



La Maîtrise d'ouvrage d'insertion : des solutions locales pour le logement des personnes défavorisées

Avril 2019

fapil

LA MOI DE QUOI S'AGIT-IL ?

La maîtrise d'ouvrage d'insertion, c'est la production par le secteur associatif d'une offre de logements accessibles aux ménages en situation d'exclusion, en cumulant un ensemble de savoir-faire pour :

- ▶ **l'acquisition d'un bien** (bâti ou terrain) ou d'un droit réel sur celui-ci (bail à réhabilitation, bail à construction, bail emphytéotique), permettant, avec **la réalisation de travaux**, de développer durablement une offre de logements aux loyers très sociaux et aux charges maîtrisées ;
- ▶ **la gestion locative adaptée** pour assurer une relation de proximité avec le locataire ;
 - ▶ le cas échéant, **l'accompagnement social** adapté et souple en fonction des besoins des ménages logés.

À la Fapil nous privilégions la production :

- ▶ de **logements ordinaires** dans de petites opérations à taille humaine proches des transports, commerces et services ;
- ▶ de logements adaptés favorisant l'autonomie et la possibilité de vie collective, comme les **pensions de familles**.

Les organismes sont **agréés par l'État** pour réaliser ces missions et obtenir les financements de leurs projets.

27

Organismes agréés MOI adhérents de la Fapil

7 360

Logements et places d'hébergement détenus par les organismes

88%

des ménages entrants étaient dépourvus de logement

680

Logements en cours de production

Créer de la mixité sociale au sein d'un projet d'habitat participatif

UNISSON À MONTREUIL (SEINE-SAINT-DENIS)

SCIC Habitats Solidaires

Le projet Unisson est né à l'initiative d'un groupe de personnes souhaitant devenir propriétaires de logements conçus collectivement, tout en plaçant la solidarité au cœur de leur projet à travers l'inclusion de logements sociaux dans le programme. Habitats Solidaires a assisté les futurs habitants dans la conception et le montage de ce projet mêlant bâti ancien réhabilité, extensions et constructions neuves. Elle a également produit un logement PLAI et deux logements en accession sociale (PSLA) réservés à des ménages sous plafonds de ressources.

LES POINTS FORTS

- La possibilité **d'accéder graduellement à la propriété** pour des ménages à revenus modestes.
- La **conception de leur duplex par les locataires du logement PLAI**, à l'instar des autres ménages : configuration des pièces et aménagement des espaces, choix des commodités d'usage...
- La **création de lieux collectifs** : jardin partagé, atelier de bricolage, salle polyvalente.



Crédit photo: SCIC Habitats Solidaires

Date de livraison	2014
Type de propriété	Propriété solidaire (SCI avec parts d'attribution) puis copropriété
Composition	2 PSLA (80 m ²) et 1 PLAI (77 m ²) au sein d'un ensemble de 8 logements avec salle polyvalente et jardin communs
Coût de revient du logement PLAI	295 500 €
Subventions du logement PLAI	192 400 € dont 165 000 € d'aides publiques
Loyer de sortie du PLAI hors APL	6,50 €/m ² soit 500 €/mois

Regrouper logement et activité pour l'insertion des personnes en situation d'exclusion

LA FERME DU RAIL À PARIS 19^e

Réhabail

Située dans le 19^e arrondissement de Paris, la Ferme du Rail est née du désir d'habitants et d'associations du quartier de voir grandir un lieu qui allie agriculture urbaine et solidarité. Elle regroupe : hébergement de personnes en difficulté, logements étudiants, activité économique, rencontres et recherche autour de l'agriculture urbaine. Articulée autour d'une communauté de salariés en insertion et d'étudiants en horticulture, elle développera des activités maraîchères en circuit court, des services d'entretien d'espaces verts et de collecte de bio-déchets dans le quartier. Cette opération fut lauréate en 2015 de l'Appel à Projets Urbains Innovants « Réinventer Paris ».



LES POINTS FORTS

- ▶ **Un lieu innovant par la mixité des fonctions** qui permettra d'accueillir, d'héberger et de faire travailler des publics qui d'habitude ne se rencontrent pas.
- ▶ Les habitants de la Ferme bénéficieront d'**une activité intégrée au lieu et d'une formation à des emplois adaptés**, répondant aux besoins de la ville et du quartier.
- ▶ **Les futurs habitants sont acteurs du projet**, associés dès la phase de construction.

Date de livraison	2019
Type de propriété	Bail à construction de 30 ans avec la ville de Paris
Composition	Cinq T1 pour étudiants, 14 places de CHRS, espace collectif, restaurant et locaux d'activité agricole
Coût de revient	4,8 M €
Subventions	3,7 M € dont 1,3 M € d'aides publiques

Développer une offre de logements pour les gens du voyage

BAIL À RÉHABILITATION À LEERS (NORD)

OSLO

Sur le territoire de la Métropole de Lille, plus de 300 familles résident de manière permanente sur les aires d'accueil des gens du voyage. L'association OSLO a signé une convention avec la Métropole pour développer de nouvelles formes d'habitat permettant de répondre aux besoins de ces familles. Ainsi, dans la ville de Leers, une maison individuelle a fait l'objet de travaux importants dans le cadre d'un bail à réhabilitation passé entre le propriétaire et l'association OSLO pour une redevance annuelle d'un euro symbolique. La famille logée bénéficie d'un accompagnement de 6 mois par la Sauvegarde du Nord afin de l'aider dans sa transition vers son nouvel habitat.



Crédit photo : OSLO



Crédit photo : OSLO

LES POINTS FORTS

- ▶ L'engagement de l'ensemble des acteurs locaux pour produire une offre d'habitat tenant compte de **l'évolution des modes de vie des gens du voyage**.
- ▶ **La rénovation complète** de la maison pour un meilleur confort et des économies d'énergie (étiquette C).
- ▶ Le recours à des **entreprises du territoire** et à des organismes d'insertion professionnelle pour la réalisation des travaux.

Date de livraison

2017

Type de propriété

Bail à réhabilitation de 21 ans

Taille du logement

T3 de 70 m²

Coût de revient

127 000 €

Subventions

77 000 € dont 66 700 € d'aides publiques

Loyer de sortie hors APL

5,20 €/m² soit 365 €/mois

Résoudre les situations d'insalubrité qui touchent des propriétaires occupants en difficulté

BAIL À RÉHABILITATION À LUPIAC (GERS)

Un logement pour revivre



Intervenant en milieu rural, l'association Un logement pour revivre est confrontée à des situations d'habitat indigne qui concernent notamment des propriétaires occupants n'ayant pas les ressources suffisantes pour réhabiliter leur logement. C'est ainsi qu'à Lupiac, village du Gers, l'association est intervenue auprès de deux sœurs copropriétaires vivant dans un habitat indécent et dangereux (menace d'un arrêté de péril). Pour remédier à cette situation, l'association a proposé aux occupantes la mise en place d'un bail à réhabilitation.

LES POINTS FORTS

- ▶ Les occupantes ont pu **se maintenir dans leur maison** en échange d'une contribution financière modeste.
- ▶ Des **travaux importants** ont été réalisés grâce au soutien financier des partenaires institutionnels afin de remédier à la situation d'insalubrité et de rénover entièrement le logement.
- ▶ Les occupantes ont été pleinement **associées aux projets d'aménagement** en lien avec l'architecte et ont accepté de devenir locataires le temps du bail.

Date de livraison	2015
Type de propriété	Bail à réhabilitation de 15 ans
Taille du logement	T3 de 85 m ²
Coût de revient	117 000 €
Subventions	91 000 € dont 66 200 € d'aides publiques
Loyer de sortie	428 €/mois hors APL ; 63 €/occupantes après APL

Réaliser du logement abordable dans des communes faiblement pourvues en logements sociaux

ACQUISITION-AMÉLIORATION D'UN LOGEMENT À CLAIX (ISÈRE)

Un Toit Pour Tous

L'association Un Toit Pour Tous développe des solutions de logement pérenne pour favoriser l'insertion par l'habitat de familles défavorisées. Sa foncière UTPT Développement achète et rénove des logements anciens dans des copropriétés de qualité. Elle intervient notamment à Claix où elle a acquis et rénové un logement dans une bâtisse du XVIII^e siècle. Le choix de cette petite commune de la métropole grenobloise permet de combiner espace vert et proximité des services et des équipements.

La gestion locative adaptée du logement est assurée par Territoire, Agence Immobilière à Vocation Sociale.



Crédit photo : Un Toit Pour Tous

LES POINTS FORTS

- ▶ La production de logements très sociaux dans **une commune aisée et déficitaire** en matière de logement locatif social.
- ▶ Un accès au logement pérenne et abordable dans **un quartier et une copropriété favorables** à l'insertion des ménages.
- ▶ La réalisation de **travaux importants** (électricité, sanitaires, parquet, ventilation...) pour rénover le logement et une amélioration de la **qualité énergétique** (atteinte de l'étiquette B) grâce à la pose de cloisons isolantes et d'un poêle à granulés.



Crédit photo : Un Toit Pour Tous

Date de livraison	2018
Type de propriété	Pleine propriété
Taille du logement	T3 de 64 m ²
Coût de revient	125 600 €
Subventions	49 400 € dont 43 100 € d'aides publiques
Loyer de sortie hors APL	5,20 €/m ² soit 334 €/mois

Innovover en matière d'habitat social inclusif pour les personnes en situation de handicap

MAISON DE VIE ET DE PARTAGE À VERSAILLES (YVELINES) Fondation pour le Logement Social (FLS)

Forte de ses 30 ans d'expérience dans le logement des ménages en situation de fragilité, la FLS – Fondation pour le Logement Social – crée depuis 2015 des maisons de vie et de partage, colocations à taille humaine entre personnes en situation de handicap et personnes valides. En 2016, la FLS acquiert un pavillon familial d'environ 200 m² à Versailles. L'objectif : rénover et transformer ce pavillon en 5 logements sociaux conventionnés PLAI, pour permettre une vie partagée pour 7 jeunes adultes handicapés mentaux.

LES POINTS FORTS

- ▶ La maison constitue un **lieu de vie intermédiaire** entre logement ordinaire et établissement médical.
- ▶ Les logements ont été adaptés pour **concilier vie personnelle et vie collective** grâce à des espaces communs réaménagés favorisant la convivialité.
- ▶ Situés en cœur de ville et à proximité des transports, ces logements facilitent **l'ouverture sur l'extérieur**, encouragent l'autonomie de leurs habitants pour exercer leur activité quotidienne (ESAT ; travail en atelier ou en entreprise), et rendent plus aisée leur inclusion dans la vie sociale.



Livraison	2017
Propriété	Pleine propriété
Composition	1 pavillon de 5 logements (T1 et T2), espaces communs et jardin
Côût de revient	1,2 M €
Subventions	411 700 € dont 347 900 € d'aides publiques
Loyer de sortie hors APL	7 €/mois

Concevoir une offre de logements économes en énergie

BAIL EMPHYTÉOTIQUE À SOYE-EN-SEPTAINE (CHER)

Foncière Chênelet

La Foncière Chênelet est spécialisée dans la construction et la réhabilitation de logements sociaux de qualité dans les territoires ruraux. Consciente que les charges liées aux énergies constituent un frein d'accès au logement pour des personnes à faibles revenus, l'accent est mis sur la performance énergétique. Ainsi, dans la petite commune de Soye-en-Septaine (à proximité de Bourges), la Foncière a construit 4 logements pour accueillir des familles modestes souhaitant vivre à la campagne dans des logements modernes. La gestion locative adaptée est assurée par Assimmo 18, l'Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS®) du département.



LES POINTS FORTS

- ▶ La création de logements économes en énergie grâce à une **conception architecturale** favorisant les apports du soleil et à des matériaux issus de la biomasse (toit végétalisé, enveloppe thermique, panneaux solaires...).
- ▶ L'acquisition du foncier facilitée par un **bail emphytéotique** entre la commune et la Foncière.
- ▶ La participation d'**entreprises locales d'insertion** pour la réalisation du bâtiment.

Date de livraison

2017

Type de propriété

Bail emphytéotique

Taille du logement

Trois T3 (73 m²) et un T4 (84 m²)

Coût de revient

810 000 €

Subventions

162 000 € dont 102 000 € d'aides publiques

Loyer de sortie hors APL

4,80 €/m² soit 360 €/mois (T3) et 403 €/mois (T4)

Contribuer à l'effort de production de logement social d'une commune

LOGEMENTS D'INSERTION À LONGPONT-SUR-ORGE (ESSONNE) Monde en Marge Monde en Marche

Longpont-sur-Orge, petite ville en bordure de l'agglomération parisienne, est engagée depuis plusieurs années pour atteindre les objectifs que la loi SRU lui fixe en matière de logements sociaux, jusqu'alors peu nombreux sur son territoire. Elle est épaulée par l'association Monde en Marge Monde en Marche, fondée par des habitants bénévoles, qui fait l'acquisition de biens en centre-ville pour produire du logement d'insertion. Elle réalise également une gestion locative de proximité et un accompagnement social de ses locataires. Par l'acquisition d'un bien mis en vente par un particulier, l'association a ici réhabilité un bâtiment et construit un petit collectif, permettant ainsi de créer 9 logements d'insertion en centre-ville.



Crédit photo : Monde en Marge Monde en Marche

LES POINTS FORTS

- ▶ Une production facilitée grâce au **travail partenarial entre l'association, la Ville et l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France** dont le portage foncier a permis d'acquérir rapidement le terrain mis en vente.
- ▶ La réhabilitation de l'existant et la création d'un petit collectif rendant **l'opération bien intégrée à l'architecture du cœur de ville.**

Date de livraison	2016
Type de propriété	Pleine propriété
Taille des logements	Deux T4, trois T3, trois T2, un T1
Coût de revient	1,53 M€
Subventions	1,35 M€, dont 1,2 M€ d'aides publiques
Loyer de sortie hors APL	5,70 €/m ²

Déployer une offre de logements adaptés en pension de famille

PENSION DE FAMILLE À LODÈVE (HÉRAULT)

Adages

La Maison du Logement est un établissement de Adages, acteur du secteur social dans l'Hérault, dédié à l'amélioration des solutions d'habitat pour des publics confrontés à des difficultés d'accès ou de maintien dans le logement. Face au constat d'un manque de réponses adaptées pour des personnes en situation d'exclusion ou d'isolement, l'association a développé une offre en « pension de famille » de logements locatifs meublés associés à des espaces collectifs. C'est notamment le cas de la pension de famille du *Cœur d'Hérault* à Lodève pour laquelle Adages assure également l'accompagnement des résidents (via un soutien à la vie quotidienne et un lien fort avec l'extérieur), ainsi que la gestion locative adaptée du lieu.

LES POINTS FORTS

- ▶ La création d'une offre de **logement sans limitation de durée** et accessible pour des personnes sortant d'errance et disposant de faibles ressources.
- ▶ Un soutien quotidien des personnes accueillies grâce à un **couple d'hôtes** proposant des activités basées sur la convivialité tout en garantissant l'intimité des lieux privés.
- ▶ Une attention particulière portée à la **qualité énergétique** des logements.



Date de livraison	2018
Type de propriété	Pleine propriété
Composition	24 studios, 150 m ² d'espaces collectifs et 300 m ² de jardin
Coût de revient	1,9 M€
Subventions	700 000 € dont 503 200 € d'aides publiques
Redevance mensuelle hors APL	430 €/mois

Produire du logement très social dans des copropriétés privées

BAIL À RÉHABILITATION D'UN LOGEMENT À TASSIN-LA-DEMI-LUNE (RHÔNE)

Néma Lové



L'UES Néma Lové produit des solutions adaptées pour des personnes en difficulté, en collaboration avec des associations assurant l'accompagnement et la gestion locative adaptée. En 2017, Néma Lové a passé un bail à réhabilitation avec Solifap (propriétaire de l'appartement) pour un logement T3 au sein d'une copropriété de deux étages à Tassin-la-Demi-Lune en proche banlieue lyonnaise. La gestion immobilière est assurée par l'AIVS® Association Service Logement (ASL) tandis que le Mouvement d'Action Sociale (MAS) se charge de la gestion locative adaptée et de l'accompagnement des familles.

LES POINTS FORTS

- ▶ La mise en sécurité et la prise en charge de **personnes victimes de violences conjugales** dans un quartier bénéficiant de tous les services de proximité.
- ▶ Le **partenariat avec le MAS** pour prendre en charge les besoins des familles accueillies via la restitution progressive de leur autonomie et la normalisation du quotidien des enfants.
- ▶ La réalisation de travaux d'isolation intérieure améliorant la **performance énergétique** du logement et d'embellissement des murs, sols et plafonds.

Date de livraison	2018
Type de propriété	Bail à réhabilitation de 30 ans
Taille du logement	T3 de 61 m ²
Coût de revient	93 000 €
Subventions	83 300 € dont 41 000 € d'aides publiques
Loyer de sortie hors APL	4,30 €/m ² soit 265 €/mois

Soutenir les actions de la société civile en faveur du logement d'insertion

ACQUISITION-AMÉLIORATION D'UNE MAISON À RAMBOUILLET (YVELINES)

Solidarités Nouvelles
pour le Logement

Solidarités Nouvelles pour le Logement est un mouvement associatif francilien en faveur du logement accessible aux personnes en situation de précarité fondé sur un engagement citoyen. Réunis au sein de leur commune ou quartier, des bénévoles mettent en œuvre localement ce projet associatif, soutenus par l'équipe de leur association départementale. A Rambouillet, un groupe de 7 bénévoles récemment constitué s'est mobilisé des mois durant pour trouver une maison de 70 m² que SNL a pu acquérir. L'importante rénovation et l'agrandissement de la maison permettront de créer 2 logements d'insertion.



LES POINTS FORTS

- **L'étroite coordination entre les bénévoles et les salariés** pour prospecter la bonne opportunité et collecter les fonds nécessaires.
- En complément du travail de l'équipe salariée de SNL, **l'accompagnement de proximité des locataires** proposé par des bénévoles du quartier (aide à l'emménagement et aux petits travaux, construction de liens attentifs de voisinage, partage de moments de convivialité...).
- La **sensibilisation** faite par les bénévoles autour du mal-logement dans leur commune.



Date de livraison	2019
Type de propriété	Pleine propriété
Taille du logement	Deux T3 (55 et 60 m ²), un jardin commun
Coût de revient	483 000 €
Subventions	207 800 € dont 159 500 € d'aides publiques
Loyer de sortie hors APL	6,50 €/m ² soit 358 € pour le T3 de 55 m ²

Requalifier l'habitat dégradé en centre-ville

L'OPÉRATION VICTOR HUGO À MONTREUIL (SEINE-SAINT-DENIS)

FREHA

L'association FREHA est partenaire de la Ville de Montreuil pour lutter contre l'habitat dégradé de son centre et y développer une offre de logement très social. Second volet d'une opération d'ampleur, la réhabilitation lourde de cet immeuble fortement dégradé a permis la production de 18 logements très sociaux.



Crédit photo : FREHA



Crédit photo : FREHA

LES POINTS FORTS

- ▶ La **transformation d'un habitat insalubre en logements très sociaux** bénéficiant de la certification *Habitat Patrimoine et Environnement*.
- ▶ Sur la totalité de l'îlot requalifié, seulement 9 logements étaient occupés. Le projet global a permis **la création de 32 logements**, du T1 au T5.
- ▶ **La préservation de 4 ateliers d'artistes existants**, entièrement réhabilités ou reconstruits.

Date de livraison	2013
Type de propriété	Pleine propriété
Taille des logements	18 logements : un T1, trois T2, quatre T3, sept T4 et trois T5, un commerce
Coût de revient	3,9 M€
Subventions	2,9 M€ dont 2,7 M€ d'aides publiques
Loyer de sortie hors APL	6,46 €/m ² , soit 453 € pour un T4 de 70 m ²

Revitaliser les centres-bourgs par le logement d'insertion

IMMEUBLE GARETTA À CÉRET (PYRÉNÉES ORIENTALES)

FDPLS

La Fédération départementale pour le Logement Social (FDPLS) produit du logement social accessible aux plus démunis en réhabilitant des biens communaux ou appartenant à des propriétaires privés. Ainsi, dans la ville de Céret, l'association a transformé un immeuble de la commune en y créant 6 logements sociaux. Pour favoriser des retombées économiques sur ce territoire, la FDPLS a sollicité les entreprises du secteur pour la réalisation des travaux. Ces logements permettent d'accueillir des familles monoparentales participant ainsi au maintien des classes au sein de l'école. Les appartements sont gérés par l'Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS®) du Département, Se Loger en Terre Catalane.



Credit photo : FDPLS



Credit photo : FDPLS

LES POINTS FORTS

- Une opération qui participe à la **revitalisation du centre-ville ancien** de la commune grâce à l'installation de six familles et de l'Office de Tourisme au rez-de-chaussée.
- Des logements avec des **niveaux de loyer très bas** grâce à l'aide de l'Anah, de la Fondation Abbé Pierre et de nombreux partenaires locaux.
- Des **travaux de rénovation** (double-vitrage, isolation extérieure, volets à lamelles...) permettant la production de logements plus économes en énergie et se rapprochant du label BBC.

Date de livraison	2016
Type de propriété	Bail à réhabilitation de 30 ans
Taille des logements	6 T3 entre 51 m ² et 65 m ²
Coût de revient	704 617 €
Subventions	465 072 € dont 374 200 € d'aides publiques
Loyer de sortie hors APL	4,70 €/m ² soit entre 245 et 304 €/mois

Implantation

des organismes MOI sur le territoire



- Territoires sur lesquels un ou des organismes de la Fapil disposent d'un agrément Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion



fapil

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

Pour plus d'informations,
rendez-vous sur www.fapil.net

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

