "FAIRE ALLIANCE" dépasse largement tout ce qui peut être dit sur "faire avec" et "faire pour". »

seules, qu'on fasse à leur place... ça ne me paraît pas déterminant, ça va après, ça se négocie. Je sais que dans la formation des travailleurs sociaux, on entend beaucoup les mantras « il faut que les gens fassent », « il faut qu'ils soient autonomes », etc. Mais avec du recul, après ces heures de route dans le travail d'accompagnement, je me dis que ce n'est peut-être pas là, l'enjeu. Parce que dans un même accompagnement, il y a des moments où on fait avec, des moments où on fait pour, et dès qu'on sait pourquoi on fait les choses, où on les négocie avec la personne, où on est dans le cadre de cette alliance, il n'y a pas de bonne ou de mauvaise pratique.

AU-DELÀ DE LA RELATION INDIVIDUELLE, Y A-T-IL UNE DIMENSION PLUS LARGE DANS L'IDÉE DE « FAIRE ALLIANCE » ?

Tout à fait, il y a une autre dimension à laquelle on doit être attentifs, c'est ce dont on rend compte à l'institution, pour pouvoir améliorer le système, le rendre accessible. À partir de cette connaissance acquise dans la pratique, comment fait-on alliance avec les partenaires, avec les financeurs, pour améliorer le système ? Il s'agit d'être présent dans les lieux de partenariat, les lieux de définition des politiques publiques... La fédération a notamment un rôle là-dedans. Et au niveau de chaque structure, il y a un rôle à avoir dans ce qu'on fait remonter à la fédération, puisqu'elle va s'inspirer de ce qui lui est remonté. C'est une autre forme d'alliance, mais c'est une alliance, qui se provoque, qui se travaille.

Il y a aussi une forme d'alliance partenariale, qui émerge au moment où un certain nombre de valeurs est mis à mal, ou au moment où plus personne n'a rien à perdre et où tout le monde a à gagner en commun. Récemment, dans le Rhône, le préfet a pris la décision très choquante d'annuler près de 1 000 recours DALO au motif de refus implicite, en raison d'un trop grand retard dans l'instruction des dossiers. Face à cette décision violente, qui a déstabilisé l'ensemble des acteurs locaux, une mobilisation collective s'est créée. De manière générale, même s'il y a de la concurrence sur un territoire, il peut y avoir des alliances et des coordination interassociatives, car la structure qui répond à tout parfaitement et avec une palette de modalités d'intervention suffisamment large pour couvrir toutes les problématiques n'existe pas.

« Il s'agit d'être présent dans les lieux de partenariat, les lieux de définition des politiques publiques... »

”

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, nos adhérents contribuent à garantir l'accès des personnes mal-logées à leurs droits. Au niveau national, la fédération participe au Haut Comité pour le Droit au Logement ainsi qu'aux réseaux Jurislogement et Accès aux Droits Liés à l'Habitat. En Île-de-France, elle est membre direct de certaines commissions de médiation Dalo et effectue un travail particulier de suivi et de plaidoyer en lien avec ses partenaires associatifs.

En 2021, la Fapil a suivi de près la réforme du calcul des APL, en capitalisant les nombreuses difficultés rencontrées par les personnes accompagnées ainsi que par les équipes, et en échangeant avec l'État et la CNAF. Des webinaires avec la CNAF ont également été organisés et devraient se poursuivre en 2022 par un travail sur l'accès au CDAP (ancien CAF pro) pour les travailleurs sociaux de notre réseau. Les problématiques rencontrées en matière d'aides au logement sont symptomatiques des barrières posées par la dématérialisation des liens entre usagers et administration. Aussi, la Fapil s'associe aux récentes initiatives inter-associatives visant à dénoncer les effets délétères de cette tendance – qui s'est accrue depuis la crise sanitaire – et appelant les pouvoirs publics à s'emparer de cette question.

Enfin, les formations dédiées à l'accès aux droits constituent historiquement un axe fort du centre de formation de la Fapil. Droit au logement opposable, accès au logement des personnes étrangères, prévention des expulsions locatives et surendettement, droits et devoirs associés à la sous-location... autant de thématiques de formation investies par la fédération depuis de nombreuses années. En 2021, face aux ruptures de droits des personnes accompagnées et logées par ses adhérents, la Fapil a également souhaité proposer à son réseau une nouvelle formation dédiée à l'accès aux droits sociaux pour les personnes étrangères, en coopération avec le GISTI.

ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

RÉFLEXIONS SUR LA PLACE DES PERSONNES ACCOMPAGNÉES

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 2021, les groupes ont travaillé sur la place des personnes accompagnées. La première séance a été dédiée à un temps de partage de constats et de réflexion sur des situations vécues ; une formatrice à l'approche centrée sur le Développement du Pouvoir d'Agir a proposé une séance de sensibilisation aux participants lors de la deuxième session ; et nous avons tenté de réfléchir à des outils qui pourraient permettre une meilleure prise en main de leurs accompagnements par les usagers lors de la troisième séance.

Les échanges ont permis d'amorcer une réflexion en profondeur sur le sujet, qui continuera d'être une préoccupation fondamentale et incontournable dans les travaux de la Fapil : une formation-action sur le Développement du Pouvoir d'Agir et un travail autour de la méthode du Croisement des Savoirs et des pratiques d'ATD Quart Monde seront lancés en 2022.

UN POSITIONNEMENT FORT DE LA FAPIL

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. Le groupe, créé en 2014, a redémarré ses travaux en 2019, et s'est réuni plusieurs fois en 2020 et 2021. Après avoir dressé différents constats sur l'évolution de l'accompagnement, les travaux se sont portés sur la définition de principes et valeurs centrales pour l'accompagnement au logement au sein du réseau. En 2021, un livret reprenant et illustrant ces principes a été publié.

SANTÉ MENTALE ET PRÉVENTION DES CONDUITES ADDICTIVES

Les différents confinements ont fait émerger chez les adhérents de la Fapil de nouveaux questionnements en matière de santé mentale et de conduites addictives. Pour répondre à ceux-ci, la Fapil a travaillé en 2021 à la création de nouvelles formations, dédiées à ces deux thématiques et orientées vers les approches du rétablissement et de la réduction des risques.

Une partie de la journée « Accompagnement » du séminaire a également été dédiée à la question de la prévention des conduites addictives. Cette session, animée par Catherine Delorme, vice-présidente de la Fédération Addiction et directrice d'Oppelia Le Trait d'Union 92 et Robert Fischer, travailleur pair au CTR Kairos, a permis de remettre en perspective les problématiques en jeu dans l'addiction et de se questionner sur les représentations existantes dans la société et dans les pratiques professionnelles des participants.

Enfin, les Acteurs du Logement d'Insertion (Fapil + Unafo + Soliha) et l'UNHAJ ont répondu conjointement à un Appel à Manifestation d'Intérêt sur la prévention des conduites addictives dans le secteur du logement d'insertion. En 2022, les fédérations travailleront avec leurs adhérents sur la définition d'un projet commun.

L'APPUI AU RÉSEAU



FORMER, ANALYSER, INFORMER

Face aux nombreuses mutations juridiques et techniques du secteur, la Fapil agit pour renforcer les connaissances et les savoir-faire du réseau, à travers plusieurs initiatives.

LA FORMATION CONTINUE

Depuis 2017, la Fapil a largement conforté son centre de formation, articulé autour de quatre grands axes constitutifs des métiers du réseau : l'accès aux droits et l'accompagnement social, la Gestion locative adaptée, l'appréhension des relations avec les personnes accueillies et la Maîtrise d'ouvrage d'insertion.

L'année 2021 a été marquée par un important renouvellement des formations (+ 10 sessions). Le contexte sanitaire, toujours très instable en 2021, a amené la Fapil à réorganiser de manière pérenne ses modalités de formation, qui alternent désormais temps courts à distance et formations plus longues en présentiel. La réflexion autour des nouveaux contenus et des modalités pédagogiques de nos formations constituera un chantier prioritaire des prochains mois.

Enfin, une partie de l'année 2021 a été consacrée à la préparation de la certification Qualiopi – objet d'un travail collectif avec Soliha et l'Unafao – obtenue par la Fapil en juillet 2021. Ce référentiel, prévu par le Code du Travail, a pour objectif d'améliorer la qualité des prestations des organismes de formation et d'en uniformiser les conditions d'appréciation. La certification est désormais obligatoire pour que les stagiaires puissent mobiliser des financements publics et/ou mutualisés pour les formations suivies.



LES CHIFFRES-CLÉS DES FORMATIONS EN 2021

39
Sessions
de formation réalisées
(dont 8 en intra)



386
Stagiaires
formés



75
Structures
différentes formées



27
Formateurs
différents



Indices de satisfaction



LE SOUTIEN AU QUOTIDIEN

Si la formation continue constitue une modalité incontournable d'outillage du réseau, elle ne peut constituer la seule modalité au regard de sa temporalité courte. Aussi, la Fapil accompagne ses adhérents à travers l'organisation de nombreux temps d'échanges – groupes de travail, séminaires et Rencontres nationales – mais aussi, depuis la crise sanitaire, l'organisation de temps à distance sur des thématiques précises. Ces « Clubs » permettent aux structures d'échanger sur leurs pratiques et à la Fapil de recueillir leurs remontées de terrain. Plusieurs temps sont ainsi organisés chaque mois, par exemple : autour du suivi du Plan Logement d'Abord, de la mobilisation et la gestion du parc privé à vocation sociale ou encore des enjeux relatifs à l'actualité juridique. Enfin, soutenir le réseau c'est aussi prendre le temps de répondre aux besoins d'éclairage et aux questions que se posent les équipes dans leurs activités quotidiennes.

LA VEILLE JURIDIQUE

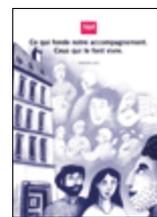
La Fapil effectue un suivi juridique régulier de l'ensemble des activités du réseau. Celui-ci prend la forme de notes régulières sur les évolutions impactant le secteur du logement d'insertion dans toutes ses dimensions : grandes lois et circulaires, accès aux droits liés à l'habitat, production et rénovation de logements, fiscalité, relations locatives, etc. Une veille juridique trimestrielle est également publiée afin de synthétiser ces évolutions et d'approfondir les questions récurrentes posées par les adhérents de la Fapil. Enfin, la fédération publie des lettres d'information généralistes ou thématiques sur son site internet. Elle met à disposition des publications sur son site www.fapil.fr

LA COMMUNICATION

Afin d'appuyer ses différentes missions, la Fapil édite régulièrement des plaquettes et brochures - en se basant sur les chiffres de l'enquête annuelle, pour informer les collectivités territoriales et décideurs publics des intérêts à favoriser la mise en place d'actions locales en faveur du Logement d'Abord, sensibiliser les propriétaires immobiliers aux solutions pour mettre à disposition leur logement aux personnes en précarité, mais aussi faciliter les activités de ses adhérents.

LA FAPIL A AINSI RÉCEMMENT PUBLIÉ :

- › **Tout le monde a droit à un logement : c'est aussi simple que ça !**
Dans le cadre de la campagne présidentielle, la Fapil a lancé un appel aux candidats et les candidates pour lutter efficacement contre le mal-logement, et a proposé une série de mesures concrètes pour apporter une solution durable pour un logement de qualité et accessible aux plus modestes, et pour un accompagnement social au plus près des besoins.
- › **Gestion locative adaptée : pour une relation locative de qualité**
Comment construire une relation de qualité avec chaque ménage, dans le cadre de la gestion locative adaptée ? Ce livret explicite les enjeux autour de cette question, et préconise une série de bonnes pratiques.
- › **Ce qui fonde notre accompagnement. Ceux qui le font vivre.**
Issu d'un travail entre adhérents, ce livret réaffirme nos principes et valeurs pour un accompagnement social adapté à la situation de chaque ménage.
- › **La Fapil agit contre la précarité : le logement en milieu rural**
Ce document, le quatrième de la série, valorise les actions de nos adhérents pour répondre aux enjeux du mal-logement en milieu rural. Ces territoires concentrent des difficultés économiques et sociales et nécessitent une action spécifique pour pouvoir loger et accompagner les ménages précaires.
- › **Livret d'accueil pour les adhérents**
Ce livret est dédié à l'accueil des nouveaux adhérents dans le réseau. Ce document est un guide de référence, explicitant l'intérêt de faire partie d'une Fédération, détaillant les valeurs et le projet de la Fapil en tant qu'animatrice de réseau et interpellatrice des pouvoirs publics et de la société civile, mais également délivrant de nombreuses informations pratiques.



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

Quatre éditions sont à la disposition des adhérents pour les accompagner dans leurs missions :

- › la plaquette de prospection pour les AIVS® (gratuite) ;
- › le Guide du locataire ;
- › le Guide du propriétaire solidaire ;
- › le feuillet pour les états des lieux.

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 !   @Fapil ↗

La Fapil organise régulièrement une journée d'initiation gratuite réservée à ses adhérents, dans le but de répondre à un besoin de plus en plus présent : comprendre et savoir utiliser les réseaux sociaux pour son association.

Le site web www.fapil.fr est régulièrement mis à jour afin de valoriser les actualités et actions de la fédération et de ses adhérents.

L'interface de recrutement est à la disposition de nos adhérents pour diffuser leurs offres d'emploi. Plus d'informations : quentin.laudereau@fapil.fr ↗

La Lettre d'information aux adhérents est une newsletter mensuelle, réservée aux adhérents et délivrant des informations et actualités sur le secteur du logement d'insertion.

La Lettre d'actualité externe, bimestrielle, est destinée aux pouvoirs publics, institutions et à nos partenaires associatifs, et met en avant les actualités et innovations des adhérents et de la Fédération.

L'ORGANISATION

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Adages - Maison du Logement,
Éric Fine

AGIS 06, Stéphane Pennec

AIVS® 80, Leila Tisgouine

AIVS® AL PRADO, Guylaisne Manson

AIVS® Objectif Logement,
Jean Louis Auriiau

AIVS® Soligone, Aurore Pesenti

Aleos, Éric Meyer

ALIS, Pierre Calassa

Alpil, Evelyne Guerraz

Ampil, Kader Atia

APPUIS, Lionel Fromont

ASL, Carole Timstit

Entre2Toits, Sabine Rovello

Freha, Thierry Debrand

GRAAL, Olivier Desrousseaux

Habitat & Humanisme Gestion,
Éric Lamoulen

HH Gestion Alsace, Gulcan Guler

Habitat & Humanisme Île-de-France,
Pascal Baudoin

Immobilière Sociale 62,
Virginie Mahieux

L'Aclef, Anne-Cécile Dockes

La Clef 43, Jean-Paul Preynat

LOGIAH, Franck Berthod

Néma Lové, Jean-François Deral

SNL Paris, Maude Feral

Tandem Immobilier, Carine Fraisse

Un Toit pour Tous, Marc Bartoli

Fapil Auvergne-Rhône-Alpes,
Marc Morain

LE BUREAU

- › Président : Thierry Debrand (Freha)
- › Vice-Présidente : Evelyne Guerraz (Alpil)
- › Trésorière : Aurore Pesenti (AIVS® Soligone)
- › Trésorier adjoint : Olivier Desrousseaux (GRAAL)
- › Secrétaire : Jean-Louis Auriiau (AIVS® Objectif Logement)
- › Lionel Fromont (APPUIS)
- › Jean-Paul Preynat (AIVS® La Clef 43)

L'ÉQUIPE

Quentin Laudereau
Chargé de communication

Lydia Le Moal
Assistante administrative et
de gestion et Administration
du centre de formation

Cécile Honigman
Chargée de mission Métiers
de l'accompagnement et
Réseau Île-de-France

Sébastien Cuny
Délégué général



Agnès Damothe
Chargée de mission Réseau des
AIVS® et Gestion locative adaptée

Pauline Maisondieu
Chargée de mission Politiques
publiques et orientations
stratégiques du réseau et
Développement du parc
privé à vocation sociale

Justine Gineste
Chargée de mission Ingénierie
du centre de formation et Veille
juridique et accès aux droits

Valentine Thomas
Chargée de mission Maîtrise
d'ouvrage d'insertion

L'ÉQUIPE EN AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

Marine Polcarpe
Déléguée régionale

Matthieu Hericher
Chargé de mission

Camille-Lou Artieda-Peindarie
Chargée d'animation

**« TOUT LE MONDE
A DROIT À UN
LOGEMENT : C'EST
AUSSI SIMPLE
QUE ÇA ! »**

Les illustrations de ce Rapport
annuel ont été réalisées
spécialement pour ce document
par Giovanni Simoncelli,
illustrateur professionnel.

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.

Conception, infographies et réalisation : pascalridel.com – illustrations : ©Giovanni Simoncelli



6, avenue du Professeur
André Lemierre
75020 Paris
contact@fapil.fr
www.fapil.fr



Avec le soutien : du Ministère chargé du logement ; du Ministère des Solidarités et de la Santé ; de la Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement ; de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) ; de l'Agence nationale de l'habitat (Anah).