



**CONTRIBUTION AU DIAGNOSTIC TERRITORIAL PARTAGE 360°
DU SANS-ABRISME AU MAL LOGEMENT
DANS LES BOUCHES-DU-RHÔNE**

Juillet 2014



POURQUOI UNE CONTRIBUTION DU RESEAU « ACTEURS DU LOGEMENT D'INSERTION » AU DIAGNOSTIC TERRITORIAL DES BOUCHES-DU-RHONE ?

Le réseau « Acteurs du logement d'insertion » (ALI) réunit depuis 2011 la Fédération des PACT, la FAPIL et l'UNAF0. Ces trois organisations s'unissent dans une volonté partagée de faire connaître et consolider leurs champs d'activité.

Le cadre du diagnostic territorial nous apparaît une **opportunité forte pour faire valoir la spécificité et la richesse de notre réseau dans sa contribution à la politique en faveur du logement des défavorisés.**

Les signataires de cette contribution ont participé aux ateliers organisés dans le cadre du diagnostic ; ils participent également à la plupart des instances de suivi et de gouvernance de la politique publique en faveur des mal logés. Ils travaillent également en partenariat avec de nombreux acteurs associatifs du territoire départemental et sont inscrits dans nombre de dispositifs publics.

Pour autant, malgré ces partenariats et échanges, nous sommes conscients **que le champ d'intervention et les spécificités des acteurs du réseau « ALI » ne sont pas toujours bien connus.**

Les associations du réseau mobilisent des solutions nombreuses pour répondre aux besoins des personnes précaires en difficultés de logement. Cette diversité de l'activité donne du poids au secteur, car c'est elle qui permet une réelle étendue d'action.

Mais la diversité rend aussi l'offre des acteurs du logement d'insertion plus difficile à appréhender. C'est pourquoi nous souhaitons, dans le cadre des diagnostics à 360° **rendre compte de ce que nous faisons**, afin de positionner chacune des structures adhérentes comme un acteur à part entière de la politique publique locale d'aide à l'accès et au maintien dans le logement.

Cette contribution s'appuie sur la conviction partagée qu'il est de notre intérêt de donner de la visibilité aux actions menées, par une prise de parole commune. Mais qu'il est aussi de l'intérêt des publics que nous accueillons et accompagnons d'être mis en lumière par une parole collective. Mettre en avant notre activité, c'est produire de la connaissance sur des publics qui rencontrent des difficultés de logement parfois peu visibles ou peu connues.

1/ Des opérateurs qui accueillent et accompagnent des populations très diverses et très nombreuses...

Ce sont plus de 15 000 personnes qui, chaque année, sont accueillies dans nos permanences, lieux d'accueil et offre de logements, et nombre d'entre elles sont orientées, accompagnées dans leur accès aux droits...

ADOMA propose des solutions de logement très social et d'hébergement pour des publics qui traversent des difficultés économiques et d'insertion et ne trouvent pas à se loger dans le parc immobilier traditionnel. Adoma gère **55 résidences** dans les Bouches-du-Rhône (résidences sociales, FTM, pensions de famille et hébergement d'urgence)

4993 personnes sont hébergées dans ces 55 résidences et 57% d'entre elles (2837 personnes) sont des anciens travailleurs migrants âgés de plus de 60 ans dont la moitié sont âgés ont plus de 70 ans, ce qui place la prise en charge du vieillissement au cœur des préoccupations du gestionnaire – bailleur.

5074 personnes sont hébergées dans les résidences des Bouches-du-Rhône, et 60% d'entre elles (3064 personnes) sont des anciens travailleurs migrants âgés de plus de 60 ans. 1500 migrants âgés ont plus de 70 ans, ce qui place au cœur des préoccupations du gestionnaire – bailleur l'accompagnement à la vieillesse.

ALOTRA est un bailleur très social qui propose 862 logements temporaires et semi-collectifs, pour des publics très divers (migrants âgés, salariés, étudiants, bénéficiaires de minima sociaux, demandeurs d'asile...). Plus de 70% des logements gérés sont en résidence sociale. Alotra gère aussi des aires d'accueil et des terrains familiaux pour des gens du voyage.

Les personnes accueillies dans les résidences sociales d'ALOTRA ont des ressources très modestes : en 2013, 79% des personnes accueillies avaient des ressources mensuelles inférieures à 762 €.

Les ressources des résidents sont constituées par une pension retraite pour 38% d'entre eux, les minimas sociaux pour 32% (RSA, AAH), un salaire pour 13%, les ASSEDIC pour 11 %. En héritage de l'histoire de foyer de travailleurs migrants, 42% des résidents sont des immigrés âgés retraités.

L'AMPIL œuvre sur différents domaines tels que la prévention des expulsions domiciliaires, l'accompagnement au relogement, l'assistance auprès de bailleurs, l'éradication de l'habitat indigne, la production de logement, l'accès aux droits et la domiciliation.

Dans ce cadre, les équipes sociales et juridiques reçoivent 3 000 personnes dans l'année.

L'AMPIL s'est engagé auprès des publics en grande exclusion, voire transparents de l'action sociale tels que :

- Les migrants âgés isolés du centre ville de Marseille logés dans des hôtels meublés et de foyers. L'Espace d'accueil méditerranéen pour les personnes âgées de l'AMPIL à vocation socio – sanitaire a accueillis 624 personnes. Près de 70% d'entre elles logent en hôtels meublés ou dans des logements privés de médiocre qualité. Les autres vivent en résidences sociales ou, pour 15% d'entre elles, sont toujours dans le circuit des centres d'accueil d'urgence. De plus en plus de femmes y sont accueillies (29% en 2013).
- Les ménages Roms : 300 familles ont été accompagnées en 2012, dont certaines peuvent bénéficier de solutions logement expérimentales : logements en diffus, hébergement temporaire (ESH), hébergement d'urgence.

En outre, l'AMPIL dispose également de 55 logements en propre à Marseille, 100 logements en diffus dans lesquels sont logés des personnes relevant du PDALPD. Nous gérons 18 logements dans le cadre de résidences sociales.

Les petits frères des Pauvres mobilisent des bénévoles pour être dans une dynamique d'accompagnement relationnel des personnes âgées de plus de 50 ans isolées, et précaires, et cela quel que soit leur lieu de vie : à domicile, dans des établissements, à la rue...

Près de 400 personnes âgées isolées sont accompagnées, à domicile ou dans des EHPAD. Des accompagnements sont également menés auprès de personnes à la rue, parfois très âgées, ou en hébergement inadapté, ce qui favorise une connaissance ciblée de certaines formes de mal logement peu visibles – inconfort, insalubrité, inadaptation...

La question du logement est apparue dans les accompagnements au fil du temps, notamment parce que les bénévoles sont amenés à entrer chez les personnes qu'ils accompagnent et peuvent-être témoins de situations de mal logement au sens large (insalubrité, inadaptation...). Ont ainsi été repérées des personnes âgées pour lesquelles les situations de logement actuelles sont inadaptées, sans pour autant que les solutions classiques en établissement (maison de retraite, EHPAD...) n'apparaissent pertinentes.

A Marseille, les petits frères des Pauvres gèrent une quarantaine de logements : 16 en pension de famille, 20 appartements en diffus, quelques logements en intermédiation locative.

Le PACT 13 travaille sur l'ensemble des prestations d'insertion par le logement et œuvre aussi bien à l'amélioration des logements privés dégradés, à la production, captation et gestion de logements destinés à accueillir des ménages en précarité, qu'à l'accompagnement social de ces ménages.

Le PACT 13 est propriétaire de 354 logements et en gère plus de 400 pour le compte de tiers. Il contribue également à l'amélioration de plus de 1000 logements dégradés et insalubres par an. **Il a développé une capacité de captation de logement pour les proposer en location–sous location : il est ainsi mobilisé dans des dispositifs d'intermédiation locative pour des publics précarisés cumulant des problématiques sociales importantes** - sortants d'hôpital psychiatrique, sortants de prison, ménages reconnus prioritaires et urgents au titre du DALO...

2/ Des opérateurs spécialisés dans la construction de « réponses logement » adaptées à des besoins spécifiques : ceux des populations exclues des circuits classiques de l'accès au logement

Le cœur de métier de nos associations est l'accueil et l'accompagnement de populations exclues et marginales, souvent discriminées, ou qui ne trouvent pas de réponse à leur besoin en logement dans le parc classique. Une rapide synthèse des publics accompagnés et logés par les associations du réseau confirme cette fonction d'accueil spécialisée :

- Travailleurs précaires / saisonniers
- Migrants âgés
- Ménages cumulant des problématiques sociales et économiques
- Gens du voyage
- Publics Rroms
- Personnes âgées isolées
- Ménages logés en logement insalubre ou indécent, ou énergivore

Nous notons que les dispositifs existants de repérage des difficultés de logement (SIAO, fichier de la demande locative sociale, DALO...) ne prennent pas en compte une partie importante des publics que nous accueillons.

La spécificité et la complémentarité de nos structures se comprennent tout particulièrement par une capacité à produire des offres de logement pour des besoins qui trouvent peu ou pas de réponses adaptées dans le droit commun. Certaines personnes, de par leur histoire de vie, ne peuvent pas se reconstruire dans du logement collectif comme un HLM – et vont trouver des réponses dans le diffus ou en semi-collectif. D'autres auront besoin de solutions adaptées prenant en compte des modes de vie spécifiques.

Dans les faits, tous les publics accueillis dans nos structures n'ont pas besoin d'aide à l'insertion au sens entendu par le travail social ; en revanche, **ils ont tous besoin de formes adaptées de logement**, car ils ne trouvent pas de logement dans le parc de droit commun classique, ou ils sont contraints de se loger dans des formes très dégradées et précaires d'habitat.

Des compétences complémentaires dans la mobilisation, la création et la gestion de logements à destination de populations précaires et modestes, dont les besoins ne trouvent pas de réponses dans le droit commun

Le PACT 13 développe l'ensemble des formes de mobilisation du parc privé - prospection, maîtrise d'ouvrage associative, acquisition, recours au bail à réhabilitation, bail emphytéotique, VEFA... Il gère des logements en propriété, en location – sous-location ou en mandat de gestion. Depuis le début de l'année 2014, il peut mobiliser un nouvel outil, la SA UES Habitat PACT Méditerranée, qui doit assurer le portage d'opérations immobilières pour développer une offre de logements sociaux et très sociaux complémentaire de celle des organismes HLM, notamment dans de petites opérations isolées. Il mène de nombreuses collaborations avec des associations à vocation d'insertion de publics très marginalisés : Un chez soi d'abord, les Prytanés à Luynes, des mesures d'intermédiation pour sortants de psychiatrie et de prison...

Les petits frères des Pauvres contribuent à la réflexion sur le développement d'une offre d'habitat alternative et complémentaire à l'établissement et au domicile individuel (lieu de vie partagé, béguinage, colocation, habitat intergénérationnel...).

L'AMPIL est un intervenant généraliste dans l'insertion sociale par le logement et il est le référent local pour expérimenter des modalités d'accueil temporaires et durables pour des familles Roms, alors même que le droit commun n'existe pas pour ces populations. L'association gère des logements diffus en propriété, ou en mandat de gestion (AIVS) et en résidence sociale.

ADOMA et ALOTRA proposent des solutions d'accueil semi-collectives pour des publics modestes, très diversifiés, dans une logique d'appui à des parcours logement (réponse à des ruptures de vie et des baisses de ressources, des besoins de mobilité professionnelle...), et d'accompagnement à des parcours de vie et d'habitat marqués par la précarité et l'exclusion (migrants âgés particulièrement, mais aussi ancien SDF dans des pensions de familles...).

3/ Des modalités de production, de gestion et d'accompagnement particulières : le rôle central de la maîtrise d'ouvrage d'insertion et de la gestion locative adaptée ou très sociale

Nos structures portent une attention forte à l'environnement, et ont la volonté d'intégrer les publics accueillis à la société qui les entoure et ne les voit pas. C'est dans cet esprit qu'ont été créés et affinés au fil du temps des modes de production, de gestion et d'accompagnement propres. La **maîtrise d'ouvrage d'insertion** permet de développer une offre banalisée, bien insérée dans son environnement et adaptée à un public présentant des difficultés d'insertion (en termes de coût, de proximité des transports, des emplois...). **La gestion locative très sociale** expérimentée dans les résidences sociales et les logements associatifs permet de proposer des services de médiation entre bailleurs et locataires, et des services de gestion adaptée à des populations en précarité sociale et économique.

Adoma, en qualité de bailleur très social, assure des missions **d'accueil, de gestion et d'accompagnement des publics en difficultés.**

La mutation des publics rend nécessaire l'évolution des prestations et services permettant d'améliorer les réponses face aux situations de vulnérabilité grandissantes.

Au regard du public accueilli en région Méditerranée, les actions d'accompagnement portent principalement sur l'accès aux droits, l'accompagnement à la santé, la lutte contre l'isolement et le maintien à domicile dans les meilleures conditions possibles des résidents âgés.

A titre d'exemple :

Dès 2007, des expérimentations ont été menées pour adapter des unités de vie au vieillissement dans deux résidences.

Quatre dispositifs d'aide à domicile mutualisée ont été mis en place.

Depuis 2009, une convention avec les petits frères des Pauvres permet une intervention dans les résidences pour favoriser l'accompagnement relationnel des résidents de plus de 50 ans en situation de solitude et de précarité.

Depuis 2010, une action de médiation santé est conduite dans les résidences sociales et les FTM des Bouches-du-Rhône : deux médiatrices, infirmières diplômées d'Etat, s'assurent de la prise en charge des résidents par les services de santé, les services sociaux et les services de maintien à domicile.

ALOTRA exerce une gestion sociale de proximité en résidence semi-collective qu'elle met en œuvre dans d'autres contextes (gestion d'habitat adapté aux gens du voyage). L'association a développé **un modèle de gestion sociale de proximité : aide à la gestion administrative, orientation vers l'environnement en fonction des besoins (accès aux droits, santé...), animations (dans les résidences comme dans les aires d'accueil), partenariats nombreux.** L'attention au vieillissement a conduit l'association à avoir un personnel dédié intervenant spécifiquement sur la question du droit et de l'accès à la santé. Des conventions ont été passées avec le secteur psychiatrique : des équipes de secteur interviennent dans les résidences, et y logent des personnes qu'elles suivent.

Cette expérience de gestionnaire très social est mobilisée également dans des missions d'accompagnement de bailleurs sociaux concernant le volet social de leur gestion locative sur des sites sensibles : le quartier du Bargemont à Martigues, Ruisseau-Mirabeau à Marseille, Hérodote / La Renaude à Marseille.

Les petits frères des Pauvres mobilisent des bénévoles pour accompagner les personnes logées, dans l'objectif premier de rompre leur isolement mais également de les réinscrire dans une dynamique sociale et de citoyenneté.

Le **PACT 13**, prestataire d'accompagnement social dans le cadre de plusieurs dispositifs- FSL, FNAVDL, IML - mène une réflexion sur les modalités d'accompagnement social proposées. Si le travail d'accompagnement technique autour du traitement de la dette et de l'éducation budgétaire reste important, il souhaite notamment valoriser **une approche plus globale autour de l'accompagnement à habiter - être bien dans son environnement**, dans laquelle le logement est un outil favorisant l'insertion ou la réinsertion.

L'**AMPIL** met en œuvre la gestion locative adaptée dans plusieurs cadres : l'hébergement d'urgence (l'ESH), l'hébergement temporaire (via les résidences sociales), les logements en diffus dans le parc privé (Agence Immobilière à Vocation Sociale) et les logements sociaux en partenariat avec des bailleurs sociaux (NLP, HMP...). De fait cette gestion locative adaptée se décline selon le type d'habitat (urgence, temporaire, autonome), le statut d'occupation (hébergé, résident, locataire, sous locataire), le public accueilli et le site. Nous sommes sur la notion d'expérimentation, de définition et de modélisation de méthodologie d'intervention.

En synthèse et conclusion

Le socle commun qui réunit les structures du réseau « ALI » est donc **la capacité à imaginer des solutions habitat et à produire de la gestion adaptée pour des publics discriminés et exclus des dispositifs « classiques » de l'accès au logement, à concevoir des réponses « sur mesure », à accompagner, et *in fine*, à rendre visibles ces populations**. Les acteurs du logement d'insertion se positionnent comme des acteurs du développement territorial, par leur capacité et leur volonté de produire des réponses intégratrices des populations en exclusion dans leurs territoires de vie.

ADOMA, ALOTRA, l'AMPIL, le PACT des Bouches-du-Rhône, les petits frères des Pauvres affirment, par cette contribution commune au diagnostic territorial, **leur volonté de maintenir et conforter leur position de partenaires actifs dans la politique locale d'aide au logement des défavorisés**. Ainsi qu'ils l'ont démontré à plusieurs reprises (Un chez soi d'abord pour des publics avec des pathologies psychiatriques, Espace Hébergement Solidaire pour des familles Roms...), ils sont prêts à s'investir de manière partenariale dans des solutions innovantes pour mettre leur cœur de métier au service des réponses les plus adaptées possibles à la diversité des situations d'exclusion du logement du territoire.

Leur évaluation des leviers et des freins à leur mission d'insertion par le logement les conduit à insister sur la nécessité que le diagnostic territorial « à 360° » prenne en compte :

- **l'importance du champ d'activité sur lequel ils se situent pour aider aux parcours d'insertion par le logement** dans un contexte de massification et de diversification des problématiques de mal logement ;
- **les rigidités du financement public et des modes de pilotage de la politique publique du logement des défavorisés** (appels à projet...), qui s'avèrent un frein à la capacité d'innovation et à la capacité de répondre aux besoins des plus exclus ;
- **la situation des publics mal repérés** via les dispositifs tels que les SIAO, FSL, DALO ou DAHO, qui nécessite de s'interroger sur les besoins en terme d'identification des publics « invisibles », non recensés et qui peuvent bénéficier d'une offre de logement d'insertion, par exemple ;

- **l'intérêt de penser à des formes renouvelées d'accompagnement**, adaptées à des problématiques spécifiques, et prenant en compte, au-delà du droit à un logement, le rôle du logement comme soutien et levier d'intégration sociale pour des publics fragilisés. L'expérience **montre qu'il ne suffit pas, pour aider à l'intégration, de se limiter au seul droit à un logement, mais que les conditions d'un relogement ou d'un maintien réussi relèvent souvent de la capacité à habiter dans et avec son environnement**. L'importance des enjeux de maintien dans le logement dans le département nécessite aussi probablement de penser autrement l'adéquation logement / familles et les modes de soutien et d'accompagnement que peuvent mobiliser des ménages fragiles.

La capacité de production de solution d'accueil et d'accompagnement que proposent nos associations (et celles de nombreux partenaires) ne saurait cependant faire oublier que les Bouches-du-Rhône souffrent d'une grave pénurie de logements abordables dans un contexte de précarité économique grave, et que localement, la première problématique de mal logement est celle de l'offre. Quel que soit le public identifié, et les types d'habitat existants, il existe toujours un écart très important entre l'offre et la demande, et le diagnostic ne peut faire l'impasse sur cet enjeu fondamental.

Il nous paraît également important que ce diagnostic fasse apparaître non seulement les besoins mais aussi l'offre à mobiliser notamment sur des segments où l'on sait qu'il y a un effort important à produire dans un contexte où les besoins sont patents et incontestés : grands logements, mobilisation du parc privé, maîtrise d'ouvrage d'insertion, intermédiation locative, formes de logement alternatives entre le diffus et les institutions médico-sociales, etc.

Annexe – Présentation synthétique des structures signataires

Fédérations et unions	Associations adhérentes	Nb de salariés	Principales missions	Offre de logements
FN PACT	PACT des Bouches-du-Rhône	72 salariés 3000 personnes suivies	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Production d'une offre de logements à loyers maîtrisés ❖ Adaptation de l'habitat aux besoins et aux usages ❖ Lutte contre l'habitat indécent et insalubre ❖ Mise en œuvre de dispositifs durables d'accès des plus démunis à un logement et accompagnement 	<ul style="list-style-type: none"> • 354 logements en propriété • 237 logements en sous-location (+31 dans le Plan Hiver) • 162 mandats de gestion
FAPIL	AMPIL (Action Méditerranéenne pour l'Insertion sociale par le Logement)	43 salariés 120 bénévoles	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Prévention des expulsions domiciliaire ❖ Production et gestion de logements d'insertion (et AIVS) ❖ Accompagnement de publics en grande précarité, et notamment des Chibanis, Rroms, gens du voyage, sortants de prison... ❖ Accompagnement au relogement ❖ Eradication de l'habitat indigne 	<ul style="list-style-type: none"> • 30 logements en résidence sociale • 55 logements en propre • 100 logements en Intermédiation locative • 1 Espace Solidaire d'Hébergement pour 15 familles
UNAFO	ADOMA	141 salariés	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Gestion patrimoniale de résidences sociales, foyers de travailleurs migrants, CADA, pensions de famille et logements d'urgence ❖ Accompagnement des résidents et des demandeurs d'asile ❖ Maîtrise d'ouvrage et gestion d'opérations immobilières à vocation sociale en partenariat avec les collectivités locales. 	<ul style="list-style-type: none"> • 4804 logements en résidences sociales <ul style="list-style-type: none"> ○ 582 logements en FTM • 51 logements en Pensions de famille • 50 logements d'hébergement d'urgence • 264 places CADA et ATSA
	ALOTRA (Association pour le Logement des Travailleurs)	72 salariés permanents 3400 personnes accompagnées	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Gestion patrimoniale de résidences sociales, étudiantes et de tout établissement à vocation sociale ❖ Etude, création et reprise de structures à vocation identique ❖ Accompagnement des résidents ❖ Maîtrise d'ouvrage et gestion d'opérations immobilières à vocation sociale en partenariat avec les collectivités locales. 	<ul style="list-style-type: none"> • 608 logements en résidences sociales • 103 logements en résidence para-hôtelière • 126 logements étudiants • 37 places en CADA • Deux immeubles représentant 12 logements. • 125 emplacements dans des 8 aires d'accueil de gens du voyage et 11 terrains familiaux
	Les petits frères des Pauvres	17 salariés 310 bénévoles 332 personnes accompagnées 1 500 personnes accueillies	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Soutien et accompagnement relationnel de personnes isolées, en situation de pauvreté, de plus de 50 ans, quel que soit le lieu de vie ❖ Animations collectives à la campagne "Le Manier" ❖ Accompagnement par l'aide au logement (relogement...) 	<ul style="list-style-type: none"> • 16 logements à vocation sociale dans le diffus • 16 logements en pension de famille • 3 logements en intermédiation locative