



# LA FAPIL

Bilan d'activité 2016



# Sommaire

La Fapil en chiffres	4
Construire ensemble des réponses	6
Augmenter le parc de logements très sociaux	8
Les adhérents au cœur de la Fapil	10
Former, analyser, informer	12
Une organisation au plus près des réalités des territoires	14

# Édito

**C** E BILAN d'activité 2016 intervient dans un contexte forcément particulier : l'élection présidentielle annonce des évolutions des politiques publiques relatives au logement des personnes en difficulté. Elles vont être précisées et elles ne se mettront en place que progressivement. La Fapil compte évidemment défendre les actions que mènent ses adhérents et promouvoir de nouveaux cadres d'intervention qui pourront amplifier leur impact. Les constats sont en effet toujours aussi alarmants : la crise du logement s'aggrave et fragilise des millions de personnes.

**En tant que fédération, la Fapil entend poursuivre son activité en suivant deux perspectives.**

**La première vise à apporter un soutien opérationnel et utile à nos adhérents.** Dans ce sens, nous avons amplifié notre secteur de la formation professionnelle. Lancé fin 2014, il arrive à maturité : 27 sessions proposées chaque année, plus de 300 stagiaires attendus. La Fapil est désormais reconnue comme un lieu pertinent de formation et d'échanges de pratiques professionnelles. Dans le même esprit, nous avons renforcé les outils à disposition des adhérents et nous avons mené des groupes de travail aux résultats concrets. La mise en œuvre du dispositif ADEL au sein du réseau des AIVS® en est une illustration. Le travail mené autour des compétences en matière de mobilisation du parc privé en est une autre.

Par ailleurs, nos initiatives auprès des pouvoirs publics se sont multipliées : pour améliorer le régime du PLAI-adapté et de l'Anah et développer ainsi le parc très social, pour sécuriser les moyens de l'accompagnement, pour mettre

en œuvre une garantie des risques locatifs, etc. Même si nos démarches n'aboutissent pas toujours aussi pleinement et rapidement que nous le souhaitons, elles démontrent avec force notre capacité d'action au bénéfice des adhérents.

**La seconde consiste à associer d'autres acteurs à nos réflexions et actions** afin de mieux partager nos compétences et construire ensemble de nouvelles réponses aux besoins que nous constatons sur le terrain. Outre le travail commun avec l'Unafop et Soliha, au sein des Acteurs de Logement d'Insertion, qui se traduit par des initiatives concrètes sur plusieurs territoires, nous cherchons à renforcer nos liens avec d'autres réseaux et acteurs avec lesquels nous pourrions amplifier nos activités : l'Anah naturellement, Action Logement, la Fédération des EPL, l'USH, les associations de collectivités locales, etc. L'enjeu est de taille : nous devons être capables de mettre en œuvre davantage d'actions et de couvrir davantage de territoires si nous voulons lutter encore plus efficacement contre l'exclusion.

À l'avenir, il n'y a pas de place pour l'isolement : nous sommes convaincus de l'importance des partenariats avec tous les acteurs afin d'apporter des solutions à la hauteur des enjeux du mal-logement.

Malgré un contexte difficile, la Fapil et ses adhérents se tiennent aux côtés des personnes en difficulté, partout sur les territoires. Notre engagement est solide et constant. •

**Thierry Debrand**  
Président de la Fapil

# LE PARC

## La Fapil en chiffres



31 965

## Logements et places d'hébergement gérés

### Parc en diffus

20 975



dont 14 795 logements ordinaires

dont 6 180 logements temporaires

### Parc en collectif

10 990

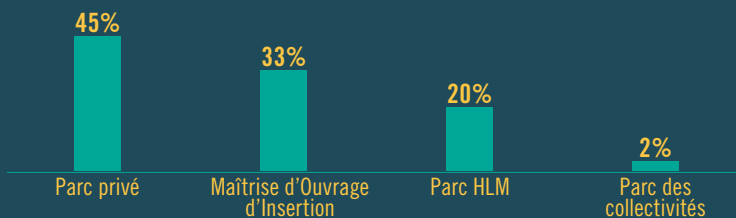


dont 3 405 logements  
en résidence sociale

dont 1 220 logements en pension de famille

dont 6 365 places en foyer et structure  
d'hébergement et autres types d'habitat

## Un parc issu du travail de mobilisation et de production du réseau



# LES PUBLICS

**79%**

Des ménages relogés en 2015 sur l'offre en diffus gérée par le réseau étaient dépourvus de logement, soit 2 points de plus qu'en 2014

**47 410**

Ménages accueillis et informés

**23 810**

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

**45 000**

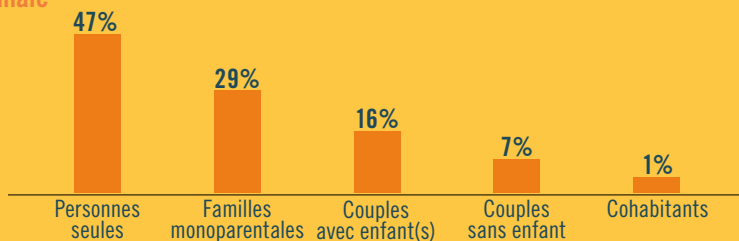
Ménages logés ou hébergés au cours de l'année

**4 690**

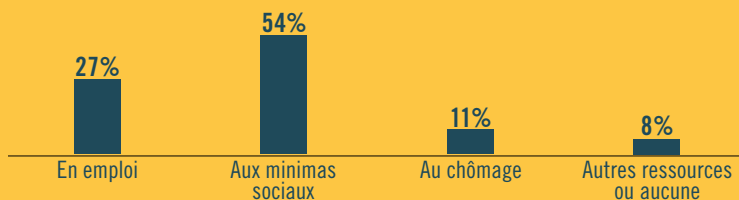
Nouveaux ménages logés sur offre en diffus

## Les nouveaux ménages logés sur le parc en diffus

### Composition familiale



### Nature de la ressource principale



## Construire ensemble des réponses

Les adhérents de la Fapil ont toujours favorisé la coopération entre les organismes et ont toujours privilégié les approches transverses : c'est la clé indispensable pour apporter des réponses efficaces aux difficultés rencontrées par les ménages.

Avec l'Unafo et Soliha, la Fapil a lancé les Acteurs du Logement d'Insertion (ALI) en 2011 : les trois réseaux, complémentaires, s'associent pour renforcer leurs compétences et leur capacité d'interpellation autour des enjeux du secteur. Désormais, les ALI sont reconnus auprès des pouvoirs publics et commencent à trouver leur traduction par les coopérations locales. L'année 2016 a permis notamment de lancer sur plusieurs territoires des actions concrètes, partagées par les associations de nos trois réseaux.

Ainsi, dans le Val-de-Marne, les ALI se sont réunis autour d'une problématique commune : la santé psychique des personnes accompagnées et logées par les acteurs du logement d'insertion. Les associations ont fait un constat : les intervenants sociaux sont de plus en plus confrontés à des situations complexes liées à la santé mentale des personnes qu'ils accompagnent, et se sentent parfois démunis et isolés face à cela. Le travail des ALI, appuyé par le Cresgé, a permis de réaliser un état des lieux en identifiant les pathologies rencontrées, leur impact sur l'accompagnement et les initiatives locales de partenariat entre acteurs de la santé mentale et acteurs du logement. Suite à cela, les intervenants sociaux des ALI ont décidé d'intégrer les Conseil Locaux de Santé Mentale existants sur le département et de contribuer à leur implantation sur les territoires où ce type d'instance n'est pas mis en place.

## Le Relais 18 – Accompagnement des personnes sous main de justice et sortantes de prison

Les conséquences d'une incarcération sur le logement sont considérables (difficulté à accéder au logement, perte du logement, perte des repères quotidiens) et participent fortement aux difficultés rencontrées par les personnes concernées à se réinscrire dans la cité à la fin de leur peine. En partant de ce constat, l'association Le Relais 18 (Cher), en concertation avec le Service Pénitentiaire d'Insertion et de Probation (SPIP), a mis en place un projet expérimental de soutien au maintien, au retour ou à l'accès au logement à destination des personnes sous main de justice ou sortantes de prison.

Le projet se décline en 4 axes d'actions :

- Un « Référent hébergement logement » coordonne les actions mises en place, en milieu fermé ou ouvert, en lien étroit avec les CPIP (Conseiller Pénitentiaire d'Insertion et de Probation).
- Un dispositif de placement extérieur permet de proposer un hébergement ou un placement à domicile, tout en bénéficiant d'un accompagnement global centré autour du logement et de l'emploi.
- La poursuite de l'accompagnement au-delà de la fin de l'incarcération ou de la mesure de placement au sein d'un dispositif adapté aux besoins de la personne.
- La création d'un fonds de secours pour assurer la prise en charge des coûts liés au logement des personnes incarcérées (paiement des loyers durant l'incarcération, local de stockage des biens, etc.).

### Éléments clés

- Prévenir les risques liés à la perte d'un logement en amont de l'incarcération et proposer une approche globale facilitant la réinsertion sociale, citoyenne et professionnelle des détenus.
- Proposer des solutions variées et adaptées aux situations spécifiques des détenus via un large panel de dispositifs mobilisables.
- Favoriser un travail partenarial entre acteurs sociaux et services pénitentiaires via la mobilisation d'un référent « hébergement – logement ».

Par ailleurs, dans l'Hérault, les ALI se mobilisent pour proposer des partenariats avec les bailleurs sociaux du département. Un d'état des lieux a identifié les forces et les faiblesses des ALI ainsi que les préoccupations des bailleurs sur le territoire. La deuxième phase vise maintenant à proposer des collaborations « gagnant-gagnant » sur plusieurs problématiques centrales : l'adaptation des logements sociaux au vieillissement et l'identification des besoins des personnes âgées ; l'accompagnement des ménages dépourvus de logement, en hébergement ou en logement de transition à l'entrée dans le logement social ; la prévention des expulsions locatives pour les occupants du parc social en situation d'impayé ; la coproduction d'une offre de logements d'insertion (résidences sociales, pensions de famille...) autour d'un projet commun. Des « fiches actions » ont été conçues sur chacune des thématiques afin de constituer un support de coopération avec les bailleurs

sociaux, notamment ceux avec lesquels il n'existe à ce jour que très peu de contacts. L'objectif final de cette démarche est de nouer de nouveaux partenariats formalisés avec les bailleurs.

La Fapil est un lieu d'échanges et de partages d'initiatives: toute l'histoire de la Fédération est bâtie autour de cette volonté. C'est pourquoi, elle a lancé en 2015 le principe d'une journée partenariale annuelle autour de thématiques transverses en réunissant d'autres réseaux, d'autres acteurs. Ainsi, en février 2016, la Fapil a organisé un colloque consacré aux relations nécessaires entre le secteur de la santé et celui du logement d'insertion. Convaincus que l'accès à un logement autonome est constitutif du bien-être de chacun, nous avons réuni des professionnels qui ont partagé la nécessité d'une prise en charge coordonnée et partagée entre les acteurs du secteur sanitaire et les associations de l'insertion par le logement.

## **Le GRAAL – Lutter contre la précarité énergétique par la médiation socio-technique**

Le territoire de Lille est marqué par une importante part de la population en précarité énergétique : plus d'un quart des ménages sont concernés dont une majorité sont locataires dans le parc privé. Une réflexion commune entre l'association le GRAAL, la Ville de Lille, la Fondation Abbé Pierre et le département du Nord a conduit à imaginer un dispositif de médiation à la précarité énergétique via une nouvelle compétence-métier : la médiation sociotechnique.

L'objectif de ce projet est double : intervenir efficacement auprès des ménages locataires du parc privé en précarité énergétique et mobiliser les bailleurs pour entreprendre les travaux nécessaires. Cette méthode d'intervention est adaptée aux situations complexes de précarité énergétique et permet de faire le lien entre les ménages, leurs propriétaires bailleurs, et l'ensemble des acteurs sociaux impliqués dans les situations de ces ménages. Le médiateur a plusieurs rôles : informer et sensibiliser les ménages sur leur mode d'habiter, évaluer les problématiques énergétiques du logement et proposer les travaux si nécessaire. Une note d'état de précarité énergétique évalue la situation du logement et du ménage, et identifie les causes de cette précarité énergétique. Pour inciter le propriétaire à réaliser des travaux et faciliter la relation entre bailleur-locataire, le médiateur s'appuie sur l'identification de différents profils de bailleurs et opte pour un argumentaire adapté et une proposition de solutions sur mesure. En 2016, ce sont 150 ménages présumés en précarité énergétique qui ont été identifiés et 100 visites réalisées dans le cadre d'une médiation sociotechnique.

### **Éléments clés**

- Conjuguer une expertise technique, juridique, sociale et thermique en un seul métier afin d'accompagner les ménages et les bailleurs dans la consommation énergétique et la réhabilitation du logement.
- Mobiliser des partenaires institutionnels et associatifs dans le repérage de situation de précarité énergétique afin qu'ils orientent vers la médiation socio-technique.
- Proposer des solutions adaptées à des situations complexes de précarité énergétique en sollicitant et en responsabilisant l'ensemble des acteurs.

Les Rencontres nationales annuelles sont également l'occasion de partager les enjeux actuels du logement d'insertion. En 2016, elles ont été organisées à Marseille : deux jours de débats avec des personnalités qui développent des actions qui s'articulent avec celles du réseau, en mettant en évidence l'enjeu de l'accès aux droits par les personnes.



## Augmenter le parc de logements très sociaux

La Fapil est très attachée au développement de l'offre sociale dans le parc privé car il constitue un enjeu majeur pour le logement des ménages modestes ou en difficulté. Ce parc existe, il est souvent bien situé et immédiatement disponible. Les adhérents de la Fapil ont tous les savoir-faire pour le mobiliser, notamment par les dispositifs d'intermédiation locative ou dans le cadre d'un bail à réhabilitation.

Afin qu'ils aient en main tous les outils juridiques et financiers disponibles, la Fapil publie le Guide «Développer le parc privé à vocation sociale» qui leur permet de proposer aux propriétaires et aux collectivités publiques les meilleures solutions de mises à disposition de logements. Par ailleurs, la Fapil a fortement contribué à l'élaboration du rapport de la Fondation Abbé Pierre « La mobilisation du parc privé à des fins sociales », remis à la Ministre du Logement en novembre 2016. Nous plaitions notamment pour une mesure fiscale très incitative

## Fondation pour le Logement Social – Réaliser des économies d'énergie

La Fondation pour le Logement Social (FLS), créée en 1988, loge et accompagne aujourd'hui près de 160 familles en Île-de-France. Pour veiller à la qualité des logements et aux besoins des personnes logées, des visites à domicile sont régulièrement organisées : elles concernent très fréquemment les problématiques énergétiques. Plusieurs actions ont été mises en place pour la réalisation d'économies d'énergie :

- 7 familles vont bénéficier d'une réhabilitation énergétique de leur logement (changement des fenêtres, isolation, radiateurs, etc.).
- Des ateliers « économie d'énergie » : il s'agit de moments conviviaux pour réfléchir aux gestes du quotidien en matière de consommation énergétique. L'animation des ateliers est réalisée en lien avec l'association Nouvelles Voies. Ces ateliers permettent aux familles de prendre conscience de leurs propres gestes et des changements à opérer afin de réduire leur facture énergétique.
- Une distribution gratuite d'ampoule LED à basse consommation d'énergie pour l'ensemble des familles.

### Éléments Clés

- Garantir aux familles accompagnées la pérennité de leur logement, via notamment des travaux de réhabilitation énergétique.
- Réduire les charges d'énergie pour améliorer le reste pour vivre des locataires.
- Sensibiliser les ménages aux enjeux de la consommation d'énergies en organisant des ateliers participatifs et via la distribution d'ampoules LED.



pour les propriétaires, simple et à fort impact social. Le dispositif « Louer Abordable », mis en œuvre début 2017, répond en partie à ces principes, même s'il ne vise pas spécifiquement les logements les moins chers.



Quelle que soit la pertinence des outils financiers, le développement du parc privé nécessite davantage de coopérations locales entre les intervenants potentiels : services de l'État et collectivités, associations, bailleurs sociaux, Action Logement. Il nécessite également un soutien beaucoup plus constant et fort en direction des associations qui mobilisent et gèrent ces logements très sociaux.

La Fapil défend l'ambition de produire des logements à très bas niveau de quitance. Trop de logements sociaux traditionnels ne sont pas accessibles, en réalité, aux personnes en difficulté : or, nos associations,

agréées au titre de la maîtrise d'ouvrage d'insertion, sont capables de produire des logements de qualité et véritablement destinés aux ménages les plus fragiles. Cela nécessite un financement public supplémentaire, sous la forme d'une politique foncière active et d'outils financiers adaptés à nos réalités. C'est notamment l'objet du «PLAI-adapté» : il apporte une subvention complémentaire pour les logements dans le diffus dont les loyers et les charges sont particulièrement maîtrisés et qui bénéficient d'une gestion locative adaptée.

Les adhérents de la Fapil se sont largement emparés de cet outil et sont les principaux opérateurs, avec plus de 370 logements ainsi programmés. Pour autant, des freins restent à lever pour amplifier ce dispositif et optimiser son utilisation et la Fapil a obtenu, avec l'appui d'autres fédérations, des avancées pour la prochaine génération de projets afin de fluidifier les processus de validation des dossiers.

## Solidarités Nouvelles pour le Logement – Accueil des réfugiés

Solidarités Nouvelles pour le Logement (SNL) s'est engagée à loger 30 ménages réfugiés, via un logement « passerelle », afin qu'ils puissent, à terme, accéder à un logement pérenne. Plusieurs actions sont menées dans cette perspective, par exemple :

- La mise en place d'un suivi social et d'un accompagnement des personnes logées : à Paris, SNL assure le suivi social et l'accompagnement de 19 ménages, avec un partenariat avec St Vincent de Paul, le Réseau chrétien – immigrés et les œuvres de la Mie de Pain.
- La gestion locative de logements sociaux et très sociaux accueillant des réfugiés : en Essonne, SNL gère plusieurs appartements mis à disposition par le Groupe Accueil et Solidarités, qui assure l'accompagnement des personnes.
- Des collectes de dons auprès des particuliers.
- L'interpellation des acteurs locaux pour l'accueil des réfugiés : dans les Yvelines, SNL a sollicité les maires des communes pour susciter des opportunités d'hébergement.

### Éléments clés

- Soutenir l'accueil des personnes réfugiées et les accompagner dans l'accès à un logement pérenne.
- S'appuyer sur la générosité et la mobilisation citoyenne en soutenant les initiatives locales.
- Rechercher des solutions adaptées aux situations en créant des actions « sur mesure » selon l'impulsion des acteurs locaux.

L'émergence du PLAI-adapté ne doit pas détourner les pouvoirs publics de la nécessaire mobilisation des aides à la pierre pour les logements les plus sociaux, c'est à dire les PLAI. Or, ces financements baissent et sont très variables selon les territoires sans une prise en compte réelle des besoins des ménages. De plus, le financement actuel du Fonds national des aides à la pierre (FNAP) illustre un certain désengagement de l'État qui ne permet pas aux associations de tracer des perspectives claires à moyen terme.

## Chiffres clés de la MOI :

- **25** organismes agréés
- **7 120** logements détenus (et équivalents logements)
- **370** logements PLAI-adaptés depuis le début (22% de l'ensemble des PLAI adaptés, 46% des PLAI adaptés d'organismes MOI)

## Les adhérents au cœur de la Fapil

La Fapil n'est pas une fédération où chaque adhérent viendrait profiter de services et d'outils sans contribuer lui-même à les concevoir. Pour une raison simple : sans se fonder sur les compétences et les connaissances des associations de terrain, une fédération devient rapidement vide de sens.

En 2016, la Fapil a ainsi intensifié son travail autour de l'accompagnement des ménages en situation d'exclusion. Outre notre participation à des travaux collectifs (Jurislogement, le réseau Accès aux droits liés au logement de la Fondation Abbé Pierre), notre ambition est de conduire des travaux avec les adhérents pour mieux valoriser ce champ de compétences. Un groupe d'échange et de réflexion composé de plusieurs associations du réseau a poursuivi ses travaux avec comme fil rouge la promotion des personnes. Ainsi, il accueille en son sein des personnes accompagnées qui éclairent la manière d'appréhender la thématique. Deux chantiers ont été menés :

## REHABAIL – La ferme du rail

REHABAIL, fondée par trois associations (Atoll 75, Travail & Vie et GRAJAR), porte le projet « La Ferme du Rail », lauréate de l'Appel à Projets Urbains Innovants « Réinventer Paris », lancé en 2015 par la Mairie de Paris. Ce projet s'appuie sur un collectif d'acteurs engagés et de nombreux partenaires qui associent des compétences diversifiées.

La Ferme du Rail est un lieu hybride, qui allie hébergement des personnes en difficulté, activité économique, rencontre et recherche autour de l'agriculture urbaine. Elle s'articule autour d'une communauté de salariés en insertion et d'étudiants en horticulture. Elle développe des activités maraîchères en circuit court valorisant les déchets organiques de la ville et rayonne dans le quartier en proposant des services d'entretien d'espaces verts et de collecte de bio-déchets. Son modèle vise à minimiser les besoins en ressources énergétiques, alimentaires et financières par la mise en œuvre d'une économie solidaire et circulaire.

Les personnes accompagnées sont parties prenantes du projet et participeront à sa réalisation dès la phase de construction de la Ferme.

### Éléments clés

- Créer dans la ville un pôle de formation professionnelle et d'activité économique pour des personnes éloignées de l'emploi et rapprocher les publics d'un même quartier dans un lieu qui allie solidarité, activité et logement d'insertion.
- Développer des productions de qualité, maraîchères, fruitières, en recréant des sols par le compostage des bio-déchets du quartier.
- Déployer un modèle d'économie circulaire et solidaire capable d'atteindre l'autonomie financière.

éditer une brochure rendant compte de l'activité d'accompagnement parmi les adhérents de la Fapil et organiser un séminaire annuel regroupant les différents intervenants des actions d'accueil, d'information et d'accompagnement ainsi que les personnes concernées. La première édition de ce rendez-vous a eu lieu en octobre 2016 autour, notamment, de la question de l'accueil initial des personnes et des cadres de l'accompagnement.



Plusieurs groupes de travail ponctuels se sont réunis en 2016 et ont produit des outils concrets et utilisables par les associations. La Fédération a notamment élaboré des préconisations en faveur de la qualité des



logements et de leur gestion technique. Ces préconisations, réunies dans un Guide, reposent sur les expériences et les pratiques concrètes de plusieurs associations et sur un ensemble d'outils mis à disposition des adhérents : guide du locataire, guide des économies d'énergie, états des lieux types, modèles de courriers, etc. Pour la Fapil en effet, il ne peut y avoir « insertion par le logement » sans « qualité du logement ». En aucun cas, loger les ménages les plus modestes ne doit conduire à les loger dans de mauvaises conditions. Au contraire, c'est en garantissant un habitat de qualité que nous pouvons jouer notre rôle d'insertion et de promotion des personnes.

Le réseau des AIVS® poursuit sa démarche de consolidation des compétences et de mutualisation des moyens afin de renforcer encore la qualité du Label qui le caractérise. La démarche ADEL (Animation d'une Démarche pour l'Évolution du Label), initiée en 2015, a été mise en œuvre tout au long



## La SOLIFAP, un levier pertinent pour renforcer les capacités d'agir des associations sur les territoires

La SOLIFAP, société d'investissement solidaire, a été créée en janvier 2014 par la Fondation Abbé Pierre pour soutenir les associations qui luttent contre la mal-logement. Elle s'appuie pour cela sur différents leviers : financier (prêts participatifs), foncier (mise à disposition de biens immobiliers), conseil (financement de missions de conseils stratégiques et organisationnels) et garantie (garanties d'emprunts opérationnels).

La SOLIFAP a souhaité soutenir les capacités d'agir des associations dans les territoires à travers une convention signée avec la Fapil en juin 2016. L'une des actions prévues par cette convention repose sur une coopération entre la SOLIFAP et le réseau des AIVS® : les AIVS® prospectent des logements qui correspondent à un besoin non couvert sur leur territoire et propose à la SOLIFAP de s'en porter acquéreur et de leur en confier la gestion. Elles peuvent ainsi diversifier les caractéristiques du parc de logements qu'elles gèrent et apporter plus facilement des réponses adaptées aux ménages en situation d'exclusion.

Cinq AIVS®\* expérimentent actuellement ce dispositif avec les premières acquisitions de logements réalisées dès le premier semestre 2017.

### Éléments clés

- Amplifier le dynamisme du partenariat entre la Fapil, ses adhérents et un partenaire financier solidaire.
- Expérimenter un outil supplémentaire de mobilisation de logements dans le parc privé.
- Répondre à des besoins ciblés hors du parc initial des AIVS®.

\*AIVS® Héroult (Hérault), Alizés 17 (Charente-Maritime), HH Gestion Alsace (Bas-Rhin), Soligone (Vaucluse), Tandem Immobilier (Oise).

de l'année : il s'agit, à partir d'un ensemble de pratiques professionnelles communes, d'inscrire toutes les AIVS® dans une perspective continue de progrès et d'affirmer leur savoir-faire en intermédiation locative. ADEL s'inscrit dans la durée : chaque année, de nouvelles compétences sont ciblées avec des objectifs de généralisation à tous les adhérents.

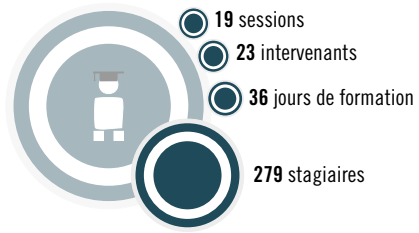
Chiffres clés des AIVS® :

- 43 AIVS®
- + de 16 000 logements gérés

## Former, analyser, informer

La Fapil s'inscrit résolument dans une dynamique de renforcement des services proposés à son réseau. Mais toujours en s'appuyant sur les demandes des adhérents et en valorisant leurs propres compétences ou initiatives.

En 2016, la Fapil a poursuivi le développement de son Centre de formations, confor-



mément au souhait du réseau d'avoir accès à des formations sur-mesure. Ce centre de formations, ouvert depuis fin 2014, est essentiel à la structuration du secteur et à la reconnaissance des métiers. Le catalogue proposé aux adhérents couvre principalement trois champs : répondre aux besoins des personnes, la gestion locative adaptée, la production de logements en maîtrise d'ouvrage d'insertion. Toutes les formations sont organisées en inter et sont ouvertes aux associations non adhérentes : les échanges de pratiques sont en effet essentiels à l'intérêt de ces sessions. En deux ans, la Fapil est parvenue à construire un centre de formations solide et cohérent et les projets sont encore très nombreux : notre ambition est d'installer durablement ce service

## FREHA – Transformation et réhabilitation d'un immeuble de caractère

FREHA est un bailleur social associatif du mouvement Emmaüs qui veille à apporter des réponses sur mesure aux problèmes de mal-logement en Île-de-France. FREHA a réhabilité et construit plus de 1 600 logements pérennes et structures collectives depuis sa création en 1990.

En 2016, la commune d'Enghien-les-Bains (Val-d'Oise), ville de 12 000 habitants à faible pourcentage de logements sociaux, avait lancé un appel à projets afin de développer l'offre sociale. FREHA a été ainsi choisie pour l'acquisition d'un immeuble de 10 logements et sa transformation en 22 logements locatifs très sociaux. Le projet est fondé sur trois idées :

- La préservation du bâtiment dans son environnement : l'architecture ancienne et typique du XX<sup>e</sup> siècle sera préservée tout en modernisant ses performances techniques et d'habitabilité.
- L'amélioration du cadre de vie des habitants : des lieux d'utilité sociale et de vie collective vont être créés, notamment une buanderie et un jardin aromatique.
- La lutte contre la précarité énergétique : les performances thermiques de l'immeuble seront nettement améliorées pour le confort des habitants et une diminution de leur facture d'énergie.

### Éléments clés

- Réhabiliter et transformer un bâtiment de caractère tout en préservant son architecture, pour créer des logements locatifs à tarifs très sociaux.
- Favoriser le « vivre ensemble » dans l'immeuble en aménageant des lieux de vie collective dans lesquels les locataires peuvent s'investir.
- Adapter les performances thermiques et acoustiques de l'immeuble selon son environnement, au bénéfice des locataires.

dans le paysage du logement d'insertion. En particulier, le partenariat noué avec l'École supérieure de l'immobilier permet d'assurer des formations de haut niveau pour tous les professionnels de l'immobilier social, notamment les AIVS®.

Parmi les travaux réalisés au cours de l'année, l'étude Mobiliser un parc privé de qualité à bas coût de loyer a été menée auprès de près de 200 propriétaires et d'une dizaine d'associations de la Fapil, dans le cadre d'une convention avec l'Anah.

L'objectif est de comprendre précisément les motivations des propriétaires afin de les convaincre de conventionner leur logement. Nous sommes en effet convaincus que le recours au conventionnement est un prérequis indispensable pour les associations mobilisant le parc privé à vocation sociale : il s'agit d'un engagement qui assure à moyen terme l'occupation sociale du logement et



c'est un outil de maîtrise des loyers. Dans cette même perspective, la Fapil a consacré une partie de son séminaire annuel de gestion locative adaptée à la question de l'argumentaire à défendre auprès des propriétaires pour les inciter à placer leur logement dans le secteur locatif social.

Par ailleurs, la Fapil publie une lettre régulière d'information, Flash-Infos, qui livre l'actualité du secteur du logement d'insertion et du réseau. Elle livre également une Veille juridique régulière sur l'ensemble des activités couvertes par les adhérents du réseau. L'action associative se complexifie, les responsabilités sont parfois lourdes pour les salariés et les bénévoles : cette Veille juridique, ces formations, sont donc devenues absolument nécessaires. Pour autant, la Fapil continue de réclamer une simplification des règles et des normes qui encadrent les activités : la complexité des textes n'est en effet que rarement protectrice des personnes les plus fragiles.

## Julienne JAVEL, une action de lutte contre l'habitat indigne

Julienne Javel, située dans le Doubs, agit pour l'insertion et la promotion de personnes en difficulté et les accompagne pour faciliter leur accès au logement. Depuis 2007, l'association travaille en partenariat avec la Fondation Abbé Pierre pour le programme « SOS Taudis ». Dans ce cadre, elle repère des situations de non-décence, d'insalubrité ou de péril et elle recherche, avec les personnes concernées, des solutions pérennes : réhabilitation du logement, recherche de financements, accompagnement social, accès aux droits, etc.

En 10 ans, Julienne Javel est intervenue auprès de plus d'une centaine de familles dans des situations d'habitat précaire. Elle leur a ainsi permis de vivre dignement dans leur logement, en améliorant les performances énergétiques et en les accompagnant dans ces changements.

Depuis 2012, l'action de lutte contre l'habitat indigne s'est organisée autour de quatre axes : le repérage le plus en amont possible des situations de dégradations de l'habitat ; l'accompagnement des personnes en souffrance psychique et en difficulté d'habitat indigne ; le maintien à domicile des personnes âgées dans de bonnes conditions ; l'expérimentation de l'auto-réhabilitation encadrée.

### Éléments clés

- Favoriser la mobilisation de partenaires sociaux, techniques et financiers multiples pour la mise en œuvre d'une solution adaptée à la situation d'habitat indigne.
- Impliquer et accompagner les familles dans le projet de réhabilitation de leur logement, les aider pour s'approprier leur « nouveau » logement et pour adopter des gestes du quotidien qui permettent des économies d'énergie.

## Une organisation au plus près des réalités des territoires

### Le Conseil d'administration de la Fapil :

Il comprend 27 structures adhérentes et une personne qualifiée, élues lors de l'Assemblée générale de juin 2016 :

Jean-Louis Auriau (AIVS® Objectif Logement), Abdelkader Atia (Ampil), Christian Bel Latour (Aslim), Hélène Bernard (AIVS® Tandem Immobilier), Michèle Cattania (AIVS® Rennes Métropole), Thierry Debrand (Freha), Jean-François Déral (Néma Lové), Florence Desplat (AIVS® AL Prado), Gwenaëlle Dufour (SNL Union), Éric Fine (Adages – Maison du Logement), Serge-Henry Fourestier (SNL Paris), Lionel Fromont (AIVS® Actilog), André Gachet, François Gillet (Un Toit Pour Tous), Evelyne Guerraz (Alpil), Thierry Guyon (Addsea), Benjamin Koukébébé (AIVS® Solidarité Habitat), Malika Koulougli (AIVS® Ravel), François Louis (AIVS® HH Gestion), Christian Magnier (Api Provence), Éric Meyer (Aléos), Aurore Pesenti (AIVS® Soligone), Gilles Porte (AIVS® ASL), Jean-Paul Preynat (AIVS® La Clef 43), Michel Roux (Le Grillon), Leïla Tisgouine (AIVS® 80), Gérard Valère (AIVS® Régie nouvelle HH), Joseph Vallantin-Dulac (AIVS® Immobilière Sociale 62).

### Les membres du Bureau :

Thierry Debrand, président ; Hélène Bernard, vice-présidente ; Michel Roux, vice-président ; Aurore Pesenti, trésorière ; Evelyne Guerraz, secrétaire ; Christian Bel Latour, André Gachet, Thierry Guyon, Abdelkader Atia, Lionel Fromont.

### Les coopérations régionales :

La Fapil s'appuie sur les dynamiques locales afin d'être proche des réalités et des pratiques. En Rhône-Alpes et Paca, les unions régionales conduisent des actions ciblées sur ces territoires. Dans les autres régions, les structures adhérentes partagent leurs expériences et s'organisent pour développer leur réseau.

### L'équipe de la Fapil :

Sébastien Cuny, délégué général ; Romain Bernard, chargé de mission juridique et formations ; Céline Chertemps, assistante de gestion et comptabilité ; Justine Gineste, chargée de mission Île-de-France ; Cécile Gondran, chargée de mission MOI ; Pauline Maisondieu, chargée de mission animation et développement du réseau ; Marianne Rousselet, chargée de mission GLA/ICS. Cette mission est menée conjointement avec Agnès Damoche, chargée de mission Fapil Auvergne-Rhône-Alpes.

- Toutes les informations et toutes les publications sont disponibles sur le site internet de
- la Fapil: [www.fapil.net](http://www.fapil.net)




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

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

Avec le soutien : du Ministère du Logement et de l'Habitat durable ; du Ministère des Affaires sociales et de la Santé ; de la Caisse de garantie du logement locatif social ; de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et de la Fondation Abbé Pierre.