

**LA MAÎTRISE
D'OUVRAGE
D'INSERTION**

LA MOI /

**UN OUTIL EFFICACE
ET ADAPTE POUR LE DROIT
AU LOGEMENT**

↪ **UNE RÉPONSE**

POUR LES MÉNAGES

qui n'entrent pas dans les standards habituels du logement social. La Maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI) apporte une réponse aux situations atypiques et complexes. Elle vient en complément de l'offre des bailleurs sociaux : des logements répartis dans la ville, pouvant être adaptés sur mesure (par exemple pour des grandes familles, de la collocation, des personnes handicapées...). La MOI s'intègre dans un processus cohérent et structuré pour l'insertion par le logement et la mise en œuvre effective du droit au logement.

UN OUTIL D'INNOVATION

La Maîtrise d'ouvrage d'insertion réalise des opérations « sur mesure ». Elle associe différents types de bâtis, de localisations géographiques, de besoins de services et de montages financiers spécifiques. Elle innove en proposant des usages partagés, la résidence alternée, la colocation, l'aménagement d'un espace commun, etc.

PORTAGE IMMOBILIER ET INSERTION

La Maîtrise d'ouvrage et d'insertion fait partie d'un processus global. Celui-ci débute avec la production du logement : son acquisition et son aménagement ; et se poursuit par l'analyse des demandes : une gestion locative adaptée dès l'entrée dans le logement et l'accompagnement des ménages.

Ce processus global associe des métiers et des compétences différentes. Il est tendu vers une finalité commune et essentielle : le droit au logement et le mieux vivre ensemble.

« GARANTIR LE DROIT AU LOGEMENT » *constitue un devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation. Toute personne éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité, dans les conditions fixées par la présente loi, pour accéder à un logement décent et indépendant et s'y maintenir.* » Article 1 de la loi Besson sur le droit au logement. La charte de la FAPIL repose sur les fondements de cette loi et sur la volonté des acteurs locaux de mutualiser leurs compétences et leur savoir faire pour l'insertion par le logement.

INVESTIR POUR LOGER

La production d'un habitat spécifique par sa localisation, ses modalités d'usage et son loyer très social génère des coûts spécifiques (de l'ordre de 20% supérieur aux opérations standards). Elles requiert un montage financier associant l'Etat, les collectivités locales (Région,

Département, EPCI, communes), les fonds de financement public, ainsi que le mécénat privé (Fondation Abbé Pierre, Habitat et Humanisme, ...).

Des fonds propres des associations peuvent aussi être apportés.



LA MOI /

UN OUTIL EFFICACE
ET ADAPTE
POUR LE DROIT
AU LOGEMENT

EN « DIFFUS »

Les logements sont essentiellement situés en centre ville. Les opérations restent de petite taille, selon le besoins des familles. A chaque adresse, seulement quelques logements. Le but est d'installer ces ménages dans un environnement propice à l'insertion. Ils auront facilement accès aux transports en commun, à l'école, aux services de santé, etc.

100% LOGEMENT D'INSERTION

La totalité du parc locatif a une vocation sociale. Les associations sont nécessairement agréées par l'Etat et reconnues pour leur utilité sociale et leur savoir faire. L'offre créée est ouverte aux publics cibles des Plans Départementaux pour le Logement des Personnes Démunies ou reconnus prioritaire DALO et compte pour le respect de la loi SRU.



LORSQU'UNE FAMILLE

et de santé, elle nécessite la proximité de services dédiées et d'un logement adapté. Dans la Loire, l'offre associative concourt à répondre aux besoins des ménages relevant « du fichier prioritaire » à hauteur de 20% des attributions annuelles. Les bénéficiaires cumulent un parcours complexe, viennent d'hébergements temporaires, vivent dans des constructions de fortune ou sans abris.

LA MOI FAVORISE LE PARCOURS DES MENAGES

Le parcours résidentiel des ménages n'est pas rectiligne. Il est nécessairement progressif. Avant d'intégrer une offre classique de logement social, certains demandeurs ont besoin d'une proposition adaptée à leur condition économique et sociale. Grâce à la MOI, la détention patrimoniale complète la palette de l'offre. Ces outils ont tous un objectif commun : entrer dans « les murs » et dans une dynamique d'insertion.

UNE ORGANISATION COOPERATIVE

Les acteurs du réseau la Fapil en Rhône-Alpes s'organisent en « pôles d'activités ». Chaque pôle garde sa spécificité, le locataire identifie clairement le rôle du bailleur, celui du gestionnaire, et de l'accompagnateur qui soutient le ménage dans son projet.

LE PORTAGE PATRIMONIAL

L'activité de portage s'inscrit sur un cycle long. Elle nécessite une structure financière solide. Elle comporte des risques et utilise une structure dédiée. Les structures de portage peuvent être adossées à des bailleurs HLM ou à des fondations privées. La gestion des logements est confiée à une association partenaire du même pôle d'activité.

Exemple : un Toit pour Tous développement est constituée de 2 associés majoritaires ; l'association Un Toit Pour Tous et le bailleurs HLM Pluralis, qui porte le patrimoine et confie la gestion des logements à Territoires AIVS® ; l'AIVS® Régie Nouvelle gère le patrimoine porté par la Foncière Habitat et Humanisme.

LA GESTION LOCATIVE ADAPTEE

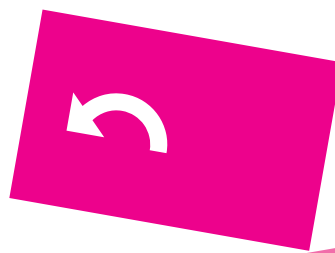
Les Agences immobilières à vocation sociale (AIVS®) du réseau se chargent de la gestion locative adaptée. Cette gestion adaptée comprend la prospection et la mobilisation de logements, l'attribution avec un diagnostic préalable, la gestion locative comptable et technique, la médiation locative : relation avec les locataires, les propriétaires et les partenaires.

En pratique, l'association intervient dès l'entrée dans le logement et tout au long du parcours locatif, en fonction des besoins. A l'entrée dans le logement, l'association fait l'état des lieux avec la famille, l'accompagne dans les formalités techniques : l'ouverture des compteurs, des droits à la Caf. En cours de route, elle vient en appui pour l'entretien, l'insertion dans le quartier, répond aux questions des locataires. La gestion locative se distingue de l'accompagnement. Ce sont deux structures différentes, ou deux services clairement identifiés d'une même structure.

L'ACCOMPAGNEMENT

Il est mené en fonction du projet de la famille, soit en continu, soit de façon ponctuelle. Tous les ménages sont accompagnés à un moment ou à un autre de leur parcours locatif. Au démarrage, pour l'acquisition de meubles, obtenir des aides pour s'installer ; en cours de parcours lorsque de nouveaux besoins voient le jour : un enfant en plus, un budget en baisse.

LE PARCOURS PAR ETAPE



«Des valeurs fondatrices fortes»

“Les associations et organismes rassemblés au sein de la Fapil, partagent tous la conviction que le logement constitue un élément déterminant de cohésion sociale. Il permet à tous les membres de la société, en particulier aux plus fragiles, de trouver leur place et de faire valoir leur droit à habiter sur l’ensemble du territoire national. Ce droit à habiter n’est pas seulement le droit à un toit. L’insertion des personnes en difficulté n’a de sens que si elle permet d’accéder à des logements ordinaires et banalisés, à des statuts d’occupation de droit commun et que s’il existe réellement des possibilités de mobilité et de choix du lieu d’habitat.” Extrait de la Charte de la Fapil.

L’ACQUISITION DE LOGEMENTS

L’association se porte acquéreur, réhabilite, construit ces logements. Elle peut ainsi adapter son offre. Tous les acteurs concourent à la même finalité : mettre en œuvre le droit au logement. Les associations utilisent plusieurs modes d’action :

- elles acquièrent en réhabilitant des logements et font du portage immobilier, c’est la Maîtrise d’ouvrage d’insertion ;
- elles rénovent pour le compte de propriétaire privé, association ou personne physique, et améliorent l’habitat, c’est l’assistance à maîtrise d’ouvrage ou la délégation de maîtrise d’ouvrage ;
- elles persuadent des propriétaires de confier leurs logements, parfois sans réaliser de travaux, c’est la mobilisation de logement.

L’ACCUEIL, L’ORIENTATION ET L’ANALYSE DE LA DEMANDE

Le premier maillon de la chaîne. Tous les ménages passent par cette étape. L’accueil peut être réalisé au sein du réseau Fapil ou par des partenaires : association, conseil général, CCAS, etc. L’accueil est individuel ou collectif, généraliste, ou spécifique en cas de problématique particulière comme par exemple l’accès au recours Dallo. Tous les ménages en difficulté d’accès ou de maintien dans le logement doivent pouvoir être accueillis, c’est le principe de l’inconditionnalité de la demande.

L'ACCOMPAGNEMENT AU LOGEMENT

Cette phase d'accompagnement locatif est réalisée par les associations :

- dans le cadre du maintien dans le logement des ménages : difficulté de paiement de loyer, besoin de conseils pour bénéficier de travaux ;
- pour les ménages logés dans le parc possédé ou géré par les associations. C'est un accompagnement à l'entrée dans le logement, ou un relogement, si celui-ci est temporaire ou inadapté ;

LES MÉNAGES ENTRENT DANS LE LOGEMENT

Le logement a été produit, réhabilité, mobilisé, pour être mis à disposition d'un ménage. Les associations ont développé différents modes de gestion pour assurer une gestion sociale dans la durée et sécuriser le rapport locatif. L'objectif : favoriser un parcours ascendant locatif et trouver une solution de logement pérenne et autonome.

LES MODES DE GESTION

Chaque mode de gestion diffère selon le statut de l'occupant et l'accompagnement proposé. Il prend en compte les difficultés et les capacités du ménage à mettre en place une solution adaptée, ses ressources financières, son autonomie de gestion, son besoin d'un environnement collectif, de services à proximité, etc.

Les associations gèrent ainsi :

- des pensions de famille
- des logements temporaires en location ou sous-location
- des logements pérennes en mandat de gestion (par une AIVS®)
- des logements pérennes financés en PLAI ou en Anah très social

LE RESEAU FAPIL, UN ANCRAGE TERRITORIAL FORT

L'action en faveur de l'insertion des ménages est inscrite dans le cadre des politiques publiques en faveur du logement des personnes démunies. Elle se définit localement en fonction des besoins des ménages et des contextes territoriaux.

Les actions des associations de la Fapil sont notamment inscrites dans les PDALPD. Elles concourent à la politique de logement pour les ménages démunis, initiée par l'Etat et les collectivités locales en lien avec les partenaires associatifs locaux. Elles participent aux instances de programmation de la production d'offre (ICCHA, Commission locale de l'Anah, etc.), aux instances d'orientation des ménages vers l'offre adaptée (SIAO, CLH, etc.), aux instances de recours pour les ménages qui n'accèdent pas au logement (Commission de médiation Dalo).

LES CHIFFRES EN RHÔNE-ALPES POUR L'ANNÉE 2011

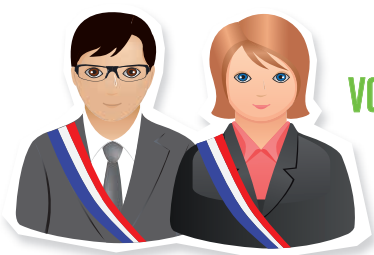
9 408 personnes accueillies

5 347 personnes accompagnées

3 700 hébergements et logements temporaires gérés

2 800 logements durables gérés

600 logements détenus en patrimoine propre, 600 en gestion foncières



VOUS ÊTES EN RESPONSABILITÉ ET VOUS SOUHAITEZ INTERVENIR ? VOUS POUVEZ AGIR PAR LÀ :

- mise à disposition de terrain
- mise à disposition de locaux à rénover
- mise à disposition de locaux immobilisés temporairement en attente de projet de rénovation ou de construction

VOUS AVEZ BESOIN :

- de conseil pour un projet de rénovation et de relogement de personnes en difficulté

CONTACTEZ-NOUS

Fapil Rhône-Alpes 04 78 72 64 49
contact@fapil-rhonealpes.org
www.fapil-rhonealpes.org

Régie Nouvelle HH (Rhône), UTPT (Isère), ALFA 3 A (Ain),
ACT Habitat (Haute Savoie), ASL (Loire)



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

Avec le soutien de :

Rhône-Alpes^{Région}

Dans le cadre de la démarche
de professionnalisation
soutenue par :

